

# Comune di Cesenatico

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Sviluppo del Territorio



Il Sindaco **Dott. Matteo Gozzoli**

Il Dirigente del Settore **Ing. Simona Savini**

PIANO URBANISTICO GENERALE

## Controdeduzione alle osservazioni



Assunto con delibera di G.C. n. 240 del 27/11/2020  
Adottato con delibera di C.C. n. .... del 19/07/2021

PUG



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

1

Fuori termine

Protocollo n.

380

del

07/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Fenili

identificato catastalmente al:

Foglio

51

Particelle

Oggetto osservazione:

Chiede d'inserire un perimetrato, ampio quanto il PIP n.1 di cui al PRG, che assoggetti l'area oggetto di osservazione a tessuto produttivo.

Valutazione:

La perimetrazione del T.U. all'interno del quale è possibile individuare aree (tessuti) a prevalente destinazione produttiva ai sensi dell'art.32 LR24/2017 avviene solo per quelle aree edificate con continuità e non per singoli lotti. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.

Tuttavia l'art.53 della L.R. 24/2017 (Procedimento unico) permette interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

2

Fuori termine

Protocollo n.

430

del

07/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

Chiede di ridurre il parametro dimensionale minimo (superficie) richiesto per la determinazione dell'unità abitativa, così come imposto e definito al punto o.6, dell'art. A1.13 del Regolamento Edilizio – R1 (prima parte) assunto, allineandolo ai dimensionamenti minimi imposti in altri Enti limitrofi e in virtù delle disposizioni di cui al DM del 05/07/1975. Si propone di introdurre dimensionamenti minimi tali da consentire la creazione di monolocali per una persona (28 mq) e per due persone (38 mq).

Valutazione:

Si è valutato di ridurre il parametro dimensionale minimo richiesto per la costituzione dell'unità abitativa, passando da una superficie minima totale di 60 mq ad una superficie minima totale di 50 mq. Tale nuova determinazione del parametro minimo dimensionale dell'unità abitativa, consente di garantire un adeguato livello di qualità dello spazio abitativo che non si ritiene rispettato nel caso di dimensionamenti inferiori. Alla luce di quanto esposto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

N1-Norme art.6.3.1

R1 - Regolamento Edilizio (prima parte)

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

3

Fuori termine

Protocollo n.

554

del

07/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

Chiede, con riferimento all'art. 8.9.2, comma 5, delle Norme:

- 1) di poter assumere la data di adozione del PUG come termine per la determinazione del numero di unità abitative;
- 2) di consentire il frazionamento fino ad un massimo di 3 unità abitative, nel rispetto della St minima di 60 mq (punto o.6, art. A1.13 del Regolamento Edilizio);
- 3) di poter esplicitare nel dettato normativo la riconducibilità dell'unità abitativa funzionalmente indipendente – all'interno di un fabbricato plurifamiliare esistente – alla nozione di "edificio" di cui al punto b.9, art. A1.2, Parte I del Regolamento Edilizio, pertanto suscettibile di frazionamento.

Valutazione:

Con riferimento alle richieste formulate si precisa quanto segue:

- 1) l'aver assunto nel PUG la data di adozione del PSC quale riferimento per definire il numero di unità abitative esistenti costituisce un necessario elemento di raccordo e di continuità della disciplina in ambito agricolo, poiché:
    - il PTCP, approvato nel 2006, fornisce direttive alla pianificazione comunale volte, con riferimento al territorio rurale, al perseguimento degli obiettivi di riordino e riqualificazione del sistema insediativo sparso, di promozione della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale (art. 80);
    - dall'adozione del PSC, avvenuta nel 2010, e nelle more del completamento della strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. 20/2000 allora vigente si è determinato un regime transitorio (art. 3.46 del PSC: "Il RUE, tramite la ricognizione e l'analisi del patrimonio edilizio esistente, elabora una disciplina avente le seguenti finalità ....");
    - la disciplina del territorio rurale prevista dalla L.R. 24/2017 si pone in stretta continuità con quella già prevista dalla L.R. 20/2000 e demanda al PUG di individuare e disciplinare l'edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato e le relative aree di pertinenza e di completamento, promuovendo prioritariamente gli interventi di cui all'art. 7, comma 4, lett. a) e b);
  - 2) la nuova legge urbanistica regionale ammette la possibilità di realizzare nuovi fabbricati nel territorio rurale soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e solo nel caso in cui sussistano ragionevoli alternative; per quanto riguarda invece gli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi originaria funzione abitativa, ne consente il solo "recupero", coerentemente alla tipologia dell'immobile ed al contesto ambientale e paesaggistico. All'interno di questa cornice giuridica, ed alla luce degli approfondimenti conoscitivi e delle valutazioni effettuate, si è pertanto ritenuto di poter ammettere, per questa ultima categoria di edifici, la possibilità di frazionare ottenendo fino a due unità abitative, qualora non già presenti. Nella complessiva strategia di piano, la possibilità di ottenere (se non già esistenti) fino ad un massimo di due unità abitative ha contemperato l'esigenza di contenere la diffusione insediativa nel territorio con l'esigenza di dare risposta al fabbisogno abitativo familiare;
  - 3) la definizione di "edificio" nel dettato normativo, di cui al punto b.9, art. A1.2, Parte I del Regolamento Edilizio, è conforme alle disposizioni regionali; in tal senso, al di là della configurazione delle unità abitative che lo compongono, un fabbricato plurifamiliare, è da ritenersi, ai fini della disciplina, quale singolo edificio.
- Per le ragioni suesposte, si ritiene di non accogliere l'osservazione in oggetto.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

4

Fuori termine

Protocollo n.

1224

del

13/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Valverde

in via e civico

M. da Forlì angolo Antonelli angolo Caravaaio

identificato catastalmente al:

Foglio 31

Particelle 99-109

Oggetto osservazione:

Trattasi di complesso architettonico che ospitava l'ex Cinema Apollo e la discoteca "Pape Satan", con collegamento passante al condominio Apollo, che il PRG inglobava unitamente al condominio adiacente in zona "D4h" (attività di pubblico spettacolo, cinema, sale da ballo), e che viene inserito dal PUG in tessuto turistico-residenziale Q4. Nell'osservazione si formula un'ipotesi progettuale applicando al caso specifico la metodologia per determinare la quantità edificatoria per un intervento di rigenerazione diffusa, riportando St esistenti e progettuali, e illustrando un progetto preliminare. Si propone infine un accordo coi privati ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017 ai fini di attuare il progetto di rigenerazione del complesso.

Valutazione:

Ai sensi dell'art.61 L.R. 24/2017, nel corso della predisposizione del PUG, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati allo scopo di assumere nel PUG previsioni di aspetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione; l'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione circostanziata. L'osservazione non contempla tutti gli elementi utili e propedeutici alla formalizzazione di un accordo nella presente sede, che potrà essere successivamente presentato ai sensi dell'art.38 coerentemente alla Strategia del Piano.

Si precisa infine che, alla luce di approfondimenti effettuati, si è ritenuto di integrare la disciplina dei tessuti Q4 e Q5 alle strutture commerciali chiuse alla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017, la possibilità aggiuntiva di trasformazione a funzione abitativa mediante intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle regole del relativo tessuto, reperendo in loco i posti auto pertinenziali e realizzando e cedendo (o monetizzando) le dotazioni territoriali.

Alla luce delle considerazioni esposte, l'osservazione si ritiene non pertinente.

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

5

Fuori termine

Protocollo n.

1387

del

14/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina

in via e civico

Via Orsa Maaquire

identificato catastalmente al:

Foglio

40

Particelle

2318-230-710

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione sia ricompresa in tessuto Q.2 variando l'attuale individuazione cartografica quale "agricoltura urbana".*

Valutazione:

*Non è possibile inserire l'immobile in oggetto all'interno al T.U., in quanto l'art.32 L.R.24/2017, comma 3, lett. c) esclude espressamente dal territorio urbanizzato le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Tali aree possono comunque essere trasformate tramite Accordo operativo, si evidenzia peraltro che la tavola di orientamento alla trasformazione (V2) individua tali aree come aree preferibili alla eventuale trasformazione, utilizzando il 3% delle aree consumabili al 2050 ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R.24/2017.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

6

Fuori termine

Protocollo n.

2019

del

19/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

*Chiede di integrare il comma 1 dell'art. 8.92 delle Norme al fine di inserire nella dicitura "originaria funzione abitativa" anche i servizi abitativi creati dalla trasformazione degli ex servizi agricoli in conformità a quanto previsto dal DM 28/1988 e successivi decreti e dalla LR 15/2013, art. 7, comma 1, punto p).*

*Nel merito motiva la richiesta come segue:*

*–con riferimento ai servizi agricoli, regolarmente legittimati ma non più strutturali all'attività agricola, il DM 28/1988 e successivi decreti obbliga l'accatastamento da servizi agricoli a servizi all'abitazione;*

*–in tal senso, il Comune di Cesenatico ha comunicato nel tempo, ai proprietari di edifici accatastati D10 (servizi agricoli), la necessità di procedere alla variazione catastale da D10 a C (servizi all'abitazione);*

*–l'accatastamento per legge diventa, in attività libera (art. 7, comma 3, LR 15/2013), cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitativo, con semplice notifica delle planimetrie catastali al comune che prende atto dell'avvenuto cambio d'uso;*

*–gli ex servizi agricoli sono pertanto trasformati in servizi all'abitazione con destinazione "residenziale" e per il DPR 380/2001 non esiste distinzione fra locali abitativi e locali a servizi, essendo entrambi "residenziale";*

*–l'art. 8.9.2, comma 1, del PUG regola l'attività di trasformazione edilizia degli edifici con funzione abitativa nel territorio rurale riferendosi agli "edifici con originaria funzione abitativa"; ciò sembra portare a considerare che trattasi di edifici che sono stati edificati con un titolo che prevedeva la funzione abitativa;*

*–si ritiene quanto sopra contro legge, dal momento che vige l'obbligo di trasformare, in attività libera, i servizi agricoli in servizi all'abitazione, che hanno pertanto "funzione abitativa"; non può quindi essere corretta la dicitura di cui al comma 1 dell'art. 8.92.*

Valutazione:

*La dicitura "originaria funzione abitativa" è coerente e mutuata dall'art. 36 della L.R. 24/2017; ha originaria funzione abitativa ciò che, dal punto di vista autorizzativo e tipologico, è stato realizzato per uso abitativo.*

*La disposizione assunta dal piano prevede che gli edifici nati come servizi agricoli (che non sono quindi mai stati abitazione, né ne possiedono le caratteristiche tipologiche), oggi diventati servizi all'abitazione in forza di legge laddove non siano più funzionali all'attività agricola, restino servizi all'abitazione. Si ritiene che tale norma non solo sia corretta e conforme alla legge urbanistica regionale e, più in generale, alle normative vigenti in materia, ma risponda all'ulteriore strategia di contenimento dello sprawl insediativo, evitando il concorso alla formazione di nuove unità abitative sparse nel territorio rurale, e quindi di un ulteriore carico urbanistico. Alla luce delle considerazioni esposte, l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

7

Fuori termine

Protocollo n.

2102

del

19/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Mulino, 40

identificato catastalmente al:

Foglio

41

Particelle

215

Oggetto osservazione:

*Nell'elaborato N2.Er.2, per l'edificio identificato al n. 156, cui è attribuito interesse culturale e testimoniale, è prevista esclusivamente la possibilità di intervento tramite restauro e risanamento conservativo. Trattandosi di fabbricato ricostruito dopo la guerra, poiché minato con diverse modifiche all'impianto originario, per cui le modifiche architettoniche sono coerenti ed incoerenti e quelle tipologiche sono disorganiche come indicato nella schedatura di cui al PSC, e considerando lo stato di degrado e la vicinanza al torrente Pisciatello, si chiede di poter intervenire attraverso ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e ricostruzione in altro sedime come previsto per altri immobili simili.*

Valutazione:

*Per gli edifici di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale in territorio rurale l'Amministrazione comunale ha aggiornato mediante indagini, ricognizioni e nuove analisi i dati e le norme del PSC relative a tali edifici; in particolare l'edificio attuale è stato classificato come tipo 2.1.E - Casa colonica, pertanto riconducibile alle fasi più recenti del processo tipologico (si veda elaborato N2.AB - Abaco). Sulla base dello stato di conservazione si ritiene ammissibile prevedere la possibilità, qualora le strutture dell'edificio risultino totalmente non recuperabili, di intervenire con la ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione, ma con il vincolo di ripristino delle facciate originarie e del tetto a falde come l'esistente al fine preservare la componente paesaggistica tipica di quest'edificio rurale novecentesco. Per quanto esposto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

*- N2.Er.1 Scheda n. 156 – Nelle "Prescrizioni particolari" si inserisce in calce la dicitura:*

*Qualora le strutture verticali dell'edificio risultino totalmente non recuperabili è ammesso l'intervento Ristrutturazione edilizia con vincolo di ripristino delle facciate originarie (altezze, sistema delle aperture) e del tetto a falde come l'esistente.*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

8

Fuori termine

Protocollo n.

2103

del

19/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Villamarina Monte in via e civico Via Litorale Marina, 285

identificato catastalmente al:

Foglio 40 Particelle 61

Oggetto osservazione:

Osserva e chiede che nella scheda "96" alla voce interventi edilizi del corpo 1 sia prevista la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione in sagoma alla distanza minima stabilita per la strada Orsa Maggiore, mantenendo la possibilità di edificare un corpo edilizio quale pertinenza per mq. 60 di ST.

Valutazione:

Nella scheda è specificato che l'intervento di restauro e risanamento conservativo riguarda il corpo principale 1 (corpo a due piani), per maggiore chiarezza si precisano meglio gli interventi edilizi ammessi. Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

- N2.Eu.2 Scheda n. 096 – nel paragrafo INTERVENTIE DILIZI E PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO si inserisce "Corpo secondario a" con intervento "Ristrutturazione edilizia"

Nelle "Prescrizioni particolari" si modifica il testo esistente nel modo seguente:

Con il recupero del corpo principale 1 (edificio a due piani fuori terra) è prevista la possibilità di realizzare un fabbricato pertinenziale di St massima 60mq, anche in aderenza al corpo principale ed eventualmente su due piani, con le seguenti limitazioni:

- Dcs (distanze dalle strade): come da codice della strada;

- Dcp (distanze dai confini di proprietà): 5,00 m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;

- H (dell'edificio) max: come l'edificio storico esistente (corpo a due piani);

E' inoltre consentita la demolizione e fedele ricostruzione del corpo secondario a (corpo ad un piano fuori terra) anche ripristinandolo a portico, è fatta salva la parte posta a confine con la strada pubblica (foto 04) la cui volumetria potrà essere spostata di sedime con i limiti di cui sopra.

Destinazioni d'uso ammesse: quelle delle Norme del Piano relative agli edifici storici del territorio rurale.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

9

Fuori termine

Protocollo n.

2139

del

19/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

Via Canale Bonificazione, 120

identificato catastalmente al:

Foglio

29

Particelle

154-155-298-299

Oggetto osservazione:

*L'area oggetto di osservazione ricade in territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva (l'osservazione si riferisce ad un'area più ampia rispetto alle particelle catastali indicate nella stessa).*

*Chiede di considerare lo stato di fatto dell'area in oggetto "distinguendola da area agricola, area a destinazione sportiva con servizi e locali destinati a bed and breakfast, con la possibilità di ampliare sia la possibilità di svolgere altre attività sportive con possibilità di realizzare spazi coperti come palestre e spogliatoi, sia la possibilità di ampliare il bed and breakfast e sia la possibilità di creare spazi sosta camper, ritenendo che tutto questo sia un servizio per la collettività e al tempo stesso genera un reddito per la proprietà e crea nuovi posti di lavoro per i vari addetti che potranno essere inseriti in tale struttura".*

Valutazione:

*L'area in oggetto non ha le caratteristiche per essere ricompresa in territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017.*

*Nel territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto è consentita nei modi e nei limiti di cui all'art. 8.10.5 delle Norme, e sono ammessi, al fine di recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, gli usi di cui all'art. 8.8.2.*

*Sono consentiti interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica ai sensi dell'art. 2.5 delle Norme (è stato apportato un allineamento tra le funzioni insediabili ed ammissibili, indicate nel medesimo art. 2.5 e quelle indicate all'art. 8.8.1 per la medesima tipologia di intervento).*

*Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

*si riscontra la necessità di apportare un allineamento tra le funzioni insediabili ed ammissibili, indicate nel medesimo art. 2.5 e quelle indicate all'art. 8.7.1 per la medesima tipologia di intervento.*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

10

Fuori termine

Protocollo n.

2268

del

20/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Villamarina Monte in via e civico Via Litorale Marina - Via Eulero

identificato catastalmente al:

Foglio 39

Particelle

1264-1263-1261-1265-1262-45-2126-1454-627-2361-2363-2358-47-1436-1437-

Oggetto osservazione:

Chiede che il terreno di proprietà sito in Villamarina Monte, di complessivi 17.488 mq. catastali, individuato cartograficamente nella tavola di PUG ST5 come "agricoltura urbana", possa accedere ad un Accordo operativo ai sensi dell'art. 38 L.R.24/2017.

Valutazione:

La possibilità di trasformazione dell'area suddetta attraverso un Accordo operativo è già ammesso ai sensi del Titolo Vii delle Norme. Quanto richiesto risulta già possibile, pertanto l'osservazione risulta non pertinente.

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

11

Fuori termine

Protocollo n.

2533

del

21/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina

in via e civico

Viale Carducci, 318

identificato catastalmente al:

Foglio

39

Particelle

17-2349-2350

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area di proprietà a diretto servizio degli adiacenti Hotel Adria Beach e Carducci Suite Hotel venga sottratta dal tessuto Q11 Arenile ed inserita in Q.5 – Tessuti turistico-alberghieri, così da permettere la realizzazione di spazi a servizi quali piscine, area bimbi, fitness ecc. ad uso delle strutture richiamate.*

Valutazione:

*L'area oggetto di osservazione è individuata dal PTPR-PTCP come art.13, pertanto e in funzione di questo e delle sue caratteristiche viene confermata in tessuto Q11-arenile.*

*Si precisa che l'area in oggetto nella tavola St7 del Pug assunto era individuata come "Aree balneari da riqualificare"(pur sempre all'interno del tessuto Q11); ritenendo inesatta tale individuazione si riconosce più propriamente la destinazione ad "Aree balneari"*

*Pertanto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

12

Fuori termine

Protocollo n.

2546

del

22/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località *Sala* in via e civico *Via Stradone Sala, 155*

identificato catastalmente al: Foglio *48* Particelle *351-352*

Oggetto osservazione:

*L'immobile situato in via Stradone Sala n. 155, identificato catastalmente al foglio 48 particella 352, è stato erroneamente individuato nella tavola della trasformabilità St5 come "Edificio storico nel territorio rurale" e numerato con scheda n.166 nell'elaborato N2.Er.2.. Dalla documentazione fotografica allegata alla scheda 166 è ben visibile che si tratta del fabbricato accanto, fronte strada, identificato alla particella 351 del medesimo foglio. Pertanto si chiede di verificare ed eventualmente correggere il refuso in tutti gli elaborati del PUG.*

Valutazione:

*Si prende atto del refuso.*

Esito:

*Accolta*

Elaborati modificati:

*St5 - Trasformabilità  
St5.(1-4) - Trasformabilità  
N2.Er.2 Scheda n. 166 – Si sostituisce nella prima pagina lo stralcio ctr*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

13

Fuori termine

Protocollo n.

3186

del

27/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cesenatico

in via e civico

Via A. Garibaldi, 22/B

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

2557

Oggetto osservazione:

L'area e l'edificio in oggetto sono stati inseriti in zona Q.3 "Tessuto a bassa densità" ma con un vincolo n. 24 di "Edificio storico nel territorio urbano". L'edificio e il terreno non hanno alcuna rilevanza storico testimoniale, nei pregi estetici di alcun genere (a differenza della villa adiacente). Sono indipendenti e completamente scollegati sia col terreno che col fabbricato dalla villa storica limitrofa. Chiedo venga annullato il vincolo n. 24 del PUG e che il terreno e il fabbricato vengano inseriti in zona Q.3 "Tessuto a bassa densità" più consoni alle sue caratteristiche tipologiche e morfologiche.

Valutazione:

Al comma 8 dell'art. 32 della LR 24/2017 è specificato "Compete inoltre al PUG individuare gli edifici che, pur non essendo compresi negli elenchi di cui alla parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004, presentano un particolare interesse storico-architettonico, o culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno di essi le categorie degli interventi di recupero ammissibili....".

Il corpo edilizio in questione fa parte dell'area di pertinenza storica della villa (si veda stralcio catasto d'impianto part. 27) quale corpo secondario e risulta anch'esso di interesse culturale e testimoniale indipendentemente dalla proprietà delle aree.

Tutto ciò non inficia sulla possibilità della proprietà di intervenire direttamente sul bene.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

14

Fuori termine

Protocollo n.

3244

del

27/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località *Cesenatico* in via e civico *Viale dei Mille, 104 angolo Via Venezia*

identificato catastalmente al:

Foglio 15

Particelle 93

Oggetto osservazione:

*Osserva e chiede di cassare il vincolo di storicità in ambito urbano, come da scheda numero 85 in quanto esternamente l'edificio è stato radicalmente trasformato a seguito di un ampliamento nell'anno 1978 con licenza n. 232/1975. L'ampliamento licenziato dal Comune ha compromesso inevitabilmente ciò che l'edificio rappresentava nell'urbanistica e nell'architettura "marina" della città. In sub ordine si chiede di modificare la scheda numero 85 per la parte "Interventi edilizi" prevedendo quale intervento la ristrutturazione edilizia come prevista dal regolamento edilizio del PUG articolo B1.5.*

Valutazione:

*L'edificio anche se organicamente ampliato negli anni '70 conserva ancora un assetto insediativo, riscontrabile nella conformazione volumetrica e rapporto edificato / area di pertinenza, tipico dell'edilizia storica primi '900. Al fine di conservare tali prerogative e preso atto delle trasformazioni subite, si modifica l'intervento edilizio ammesso da restauro e risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia con prescrizioni. Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

*Parzialmente accolta*

Elaborati modificati:

*- N2.Eu.2 Scheda n. 085 – nel paragrafo INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO si modifica l'intervento di restauro e risanamento conservativo con "Ristrutturazione edilizia".*

*Nelle Prescrizioni particolari per il recupero di inserisce:*

*Al fine di conservare il rapporto edificato / area di pertinenza tipica di questa edilizia storica primi '900 in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, effettuata con demolizione e ricostruzione, dovrà essere conservato il sedime del villino originario come presente nel Catasto d'impianto (per la parte coincidente), l'altezza massima non potrà essere maggiore dell'esistente.*



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

15

Fuori termine

Protocollo n.

3372

del

28/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Capannaquzzo, 27

identificato catastalmente al:

Foglio

24

Particelle

1010

Oggetto osservazione:

*Chiede la possibilità di adeguare/trasformare il fabbricato di sua proprietà in una comunità per alloggio anziani, inserendo la tipologia di queste particolari strutture, tra le funzioni ammesse nei tessuti residenziali e/o rurali.*

Valutazione:

*Valutato che una comunità anziani è assimilabile funzionalmente ad una residenza, tale funzione si ritiene già ammissibile e insediabile in tessuto Q3 – Tessuti residenziali a bassa densità, fatto salvo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia, e la verifica e l'eventuale reperimento di tutte le dotazioni necessarie. Si specifica che in caso di immobili incongrui rispetto al tessuto residenziale il cambio di destinazione si attua attraverso intervento di Rigenerazione urbana di cui all'art.5.3 delle Norme.*

*Poiché la funzione oggetto di osservazione è già ammessa dalle Norme, l'osservazione si ritiene non pertinente.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

16

Fuori termine

Protocollo n.

3378

del

28/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina

in via e civico

Via Orsa Maggiore

identificato catastalmente al:

Foglio

40

Particelle

2319 - 705 - 709

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione sia ricompresa in tessuto Q.2, visto che si affacciano alla Via Orsa Maggiore e in un tessuto residenziale. Inoltre si è notato che aree verdi limitrofe (poste lungo la Via Eulero) ricadono in tessuto Q.2, secondo il PUG assunto. Il PUG assunto identifica l'area in questione come "agricoltura urbana".*

Valutazione:

*Non è possibile inserire l'immobile in oggetto all'interno al T.U., in quanto l'art.32 L.R.24/2017, comma 3, lett. c) esclude espressamente dal territorio urbanizzato le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Tali aree possono comunque essere trasformate tramite Accordo operativo, si evidenzia peraltro che la tavola di orientamento alla trasformazione (V2) individua tali aree come aree preferibili alla eventuale trasformazione, utilizzando il 3% delle aree consumabili al 2050 ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R.24/2017. Pertanto l'osservazione risulta non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

17

Fuori termine

Protocollo n.

3432

del

28/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Campone Sala, 217

identificato catastalmente al:

Foglio

36

Particelle

131

Oggetto osservazione:

*Chiede che il terreno in questione sia ricompreso nel tessuto Q.2, variando l'attuale individuazione cartografica quale "territorio rurale periurbano". In subordine chiede che tale variazione possa riguardare anche il fabbricato posto più a sud, posto sull'area individuata catastalmente al Fg. 11, part. 49.*

Valutazione:

*Trattasi di edificazione che si sviluppa lungo la via Campone Sala, stratificatosi nel tempo a partire principalmente da aziende agricole dismesse e convertite in civile abitazione. E' tuttavia non in continuità con altri centri e privo di servizi urbani e dotazioni territoriali, quindi di spazi ed infrastrutture che possano attribuire a questo agglomerato le caratteristiche di "territorio urbanizzato" ai sensi del comma 3 dell'art.32 L.R. n.24/2017.*

*Per quanto sopra esposto si ritiene l'osservazione non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

18

Fuori termine

Protocollo n.

3435

del

28/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Santa Teresa

in via e civico

Via Saltarelli

identificato catastalmente al:

Foglio

6

Particelle

2302 - 2303

Oggetto osservazione:

*Chiede che sull'area posta in territorio rurale periurbano, sia concessa la possibilità di edificare nuovo fabbricato a destinazione residenziale per uso familiare, con un indice di edificabilità pari a 0,35/0,40 mc/mq, rendendosi disponibili a cessioni gratuite di porzioni di terreno al Comune di Cesenatico per scopi pubblici.*

Valutazione:

*Trattasi di terreno sito lungo via Saltarelli, con destinazione agricola anche nel precedente strumento urbanistico; pertanto ai fini di quanto disposto dall'art.32, comma 3, lettera a, e b) della L.R. n.24/2017 l'osservazione non può essere accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

19

Fuori termine

Protocollo n.

3464

del

28/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Campone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

35

Particelle

503 - 504

Oggetto osservazione:

*Chiede per il fabbricato di sua proprietà non ancora completato ed inserito nell'attuale PRG all'interno del P.U. 33, di poter completare l'attuazione di tale Progetto Unitario attraverso un permesso di costruire convenzionato riducendo la quota di parcheggio pubblico prevista da 687 mq a 284,5 mq a scorporo di opere di urbanizzazione.*

*Relativamente alla parte di parcheggio che chiede di non realizzare, propone l'eventuale monetizzazione.*

Valutazione:

*La richiesta esula dai contenuti del PUG, in quanto la modifica proposta si configura come una variante al PRG vigente.*

*Si ritiene altresì possibile, nelle more di approvazione del PUG, presentare nuovo idoneo titolo edilizio per il completamento dei lavori unitamente al rinnovo dell'atto unilaterale d'obbligo. Si ritiene l'osservazione non pertinente.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

20

Fuori termine

Protocollo n.

3612

del

29/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico Ponente

in via e civico

Via Squero, 14

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

128 - 129

Oggetto osservazione:

Considerato che la previsione urbanistica del PUG assoggetta l'immobile in oggetto in parte a "Ristrutturazione Edilizia" e in parte a "Restauro e Risanamento Conservativo", chiede di assoggettare l'intero immobile ad intervento di "Ristrutturazione Edilizia".

Valutazione:

L'edificio in oggetto fa parte del tessuto edilizio storico (si veda catasto pontificio e d'impianto) e conserva ancora i caratteri tipici dell'edilizia di base, la sua "semplicità" è significativa di questo tipo di edilizia abitativa ed è stato pertanto riconosciuto di interesse culturale e testimoniale.

Si segnala che l'edificio è stato classificato come tipo edilizio B per il quali sono ammessi gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 6.4.4:

- modifica e/o eventuale riposizionamento del sistema distributivo verticale (scala);
- modifiche delle quote dell'estradosso delle strutture orizzontali fermo restando il sistema delle aperture sul fronte principale;
- formazione di nuove aperture sulle fronti secondarie purché risultino coerenti per posizione, scansione, dimensioni e forma delle aperture con quelle tipiche dell'edilizia storica locale;

tali interventi sono in parte riconducibili alla Ristrutturazione edilizia.

Quanto si chiede è quindi già parzialmente possibile, ma l'osservazione si deve ritenere non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

21

Fuori termine

Protocollo n.

3616

del

29/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro levante

in via e civico

Viale A. Garibaldi, 18

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

2718

Oggetto osservazione:

Per il manufatto indicato si chiede la possibilità di poter modificare la tipologia d'intervento edilizio da "Restauro e risanamento conservativo" in "Ristrutturazione edilizia" in quanto l'immobile si configura come "Corpo secondario a" (unità edilizia 025), non più presente nell'area di pertinenza di sua proprietà, e non connesso all'impianto storico dell'edificio principale, senza proporre elementi o strutture storiche testimoniali.

Valutazione:

Il corpo edilizio in questione fa parte dell'area di pertinenza storica della villa indipendentemente dalla proprietà delle aree (si veda stralcio catasto d'impianto part. 26). Preso atto delle informazioni aggiuntive sulle modifiche effettuate di ampliamento e prolungamento (si veda anche comparazione con stralcio NCEU), si accoglie l'osservazione attribuendo al corpo secondario l'intervento edilizio di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione del sedime per la parte originaria presente nel Catasto d'impianto.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

- N2.Eu.1 Scheda n. 025 – nel paragrafo INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO si modifica l'intervento di restauro e risanamento conservativo del "Corpo secondario a)" con l'intervento "Ristrutturazione edilizia".

Nelle Prescrizioni particolari per il recupero di inserisce:

Nel corpo secondario a) in caso di intervento di ristrutturazione edilizia effettuata con demolizione e ricostruzione, dovrà essere conservato il sedime della parte originaria come presente nel Catasto d'impianto.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

22

Fuori termine

Protocollo n.

3622

del

29/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

Via Cesenatico, 141/A

identificato catastalmente al:

Foglio

19

Particelle

173

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'immobile posto in territorio rurale periurbano, secondo cartografia St5 assunta, venga inserito nel tessuto Q.3.*

Valutazione:

*Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

23

Fuori termine

Protocollo n.

3626

del

29/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Boschetto

in via e civico

Via Abba, 104

identificato catastalmente al:

Foglio

22

Particelle

3

Oggetto osservazione:

*Si chiede l'introduzione di articolo o comma specifico che consenta il frazionamento degli edifici storici di interesse storico-testimoniale, sia in ambito urbano che in territorio rurale, in funzione della tipologia edilizia e delle dimensioni del singolo fabbricato; nello specifico per la casa colonica in oggetto sia data la possibilità di frazionare il fabbricato in n. 3 unità abitative, in quanto la suddivisione può essere realizzata nella completo rispetto della tipologia rurale, senza alcuna alterazione delle strutture verticali ed orizzontali, del sistema distributivo verticale, delle partiture delle aperture.*

Valutazione:

*Le norme del PUG non prevedono per gli edifici di interesse culturale testimoniale un numero massimo di unità immobiliari; l'intervento di rifunzionalizzazione deve comunque salvaguardare i caratteri tipici dell'edilizia rurale storica con riferimento all'art. 6.4.3 delle norme (Disposizioni per il recupero e ripristino dei sistemi strutturali, delle strutture e degli elementi costituenti gli organismi edilizi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale) e deve soddisfare la St minima  $\geq 50$  mq per i singoli alloggi.*

*Si ritiene quanto osservato già possibile, pertanto si ritiene l'osservazione non pertinente.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

24

Fuori termine

Protocollo n.

3629

del

29/01/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

Via Cesenatico, 141/B

identificato catastalmente al:

Foglio

19

Particelle

108

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'immobile posto in territorio rurale periurbano, secondo cartografia St5 assunta, venga inserito nel tessuto Q.3.*

Valutazione:

*Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

25

Fuori termine

Protocollo n.

3835

del

01/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

Via Cremona, 58

identificato catastalmente al:

Foglio

7

Particelle

354

Oggetto osservazione:

In riferimento all'immobile di proprietà costituito da un'area libera di 418 mq in tessuto Q3, si chiede di: consentire l'edificazione in lotti inferiori ai 500 mq; consentire per il tessuto Q3 altezze fino a 10 m; di eliminare la limitazione al numero di unità immobiliari per lotti inferiori a 1000 mq.

Valutazione:

Si confermano le dimensioni minime di 500 mq per i lotti residenziali con la volontà di garantire e preservare un buon livello di qualità urbana, fatte salve le necessarie verifiche in relazione alle disposizioni paesistiche.

Le altezze dei tessuti sono calibrate temperando le possibilità di nuova realizzazione con il contesto urbano di riferimento e con la volontà di garantire qualità architettonica e abitativa; si ritiene tuttavia di modificare lievemente il limite di altezza previsto per il tessuto Q3, e in generale per gli edifici a 1-2 piani fuori terra, portandolo a 7,00 m in luogo di 6,70 m.

Si accoglie la proposta di non vincolare il lotto minimo residenziale a determinate tipologie edilizie e al numero di unità abitative insediabili.

L'osservazione in oggetto si ritiene pertanto parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

N1 - Norme

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

26

Fuori termine

Protocollo n.

3876

del

01/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

Viale Eulero, 55

identificato catastalmente al:

Foglio

39

Particelle

2133-2135

Oggetto osservazione:

Riferisce che il fabbricato oggetto di osservazione consta di due piani, con al piano terra un negozio di modeste dimensioni senza alcuna attività insediata, un alloggio di servizio, un locale tecnico e due autorimesse, e uffici al piano primo. Chiede che la norma venga modificata affinché gli edifici esistenti aventi funzione commerciale-direzionale citati al punto 3 dell'art. 6.5.1 Q2 comma 4 siano esclusi da quelli ritenuti incongrui sia per tipologia o funzione, affinché si possa attuare il cambio di destinazione d'uso a residenziale senza l'obbligo di demolire e ricostruire.

Valutazione:

Le funzioni descritte non risultano incongrue al tessuto Q2. Premesso che la presente valutazione non sostituisce un'istruttoria edilizia puntuale, laddove il fabbricato non risulti incongruo per tipologia, il cambio d'uso ad abitazione è ammesso. Per quanto esposto l'intervento pare già possibile ai sensi delle Norme, quindi l'osservazione si ritiene non pertinente.

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

27

Fuori termine

Protocollo n.

3877

del

01/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località *Sala* in via e civico *Via Campone Sala, 197*

identificato catastalmente al: Foglio *36* Particelle *175*

Oggetto osservazione:

*Chiede che sia ripristinato il centro abitato di Borgo Campone con la perimetrazione assentita nel Vigente P.R.G.; in particolare che il territorio urbanizzato, perimetrato secondo il punto precedente, entri a far parte del "Telaio Urbano" della "Città da Qualificare" di cui all'Art. 5.5 della normativa del P.U.G., più specificatamente come "Tessuto Residenziale di media densità" di cui all'Art. 6.3.7 della medesima normativa.*

Valutazione:

*Trattasi di edificazione che si sviluppa lungo la via Campone Sala, stratificatosi nel tempo a partire principalmente da aziende agricole dismesse e convertite in civile abitazione. E' tuttavia non in continuità con altri centri e privo di servizi urbani e dotazioni territoriali, quindi di spazi ed infrastrutture che possano attribuire a questo agglomerato le caratteristiche di "territorio urbanizzato" ai sensi del comma 3 dell'art.32 L.R. n.24/2017. Per quanto sopra esposto si ritiene l'osservazione non accolta.*

Esito:

*Non accolta*

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

28

Fuori termine

Protocollo n.

3878

del

01/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Campone Sala, 197/A

identificato catastalmente al:

Foglio

36

Particelle

91 - 209

Oggetto osservazione:

Chiede che sia ripristinato il centro abitato di Borgo Campone con la perimetrazione assentita nel Vigente P.R.G.; in particolare che il territorio urbanizzato, perimetrato secondo il punto precedente, entri a far parte del "Telaio Urbano" della "Città da Qualificare" di cui all'Art. 5.5 della normativa del P.U.G., più specificatamente come "Tessuto Residenziale di media densità" di cui all'Art. 6.3.7 della medesima normativa.

Valutazione:

Trattasi di edificazione che si sviluppa lungo la via Campone Sala, stratificatosi nel tempo a partire principalmente da aziende agricole dismesse e convertite in civile abitazione. E' tuttavia non in continuità con altri centri e privo di servizi urbani e dotazioni territoriali, quindi di spazi ed infrastrutture che possano attribuire a questo agglomerato le caratteristiche di "territorio urbanizzato" ai sensi del comma 3 dell'art.32 L.R. n.24/2017.

Per quanto sopra esposto si ritiene l'osservazione non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

29

Fuori termine

Protocollo n.

3889

del

01/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Santa Teresa

in via e civico

Via Saltarelli

identificato catastalmente al:

Foglio

13

Particelle

11

Oggetto osservazione:

*Chiede che il terreno posto in territorio rurale periurbano, secondo cartografia St5 assunta, venga inserito nel tessuto Q.3.*

Valutazione:

*Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

30

Fuori termine

Protocollo n.

3948

del

01/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Boschetto

in via e civico

Viale Carducci, 162

identificato catastalmente al:

Foglio

15

Particelle

73

Oggetto osservazione:

*Il compendio immobiliare di cui alla scheda n. 83, posto in tessuto Q.5 – Turistico alberghiero non contempla la funzione residenziale, se non esistente. Valutate le prescrizioni particolari per il recupero indicate nella suindicata scheda "I corpi edilizi aggiunti al villino originario dovranno essere demoliti, il volume potrà contribuire alla trasformazione del lotto adiacente (ex colonia Bonomelli)..." si chiede di integrare la scheda n. 83, prevedendo la possibilità di una destinazione residenziale di tipo a1 - abitazione e a2 – residenziale stagionale.*

Valutazione:

*Con riferimento alle Colonie marine di limitato pregio architettonico (Opera Bonomelli) il PTCP demanda agli strumenti di pianificazione comunale il compito di precisarne le modalità di intervento. In merito al complesso architettonico si riconoscono quali edifici meritevoli di tutela unicamente i due villini che insistono sull'area di pertinenza (schede n.82 e n.83).*

*Ai fini stessi della loro tutela tali manufatti possono ospitare anche la funzione abitativa. Per la rimanente porzione di edificio e di corte non riconosciuti di valore storico, restano ammissibili le funzioni riconosciute al tessuto q5, che non contempla nuovi usi residenziali.*

*Data la peculiarità del caso, si fa presente la possibilità di addivenire ad un accordo operativo per la realizzazione di un intervento rigenerativo dell'intero compendio immobiliare, in coerenza alla Strategia del Piano e nel rispetto della disciplina prevista per la porzione riconosciuta di valore storico.*

*Per quanto sopra esposto, l'osservazione si ritiene: non accolta*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**31**

Fuori termine

Protocollo n.

4059

del

02/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Madonnina

in via e civico

Via Montaletto, 82

identificato catastalmente al:

Foglio

13

Particelle

8 - 1025

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'art. 8.9.2 delle Norme sia modificato prevedendo, oltre all'aumento del 20% della St (già consentito), il raggiungimento del limite di 240 mq di St, al fine di consentire, nell'immobile in oggetto, la possibilità di realizzare due unità abitative.*

Valutazione:

*La nuova legge urbanistica regionale ammette la possibilità di realizzare nuovi fabbricati nel territorio rurale soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e solo nel caso in cui sussistano ragionevoli alternative; per quanto riguarda invece gli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi originaria funzione abitativa, ne consente il solo "recupero", coerentemente alla tipologia dell'immobile ed al contesto ambientale e paesaggistico. All'interno di questa cornice giuridica, ed alla luce degli approfondimenti conoscitivi e delle valutazioni effettuate, si è pertanto ritenuto di poter ammettere, per questa ultima categoria di edifici, una possibilità di ampliamento una tantum nel limite massimo del 20%. Si reputa infatti il 20% quale soglia coerente, in termini di carico urbanistico, all'edificio stesso, tale da poter originare un incremento di natura funzionale e stimolare in tal modo l'attività di recupero.*

*Si precisa tuttavia che l'ampliamento consentito è espresso in St e non pone limitazioni di superficie utile in relazione alla superficie accessoria.*

*Per le ragioni suesposte, si ritiene di non accogliere l'osservazione in oggetto.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

*Per mero errore materiale è stata riallineata la numerazione degli articoli della parte VIII delle Norme, per cui l'art. 8.9.2 è diventato art.8.10.2*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

32

Fuori termine

Protocollo n.

4065

del

02/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina

in via e civico

Via Euclide, 18

identificato catastalmente al:

Foglio

40

Particelle

232

Oggetto osservazione:

*L'immobile (struttura di 22 camere per pernottamento) di cui sono proprietari e gestori è situata in tessuto turistico-alberghiero Q5. Considerando che ad oggi le soglie minime di ricettività, servizi e competitività si sono alzate e che nei dintorni del proprio hotel si concentrano strutture piccole, alcune già chiuse – circostanza che non fa vedere la leva degli accorpamenti; che con le norme vigenti una struttura adiacente chiusa da 15 anni non ha costituito opportunità di qualificazione ma è rimasta in pieno degrado; che seppur con piccole strutture via Euclide è coinvolta nell'isola pedonale serale e funge da ponte tra viale delle Nazioni e gli isolati in cui sono collocate le strutture alberghiere più grandi e strutturate, si osserva la necessità di ampliare le possibilità per le strutture ricettive alberghiere di essere trasformate in residenze, intervenendo sul numero di camere e sulla data di chiusura dell'esercizio.*

Valutazione:

*La disciplina relativa ai tessuti urbani a prevalente funzione turistica, e in generale quella che regola il cambio d'uso delle funzioni alberghiere, discendono da un'analisi quali-quantitativa del patrimonio alberghiero (strutture aperte e chiuse) e della sua distribuzione nei tessuti urbani, che si unisce ad una strategia urbana volta alla tutela della funzione turistica di alcune aree cittadine, in particolar modo quelle della fascia a mare.*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

33

Fuori termine

Protocollo n.

4074

del

02/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Balitrona, 7

identificato catastalmente al:

Foglio

24

Particelle

41

Oggetto osservazione:

L'immobile è molto ammalorato ed è schedato al n. 104 dell'elaborato N2.Eu.2 "Schede di analisi e prescrizioni operative relative agli edifici storici diffusi in ambito urbano"

risulta essere classificato come 2.1.B.

Si propone il mantenimento della disciplina d'intervento per il quale è ammessa la ristrutturazione edilizia come demolizione e ricostruzione con possibilità di affrancamento del tirante idrico e della fascia di rispetto stradale nonché ripristino tipologico qualora si rendesse necessario. In via subordinata un ampliamento delle possibilità di intervento nella categoria di "Restauro e risanamento conservativo" che permetta di:

- mettere in quota rispetto al tirante idrico, il piano di calpestio del piano terra, con traslazione dei solai in altezza;
- innalzare il solaio del piano terra, pur garantendo l'abitabilità dei locali, ora negata per insufficienza di altezza.

Valutazione:

Sulla base dell'aggiornamento dello stato di conservazione si ritiene ammissibile la possibilità, qualora le strutture dell'edificio risultino totalmente non recuperabili, di intervenire con la ristrutturazione edilizia anche mediante la demolizione e ricostruzione, ma con il vincolo di ripristino delle facciate originarie e del tetto a falde come l'esistente al fine preservare la conformazione tipica di quest'edificio rurale inglobato nel territorio urbano.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

- N2.Eu.2 Scheda n. 104 – Nelle "Prescrizioni particolari" si inserisce in calce la dicitura:

Qualora le strutture verticali dell'edificio risultino totalmente non recuperabili è ammesso l'intervento Ristrutturazione edilizia con vincolo di ripristino delle facciate originarie (corpo principale, portico aggregato e sistema delle aperture con riferimento alle dimensioni e posizione) e del tetto a falde come l'esistente (corpo principale e portico) con la possibilità di affrancarsi dal tirante idrico (0,50 m). E' inoltre ammesso, nell'ambito della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, a parità di volume con l'esistente, la possibilità di rialzare l'intradosso del primo solaio e conseguentemente quella della linea di gronda, all'altezza minima abitabile prevista per la residenza.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

34

Fuori termine

Protocollo n.

4087

del

02/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina

in via e civico

Viale delle Nazioni

identificato catastalmente al:

Foglio

40

Particelle

2427

Oggetto osservazione:

*Chiede di ricomprendere in tessuto Q.2 (PUG), la porzione residua del mappale che dalla cartografia di piano sembrerebbe esclusa ed individuata quale agricoltura urbana.*

Valutazione:

*La particella oggetto di osservazione si trova per la quasi totalità già in tessuto Q2 residenziale, solo una sua porzione minore ricade in agricoltura urbana. Si ritiene assentibile la rettifica della perimetrazione del tessuto, originariamente effettuata su base CTR, tenendo conto delle risultanze catastali nel passaggio ad una maggiore scala di dettaglio.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

35

Fuori termine

Protocollo n.

4094

del

02/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Campone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

35

Particelle

65 -245 (parte) - 247 (parte)

Oggetto osservazione:

Chiede che sia ripristinato il centro abitato di Borgo Campone con la perimetrazione assentita nel Vigente P.R.G.; in particolare che il territorio urbanizzato, perimetrato secondo il punto precedente, entri a far parte del "Telaio Urbano" della "Città da Qualificare" di cui all'Art. 5.5 della normativa del P.U.G., più specificatamente come "Tessuto Residenziale di media densità" di cui all'Art. 6.3.7 della medesima normativa.

Valutazione:

Trattasi di edificazione che si sviluppa lungo la via Campone Sala, stratificatosi nel tempo a partire principalmente da aziende agricole dismesse e convertite in civile abitazione. E' tuttavia non in continuità con altri centri e privo di servizi urbani e dotazioni territoriali, quindi di spazi ed infrastrutture che possano attribuire a questo agglomerato le caratteristiche di "territorio urbanizzato" ai sensi del comma 3 dell'art.32 L.R. n.24/2017.

Per quanto sopra esposto si ritiene l'osservazione non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

36

Fuori termine

Protocollo n.

4095

del

02/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Cesenatico, 808/A

identificato catastalmente al:

Foglio

24

Particelle

39 - 262

Oggetto osservazione:

*Trattasi di immobile posto in territorio rurale periurbano, oggetto del PU 27 che prevedeva la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra da destinarsi ad aula verde, il recupero di servizi agricoli esistenti e la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico. Il nuovo edificio è rimasto incompleto, con la realizzazione del solo primo piano fuori terra, e le dotazioni pubbliche non sono state realizzate. Gli eredi chiedono di poter inserire tale manufatto in tessuto Q.3.*

Valutazione:

*Si tratta di area oggetto di progetto unitario per il quale, coerentemente all'art.4 della LR 24/2017, l'art. 6.8 delle Norme prevede che qualora alla data di approvazione del PUG non vi sia una convenzione efficace, sarà assunta una destinazione agricola. L'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

37

Fuori termine

Protocollo n.

4132

del

02/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Montaletto, 111

identificato catastalmente al:

Foglio

12

Particelle

51 -68

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'art. 8.9.2 delle Norme sia modificato prevedendo, oltre all'aumento del 20% della St (già consentito), il raggiungimento del limite di 250 mq di St, al fine di soddisfare le esigenze del nucleo familiare che vi risiede.*

Valutazione:

*La nuova legge urbanistica regionale ammette la possibilità di realizzare nuovi fabbricati nel territorio rurale soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e solo nel caso in cui sussistano ragionevoli alternative; per quanto riguarda invece gli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi originaria funzione abitativa, ne consente il solo "recupero", coerentemente alla tipologia dell'immobile ed al contesto ambientale e paesaggistico. All'interno di questa cornice giuridica, ed alla luce degli approfondimenti conoscitivi e delle valutazioni effettuate, si è pertanto ritenuto di poter ammettere, per questa ultima categoria di edifici, una possibilità di ampliamento una tantum nel limite massimo del 20%. Si reputa infatti il 20% quale soglia coerente, in termini di carico urbanistico, all'edificio stesso, tale da poter originare un incremento di natura funzionale e stimolare in tal modo l'attività di recupero.*

*Si precisa tuttavia che l'ampliamento consentito è espresso in St e non pone limitazioni di superficie utile in relazione alla superficie accessoria.*

*Per le ragioni suesposte, si ritiene di non accogliere l'osservazione in oggetto.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

*Per mero errore materiale è stata riallineata la numerazione degli articoli della parte VIII delle Norme, per cui l'art. 8.9.2 è diventato art.8.10.2*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

38

Fuori termine

Protocollo n.

4163

del

02/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cesenatico ponente - Città delle colonie

in via e civico

Viale C. Colombo

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

*In merito alla zona Colonie di Ponente poste a sud della Via Magellano (ex ambito 1) non si trova riscontro, nelle norme del PUG, delle corti delle strutture prospicienti il mare identificate nella tavola St7.Ar1.2 come "aree private" e relativi insistenti "manufatti di servizio". Si propone di identificare tali aree come Q.11.7 - aree balneari da riqualificare. Si chiede inoltre la possibilità di intervenire in tali aree sugli esistenti "manufatti di servizio" anche attraverso il loro accorpamento e ri-funzionalizzazione per servizi alla balneazione e pubblici esercizi.*

Valutazione:

*L'individuazione delle "Aree private" presenta un errore materiale cartografico. Nell'elaborato St7 Ar1.2 è stata pertanto apportata correzione individuando congruamente le "aree balneari da riqualificare".*

*Si modifica l'art.6.5.6 Q11.7 "Aree balneari da riqualificare", introducendo nelle aree di pertinenza delle colonie connesse alla spiaggia la possibilità di intervenire sui manufatti di servizio anche attraverso demolizione e accorpamento di più strutture, senza aumento di superficie coperta, purchè i nuovi edifici siano arretrati rispetto alla linea di costa ed abbiano il retro posizionato a 20 m dal confine ovest del tessuto dell'arenile. I manufatti potranno ospitare unicamente funzioni di servizio (spogliatoi, depositi, servizi igienici, cabine, spazi tecnici, ecc.). Non è ammesso invece l'insediamento di nuove attività di somministrazione di alimenti e bevande indipendenti dall'attività dello stabilimento balneare.*

*Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

-Elaborato St7 Ar1.2

-Elaborato N1 Norme, art. 6.5.6 Q11.7 "Aree balneari da riqualificare";

-Regolamento Edilizio



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

39

Fuori termine

Protocollo n.

4165

del

02/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro Ponente

in via e civico

Via Caboto, 56

identificato catastalmente al:

Foglio

7

Particelle

255 sub 130

Oggetto osservazione:

*La soc. richiedente è proprietaria di alcune unità immobiliari site in fabbricato a destinazione RTA, con un numero di camere <20 chiusa al 1.1.2018, ricadente in tessuto residenziale a bassa densità Q3.*

*Si contesta la modalità di intervento prevista per mutare la destinazione da ricettiva ad abitativa (art. 6.5.1 comma 5.2 lett.a), ed in particolare l'attuazione dell'intervento tramite demolizione ricostruzione: in primis perché essendo il fabbricato richiamato suddiviso in unità immobiliari non riconducibili ad una sola proprietà, la demolizione e la ricostruzione è inattuabile, o comunque configura una disparità di trattamento rispetto ai fabbricati con proprietà unitaria; in secondo luogo perché economicamente troppo gravoso, e non in armonia con gli obiettivi del PUG e della normativa regionale di riferimento che favoriscono la rigenerazione del territorio mediante il riuso dell'esistente.*

*Si ritiene inoltre eccessivamente gravosa e non giustificata la prescrizione di reperire i posti auto pertinenziali, dato che nemmeno nel sistema attuale nel mutamento d'uso da destinazione turistico-ricettiva ad abitativa è richiesto il reperimento di standard parcheggio aggiuntivi.*

*Si chiede pertanto una modifica dell'art.6.5.1 comma 5.2, affinché per le strutture ricettive alberghiere con un numero di camere <20 chiuse alla data del 1.1.2018, sia ammessa la funzione a1 abitativa e l'intervento sia attuato mediante demolizione e ricostruzione ovvero mediante ristrutturazione edilizia.*

Valutazione:

*La disciplina relativa ai tessuti urbani a prevalente funzione turistica, e in generale quella che regola il cambio d'uso delle funzioni alberghiere, discendono da un'analisi quali-quantitativa del patrimonio alberghiero (strutture aperte e chiuse) e della sua distribuzione nei tessuti urbani, che si unisce ad una strategia urbana volta ad una riqualificazione estetica e funzionale degli edifici. Si ritiene che per le strutture ricettive, e soprattutto per il mutamento di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale nei tessuti a prevalente funzione abitativa, una vera riqualificazione - intesa non soltanto come miglioramento della qualità estetica dei fabbricati, ma anche come messa in sicurezza, efficientamento energetico, qualificazione funzionale e urbana - possa avvenire ricorrendo a interventi di demolizione e ricostruzione.*

*Si precisa che la disciplina prevista nei casi in parola è di demolizione e ricostruzione secondo le regole del tessuto, e non fedele, come erroneamente indicato nell'osservazione.*

*I posti auto pertinenziali, in caso di cambio d'uso, sono dovuti per legge e vanno reperiti in loco.*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

40

Fuori termine

Protocollo n.

4164

del

02/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Villamarina in via e civico Viale delle Nazioni, 153

identificato catastalmente al:

Foglio 40 Particelle 206

Oggetto osservazione:

L'immobile oggetto di osservazione, in affaccio su Viale delle Nazioni, è individuato come "D4a" nel PRG e incluso in tessuto "Q5" nel PUG; nello specifico:  
-l'immobile in oggetto, unica struttura alberghiera a mare di Via Euclide, era l'unica struttura che il PRG escludeva dal cambio di destinazione d'uso del piano terra per ricavare spazi con funzione commerciale e similari;  
-la sua gestione come "meublè" si sostiene con gli affitti delle camere da parte degli albergatori delle strutture limitrofe;  
-al piano terra sono già presenti due negozi; l'uso dello spazio a bar è stato concesso nel 1990 e conseguentemente accatastato, ma attualmente l'immobile risulta dal punto di vista edilizio un'unica unità immobiliare e quindi indivisibile;  
-il PUG, pur riconoscendo il Viale delle Nazioni come asse commerciale, esplicita nell'art. 6.3.5 che "gli esercizi commerciali esistenti dovranno essere mantenuti", ma non specifica come si possono regolarizzare nel caso siano stati ricavati da un servizio dismesso di una attività alberghiera.  
Chiede che nel PUG sia consentita la possibilità di frazionare e regolarizzare le tante attività commerciali ricavate a piano terra degli spazi di servizi dei numerosi alberghi che si affacciano su Viale delle Nazioni e sul Viale Carducci con i parametri già indicati nel PRG vigente all'art. 103 bis ancorché ammissibili solamente a monte di Via Euclide.

Valutazione:

Si premette che ai sensi dell'art. 3 della L.R. 28/1990 le strutture ricettive sono vincolate a tempo indeterminato alla specifica destinazione d'uso e il vincolo può essere rimosso dai Comuni qualora sia dimostrata la non convenienza economica della gestione dell'azienda ricettiva, secondo le modalità previste dagli strumenti urbanistici comunali.

Il Piano, a seguito di una ampia analisi delle dinamiche turistiche e dell'offerta alberghiera, riconosce la possibilità di destinare le strutture ricettive inferiori alle 20 camere in tessuto Q5, a funzione residenziale previa demolizione e ricostruzione, naturalmente con la possibilità di realizzare commerciale di vicinato al piano terra se il fabbricato si trova lungo un asse commerciale.

Al contrario, laddove si mantenga la funzione alberghiera, stante le norme vigenti, il frazionamento non è ammissibile, poiché pregiudica l'unitarietà, la funzionalità e la classificazione della struttura ricettiva.

Tenuto tuttavia conto della differente distribuzione delle attività commerciali nel territorio comunale, ed in particolare del fatto che specialmente in località Valverde e Villamarina le attività turistiche non sono consistentemente supportate da attività di pubblico esercizio, in queste zone si ritiene ammissibile, nelle strutture ricettive esistenti, consentire che l'attività di somministrazione di alimenti e bevande possa essere aperta al pubblico, nel rispetto delle disposizioni sulla sorvegliabilità; non è ammesso invece il frazionamento di tali strutture.

Alla luce delle considerazioni esposte, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si integra il comma 4 dell'art.6.5.2 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

41

Fuori termine

Protocollo n.

4378

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Via Vasco de Gama, 3

identificato catastalmente al:

Foglio

3

Particelle

56

Oggetto osservazione:

Chiede:

- di completare nel più breve tempo possibile gli interventi del Bando Costa, comprendendo oltre i vialetti a mare, anche l'intero viale Colombo, con la realizzazione di marciapiedi, pista ciclabile, posteggi lungo l'asse viario, illuminazione pubblica e verde, e di estendere questi interventi all'ambito posto a sud di via Magellano;
- di eliminare la previsione della duna (che rischia di divenire un intervento segmentato e disatteso, e che comporta problematiche di accesso e un trattamento impari delle strutture fronte mare rispetto a quelle retrostanti) a favore di soluzioni di scarso impatto e compatibili con massima fruibilità della spiaggia, come un muro integrato nella linea delle attuali recinzioni;
- di promuovere progetto pilota per la realizzazione di un sistema di reef sommersi;
- di riqualificare il Parco di Ponente con dotazione di attrezzature sportive e chiosco bar;
- di prevedere per la riqualificazione delle singole strutture una quota di superficie aggiuntiva (calcolata in percentuale all'esistente) per la creazione di servizi e/o la copertura di quelli attuali (piscine, anfiteatri, sale comuni) per favorire la destagionalizzazione delle strutture;
- di mantenere invariato perimetro della Città delle Colonie come da PTCP;
- di poter accorpate e ri-funzionalizzare i servizi alla balneazione esistenti nelle proprietà prospicienti l'arenile;
- in caso di demolizione e ricostruzione di strutture o parti di esse, di poter considerare il volume reale esistente comprensivo dei piani interrati.

Valutazione:

- L'attuazione degli interventi già programmati e finanziati non è competenza del PUG. Si rileva tuttavia che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale assume tra i suoi obiettivi la riqualificazione di viale Colombo e parte di via Magellano, ponendo particolare attenzione ai temi della mobilità sostenibile e delle criticità legate ai parcheggi, con la promozione di sistemi di scambio modale.
- L'art.6.7.1 R1 viene integrato. La costituzione di un sistema dunoso può rappresentare una delle soluzioni più efficaci per rispondere alle esigenze di riduzione del rischio di alluvionabilità costiera, temperando finalità di tipo paesistico, ecologico e fruitivo; alla luce dei numerosi confronti con i Servizi regionali, nelle more della predisposizione del PUG, si ritiene che una reale protezione dell'insediamento da eventi alluvionali marini possa essere efficace qualora sussista un certo franco rispetto alle aree maggiormente interessate dai fenomeni erosivi.
- Non compete al Comune la promozione di progetti pilota come quello dei reef sommersi. Ad ogni modo, tenuto conto dell'importante obiettivo della protezione dell'arenile e della necessità di contenere i fenomeni erosivi costieri, censito dal PUG fra le generali strategie territoriali, l'Amministrazione comunale ha avviato un confronto con la Regione Emilia – Romagna chiedendo l'istituzione di un tavolo di lavoro finalizzato ad approfondire la conoscenza e gli interventi in merito.
- Gli obiettivi strategici del PUG comprendono già la riqualificazione del Parco di Ponente, attribuendogli anche una connotazione di connettore a livello di mobilità dolce; l'eventuale inserimento di un chiosco bar non è tema di PUG;
- Nuove superfici coperte sono realizzabili attraverso gli incrementi volumetrici previsti nei casi disciplinati all'art. 6.7.1 R1 per le colonie a nord di via Magellano e per quelle a sud di via Magellano. Servizi scoperti possono essere realizzati nelle aree di pertinenza nei limiti del rispetto del R.I.E. e delle regole del tessuto.
- Il perimetro della Città delle Colonie rimane invariato rispetto al PTCP; viene invece proposta la modifica cartografica delle "Colonie marine" a favore delle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile". Le modifiche proposte alla Tavola 2 "Zonizzazione Paesistica" del PTCP della Provincia di Forlì-Cesena (costituente approfondimento paesistico del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), riguardano infatti alcune zonizzazioni paesistiche, in ragione delle valutazioni e delle motivazioni già indicate nell'elaborato "Relazione tecnica – Variante relativa alla zonizzazione paesistica del PTCP-PTPR".
- L'art. 6.5.6 Q11.7 "Aree balneari da riqualificare" è modificato con la possibilità di assoggettare i manufatti di servizio presenti nelle aree di pertinenza delle colonie connesse alla spiaggia, oltre a ristrutturazione edilizia, anche a nuova costruzione tramite demolizione e accorpamento, senza aumento di superficie coperta, purchè i nuovi edifici siano arretrati rispetto alla linea di costa ed abbiano il retro posizionato a 20 m dal confine ovest del tessuto dell'arenile. I manufatti potranno ospitare unicamente funzioni di servizio (spogliatoi, depositi, servizi igienici, cabine, spazi tecnici, ecc.);
- Già possibile: per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici a prevalente funzione a3 e d3 si calcola il volume dell'esistente ai sensi delle DTU di cui alla DGR 922/2017.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si modificano l'art.6.5.6 Q11.7 e l'art. 6.7.1 R1 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

42

Fuori termine

Protocollo n.

4376

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villalta

in via e civico

Via San Pellearino, 79

identificato catastalmente al:

Foglio

26

Particelle

1127

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione, venga ricompresa nel tessuto produttivo Q.9. Nell'assunto elaborato St5, il medesimo terreno ricade nel territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola specializzata.*

Valutazione:

*L'individuazione dei tessuti Q9 è avvenuta in ottemperanza dell'art.32 L.R.24/2017 che prevede l'inserimento nel T.U. delle sole aree a prevalente destinazione produttiva edificate con continuità e non per singoli lotti. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

*Tuttavia l'art.53 della L.R. 24/2017 (Procedimento unico) permette interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

43

Fuori termine

Protocollo n.

4214

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Palazzone

identificato catastalmente al:

Foglio

11

Particelle

854

Oggetto osservazione:

*Chiede che il terreno oggetto di osservazione, venga ricompreso nel tessuto Q.2, variando l'attuale individuazione cartografica quale "territorio rurale periurbano". In subordine si chiede che tale variazione possa riguardare anche il fabbricato posto più a sud, posto sull'area individuata catastalmente al Fg. 11, part. 49.*

Valutazione:

*L'area oggetto di osservazione corrisponde a lotto di completamento individuato dal piano vigente alla data di entrata in vigore della LR 24/2017, e risulta conterminare alle aree edificate con continuità, pertanto ai sensi dell' art.32, comma 2 lett. c della L.R.24/2017, può essere inclusa all'interno del territorio urbanizzato. Il fabbricato posto più a sud invece non può essere inserito all'interno del T.U. in quanto come specificato dalla lett. a del comma 3 dell'art. 32, le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa sono escluse dal T.U.*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

44

Fuori termine

Protocollo n.

4217

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina

in via e civico

Via Litorale marina

identificato catastalmente al:

Foglio

40

Particelle

63 - 175

Oggetto osservazione:

Chiede che l'area oggetto di osservazione sia ricompresa in tessuto Q.2 variando l'attuale individuazione cartografica quale "agricoltura urbana".

Valutazione:

Non è possibile inserire l'immobile in oggetto all'interno al T.U., in quanto l'art.32 L.R.24/2017, comma 3, lett. c) esclude espressamente dal territorio urbanizzato le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Tali aree possono comunque essere trasformate tramite Accordo operativo, si evidenzia peraltro che la tavola di orientamento alla trasformazione (V2) individua tali aree come aree preferibili alla eventuale trasformazione, utilizzando il 3% delle aree consumabili al 2050 ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R.24/2017. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

45

Fuori termine

Protocollo n.

4220

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

Via Palazzone

identificato catastalmente al:

Foglio

18

Particelle

189 - 106 - 108

Oggetto osservazione:

*Chiede che il terreno oggetto di osservazione venga ricompreso all'interno del tessuto Q3 ed in subordine si chiede di ricomprendere i fabbricati già esistenti posti sul confine nord rispetto al terreno di cui alla presente osservazione. Complessivamente l'area oggetto di osservazione ricade in territorio rurale periurbano, così come rappresentato nella cartografia St5.*

Valutazione:

*Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

46

Fuori termine

Protocollo n.

4270

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via del Mare

identificato catastalmente al:

Foglio

54

Particelle

14

Oggetto osservazione:

L'immobile in oggetto presenta ampliamenti al piano terra e piano primo la cui realizzazione è avvenuta in epoche immediatamente successive a quella del corpo originario, che reputa non ascrivibili a superfetazioni in quanto organiche rispetto all'intero organismo edilizio. Chiede di modificare la scheda n. 204, prevedendo l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e la possibilità di affrancamento dal tirante idrico, con recupero di tutte le superfici esistenti. In subordine anche attraverso il Ripristino Tipologico.

Valutazione:

L'edificio è stato classificato nella scheda n. 204 dell'elaborato N2.Er.2 come tipo 2.1.B.c casa colonica dove c. indica il "raddoppio parziale in profondità di cellule contratte", ed anche se nell'organismo in questione tale raddoppio risulta solo parziale, si può affermare che la cellula in muratura sul retro non risulta superfetativa bensì parte del processo tipologico, e pertanto soggetta a restauro e risanamento conservativo come il corpo principale.

In merito alla richiesta di modifica dell'intervento edilizio ammesso in ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e con possibilità di affrancamento dal tirante idrico si esprime parere negativo, in quanto l'edificio è di interesse culturale e testimoniale ed il tirante idrico dalle indagini condotte risulta < 0,50 m con TR di 200 anni. Per evitare, nel tempo, il danneggiamento del bene dovranno essere presi i provvedimenti di cui all'art. 4.2 (Rischio idraulico) delle norme del PUG compatibili con la sua conservazione.

Per quanto esposto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

- N2.Er.1 Scheda n. 022 – Nelle "Prescrizioni particolari" si inserisce la dicitura:

Possibilità di allineamento della falda di copertura della cellula sul retro con la falda principale dell'edificio (foto 03 e 04).



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

47

Fuori termine

Protocollo n.

4271

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Casino Neri, 7-9

identificato catastalmente al:

Foglio

32

Particelle

603 - 605 - 606 - 607

Oggetto osservazione:

*Chiede per l'area in oggetto la rimozione del Vincolo "Formazione boschiva igrofila" mediante la modifica della cartografia del P.T.C.P ed il conseguente adeguamento degli strumenti cartografici/urbanistici comunali.*

Valutazione:

*Le modifiche cartografiche all'art.10 del PTCP non costituiscono oggetto di variante cartografica contestuale al PUG; peraltro l'osservazione non è supportata da alcuna documentazione analitica attestante l'insussistenza del vincolo. Si ritiene l'osservazione non pertinente.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

48

Fuori termine

Protocollo n.

4272

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Levante

in via e civico

Viale A. Garibaldi, 50

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

87- 1033 (per una quota dell'intero)

Oggetto osservazione:

*Chiede che la rigenerazione dell'edificio in oggetto sia ottenuta tramite un intervento diretto con un permesso di costruire convenzionato; che il PdC convenzionato preveda una superficie totale, derivante dalla rigenerazione come previsto all'art. 2.4, per un edificio allo stato di conservazione "buono"; che il PdC preveda quale destinazione d'uso, anche se l'edificio è inserito nel tessuto Q5 la funzione "e1"- commercio, "e5 – pubblici esercizi" ed "a1" - abitazione.*

Valutazione:

*Premesso che la presente sede non è quella idonea alla puntuale definizione dei parametri edilizi, alla luce di approfondimenti effettuati, si è ritenuto di integrare la disciplina dei tessuti Q4 e Q5 alle strutture commerciali chiuse alla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017, la possibilità aggiuntiva di trasformazione a funzione abitativa mediante intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle regole del relativo tessuto, reperendo in loco i posti auto pertinenziali e realizzando e cedendo (o monetizzando) le dotazioni territoriali.*

*Alla luce delle considerazioni esposte, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta.

Elaborati modificati:

*Si integra l'art. 6.5.2 delle Norme.*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

49

Fuori termine

Protocollo n.

4275

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Via Maarini, 19

identificato catastalmente al:

Foglio

7

Particelle

105

Oggetto osservazione:

La società è proprietaria di terreno con soprastanti edifici attualmente inutilizzati, zonizzato dal PRG quale zona "D2" (produttivo di completamento); in un fabbricato, parte dell'intero compendio, il PRG inserisce la specifica "D4g" (attività commerciali, pubblici esercizi, attività ricreative). Il PUG inserisce gli immobili in oggetto in tessuto Q10 (Polo funzionale della darsena).

Posto che è interesse della proprietà rigenerare la suddetta area mediante un complesso commerciale di vicinato o galleria di vicinato, ritiene che le funzioni ammesse in Q10, da un lato, elidano tali possibilità e, dall'altro, siano di difficile collocazione nel contesto in parola.

Chiede quindi:

–all'art. 6.5.5 Q10 delle Norme, al comma 2, punto e.1, di cassare la frase "... con esclusione dei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato";

–in subordine, di inglobare una parte dell'area, posta lungo il perimetro di contatto con il tessuto residenziale, all'interno del tessuto "Q2" per una superficie di circa 2.000 mq, in modo da creare una quinta di schermo fra la porzione di attività produttive restante e l'abitato cittadino; la parte restante del compendio resterebbe destinata destinare alle funzioni di cui all'art. 6.5.5.

Valutazione:

L'area oggetto di osservazione, attualmente destinata ad usi produttivi, è stata perimetrata all'interno del tessuto "Q10" (polo funzionale Darsena), in coerenza all'individuazione del polo funzionale da parte del PTCP (art. 66) ed alle strategie individuate dall'Amministrazione nell'elaborazione dello strumento urbanistico. Si ritiene che la rigenerazione dei contesti produttivi inutilizzati possa costituire, in prima istanza, una rilevante opportunità per la qualificazione del polo di eccellenza della darsena comunale, per il quale sono ammesse le funzioni indicate all'art. 6.5.5. Alla luce delle considerazioni esposte, l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

50

Fuori termine

Protocollo n.

4221

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

49

Particelle

2168 - 2170 - 2172 - 2359

Oggetto osservazione:

Chiede che il terreno oggetto di osservazione venga ricompreso nel tessuto Q.2 o, in subordine, nel tessuto Q3

Valutazione:

Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

51

Fuori termine

Protocollo n.

4429

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Castellaccio, 14

identificato catastalmente al:

Foglio

53

Particelle

777 - 770 - 782

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione, oggetto di precedente previsione di P.R.G. quale P.U. N. 69, in quanto, funzionale all'ampliamento dell'adiacente area produttiva e attualmente utilizzata come deposito di materiale inerte per la stessa, venga ricompresa nel tessuto produttivo Q.9. Nell'assunto elaborato St5, il medesimo terreno ricade nel territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*L'individuazione dei tessuti Q9 è avvenuta in ottemperanza dell'art.32 L.R.24/2017 che prevede l'inserimento nel T.U. delle sole aree a prevalente destinazione produttiva edificate con continuità e non per singoli lotti. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta. Tuttavia l'art.53 della L.R. 24/2017 (Procedimento unico) permette interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

52

Fuori termine

Protocollo n.

4430

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Campone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

53

Particelle

533

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione, venga ricompresa all'interno del tessuto produttivo Q.9. Nell'assunto elaborato St5, il medesimo terreno ricade nel territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*L'individuazione dei tessuti Q9 è avvenuta in ottemperanza dell'art.32 L.R.24/2017 che prevede l'inserimento nel T.U. delle sole aree a prevalente destinazione produttiva edificate con continuità e non per singoli lotti. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

*Tuttavia l'art.53 della L.R. 24/2017 (Procedimento unico) permette interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

53

Fuori termine

Protocollo n.

4434

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Stradone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

42

Particelle

518

Oggetto osservazione:

*Chiede di modificare la tavola St5 inserendo il lotto oggetto di osservazione all'interno del tessuto Q3 - tessuti residenziali a bassa densità. Nell'elaborato St5 assunto, l'area ricade in territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato. Pertanto si ritiene l'osservazione non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

54

Fuori termine

Protocollo n.

4439

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Via Magellano

identificato catastalmente al:

Foglio

3

Particelle

201

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione venga esclusa dal tessuto Q.7 e ricompresa all'interno del tessuto Q.2, al fine di consentire l'integrazione con la zona residenziale limitrofa.*

Valutazione:

*L'area in oggetto è ricompresa fra le vie Mazzini, Pigafetta, Magellano in un contesto consolidato a prevalente destinazione residenziale, tessuto Q,2; si ritiene di accogliere l'osservazione.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

55

Fuori termine

Protocollo n.

4440

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

Via Palazzone, 54/C

identificato catastalmente al:

Foglio

18

Particelle

667

Oggetto osservazione:

*Chiede di ricomprendere all'interno del tessuto Q.3 l'immobile oggetto di osservazione, ovvero tutti i fabbricati adiacenti, costituenti un complesso residenziale. Gli immobili oggetto di osservazione ricadono, secondo la cartografia St5 assunta, in territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017, che specifica in particolare che non fanno parte del T.U.:*

*-le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa (comma 3, lett.a);*

*-L'edificato sparso discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (comma 3, lett.b).*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione non si ritiene accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

56

Fuori termine

Protocollo n.

4471

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Balitrona

identificato catastalmente al:

Foglio

24

Particelle

2198

Oggetto osservazione:

Chiede il ripristino delle previsioni del P.U. n.29, come da vigente P.R.G., prevedendo un lotto minimo edificabile all'interno del tessuto residenziale Q3.

Valutazione:

Verificata l'avvenuta cessione delle opere pubbliche, si riconoscono i diritti edificatori richiesti pertanto l'osservazione si ritiene accolta.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

57

Fuori termine

Protocollo n.

4476

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villalta

in via e civico

Via Cesenatico, 361

identificato catastalmente al:

Foglio

27

Particelle

28

Oggetto osservazione:

*Chiede che il terreno oggetto di osservazione, che costituisce una porzione cortilizia di un fabbricato esistente, sia ricompreso nel tessuto Q.3 (tessuti residenziali a bassa densità), al fine di dare un'identità unitaria al lotto.*

Valutazione:

*Trattasi di inesattezza cartografica, si è provveduto a modificare l'elaborato St5 ricomprendendo interamente la particella catastale di proprietà in quanto area pertinenziale.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

58

Fuori termine

Protocollo n.

4480

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

Via Cesenatico, 145

identificato catastalmente al:

Foglio

19

Particelle

179 - 586

Oggetto osservazione:

*Chiede di ricomprendere nel tessuto Q.3 (tessuti residenziali a bassa densità) le aree oggetto di osservazione, ricadenti secondo la cartografia St5 in territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017, che specifica in particolare che non fanno parte del T.U.:*

*-le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa (comma 3, lett.a);*

*-l'edificato sparso discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (comma 3, lett.b).*

*Si fa tuttavia presente che per l'ampliamento e lo sviluppo di attività economiche già insediate è possibile ricorrere al Procedimento Unico di cui all'art.53 della stessa L.R.n.24/2017.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

59

Fuori termine

Protocollo n.

4483

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località *Boschetto* in via e civico *Viale Carducci ana. Pirandello ana. Dei Mille*

identificato catastalmente al:

Foglio *31*

Particelle *31*

Oggetto osservazione:

*Chiede di modificare le norme relative al tessuto R2 Città delle Colonie di Levante prevedendo per le aree libere la possibilità di addivenire ad accordi operativi, o in subordine di inserire l'area in oggetto nell'Agricoltura Urbana.*

Valutazione:

*L'attuale articolazione normativa del tessuto "R2 Città delle Colonie di Levante" non inibisce l'addivenire ad Accordi Operativi (eventualmente coinvolgendo anche le aree libere presenti). Si ribadisce idoneo l'attuale tessuto di appartenenza R2 Città delle Colonie di Levante, poiché coerente con le disposizioni paesistiche sovraordinate. Pertanto l'osservazione si ritiene non accolta*

Esito:

*Non accolta*

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

60

Fuori termine

Protocollo n.

4506

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Villamarina in via e civico Via Cartesio ana. Via Fermi

identificato catastalmente al: Foglio 40 Particelle 622 - 623

Oggetto osservazione:

In riferimento al lotto ineditato di 877 mq in tessuto Q4 chiede che:

- all'art. 6.2.2 "Lotti minimi", comma 1, per i lotti ineditati siano modificate le dimensioni minime come segue:

a) lotto minimo per funzioni abitative  $\geq 500$  mq. per tutte le tipologie edilizie;

b) lotto minimo per altre funzioni  $\geq 800$  mq (nell'interesse di poter realizzare un rta o un parcheggio multipiano);

- all'art. 6.5.2 "Tessuti urbani a prevalente funzione turistica", al comma 4, tra le funzioni abitative siano sempre consentite la funzione a1 (abitazioni, bed and breakfast) e a2 (residenze stagionali, affittacamere) anche se non presenti o su lotto ineditato;

- all'art. 6.3.3 "Edifici a prevalente funzione di direzionale privata" siano inserite le regole e i parametri per la funzione d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati, con 3 piani fuori terra con  $H \leq 10$  m.

Valutazione:

Si ritiene plausibile eliminare il riferimento alle tipologie edilizie per i lotti minimi a funzione abitativa. Si ritiene invece congrua l'estensione minima dei lotti data dalla norma. Si sottolinea che le soglie minime di estensione dei lotti indicate all'art. 6.2.2 riguardano i lotti ineditati, e che interventi di rigenerazione sono possibili su lotti già edificati di dimensioni inferiori. La strategia urbana dei tessuti turistici è volta a tutelare le funzioni ricettive soprattutto in relazione ai sedimi della fascia a mare, pertanto le funzioni a1 e a2 sono ammesse solo se già presenti.

Le norme sono integrate con i parametri da rispettare per la funzione d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati.

Alla luce di quanto esposto, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta.

Esito: Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si modificano l'art.6.2.2 e l'art.6.3.3

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

61

Fuori termine

Protocollo n.

4508

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Torri

identificato catastalmente al:

Foglio

32

Particelle

592

Oggetto osservazione:

*Chiede di variare la perimetrazione del tessuto Q.3, ricomprendendo il lotto oggetto di osservazione onde evitare future incongruenze urbanistiche (Si andrebbe di fatto ad edificare un nuovo edificio in zona agricola). Il terreno oggetto di osservazione ricade, secondo la cartografia St5 assunta, in territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*Si ritiene idoneo ammettere in Q3 una porzione del lotto in oggetto in quanto corrispondente alla fattispecie di cui alla lett. c) del comma 2 dell'art.32 della L.R.24/2017: "singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente Legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse". Pertanto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

62

Fuori termine

Protocollo n.

4531

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Vetreto, 44

identificato catastalmente al:

Foglio

49

Particelle

438 sub. 7

Oggetto osservazione:

Nel lotto oggetto di osservazione è presente una casa di civile abitazione composta da due unità abitative ed un fabbricato destinato a deposito, realizzato originariamente a servizio della produzione agricola ed attualmente sottoutilizzato ed in via di deperimento.

Chiede che l'art. 8.9.3 delle Norme, per il quale è ammessa la demolizione anche parziale e la ricostruzione fino ad un massimo di 100 mq, possa anche prevedere la modifica della funzione da servizio alla residenza a residenza vera e propria. La richiesta, nel caso di specie, è finalizzata a dare soluzione ad esigenze familiari.

Valutazione:

Si precisa che la facoltà di cui all'art. 8.10.3 è rivolta agli edifici con originaria funzione di servizio alla casa rurale e come tale deve essere verificato ai fini dell'applicazione della norma.

Ciò premesso, è obiettivo espressamente assunto dal PUG quello di contenere la dispersione insediativa nel territorio rurale e, al contempo, tutelarne e valorizzarne le capacità produttive agroalimentari. In tal senso, la disciplina del PUG relativa al patrimonio edilizio in territorio rurale non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola, coerentemente agli obiettivi ed alle disposizioni della L.R. 24/2017, definisce le modalità di recupero (ancorché con possibilità di ampliamento) per quelli, fra gli edifici in oggetto, aventi originaria funzione abitativa; offre invece diverse soluzioni di rigenerazione per gli edifici aventi originaria funzione diversa da quella abitativa, in applicazione del comma 5 dell'art. 36 della legge regionale. All'interno di questa cornice giuridica, ed alla luce degli approfondimenti conoscitivi e delle valutazioni effettuate si è ritenuto di poter ammettere la possibilità, per gli edifici aventi originaria funzione di servizio alla casa rurale, di poterne riconfigurare i volumi a parità di St fino ad un massimo di 100 mq, destinandoli a servizio alla residenza. Ciò allo scopo di stimolare il recupero del patrimonio edilizio senza porre aggravii al carico urbanistico.

Per le ragioni suesposte, si ritiene di non accogliere l'osservazione in oggetto.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

Per mero errore materiale è stata riallineata la numerazione degli articoli della parte VIII delle Norme, per cui l'art. 8.9.3 è diventato art.8.10.3



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

63

Fuori termine

Protocollo n.

4529

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Montaletto

identificato catastalmente al:

Foglio

12

Particelle

31 - 121 - 122

Oggetto osservazione:

*Chiede l'inserimento di una parte del terreno oggetto di osservazione, per circa 1500 mq, all'interno del tessuto Q.2.*

*Chiede inoltre la cessione al Comune di quota parte del suddetto terreno (circa mq. 10559). Vista la vicinanza con il campo sportivo, tale porzione potrà divenire parte integrante delle dotazioni pubbliche di quartiere e messa a disposizione per finalità sociali (es. orti per anziani).*

*Attualmente l'intero terreno è posto in territorio rurale periurbano, come visionabile dell'elaborato St5 assunto.*

Valutazione:

*La richiesta di inserimento di quota parte dell'area in proprietà all'interno del tessuto Q.2 (circa mq 1500) non può essere accolta in quanto tale porzione di terreno non risponde ai criteri dell'art. 32 della L.R. N. 24/2017.*

*Ai sensi dell'art.61 L.R. 24/2017, nel corso della predisposizione del PUG, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati allo scopo di assumere nel PUG previsioni di aspetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione; l'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione circostanziata. L'osservazione non contempla tutti gli elementi utili e propedeutici alla formalizzazione di un accordo nella presente sede, che potrà essere successivamente presentato ai sensi dell'art.38 coerentemente alla Strategia del Piano*

*Per quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

64

Fuori termine

Protocollo n.

4528

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico

in via e civico

Via A. Saffi, 44-46

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

404

Oggetto osservazione:

Chiede di ammettere per gli edifici classificati come "Tipo edilizi residenziali" oltre la funzione b2 – spazi congressuali ed espositivi, le funzioni direzionali (anche di nuovo insediamento) al piano terreno dell'immobile quali:

d1 - studi professionali;

d2 - funzioni direzionali e finanziarie;

d3 - funzioni di servizio.

Valutazione:

Considerata la posizione dell'edificio al margine del centro storico e la sua vicinanza al parcheggio esistente di Largo San Giacomo, si ritiene ammissibile la richiesta di ammettere le funzioni direzionali e finanziarie anche di nuovo impianto.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

N2.Cs Scheda n. 179 – Nelle "Prescrizioni particolari per il recupero" si sostituisce il primo periodo con:

Oltre alle funzioni previste nelle Norme di Piano per gli edifici classificati come "Tipi residenziali", con la specifica che le funzioni d2 sono ammesse anche di nuovo impianto, sono inoltre ammesse le funzioni b2 – spazi congressuali ed espositivi.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

65

Fuori termine

Protocollo n.

4513

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Cesenatico

identificato catastalmente al:

Foglio

32

Particelle

590

Oggetto osservazione:

*Chiede di poter traslare il limite del tessuto Q.3 onde inglobare una maggior porzione della propria proprietà, al fine di poter realizzare un intervento in posizione decentrata che non impedisca l'accesso ai mezzi operativi nel retrostante territorio agricolo.*

Valutazione:

*La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017;*

*Vista la continuità del territorio urbanizzato nella frazione e la necessità di tenere in considerazione la presenza di lotti di completamento individuati dal piano previgente (c.2 p.c.), si ritiene di perfezionare il perimetro del T.U. in raccordo con le aree adiacenti.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

66

Fuori termine

Protocollo n.

4441

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Madonnina

in via e civico

Via Etna ana. Via Monte Bianco

identificato catastalmente al:

Foglio

13

Particelle

548 - 806 - 807

Oggetto osservazione:

*Chiede che le aree identificate al Fg. 13 part. 548, 806 e 807 vengano ricomprese nel tessuto Q.2. Si rende disponibile a cedere l'area identificata catastalmente al Fg. 6 mapp. 2380 (l'area, oggetto di atto unilaterale d'obbligo collegato all'attuazione del P.U. previsto dal P.R.G. vigente, non è stata ceduta all'epoca. Sostiene comunque di non avere alcun obbligo di cessione).*

Valutazione:

*Trattasi di aree relative al PU 34. Alla luce delle verifiche effettuate si rileva che l'intervento dei privati sia stato completato e che la proprietà sia in pendenza di dover cedere le aree indicate in convenzione all'amministrazione comunale.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

67

Fuori termine

Protocollo n.

4445

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località *Sala* in via e civico *Via Stradone Sala, 154*

identificato catastalmente al: Foglio *41* Particelle *187 (annessi rustici)*

Oggetto osservazione:

*Chiede di prevedere, all'art. 8.8.3 sugli annessi rustici, la possibilità di realizzare soppalchi in capannoni già esistenti per una superficie pari alla metà, da non computarsi ai fini della utilizzazione fondiaria. Specifica di essere coltivatore diretto ed in particolare di esercitare l'attività di vivaista e che vorrebbe implementare la propria attività ottimizzando gli spazi a disposizione.*

Valutazione:

*L'art. 8.9.3 definisce le condizioni ed i parametri strutturali per gli interventi edilizi al servizio della produzione agricola; tale disciplina, come segnalato, non contempla espressamente la possibilità di soppalcare gli edifici a servizio della produzione agricola.*

*Ritenendo condivisibile la proposta formulata, si accoglie l'osservazione modificando la disposizione normativa.*

*Si segnala inoltre che l'art. 8.9.3, coerentemente alle disposizioni della L.R. 24/2017, prevede che interventi in deroga ai parametri definiti dal piano possono essere proposti tramite Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA).*

*L'osservazione si ritiene pertanto accolta.*

Esito:

*Accolta*

Elaborati modificati:

*Si modifica l'art. 8.9.3. delle Norme. Si segnala che per mero errore materiale è stata riallineata la numerazione degli articoli della parte VIII delle Norme, per cui l'art. 8.8.3 è diventato art.8.9.3.*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

68

Fuori termine

Protocollo n.

4451

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro levante

in via e civico

Viale Roma, 28-30

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

625 (mq. 1240)

Oggetto osservazione:

Trattasi di immobile posto lungo Viale Roma, destinato ad usi commerciali (piano terra) e direzionali (due piani superiori), con piano interrato ad uso servizi e corpi tecnici, attualmente inutilizzato ad eccezione di parte dell'ultimo livello, che si intende rigenerare con una nuova realizzazione e nuove funzioni.

Il richiedente introduce una ampia descrizione del progetto che intenderebbe realizzare, comprensiva di dettagli edilizie e chiede:

- di realizzare l'intervento mediante il rilascio di permesso di costruire convenzionato o di altro titolo che l'Amministrazione vorrà specificare;
- di realizzare l'intervento ad invarianza volumetrica rispetto all'edificio esistente, con il solo incremento del 5% come previsto dalla DGR 1383 del 19/10/2020, anche se il dimensionamento consentito dalle Norme del PUG permetterebbe di realizzare maggiore superficie e quindi maggior volume;
- di derogare rispetto all'altezza massima come prevista nel PUG, al fine di consentire di realizzare l'edificio proposto nel progetto allegato (un piano interrato ed otto fuori terra);
- in subordine al punto precedente, di realizzare il nuovo progetto con previsione di sei piani fuori terra ad invarianza di volume con il solo incremento del 5% come previsto dalla DGR 1383 del 19/10/2020 e quindi mediante aumento delle superfici dei cinque piani residenziali;
- di derogare per quanto attiene alla distanza di 1,50 m dal confine prevista dal PUG per il piano interrato in quanto diversamente sarebbe impossibile ricavare i posti auto.

Valutazione:

Premesso che la presente sede non è quella idonea all'istruttoria di una proposta progettuale, si precisa quanto segue:

- gli artt. 2.2, 2.3 e 2.4 delle Norme definiscono le regole da applicare per gli interventi di rigenerazione all'interno dei tessuti urbani; tali interventi, in funzione della loro complessità ovvero della complessità del contesto in cui sono inseriti, possono realizzarsi mediante accordo operativo o mediante permesso di costruire convenzionato;
  - il parametro di riferimento assunto è la Superficie totale e non il Volume (ad eccezione dei tessuti R1 ed R2 in coerenza al PTPR-PTCP), in quanto direttamente correlabile alla quantificazione delle dotazioni, al contributo di costruzione e, soprattutto, ininfluente rispetto ai minori spessori utilizzati nelle progettazioni maggiormente datate (sismica, consumi energetici, ecc.). Si ritiene pertanto utile ed opportuno mantenere tale riferimento;
  - precisato che le grandezze risultanti dall'applicazione regole per gli interventi di rigenerazione costituiscono soglie massime, da verificare puntualmente nel contesto dato, la sede negoziale (convenzione urbanistica) sarà quella idonea a definire le caratteristiche plani volumetriche dell'intervento;
  - E' stato modificato l'art.6.2.3 relativo alle disposizioni sulle distanze dai confini per i locali interrati.
- Alla luce delle considerazioni esposte, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si modifica l'art. 6.2.3 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

69

Fuori termine

Protocollo n.

4463

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Cannucceto

identificato catastalmente al:

Foglio

6

Particelle

1650

Oggetto osservazione:

Si chiede che il terreno in oggetto sia inserito all'interno della città pubblica con destinazione "F: spazi attrezzati a verde per il gioco e le attività sportive". Nell'elaborato St5 assunto, la medesima area ricade in territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva.

Valutazione:

Nella tavola St5 sono riportate le dotazioni territoriali esistenti della città pubblica, mentre nella Tavola St4 è definito, in modo ideogrammatico, lo schema di assetto futuro della città pubblica nelle sue principali componenti che trova, nella Strategia la declinazione in obiettivi strategici, obiettivi operativi/politiche, azioni/progetti. La dotazione "f - Strade, spazi, percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni sistema trasporti collettivi", indica la presenza sul territorio di tale dotazione esistente, qualora sia per l'appunto presente, e non una previsione urbanistica. Pertanto non corrisponderebbe al vero riportare tale graficismo sulla particella in questione.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

70

Fuori termine

Protocollo n.

4465

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villalta

in via e civico

Via San Pellearino

identificato catastalmente al:

Foglio

26

Particelle

1186 - 1187 - 1190 - 1025 - 50 - 178 - 446 - 1196 - 1041 - 1043 - 1195

Oggetto osservazione:

Chiede il mantenimento delle previsioni del P.P n. 28 fino all'adozione del PUG. Inoltre si chiede il mantenimento delle previsioni del P.P n. 28 anche nel nuovo strumento PUG.

Valutazione:

Fino all'adozione del PUG è possibile attuare le previsioni dei piani vigenti.

Poiché il PP 28 non risulta tra i piani assunti al momento dell'adozione del PUG., decadono le sue previsioni, e trattandosi di area permeabile non urbanizzata è esclusa dal perimetro del territorio urbanizzato.

Alla luce di quanto esposto, l'osservazione non si ritiene accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

71

Fuori termine

Protocollo n.

4466

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina

in via e civico

Via Talete ana. Via Fermi

identificato catastalmente al:

Foglio

40

Particelle

2024

Oggetto osservazione:

Chiede che il PUG possa: a) riperimetrare l'immobile oggetto di osservazione, all'interno del tessuto Q.2; tale area attualmente è posta nel tessuto Q.7, secondo l'elaborato cartografico St5 assunto; b) in alternativa, prevedere la possibilità di cambio d'uso da direzionale/uffici a residenziale, da effettuarsi al piano primo di edifici esistenti, nelle disposizioni normative riguardanti il tessuto Q7 Terziario di Servizio.

Valutazione:

La collocazione in tessuto Q7 dell'immobile in oggetto e dei fabbricati adiacenti è oggetto di un refuso cartografico, poiché l'aggregato in oggetto possiede caratteristiche omogenee al prospiciente tessuto Q2 residenziali a media densità.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

72

Fuori termine

Protocollo n.

4488

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Campone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

Chiede che sia ripristinato il centro abitato di Borgo Campone con la perimetrazione assentita nel Vigente P.R.G.; in particolare che il territorio urbanizzato, perimetrato secondo il punto precedente, entri a far parte del "Telaio Urbano" della "Città da Qualificare" di cui all'Art. 5.5 della normativa del P.U.G., più specificatamente come "Tessuto Residenziale di media densità" di cui all'Art. 6.3.7 della medesima normativa.

Valutazione:

Trattasi di edificazione che si sviluppa lungo la via Campone Sala, stratificatosi nel tempo a partire principalmente da aziende agricole dismesse e convertite in civile abitazione. E' tuttavia non in continuità con altri centri e privo di servizi urbani e dotazioni territoriali, quindi di spazi ed infrastrutture che possano attribuire a questo agglomerato le caratteristiche di "territorio urbanizzato" ai sensi del comma 3 dell'art.32 L.R. n.24/2017.

Per quanto sopra esposto si ritiene l'osservazione non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

73

Fuori termine

Protocollo n.

4468

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Balitrona

identificato catastalmente al:

Foglio

24

Particelle

2192 - 2196

Oggetto osservazione:

Chiede il ripristino delle previsioni del P.U. n.29, come da vigente P.R.G., prevedendo un lotto minimo edificabile all'interno del tessuto residenziale Q3.

Valutazione:

Verificata l'avvenuta cessione delle opere pubbliche, si riconoscono i diritti edificatori richiesti pertanto l'osservazione si ritiene accolta

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

74

Fuori termine

Protocollo n.

4470

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Balitrona

identificato catastalmente al:

Foglio

24

Particelle

2194 - 2215

Oggetto osservazione:

Chiede il ripristino delle previsioni del P.U. n.29, come da vigente P.R.G., prevedendo un lotto minimo edificabile all'interno del tessuto residenziale Q3.

Valutazione:

Verificata l'avvenuta cessione delle opere pubbliche, si riconoscono i diritti edificatori richiesti pertanto l'osservazione si ritiene accolta.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

75

Fuori termine

Protocollo n.

4515

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Vai Saltarelli, 94

identificato catastalmente al:

Foglio

5

Particelle

1669

Oggetto osservazione:

*Trattasi di fabbricato in pessime condizioni strutturali, per cui il PSC prevedeva intervento di demolizione e fedele ricostruzione con la possibilità di affrancarsi dal tirante idrico. Negli anni '60 è stato oggetto di numerosi interventi edilizi, i quali hanno di fatto snaturato molti elementi tipologici dell'edificio. L'area risulta inserita nel "Piano stralcio per il rischio idrogeologico" in zona a moderata probabilità di esondazione con un tirante idrico di riferimento pari a 50 cm. Si propone pertanto il mantenimento della disciplina d'intervento di ristrutturazione edilizia, tale da consentire un intervento di adeguamento complessivo ed efficace.*

Valutazione:

*L'edificio è stato classificato come tipo 2.1. E casa colonica pertanto riconducibile alle fasi più recenti del processo tipologico (si veda elaborato N2.AB - Abaco); alcuni interventi edilizi interni negli anni '60 hanno in parte sminuito l'interesse culturale e testimoniale pertanto si propone di accogliere l'osservazione con la modifica dell'intervento edilizio ammesso in ristrutturazione edilizia da effettuarsi anche mediante demolizione e ricostruzione, ma con il vincolo di ripristino delle facciate originarie (altezze, sistema delle aperture) e del tetto a falde come l'esistente al fine di preservare la componente paesaggistica tipica di quest'edificio rurale primi '900.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

*- N2.Er.1Scheda n. 007 - Si sostituisce nel paragrafo "Disciplina d'intervento" il Restauro e risanamento conservativo con Ristrutturazione edilizia e nelle "Prescrizioni particolari" si inserisce:  
E' ammessa la Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con vincolo di ripristino delle facciate originarie (altezze, sistema delle aperture ovvero il loro riordino, anche dimensionale, secondo criteri desunti dall'edilizia rurale storica locale) e del tetto a falde come l'esistente e la possibilità di affrancarsi dal tirante idrico (0,50 m).*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

76

Fuori termine

Protocollo n.

4533

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Fenili, 5

identificato catastalmente al:

Foglio

44

Particelle

82

Oggetto osservazione:

*Chiede che il terreno oggetto di osservazione, ricadente in territorio rurale periurbano venga ricompresa all'interno del territorio urbano e quindi nell'adiacente tessuto Q.3, in considerazione del fatto che risulta integrata ad un agglomerato urbano già edificato e consolidato.*

Valutazione:

*L'area oggetto di osservazione già perimetrata all'interno del territorio urbanizzato dallo strumento urbanistico previgente, risultante di fatto afferente ad agglomerato contermini alle aree edificate incluse in territorio urbanizzato in quanto dotate di servizi e dotazioni territoriali, si ritiene pertanto ai sensi dell' art.32, comma 2 lett. a della L.R.24/2017, di includere tale area all'interno del territorio urbanizzato.*

*Per quanto esposto l'osservazione si ritiene accolta.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

77

Fuori termine

Protocollo n.

4524

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Via G. Mazzini, 174-180-182-184

identificato catastalmente al:

Foglio

3

Particelle

1398 (sub. 1-2-3) - 1390 - 1529 - 1387 (sub. 2-3) - 1388 (sub. 1) - 78 - 1 (sub. 2) -

Oggetto osservazione:

- 1)Chiede che le zone dei campeggi e villaggi turistici di Cesenatico siano escluse dai vincoli di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004, che invece il PUG include in virtù di cartografia diversa (tavola Qc3) da quella del PSC (tavola E). Precisa inoltre che sarebbe opportuno indicare nella legenda dell'elaborato Qc3 che le aree bianche sono escluse. Chiede infine che rimangano in essere le previsioni dell'attuale cartografia del PSC e del PTCP.
- 2)Chiede che i campeggi e villaggi turistici non siano collocati all'interno dell'art. 14 o art. 19 del PTCP, ma che ai fini del PTCP-PTCR siano collocati nella "zona dei tessuti turistici della città da rigenerare", mantenendo l'attuale collocazione del PSC ritenuta più corretta ("Ambito da riqualificare misto a destinazione turistica ricettiva residenziale - A11").
- 3)Chiede di mantenere il perimetro del territorio urbanizzato del PSC, in particolar modo in corrispondenza della foce del Canale Tagliata, specificando che con l'individuazione del PUG si verrebbe ad escludere una piccola area di 70 m di fronte e di 100 metri di profondità collocata appieno nel territorio urbano senza soluzione di continuità fra Ponente e Zadina.  
In merito ai primi 3 punti esplicita motivazioni di merito e di diritto, rilevando violazione delle disposizioni di legge, con particolare riferimento alla L.R. 24/2017.
- 4)Chiede di mantenere l'attuale quota prevista per le unità abitative fisse, pari al 35% (in quanto previsione sfruttata solo parzialmente per l'affermarsi delle unità abitative mobili) e di mantenere il 17% delle piazzole con la possibilità di realizzare bungalow (pari alla metà dell'attuale previsione).
- 5)Oltre al raddoppio della SU in caso di qualificazione dell'offerta, chiede la possibilità di realizzare dotazioni ricettive e servizi previsti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, citando indici edificatori utilizzati da altri Comuni.
- 6)Chiede la possibilità di raggiungere, nelle costruzioni interne al campeggio, i 2 piani di altezza, con particolare riferimento agli uffici ed al front-office, rilevando che in tal modo potrebbero essere contenuti i costi di realizzazione.
- 7)Riferisce la medesima considerazione di cui al precedente punto 6) anche alla dotazione di alloggi per il personale; in particolare chiede che una parte della dotazione di servizi possa essere destinata alla realizzazione di alloggi per i dipendenti e collaboratori, proponendo una superficie pari al 15% dell'eventuale 7% di superficie utile costruita.
- 8)Chiede di poter coprire i parcheggi dei campeggi e villaggi con pensiline e pannelli fotovoltaici.
- 9)Chiede la correzione, nell'elaborato St5, dell'indicazione errata di parcheggio pubblico su una porzione di proprietà del Camping di Cesenatico destinata a parcheggio privato.

Valutazione:

Le richieste di cui ai primi tre punti confondono livelli e competenze pianificatorie, nello specifico:

- 1)Il comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, originario già della cd. Legge Galasso (n. 431/1985) definisce "di interesse paesaggistico" diverse fattispecie territoriali, fra cui, con riferimento a quelle che interessano il Comune di Cesenatico: "a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevato sul mare; c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; m) le zone di interesse archeologico". I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge ai sensi del citato art. 142, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione; a tale fine, hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato dalla prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione (art. 146). Tali disposizioni, tuttavia, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B; b) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalla zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate (comma 2). Si specifica infine (comma 3) che le disposizioni di cui sopra non si applicano ai beni di cui al precedente punto c) ("fiumi, ecc ....") che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero (cfr. ultima deliberazione della Giunta regionale n. 143 del 2019).  
Ciò premesso, con l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico, si è dato corso alla predisposizione di un elaborato avente natura ricognitiva (art. 37 L.R. 24/2017), predisposto a partire dalle risultanze di cui alla tavola E del Piano Strutturale Comunale (PSC) come approvato dalla Giunta provinciale nel 2010, verificato, integrato e rettificato alla luce degli approfondimenti e delle evidenze emerse.  
La tavola Qc3 contiene quindi l'individuazione di quelle parti del territorio comunale corrispondenti alle fattispecie "di interesse paesaggistico" individuate dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (ovvero a), c), g), m)); all'interno di queste (che sono le parti del territorio assoggettate ad autorizzazione paesaggistica) sono perimetrare quelle aree per le quali, se ve ne è il presupposto, vige il regime di esclusione come sopra precisato. E' per contro evidente che le aree che nella tavola Qc3 non sono interessate dalle campiture riportate in legenda, non sono assoggettate ad autorizzazione paesaggistica in quanto su di esse non vi è alcuna fattispecie "di interesse paesaggistico".  
Per concludere, ai fini dell'individuazione delle cd. Aree escluse ai sensi del comma 2, è stata effettuata la ricognizione non già delle zone omogenee individuate dai piani regolatori alla data del 6 settembre 1985, ma l'accertamento, ora per allora, delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68. Tali ambiti sono costituiti dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani storici oppure dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali la superficie coperta dagli edifici esistenti non fosse inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B. Questa verifica si impone in quanto le definizioni delle zone omogenee fissate dalla L.R. n. 47/78 si discostano da quelle determinate dal citato DM n. 1444/68. Come precisato anche in sede di Accordo fra Regione e Ministero (2003), "a tale scopo, i Comuni dovranno, innanzitutto, avere riguardo delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 6 settembre 1985. Qualora, poi, alla stessa data risultasse adottato uno strumento urbanistico, approvato successivamente ad essa, destinato a dare una rappresentazione più aggiornata degli effettivi ambiti relativi agli agglomerati urbani che presentavano le

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

77

Fuori termine

Protocollo n.

4524

del

04/02/2021

caratteristiche proprie delle zone A e B, i Comuni dovranno tenere conto, altresì, delle indicazioni di detti piani adottati, in quanto questi concorrono alla ricostruzione dell'effettivo stato del tessuto urbano nel periodo di riferimento".

E' pertanto evidente che la richiesta di escludere "i campeggi ed i villaggi turistici del Comune di Cesenatico" dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 è del tutto non pertinente: in linea di principio con la ratio sottesa all'individuazione della area di interesse paesaggistico, che parte dalla ricognizione delle fattispecie di cui al comm1 dell'art. 142; nel merito con la specifica ricognizione operata, con evidenza dello stato della pianificazione alla data del 6 settembre 1985, il risultato è reso nella tavola Qc3.

2)Premesso che il PSC ed il PUG si basano su due discipline differenti (L.R. 20/2000 il primo, LR. 24/2017 il secondo), per cui non è né possibile, né sensato richiamare nel secondo la disciplina urbanistica del primo, si specifica quanto segue:

-la definizione delle tutele di tipo paesaggistico assegnate alle diverse parti del territorio è conseguente alle disposizioni cui all'art. 143 del D.lgs. 42/2004 ed al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato dal Consiglio della Regione Emilia – Romagna con deliberazione n. 1338 del 28 gennaio 1993. Si tratta di attività pianificatoria diversa e distinta da quella che compete allo strumento urbanistico comunale, oggi il PUG, ancorché la disciplina di trasformazione dallo stesso prevista deve essere coerente e compatibile con i limiti di tutela espressi dal piano paesistico;

-la proposta di PUG assunta dalla Giunta comunale contempla contestualmente proposta di variante cartografica alla matrice paesaggistica definita dal PTPR ed assunta conseguentemente dal PTCP;

-per le aree oggetto di osservazione, attualmente individuate dal PTPR-PTCP come "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" (art. 13), la variante paesaggistica proposta in seno al PUG ne prevede la modifica a "Zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale " (art. 19), ritenendo tale individuazione più consona, dal punto di vista paesaggistico territoriale. Si specifica peraltro, con riferimento al limite del territorio urbanizzato, richiamato in più parti nell'osservazione, che, a differenza dell'art. 19, nelle zone di cui all'art. 13 la perimetrazione del territorio urbanizzato (alla data di adozione del PTPR) non rileva nella definizione dei livelli di tutela.

3)Con riferimento al territorio urbanizzato (attuale) il PUG ha operato in conformità all'art. 32 della L.R. 24/2017, nello specifico risultano incluse le aree oggetto di osservazione.

Con riferimento alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla data del 6 settembre 1985, assunto ai fini della tavola Qc3 come già specificato al precedente punto 1), si precisa quanto segue:

-è stato assunto a riferimento il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PRG 82, strumento di pianificazione vigente alla data del 6 settembre 1985; -sulla base di tale individuazione è stata effettuata, ora per allora, l'individuazione delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano eventualmente ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B (non si è riscontrata questa seconda casistica);

-non si ravvisano pertanto errori nella perimetrazione delle aree escluse dal vincolo paesaggistico.

4)L'art. 6 della L.R. n. 16 del 2004 qualifica le strutture ricettive all'aria aperta, distinguendone due sostanziali tipologie: i "campeggi" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento) ed i "villaggi turistici" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse). I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse; nei villaggi turistici almeno il 35% delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Nei tessuti turistici a bassa densità, quale è la fattispecie oggetto di osservazione, il PUG ammette entrambe le suddette destinazioni d'uso, che dovranno naturalmente trovare rispondenza, in termini di ricettività e servizi, nelle disposizioni regolamentari di settore.

5)Premesso che il PUG non assume indici fondiari quale riferimento per le politiche incentivanti la riqualificazione urbana e ricettiva, si ritiene che il raddoppio della St, in caso di passaggio a una struttura di categoria superiore, possa consentire ampiamente il soddisfacimento dei parametri minimi richiesti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, in considerazione che le aree ad uso comune devono raggiungere il 10% della superficie delle piazzole fino alla qualifica di tre stelle, e il 15% per le 4 e 5 stelle, e che le aree ad uso comune non si compongono di soli spazi coperti, ma anche di spazi scoperti quali aree a parcheggi, aree con attrezzature sportive e ludico-ricreative (restano tuttavia esclusi i locali di ricevimento, gli alloggi di gestore e personale, ed eventuali altri locali riservati).

6)Con riferimento al tessuto oggetto di osservazione ed alle sue peculiari caratteristiche, si ritiene di confermare l'altezza massima delle nuove costruzioni nella misura di 4,00 m, fatta salva la possibilità di mantenere, negli interventi di riqualificazione, l'altezza esistente qualora superiore.

7)Si veda il precedente punto 6.

8)Con riferimento alla possibilità di migliorare le prestazioni energetiche, è ammessa la possibilità di attrezzare i parcheggi con coperture fotovoltaiche, garantendo l'invarianza delle condizioni di permeabilità.

9)L'elaborato St5 è stato corretto.

Alla luce di quanto esposto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta, precisando che i punti 1), 2), 3), 4) non sono pertinenti.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

St5 e l'art.7.4 delle Norme.



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

78

Fuori termine

Protocollo n.

4540

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico Levante

in via e civico

Via G. Marconi, 1

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

476 - 751

Oggetto osservazione:

*Dopo una premessa sulle previsioni urbanistiche e sui vincoli preordinati all'esproprio (mai attuati) che hanno interessato l'area di proprietà negli anni e sulle osservazioni presentate alle amministrazioni che si sono succedute, chiede di: eliminare la destinazione di "area di pertinenza" sulle particelle oggetto dell'osservazione; spostare la linea di perimetrazione del Centro Storico sul confine fra le particelle di proprietà comunale e le particelle della scrivente; realizzare edificio abitativo. Ad integrazione si chiede di eliminare la previsione/perimetrazione di area ricompresa nella città storica di cui all'art. 6.4 e prevedere la generica zonizzazione Q1 ovvero del tessuto ad alta densità con le relative funzioni ammesse, tutto ciò a ristoro del danno subito a titolo di indennità ex art. 39 T.U. 327/2001 per l'illegittima reiterazione del vincolo espropriativo. Allega inoltre uno schema progettuale puramente indicativo di proposta di riqualificazione dell'area, in cui viene previsto un fabbricato abitativo e viene lasciato lo spazio per un accesso pedonale all'area delle Conserve.*

Valutazione:

*Il PUG, in corso di approvazione, sulla base di nuove indagini ed analisi ha individuando la perimetrazione del centro storico che ancora comprende, come nel PRG 98 e nel PSC del 2010, l'area in questione. L'inclusione nel perimetro del centro storico di questa e delle adiacenti aree libere è stata operata al fine di conservare le ultime tracce di quel contesto ineditato, riscontrabile nella cartografia storica, che caratterizzava tutta la zona delle conserve fino a Piazza del Monte. Alla luce di quanto esposto si ritiene l'osservazione non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

79

Fuori termine

Protocollo n.

4585

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località **Zadina**

in via e civico

**Viale Stoccolma**

identificato catastalmente al:

Foglio

1

Particelle

129 graffato con part. 401 - 402 - 1090 - 1091

Oggetto osservazione:

- 1)Chiede che le zone dei campeggi e villaggi turistici di Cesenatico siano escluse dai vincoli di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004, che invece il PUG include in virtù di cartografia diversa (tavola Qc3) da quella del PSC (tavola E). Precisa inoltre che sarebbe opportuno indicare nella legenda dell'elaborato Qc3 che le aree bianche sono escluse. Chiede infine che rimangano in essere le previsioni dell'attuale cartografia del PSC e del PTCP.
- 2)Chiede che i campeggi e villaggi turistici non siano collocati all'interno dell'art. 14 o art. 19 del PTCP, ma che ai fini del PTCP-PTCR siano collocati nella "zona dei tessuti turistici della città da rigenerare", mantenendo l'attuale collocazione del PSC ritenuta più corretta ("Ambito da riqualificare misto a destinazione turistica ricettiva residenziale - A11").
- 3)Chiede di mantenere il perimetro del territorio urbanizzato del PSC, in particolar modo in corrispondenza della foce del Canale Tagliata, specificando che con l'individuazione del PUG si verrebbe ad escludere una piccola area di 70 m di fronte e di 100 metri di profondità collocata appieno nel territorio urbano senza soluzione di continuità fra Ponente e Zadina.
- 4)Chiede che il campeggio sia escluso dalla tutela paesistica di cui all'art. 28 del PTPR-PTCP come rappresentato nella tavola "Tutela e valorizzazione paesistica". In merito ai primi 3 punti esplicita motivazioni di merito e di diritto, rilevando violazione delle disposizioni di legge, con particolare riferimento alla L.R. 24/2017.
- 5)Chiede di mantenere l'attuale quota prevista per le unità abitative fisse, pari al 35% (in quanto previsione sfruttata solo parzialmente per l'affermarsi delle unità abitative mobili) e di mantenere il 17% delle piazzole con la possibilità di realizzare bungalow (pari alla metà dell'attuale previsione).
- 6)Oltre al raddoppio della SU in caso di qualificazione dell'offerta, chiede la possibilità di realizzare dotazioni ricettive e servizi previsti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, citando indici edificatori utilizzati da altri Comuni.
- 7)Chiede la possibilità di raggiungere, nelle costruzioni interne al campeggio, i 2 piani di altezza, con particolare riferimento agli uffici ed al front-office, rilevando che in tal modo potrebbero essere contenuti i costi di realizzazione.
- 8)Riferisce la medesima considerazione di cui al precedente punto 6) anche alla dotazione di alloggi per il personale; in particolare chiede che una parte della dotazione di servizi possa essere destinata alla realizzazione di alloggi per i dipendenti e collaboratori, proponendo una superficie pari al 15% dell'eventuale 7% di superficie utile costruita.
- 9)Chiede di poter coprire i parcheggi dei campeggi e villaggi con pensiline e pannelli fotovoltaici.

Valutazione:

Le richieste di cui ai primi tre punti confondono livelli e competenze pianificatorie, nello specifico:

1)Il comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, originario già della cd. Legge Galasso (n. 431/1985) definisce "di interesse paesaggistico" diverse fattispecie territoriali, fra cui, con riferimento a quelle che interessano il Comune di Cesenatico: "a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevato sul mare; c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; g) i territorio coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; m) le zone di interesse archeologico". I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge ai sensi del citato art. 142, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione; a tale fine, hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato dalla prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione (art. 146).

Tali disposizioni, tuttavia, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B; b) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalla zona A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate (comma 2). Si specifica infine (comma 3) che le disposizioni di cui sopra non si applicano ai beni di cui al precedente punto c) ("fiumi, ecc ....") che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero (cfr. ultima deliberazione della Giunta regionale n. 143 del 2019).

Ciò premesso, con l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico, si è dato corso alla predisposizione di un elaborato avente natura ricognitiva (art. 37 L.R. 24/2017), predisposto a partire dalle risultanze di cui alla tavola E del Piano Strutturale Comunale (PSC) come approvato dalla Giunta provinciale nel 2010, verificato, integrato e rettificato alla luce degli approfondimenti e delle evidenze emerse.

La tavola Qc3 contiene quindi l'individuazione di quelle parti del territorio comunale corrispondenti alle fattispecie "di interesse paesaggistico" individuate dall'art.142 del D.Lgs. 42/2004 (ovvero a), c), g), m)); all'interno di queste (che sono le parti del territorio assoggettate ad autorizzazione paesaggistica) sono perimetrare quelle aree per le quali, se ve ne è il presupposto, vige il regime di esclusione come sopra precisato. E' per contro evidente che le aree che nella tavola Qc3 non sono interessate dalle campiture riportate in legenda, non sono assoggettate ad autorizzazione paesaggistica in quanto su di esse non vi è alcuna fattispecie "di interesse paesaggistico". Per concludere, ai fini dell'individuazione delle cd. Aree escluse ai sensi del comma 2, è stata effettuata la ricognizione non già delle zone omogenee individuate dai piani regolatori alla data del 6 settembre 1985, ma l'accertamento, ora per allora, delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68. Tali ambiti sono costituiti dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani storici oppure dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali la superficie coperta dagli edifici esistenti non fosse inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zone e la densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B. Questa verifica si impone in quanto le definizioni delle zone omogenee fissate dalla L.R. n. 47/78 si discostano da quelle determinate dal citato DM n. 1444/68. Come precisato anche in sede di Accordo fra Regione e Ministero (2003), "a tale scopo, i Comuni dovranno, innanzitutto, avere riguardo delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 6 settembre 1985. Qualora, poi, alla stessa data risultasse adottato uno strumento urbanistico, approvato successivamente ad essa, destinato a dare una rappresentazione più aggiornata degli effettivi ambiti relativi agli agglomerati urbani che presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B, i Comuni dovranno tenere conto, altresì, delle indicazioni di detti piani adottati, in quanto questi concorrono alla ricostruzione

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

79

Fuori termine

Protocollo n.

4585

del

04/02/2021

dell'effettivo stato del tessuto urbano nel periodo di riferimento".

E' pertanto evidente che la richiesta di escludere "i campeggi ed i villaggi turistici del Comune di Cesenatico" dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 è del tutto non pertinente: in linea di principio con la ratio sottesa all'individuazione delle aree di interesse paesaggistico, che parte dalla ricognizione delle fattispecie di cui al comm1 dell'art. 142; nel merito con la specifica ricognizione operata, con evidenza dello stato della pianificazione alla data del 6 settembre 1985, il risultato è reso nella tavola Qc3.

2)Premesso che il PSC ed il PUG si basano su due discipline differenti (L.R. 20/2000 il primo, LR. 24/2017 il secondo), per cui non è né possibile, né sensato richiamare nel secondo la disciplina urbanistica del primo, si specifica quanto segue:

-la definizione delle tutele di tipo paesaggistico assegnate alle diverse parti del territorio è conseguente alle disposizioni cui all'art. 143 del D.lgs. 42/2004 ed al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato dal Consiglio della Regione Emilia – Romagna con deliberazione n. 1338 del 28 gennaio 1993. Si tratta di attività pianificatoria diversa e distinta da quella che compete allo strumento urbanistico comunale, oggi il PUG, ancorché la disciplina di trasformazione dallo stesso prevista deve essere coerente e compatibile con i limiti di tutela espressi dal piano paesistico;

-la proposta di PUG assunta dalla Giunta comunale contempla contestualmente proposta di variante cartografica alla matrice paesaggistica definita dal PTPR ed assunta conseguentemente dal PTCP;

-per le aree oggetto di osservazione, attualmente individuate dal PTPR-PTCP come "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" (art. 13), la variante paesaggistica proposta in seno al PUG ne prevede la modifica a "Zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale " (art. 19), ritenendo tale individuazione più consona, dal punto di vista paesaggistico territoriale. Si specifica peraltro, con riferimento al limite del territorio urbanizzato, richiamato in più parti nell'osservazione, che, a differenza dell'art. 19, nelle zone di cui all'art. 13 la perimetrazione del territorio urbanizzato (alla data di adozione del PTPR) non rileva nella definizione dei livelli di tutela.

3)Con riferimento al territorio urbanizzato (attuale) il PUG ha operato in conformità all'art. 32 della L.R. 24/2017, nello specifico risultano incluse le aree oggetto di osservazione.

Con riferimento alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla data del 6 settembre 1985, assunto ai fini della tavola Qc3 come già specificato al precedente punto 1), si precisa quanto segue:

-è stato assunto a riferimento il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PRG 82, strumento di pianificazione vigente alla data del 6 settembre 1985;

-sulla base di tale individuazione è stata effettuata, ora per allora, l'individuazione delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano eventualmente ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B (non si è riscontrata questa seconda casistica);

-non si ravvisano pertanto errori nella perimetrazione delle aree escluse dal vincolo paesaggistico.

4)La perimetrazione delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, è stata operata dal PTPR (e successivamente confermata dal PTCP) sulla base di ampie e documentate ricognizioni di natura idrogeologica del territorio regionale. Si rileva l'insussistenza di ragioni oggettive e documentate per poter operare una modifica alla suddetta cartografia escludendo l'area interessata dal campeggio.

5)L'art. 6 della L.R. n. 16 del 2004 qualifica le strutture ricettive all'aria aperta, distinguendone due sostanziali tipologie: i "campeggi" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento) ed i "villaggi turistici" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse). I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse; nei villaggi turistici almeno il 35% delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Nei tessuti turistici a bassa densità, quale è la fattispecie oggetto di osservazione, il PUG ammette entrambe le suddette destinazioni d'uso, che dovranno naturalmente trovare rispondenza, in termini di ricettività e servizi, nelle disposizioni regolamentari di settore.

6)Premesso che il PUG non assume indici fondiari quale riferimento per le politiche incentivanti la riqualificazione urbana e ricettiva, si ritiene che il raddoppio della St, in caso di passaggio a una struttura di categoria superiore, possa consentire ampiamente il soddisfacimento dei parametri minimi richiesti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, in considerazione che le aree ad uso comune devono raggiungere il 10% della superficie delle piazzole fino alla qualifica di tre stelle, e il 15% per le 4 e 5 stelle, e che le aree ad uso comune non si compongono di soli spazi coperti, ma anche di spazi scoperti quali aree a parcheggi, aree con attrezzature sportive e ludico-ricreative (restano tuttavia esclusi i locali di ricevimento, gli alloggi di gestore e personale, ed eventuali altri locali riservati).

7)Con riferimento al tessuto oggetto di osservazione ed alle sue peculiari caratteristiche, si ritiene di confermare l'altezza massima delle nuove costruzioni nella misura di 4,00 m, fatta salva la possibilità di mantenere, negli interventi di riqualificazione, l'altezza esistente qualora superiore.

8)Si veda il precedente punto 7.

9)Con riferimento alla possibilità di migliorare le prestazioni energetiche, è ammessa la possibilità di attrezzare i parcheggi con coperture fotovoltaiche, garantendo l'invarianza delle condizioni di permeabilità.

Alla luce di quanto esposto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta, precisando che i punti 1), 2), 3), 4), 5) non sono pertinenti.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

l'art.7.4 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

80

Fuori termine

Protocollo n.

4592

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Levante

in via e civico

Viale De Amicis, 23

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

166 - 261

Oggetto osservazione:

*Chiede di modificare nella scheda di analisi 039, alla sezione "interventi edilizi", la previsione di "Restauro e risanamento conservativo", inserendo la previsione di ristrutturazione edilizia come prevista dal regolamento edilizio all'art.B1.5, in quanto nel tempo, il villino originario è stato snaturato con interventi edilizi connessi alla trasformazione a pensione, ora dismessa. In sub ordine, modificarla con la prescrizione di demolizione e fedele ricostruzione.*

Valutazione:

*L'edificio, anche se ampliato sul retro, conserva, nella parte originaria corrispondente al sedime del catasto d'impianto, i caratteri tipici dell'edilizia storica del periodo, pertanto si ritiene necessario prevederne la conservazione. Sulla base della documentazione inviata si precisano meglio gli interventi ammissibili. Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

*- N2.Eu.1 Scheda n. 039 – Nelle "Prescrizioni particolari" si inserisce la dicitura:*

*Per il corpo edilizio aggiunto sul retro con copertura piana e di recente formazione è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia. E' inoltre ammessa, nel corpo storico originario, la ridefinizione della scala interna (posizione ed andamento).*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**81**

Fuori termine

Protocollo n.

4614

del

04/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico

in via e civico

Via Armellini, 7

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

300

**Oggetto osservazione:**

Chiede:

1) per il corpo a servizi nella corte retrostante, la possibilità di demolizione e ricostruzione della superficie esistente (come previsto dal PUG assunto), ad una quota del pavimento al di sopra di cm. 30 dal piano stradale;

2) per il fabbricato sul porto canale, di poter realizzare intervento di restauro e risanamento conservativo, con l'adeguamento delle altezze interne e l'innalzamento della linea di gronda di cm. 30.

**Valutazione:**

Al fine di migliorare la protezione dell'edificio da eventuali allagamenti si ritiene ammissibile la possibilità di innalzare di cm 30 il piano terra e di conseguenza anche tetto (gronde e colmo), e coerentemente, le aperture presenti sulle fronti del corpo principale sul porto canale; tale sopraelevazione di cm 30 potrà essere attuata anche per il corpo secondario nell'area di pertinenza. Si ritiene l'osservazione accolta.

**Esito:**

Accolta

**Elaborati modificati:**

- N2.Cs Scheda n. 128 – Nelle "Prescrizioni particolari per il recupero" si inserisce prima del testo già presente:

Al fine di migliorare la protezione dell'edificio da eventuali allagamenti si ritiene ammissibile la possibilità di innalzare di cm 30 il piano terra ed il tetto (gronde e colmo) e coerentemente le aperture presenti sulle fronti del corpo principale; tale sopraelevazione di cm 30 potrà essere attuata anche per il corpo secondario nell'area di pertinenza.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

82

Fuori termine

Protocollo n.

4615

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Zadina

in via e civico

Via G. Mazzini, 184

identificato catastalmente al:

Foglio

1

Particelle

11 (sub. 2) - 1196 (sub. 1) - 1197 (sub. 1) - 1199 (sub. 1) - 1200 (sub. 1) - 1202 (sub. 1)

Oggetto osservazione:

- 1)Chiede che le zone dei campeggi e villaggi turistici di Cesenatico siano escluse dai vincoli di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004, che invece il PUG include in virtù di cartografia diversa (tavola Qc3) da quella del PSC (tavola E). Precisa inoltre che sarebbe opportuno indicare nella legenda dell'elaborato Qc3 che le aree bianche sono escluse. Chiede infine che rimangano in essere le previsioni dell'attuale cartografia del PSC e del PTCP.
- 2)Chiede che i campeggi e villaggi turistici non siano collocati all'interno dell'art. 14 o art. 19 del PTCP, ma che ai fini del PTCP-PTCR siano collocati nella "zona dei tessuti turistici della città da rigenerare", mantenendo l'attuale collocazione del PSC ritenuta più corretta ("Ambito da riqualificare misto a destinazione turistica ricettiva residenziale - A11").
- 3)Chiede di mantenere il perimetro del territorio urbanizzato del PSC, in particolar modo in corrispondenza della foce del Canale Tagliata, specificando che con l'individuazione del PUG si verrebbe ad escludere una piccola area di 70 m di fronte e di 100 metri di profondità collocata appieno nel territorio urbano senza soluzione di continuità fra Ponente e Zadina.
- In merito ai primi 3 punti esplicita motivazioni di merito e di diritto, rilevando violazione delle disposizioni di legge, con particolare riferimento alla L.R. 24/2017.
- 4)Chiede di mantenere l'attuale quota prevista per le unità abitative fisse, pari al 35% (in quanto previsione sfruttata solo parzialmente per l'affermarsi delle unità abitative mobili) e di mantenere il 17% delle piazzole con la possibilità di realizzare bungalow (pari alla metà dell'attuale previsione).
- 5)Oltre al raddoppio della SU in caso di qualificazione dell'offerta, chiede la possibilità di realizzare dotazioni ricettive e servizi previsti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, citando indici edificatori utilizzati da altri Comuni.
- 6)Chiede la possibilità di raggiungere, nelle costruzioni interne al campeggio, i 2 piani di altezza, con particolare riferimento agli uffici ed al front-office, rilevando che in tal modo potrebbero essere contenuti i costi di realizzazione.
- 7)Riferisce la medesima considerazione di cui al precedente punto 6) anche alla dotazione di alloggi per il personale; in particolare chiede che una parte della dotazione di servizi possa essere destinata alla realizzazione di alloggi per i dipendenti e collaboratori, proponendo una superficie pari al 15% dell'eventuale 7% di superficie utile costruita.
- 8)Chiede di poter coprire i parcheggi dei campeggi e villaggi con pensiline e pannelli fotovoltaici.
- 9)Chiede la correzione, nell'elaborato St5, dell'indicazione errata di parcheggio pubblico su una porzione di proprietà del Camping di Cesenatico destinata a parcheggio privato.

Valutazione:

Le richieste di cui ai primi tre punti confondono livelli e competenze pianificatorie, nello specifico:

1)Il comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, originario già della cd. Legge Galasso (n. 431/1985) definisce "di interesse paesaggistico" diverse fattispecie territoriali, fra cui, con riferimento a quelle che interessano il Comune di Cesenatico: "a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevato sul mare; c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; m) le zone di interesse archeologico". I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge ai sensi del citato art. 142, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione; a tale fine, hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato dalla prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione (art. 146).

Tali disposizioni, tuttavia, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B; b) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalla zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate (comma 2). Si specifica infine (comma 3) che le disposizioni di cui sopra non si applicano ai beni di cui al precedente punto c) ("fiumi, ecc ....") che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero (cfr. ultima deliberazione della Giunta regionale n. 143 del 2019).

Ciò premesso, con l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico, si è dato corso alla predisposizione di un elaborato avente natura ricognitiva (art. 37 L.R. 24/2017), predisposto a partire dalle risultanze di cui alla tavola E del Piano Strutturale Comunale (PSC) come approvato dalla Giunta provinciale nel 2010, verificato e rettificato alla luce degli approfondimenti e delle evidenze emerse.

La tavola Qc3 contiene quindi l'individuazione di quelle parti del territorio comunale corrispondenti alle fattispecie "di interesse paesaggistico" individuate dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (ovvero a), c), g), m)); all'interno di queste (che sono le parti del territorio assoggettate ad autorizzazione paesaggistica) sono perimetrare quelle aree per le quali, se ve ne è il presupposto, vige il regime di esclusione come sopra precisato. E' per contro evidente che le aree che nella tavola Qc3 non sono interessate dalle campiture riportate in legenda, non sono assoggettate ad autorizzazione paesaggistica in quanto su di esse non vi è alcuna fattispecie "di interesse paesaggistico". Per concludere, ai fini dell'individuazione delle cd. Aree escluse ai sensi del comma 2, è stata effettuata la ricognizione non già delle zone omogenee individuate dai piani regolatori alla data del 6 settembre 1985, ma l'accertamento, ora per allora, delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68. Tali ambiti sono costituiti dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani storici oppure dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali la superficie coperta dagli edifici esistenti non fosse inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B. Questa verifica si impone in quanto le definizioni delle zone omogenee fissate dalla L.R. n. 47/78 si discostano da quelle determinate dal citato DM n. 1444/68. Come precisato anche in sede di Accordo fra Regione e Ministero (2003), "a tale scopo, i Comuni dovranno, innanzitutto, avere riguardo delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 6 settembre 1985. Qualora, poi, alla stessa data risultasse adottato uno strumento urbanistico, approvato successivamente ad essa, destinato a dare una rappresentazione più aggiornata degli effettivi ambiti relativi agli agglomerati urbani che presentavano le

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

82

Fuori termine

Protocollo n.

4615

del

05/02/2021

caratteristiche proprie delle zone A e B, i Comuni dovranno tenere conto, altresì, delle indicazioni di detti piani adottati, in quanto questi concorrono alla ricostruzione dell'effettivo stato del tessuto urbano nel periodo di riferimento".

E' pertanto evidente che la richiesta di escludere "i campeggi ed i villaggi turistici del Comune di Cesenatico" dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 è del tutto non pertinente: in linea di principio con la ratio sottesa all'individuazione della aree di interesse paesaggistico, che parte dalla ricognizione delle fattispecie di cui al comm1 dell'art. 142; nel merito con la specifica ricognizione operata, con evidenza dello stato della pianificazione alla data del 6 settembre 1985, il risultato è reso nella tavola Qc3.

2)Premesso che il PSC ed il PUG si basano su due discipline differenti (L.R. 20/2000 il primo, LR. 24/2017 il secondo), per cui non è né possibile, né sensato richiamare nel secondo la disciplina urbanistica del primo, si specifica quanto segue:

-la definizione delle tutele di tipo paesaggistico assegnate alle diverse parti del territorio è conseguente alle disposizioni cui all'art. 143 del D.lgs. 42/2004 ed al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato dal Consiglio della Regione Emilia – Romagna con deliberazione n. 1338 del 28 gennaio 1993. Si tratta di attività pianificatoria diversa e distinta da quella che compete allo strumento urbanistico comunale, oggi il PUG, ancorché la disciplina di trasformazione dallo stesso prevista deve essere coerente e compatibile con i limiti di tutela espressi dal piano paesistico;

-la proposta di PUG assunta dalla Giunta comunale contempla contestualmente proposta di variante cartografica alla matrice paesaggistica definita dal PTPR ed assunta conseguentemente dal PTCP;

-per le aree oggetto di osservazione, attualmente individuate dal PTPR-PTCP come "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" (art. 13), la variante paesaggistica proposta in seno al PUG ne prevede la modifica a "Zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale " (art. 19), ritenendo tale individuazione più consona, dal punto di vista paesaggistico territoriale. Si specifica peraltro, con riferimento al limite del territorio urbanizzato, richiamato in più parti nell'osservazione, che, a differenza dell'art. 19, nelle zone di cui all'art. 13 la perimetrazione del territorio urbanizzato (alla data di adozione del PTPR) non rileva nella definizione dei livelli di tutela.

3)Con riferimento al territorio urbanizzato (attuale) il PUG ha operato in conformità all'art. 32 della L.R. 24/2017, nello specifico risultano incluse le aree oggetto di osservazione.

Con riferimento alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla data del 6 settembre 1985, assunto ai fini della tavola Qc3 come già specificato al precedente punto 1), si precisa quanto segue:

-è stato assunto a riferimento il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PRG 82, strumento di pianificazione vigente alla data del 6 settembre 1985; -sulla base di tale individuazione è stata effettuata, ora per allora, l'individuazione delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano eventualmente ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B (non si è riscontrata questa seconda casistica);

-non si ravvisano pertanto errori nella perimetrazione delle aree escluse dal vincolo paesaggistico.

4)L'art. 6 della L.R. n. 16 del 2004 qualifica le strutture ricettive all'aria aperta, distinguendone due sostanziali tipologie: i "campeggi" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento) ed i "villaggi turistici" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse). I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse; nei villaggi turistici almeno il 35% delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Nei tessuti turistici a bassa densità, quale è la fattispecie oggetto di osservazione, il PUG ammette entrambe le suddette destinazioni d'uso, che dovranno naturalmente trovare rispondenza, in termini di ricettività e servizi, nelle disposizioni regolamentari di settore.

5)Premesso che il PUG non assume indici fondiari quale riferimento per le politiche incentivanti la riqualificazione urbana e ricettiva, si ritiene che il raddoppio della St, in caso di passaggio a una struttura di categoria superiore, possa consentire ampiamente il soddisfacimento dei parametri minimi richiesti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, in considerazione che le aree ad uso comune devono raggiungere il 10% della superficie delle piazzole fino alla qualifica di tre stelle, e il 15% per le 4 e 5 stelle, e che le aree ad uso comune non si compongono di soli spazi coperti, ma anche di spazi scoperti quali aree a parcheggi, aree con attrezzature sportive e ludico-ricreative (restano tuttavia esclusi i locali di ricevimento, gli alloggi di gestore e personale, ed eventuali altri locali riservati).

6)Con riferimento al tessuto oggetto di osservazione ed alle sue peculiari caratteristiche, si ritiene di confermare l'altezza massima delle nuove costruzioni nella misura di 4,00 m, fatta salva la possibilità di mantenere, negli interventi di riqualificazione, l'altezza esistente qualora superiore.

7)Si veda il precedente punto 6.

8)Con riferimento alla possibilità di migliorare le prestazioni energetiche, è ammessa la possibilità di attrezzare i parcheggi con coperture fotovoltaiche, garantendo l'invarianza delle condizioni di permeabilità.

9)L'elaborato St5 è stato corretto.

Alla luce di quanto esposto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta, precisando che i punti 1), 2), 3), 4) non sono pertinenti.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

St5 e l'art.7.4 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

83

Fuori termine

Protocollo n.

4616

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Boschetto

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

Si osserva che nel tessuto dell'arenile non vi sono norme atte a disciplinare interventi sulle piscine esistenti e che nel Regolamento Edilizio, all'art. A1.15, non sono individuate le piscine esistenti tra i manufatti presenti sull'arenile (punto q2), e che i giochi e gli allestimenti per bambini possono avere carattere temporaneo (punto q3). Chiede di inserire all'art. 6.5.6 Q11.1, comma 5 "Particolari modalità attuative" la seguente disposizione: "4) struttura con piscine già esistenti: possibilità di redistribuzione degli spazi e di realizzazione di vasca d'acqua di ricircolo e di delimitazione area gioco bimbi". Chiede di modificare l'art. A1.15 Q.2) del Regolamento Edilizio inserendo fra i manufatti a servizio dello stabilimento balneare anche le piscine già esistenti con possibilità di realizzare al loro interno allestimenti per bambini e giochi d'acqua.

Valutazione:

Non si ritiene pertinente regolamentare le caratteristiche delle piscine esistenti qualora conformi allo strumento urbanistico e legittimamente realizzate. All'interno del perimetro delle piscine è facoltà del gestore individuare e/o delimitare eventuali aree a fruizione differenziata per fasce di età come aree bimbi. Nuove piscine sono ammesse nei casi di cui all'art. Q.11.1 comma 4 delle Norme del PUG secondo i parametri indicati nel Regolamento Edilizio. Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto già possibile.

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

84

Fuori termine

Protocollo n.

4617

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Villamarina in via e civico Via Pitaagora, 2 ana. Viale delle Nazioni

identificato catastalmente al:

Foglio 40 Particelle 204

Oggetto osservazione:

Trattasi di fabbricato ricettivo, ex hotel Dora (22 camere), con negozi a piano terra, recentemente interessato da un intervento di ristrutturazione per la trasformazione in RTA (8 unità) e frazionamento (art.55 LR15/2013), i cui lavori sono terminati solo esternamente, mentre internamente rimangono da ultimare alcune opere di finitura. Si chiede di poter trasformare i piani primo e secondo da ricettivo ad abitativo/commerciale, e che detta trasformazione possa avvenire mediante intervento di ristrutturazione edilizia senza dover ricorrere a demolizione e ricostruzione (peraltro impossibile in quanto parte del piano terra appartiene ad altri).

Valutazione:

La disciplina relativa ai tessuti urbani a prevalente funzione turistica, e in generale quella che regola il cambio d'uso delle funzioni alberghiere, discendono da un'analisi quali-quantitativa del patrimonio alberghiero (strutture aperte e chiuse) e della sua distribuzione nei tessuti urbani, che si unisce ad una strategia urbana volta a tutelare le funzioni ricettive, in particolar modo nelle fasce a mare del territorio comunale. Il mutamento d'uso da destinazione alberghiera a residenziale nei tessuti Q5 può pertanto avvenire solo nel caso e alle condizioni di cui all'art 6.5.2 comma 5.2. Per le ragioni suesposte, l'osservazione in oggetto si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

85

Fuori termine

Protocollo n.

4618

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Madonnina

in via e civico

Via Montaletto, 104

identificato catastalmente al:

Foglio

13

Particelle

103

Oggetto osservazione:

*Chiede di inglobare l'area oggetto di osservazione, nel T.U. in quanto separata dal medesimo solo dalla via pubblica.*

Valutazione:

*La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017, che specifica in particolare che non fanno parte del T.U.:*

*-le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa (comma 3, lett.a);*

*-l'edificato sparso discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (comma 3, lett.b).*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione non si ritiene accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

86

Fuori termine

Protocollo n.

4619

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Via Mazzini, 180

identificato catastalmente al:

Foglio

3

Particelle

1388

Oggetto osservazione:

Chiede che all'area in oggetto venga tolta la retinatura di dotazione pubblica, che la identifica quale parcheggio pubblico in quanto trattasi di un area di pertinenza privata.

Valutazione:

Trattasi di un errore di identificazione cartografica, e si provvede alla modifica degli elaborati St5.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

87

Fuori termine

Protocollo n.

4620

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Boschetto

in via e civico

Viale Trento, 46

identificato catastalmente al:

Foglio

15

Particelle

413 sub. 4

Oggetto osservazione:

Trattasi di ex pensione, zonizzata "B1" nel PRG e ricadente in tessuto Q5 nel PUG. Il piano rialzato e parte del seminterrato è stato venduto ad altra proprietà. L'intero piano rialzato è stato trasformato in residenza (3 alloggi) con conc. ed. 35/1989 e conc. ed. 18/1998; la restante parte del fabbricato è composta da servizi al piano seminterrato e locali in disuso al piano primo di proprietà della richiedente, ancora destinati ad albergo. Considerando che il lotto è quasi intercluso, senza possibilità di accesso carrabile, si chiede di cambiare destinazione da albergo a civile abitazione, e di monetizzare anche i parcheggi privati.

Valutazione:

Il mutamento d'uso degli edifici da destinazione alberghiera a destinazione residenziale nei tessuti Q5 può avvenire solo nei casi e alle condizioni di cui all'art. 6.5.2, comma 5.2. I posti auto pertinenziali, in caso di cambio d'uso, sono dovuti per legge e vanno reperiti in loco.  
Alla luce di quanto esposto, l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

88

Fuori termine

Protocollo n.

4621

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Boschetto

in via e civico

Viale Trento, 28 int. 1

identificato catastalmente al:

Foglio

15

Particelle

1610 sub.45

Oggetto osservazione:

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio posta in tessuto Q3, in edificio un tempo adibito a pensione trasformato a destinazione abitativa, uffici e attività commerciali con C.E. 230/2002. Oggi vi sono attività commerciali e uffici a P.T., uffici al 1P "in osservanza alla normativa", residenze al secondo piano. Chiede che sia concessa la possibilità di cambiare la destinazione d'uso di un'unità immobiliare ad uso ufficio al primo piano in uso residenziale. Inoltre chiede di poter monetizzare l'eventuale quota mancante di parcheggi privati, nell'impossibilità di poterli ricavare nella corte comune.

Valutazione:

Le norme consentono già nei tessuti a prevalente funzione abitativa, di trasformare la destinazione d'uso di unità immobiliari poste al primo piano da direzionale ad abitativa. I parcheggi pertinenziali non sono monetizzabili; in sede diversa da quella dell'osservazione – cui non spetta l'istruttoria edilizia dei casi specifici – dovrà essere verificata l'ammissibilità dell'intervento in relazione all'eventuale necessità di reperire i posti auto pertinenziali. In merito alla richiesta di monetizzare i posti auto pertinenziali l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

89

Fuori termine

Protocollo n.

4622

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Levante

in via e civico

Via Baldini, 49

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

493 sub. 6 - 5

Oggetto osservazione:

*Chiede di poter utilizzare il lastrico solare per poter installare un impianto fotovoltaico.*

*Inoltre chiede la possibilità di trasformare l'appartamento a piano terra in due appartamenti di almeno 50 mt. di St.*

Valutazione:

*Essendo il fabbricato escluso dal tessuto del Centro Storico si ritiene possibile installare nel lastrico solare un impianto fotovoltaico.*

*Relativamente la possibilità di frazionare l'appartamento esistente a piano terra in due unità abitative di almeno 50 mq. di St, la proposta si ritiene accolta e si riduce la St minima degli alloggi da 60 mq a 50 mq.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

*N1-Norme art.6.3.1*

*R1 - Regolamento Edilizio (prima parte)*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

90

Fuori termine

Protocollo n.

4624

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Levante

in via e civico

Viale Carducci, 126

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

126

Oggetto osservazione:

*Trattasi di struttura alberghiera in tessuto Q5 denominata Hotel Centrale, con 25 camere (non tutte con bagno) chiusa dal 2009, attualmente non agibile. Il vincolo di edificio di valore storico imposto dal PRG da vent'anni consentiva solo lavori di restauro e risanamento conservativo, antieconomici e improponibili in considerazione del numero di camere e della impossibilità di un ampliamento per attivare servizi aggiuntivi. Per questo la struttura oggi si trova in questo stato di degrado.*

*Un intervento di demolizione e ricostruzione, anche con 2 piani in più rispetto all'esistente, secondo quanto previsto dall'art. 6.5.2 comma 5, non sarebbe economicamente ammortizzabile, perché a fronte di un grande investimento non corrisponderebbe un aumento sufficiente del numero di camere, cui si aggiunge l'obbligo di realizzare e cedere dotazioni territoriali al comune.*

*Chiede pertanto che anche nel tessuto Q5 venga consentito il cambio d'uso dalla funzione alberghiera alla funzione abitativa, così come già previsto per le strutture (chiuso) con un numero di camere comprese fra 20 e 40 nei tessuti Q1, Q2 e Q3, con le regole ivi previste, rammentando che senza questa opportunità, l'unica possibilità realistica è il mantenimento di questo edificio nel suo stato di degrado.*

Valutazione:

*La trasformazione da albergo a funzione abitativa a1 nei tessuti Q5 è ammessa solo nel caso e alle condizioni di cui all'art 6.5.2 comma 5.2. L'articolazione dei tessuti e la disciplina individuata per ciascuno di essi è mutuata da valutazioni quali-quantitative del patrimonio edilizio, e le strategie riguardanti le strutture alberghiere in particolare pongono come obiettivo la tutela delle funzioni ricettive attraverso interventi di rigenerazione. Si rammenta tuttavia che alle strutture ricettive chiuse al 1.1.2018 con un numero di camere >20 e ≤40 è altresì concessa la trasformazione in condhotel, ai sensi dell'art.6.5.2 comma 5.3.*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

91

Fuori termine

Protocollo n.

4646

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Madonnina

in via e civico

Via Cesenatico, 84

identificato catastalmente al:

Foglio

13

Particelle

110

Oggetto osservazione:

Chiede che sia inserita all'art. 6.1 delle norme del PUG, ai fini del recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. 11/98 e s.m.i., così come previsto al comma 2 ter punto c., la possibilità di modificare le altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento di volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

Valutazione:

Il PUG già prevede la possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti: si ritiene di perfezionarla specificando che, nei limiti dell'altezza massima del tessuto, è possibile modificare le altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento di volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

L'osservazione è quindi accolta.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

Si modifica l'art.6.1 comma 4 delle Norme.



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

92

Fuori termine

Protocollo n.

4647

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina monte

in via e civico

Via Litorale Marina

identificato catastalmente al:

Foglio

21

Particelle

1350

Oggetto osservazione:

Chiede se nel 2° stralcio del P.C.C./8 con la Sul rimanente di 3.443,00 mq. previsti con gli standard minimi di legge già realizzati, possa essere realizzata una struttura commerciale alimentare della superficie di vendita nella misura massima prevista dalla normativa del Comune di Cesenatico.

Valutazione:

L'area in oggetto, è assoggettata dal vigente PRG a P.C.C. n. 8, con convenzione tutt'ora in corso di validità ed attuato solo parzialmente. Ai sensi dell'art.6.8, comma 1.1 delle Norme del PUG, tale previsione potrà attuarsi secondo quanto definito nella sua convenzione urbanistica, sino alla sua scadenza. Si rinvia all'art.6.8 del Pug per la disciplina delle aree con convenzioni in corso alla data di adozione del Piano.

Alla luce di quanto esposto si ritiene l'osservazione non pertinente.

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

93

Fuori termine

Protocollo n.

4650

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro Levante

in via e civico

Viale Fortino, 7-9 - Carducci, 2

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

6-7-500

Oggetto osservazione:

*Chiede di poter applicare quanto previsto dalla LR 3/2019 sui condhotel ad almeno una delle 3 strutture alberghiere di proprietà (Hotel Miramare, New Bristol Sport Hotel, e Hotel Domus Mea), poste poco distanti tra loro e in attività, a differenza di quanto previsto dalle Norme che permettono la conversione in condhotel solo per le strutture con un numero di camere <20 e >40 e chiuse al 1.1.2018. Questo per non penalizzare le imprese che detengono più strutture ricettive, e che le hanno tenute aperte nonostante la dubbia convenienza economica. In particolare si intenderebbe trasformare in residenziale l'Hotel Domus Mea (numero di camere <20 e >40), ovvero la struttura meno adatta a continuare l'attività alberghiera tradizionale. Questo in linea con la LR 3/2019 che ritiene la trasformazione in residenziale di parte delle strutture dell'azienda il mezzo più efficace e diretto per l'ottenimento delle risorse economiche necessarie per la riqualificazione delle restanti a destinazione ricettiva.*

Valutazione:

*Ai sensi della LR 3/2019 è facoltà dell'Amministrazione comunale introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei condhotel al fine di salvaguardare le specificità e caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica del territorio; nell'ambito degli obiettivi strategici del PUG, in seguito a un'analisi del patrimonio ricettivo comunale, sono stati codificati i casi e le modalità di applicabilità della predetta Legge Regionale.*

*Per quanto sopra esposto, l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

94

Fuori termine

Protocollo n.

4652

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località *Circoscrizione 1* in via e civico *S.S. Adriatica 16, 3735*

identificato catastalmente al: Foglio *21* Particelle *61*

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'immobile adibito a pronto soccorso auto e carrozzeria, identificato catastalmente al Fg. 21, app. 51, venga incluso nel tessuto produttivo Q.9; in quanto la destinazione R5 assegnata preclude qualsiasi incremento/ampliamento dell'attività imprenditoriale in essere di servizio alla viabilità, e quindi anziché consentire l'aumento occupazionale, metterebbe in crisi anche quello tuttora esistente.*

Valutazione:

*L'individuazione dei tessuti Q9 è avvenuta in ottemperanza dell'art.32 L.R.24/2017 che prevede l'inserimento nel T.U. delle sole aree a prevalente destinazione produttiva edificate con continuità e non per singoli lotti. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta. Tuttavia l'art.53 della L.R. 24/2017 (Procedimento unico) permette interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

Esito: *Non accolta*

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

95

Fuori termine

Protocollo n.

4677

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Campeaai Cesenatico

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

- 1)Chiede che le zone dei campeggi e villaggi turistici di Cesenatico siano escluse dai vincoli di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004, che invece il PUG include in virtù di cartografia diversa (tavola Qc3) da quella del PSC (tavola E). Precisa inoltre che sarebbe opportuno indicare nella legenda dell'elaborato Qc3 che le aree bianche sono escluse. Chiede infine che rimangano in essere le previsioni dell'attuale cartografia del PSC e del PTCP.
- 2)Chiede che i campeggi e villaggi turistici non siano collocati all'interno dell'art. 14 o art. 19 del PTCP, ma che ai fini del PTCP-PTCR siano collocati nella "zona dei tessuti turistici della città da rigenerare", mantenendo l'attuale collocazione del PSC ritenuta più corretta ("Ambito da riqualificare misto a destinazione turistica ricettiva residenziale - A11").
- 3)Chiede di mantenere il perimetro del territorio urbanizzato del PSC, in particolar modo in corrispondenza della foce del Canale Tagliata, specificando che con l'individuazione del PUG si verrebbe ad escludere una piccola area di 70 m di fronte e di 100 metri di profondità collocata appieno nel territorio urbano senza soluzione di continuità fra Ponente e Zadina.
- In merito ai primi 3 punti esplicita motivazioni di merito e di diritto, rilevando violazione delle disposizioni di legge, con particolare riferimento alla L.R. 24/2017.
- 4)Chiede di mantenere l'attuale quota prevista per le unità abitative fisse, pari al 35% (in quanto previsione sfruttata solo parzialmente per l'affermarsi delle unità abitative mobili) e di mantenere il 17% delle piazzole con la possibilità di realizzare bungalow (pari alla metà dell'attuale previsione).
- 5)Oltre al raddoppio della SU in caso di qualificazione dell'offerta, chiede la possibilità di realizzare dotazioni ricettive e servizi previsti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, citando indici edificatori utilizzati da altri Comuni.
- 6)Chiede la possibilità di raggiungere, nelle costruzioni interne al campeggio, i 2 piani di altezza, con particolare riferimento agli uffici ed al front-office, rilevando che in tal modo potrebbero essere contenuti i costi di realizzazione.
- 7)Riferisce la medesima considerazione di cui al precedente punto 6) anche alla dotazione di alloggi per il personale; in particolare chiede che una parte della dotazione di servizi possa essere destinata alla realizzazione di alloggi per i dipendenti e collaboratori, proponendo una superficie pari al 15% dell'eventuale 7% di superficie utile costruita.
- 8)Chiede di poter coprire i parcheggi dei campeggi e villaggi con pensiline e pannelli fotovoltaici.
- 9)Chiede la correzione, nell'elaborato St5, dell'indicazione errata di parcheggio pubblico su una porzione di proprietà del Camping di Cesenatico destinata a parcheggio privato.

Valutazione:

Le richieste di cui ai primi tre punti confondono livelli e competenze pianificatorie, nello specifico:

1)Il comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, originario già della cd. Legge Galasso (n. 431/1985) definisce "di interesse paesaggistico" diverse fattispecie territoriali, fra cui, con riferimento a quelle che interessano il Comune di Cesenatico: "a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevato sul mare; c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; m) le zone di interesse archeologico". I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge ai sensi del citato art. 142, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione; a tale fine, hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato dalla prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione (art. 146).

Tali disposizioni, tuttavia, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B; b) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalla zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate (comma 2). Si specifica infine (comma 3) che le disposizioni di cui sopra non si applicano ai beni di cui al precedente punto c) ("fiumi, ecc ....") che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero (cfr. ultima deliberazione della Giunta regionale n. 143 del 2019).

Ciò premesso, con l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico, si è dato corso alla predisposizione di un elaborato avente natura ricognitiva (art. 37 L.R. 24/2017), predisposto a partire dalle risultanze di cui alla tavola E del Piano Strutturale Comunale (PSC) come approvato dalla Giunta provinciale nel 2010, verificato e rettificato alla luce degli approfondimenti e delle evidenze emerse.

La tavola Qc3 contiene quindi l'individuazione di quelle parti del territorio comunale corrispondenti alle fattispecie "di interesse paesaggistico" individuate dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (ovvero a), c), g), m)); all'interno di queste (che sono le parti del territorio assoggettate ad autorizzazione paesaggistica) sono perimetrare quelle aree per le quali, se ve ne è il presupposto, vige il regime di esclusione come sopra precisato. E' per contro evidente che le aree che nella tavola Qc3 non sono interessate dalle campiture riportate in legenda, non sono assoggettate ad autorizzazione paesaggistica in quanto su di esse non vi è alcuna fattispecie "di interesse paesaggistico". Per concludere, ai fini dell'individuazione delle cd. Aree escluse ai sensi del comma 2, è stata effettuata la ricognizione non già delle zone omogenee individuate dai piani regolatori alla data del 6 settembre 1985, ma l'accertamento, ora per allora, delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68. Tali ambiti sono costituiti dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani storici oppure dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali la superficie coperta dagli edifici esistenti non fosse inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B. Questa verifica si impone in quanto le definizioni delle zone omogenee fissate dalla L.R. n. 47/78 si discostano da quelle determinate dal citato DM n. 1444/68. Come precisato anche in sede di Accordo fra Regione e Ministero (2003), "a tale scopo, i Comuni dovranno, innanzitutto, avere riguardo delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 6 settembre 1985. Qualora, poi, alla stessa data risultasse adottato uno strumento urbanistico, approvato successivamente ad essa, destinato a dare una rappresentazione più aggiornata degli effettivi ambiti relativi agli agglomerati urbani che presentavano le

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

95

Fuori termine

Protocollo n.

4677

del

05/02/2021

caratteristiche proprie delle zone A e B, i Comuni dovranno tenere conto, altresì, delle indicazioni di detti piani adottati, in quanto questi concorrono alla ricostruzione dell'effettivo stato del tessuto urbano nel periodo di riferimento".

E' pertanto evidente che la richiesta di escludere "i campeggi ed i villaggi turistici del Comune di Cesenatico" dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 è del tutto non pertinente: in linea di principio con la ratio sottesa all'individuazione della aree di interesse paesaggistico, che parte dalla ricognizione delle fattispecie di cui al comm1 dell'art. 142; nel merito con la specifica ricognizione operata, con evidenza dello stato della pianificazione alla data del 6 settembre 1985, il risultato è reso nella tavola Qc3.

2)Premesso che il PSC ed il PUG si basano su due discipline differenti (L.R. 20/2000 il primo, LR. 24/2017 il secondo), per cui non è né possibile, né sensato richiamare nel secondo la disciplina urbanistica del primo, si specifica quanto segue:

-la definizione delle tutele di tipo paesaggistico assegnate alle diverse parti del territorio è conseguente alle disposizioni cui all'art. 143 del D.lgs. 42/2004 ed al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato dal Consiglio della Regione Emilia – Romagna con deliberazione n. 1338 del 28 gennaio 1993. Si tratta di attività pianificatoria diversa e distinta da quella che compete allo strumento urbanistico comunale, oggi il PUG, ancorché la disciplina di trasformazione dallo stesso prevista deve essere coerente e compatibile con i limiti di tutela espressi dal piano paesistico;

-la proposta di PUG assunta dalla Giunta comunale contempla contestualmente proposta di variante cartografica alla matrice paesaggistica definita dal PTPR ed assunta conseguentemente dal PTCP;

-per le aree oggetto di osservazione, attualmente individuate dal PTPR-PTCP come "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" (art. 13), la variante paesaggistica proposta in seno al PUG ne prevede la modifica a "Zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale " (art. 19), ritenendo tale individuazione più consona, dal punto di vista paesaggistico territoriale. Si specifica peraltro, con riferimento al limite del territorio urbanizzato, richiamato in più parti nell'osservazione, che, a differenza dell'art. 19, nelle zone di cui all'art. 13 la perimetrazione del territorio urbanizzato (alla data di adozione del PTPR) non rileva nella definizione dei livelli di tutela.

3)Con riferimento al territorio urbanizzato (attuale) il PUG ha operato in conformità all'art. 32 della L.R. 24/2017, nello specifico risultano incluse le aree oggetto di osservazione.

Con riferimento alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla data del 6 settembre 1985, assunto ai fini della tavola Qc3 come già specificato al precedente punto 1), si precisa quanto segue:

-è stato assunto a riferimento il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PRG 82, strumento di pianificazione vigente alla data del 6 settembre 1985; -sulla base di tale individuazione è stata effettuata, ora per allora, l'individuazione delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano eventualmente ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B (non si è riscontrata questa seconda casistica);

-non si ravvisano pertanto errori nella perimetrazione delle aree escluse dal vincolo paesaggistico.

4)L'art. 6 della L.R. n. 16 del 2004 qualifica le strutture ricettive all'aria aperta, distinguendone due sostanziali tipologie: i "campeggi" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento) ed i "villaggi turistici" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse). I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse; nei villaggi turistici almeno il 35% delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Nei tessuti turistici a bassa densità, quale è la fattispecie oggetto di osservazione, il PUG ammette entrambe le suddette destinazioni d'uso, che dovranno naturalmente trovare rispondenza, in termini di ricettività e servizi, nelle disposizioni regolamentari di settore.

5)Premesso che il PUG non assume indici fondiari quale riferimento per le politiche incentivanti la riqualificazione urbana e ricettiva, si ritiene che il raddoppio della St, in caso di passaggio a una struttura di categoria superiore, possa consentire ampiamente il soddisfacimento dei parametri minimi richiesti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, in considerazione che le aree ad uso comune devono raggiungere il 10% della superficie delle piazzole fino alla qualifica di tre stelle, e il 15% per le 4 e 5 stelle, e che le aree ad uso comune non si compongono di soli spazi coperti, ma anche di spazi scoperti quali aree a parcheggi, aree con attrezzature sportive e ludico-ricreative (restano tuttavia esclusi i locali di ricevimento, gli alloggi di gestore e personale, ed eventuali altri locali riservati).

6)Con riferimento al tessuto oggetto di osservazione ed alle sue peculiari caratteristiche, si ritiene di confermare l'altezza massima delle nuove costruzioni nella misura di 4,00 m, fatta salva la possibilità di mantenere, negli interventi di riqualificazione, l'altezza esistente qualora superiore.

7)Si veda il precedente punto 6.

8)Con riferimento alla possibilità di migliorare le prestazioni energetiche, è ammessa la possibilità di attrezzare i parcheggi con coperture fotovoltaiche, garantendo l'invarianza delle condizioni di permeabilità.

9)L'elaborato St5 è stato corretto.

Alla luce di quanto esposto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta, precisando che i punti 1), 2), 3), 4) non sono pertinenti.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

St5 e l'art.7.4 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

96

Fuori termine

Protocollo n.

4655

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro Levante

in via e civico

Via A. Saffi

identificato catastalmente al:

Foglio

14

Particelle

1106

Oggetto osservazione:

*In riferimento all'immobile di proprietà costituito da un'area libera che il PUG colloca in tessuto commerciale Q8, si chiede che all'art. 6.5.4, punto 5 venga inserita la possibilità di edificare nuove costruzioni a funzione abitativa a1.*

Valutazione:

*Valutato il contesto in cui è inserito il lotto, essendoci diverse funzioni insediate nel tessuto, tra cui edifici residenziali, si ritiene di accogliere la modifica proposta, inserendo la possibilità di insediare la funzione abitativa nei lotti ineditati. Per le ragioni suesposte, l'osservazione in oggetto si ritiene accolta.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

*N1 – All' art. 6.5.4 Q.8 Tessuti commerciali, il comma 3 punto 7 viene modificato come segue:  
Nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione g1, da attuarsi mediante PdC convenzionato.*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

97

Fuori termine

Protocollo n.

4656

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina

in via e civico

Via Euclide, 30/B

identificato catastalmente al:

Foglio

40

Particelle

214 su. 2

Oggetto osservazione:

*Si tratta di pensione con 13 camere la cui conduzione risulta antieconomica. In virtù anche dei recenti interventi edilizi (demolizione e ricostruzione della copertura negli ultimi 5 anni), chiede di poter cambiare destinazione d'uso da albergo a civile abitazione tramite ristrutturazione edilizia, senza l'obbligo di demolizione e ricostruzione.*

Valutazione:

*Si ritiene che per le strutture ricettive, e soprattutto per il mutamento di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale nei tessuti a prevalente funzione abitativa, una vera riqualificazione - intesa come non soltanto come miglioramento della qualità estetica dei fabbricati, ma anche come messa in sicurezza, efficientamento energetico, qualificazione funzionale e urbana - possa avvenire ricorrendo a interventi di demolizione e ricostruzione.*

*Pertanto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

98

Fuori termine

Protocollo n.

4658

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

Via Cantalupo

identificato catastalmente al:

Foglio

28

Particelle

1

Oggetto osservazione:

*Chiede di variare la cartografia St5, inserendo nel tessuto Q.3 la porzione di area oggetto di osservazione attualmente ricadente in territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017, che specifica in particolare che non fanno parte del T.U.:*

*-le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa (comma 3, lett.a);*

*-l'edificato sparso discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (comma 3, lett.b).*

*Si fa tuttavia presente che per l'ampliamento e lo sviluppo di attività economiche già insediate è in generale possibile ricorrere al Procedimento Unico di cui all'art.53 della stessa L.R.n.24/2017.*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione non si ritiene accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

99

Fuori termine

Protocollo n.

4660

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

S.S. Adriatica 16

identificato catastalmente al:

Foglio

2

Particelle

2264

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area in oggetto zonizzata nella tavola V2 in Orientamento Favorevole (velatura verde) venga spostata a nord sul limite della fascia di rispetto stradale e a sud venga ampliata fino alla linea elettrica dell'alta tensione posta vicino alla vena.*

Valutazione:

*La tavola V2 "Orientamento alle trasformazioni" è il risultato della combinazione analitica delle propensioni, dei vincoli e delle criticità che orientano un'edificazione più o meno favorevole. Attraverso un'analisi combinatoria, vengono incorporati con software specifici tutti i principali indicatori. Il risultato restituito in pixel, è casuale ed imparziale, rappresenta la fotografia della attuale condizione del luogo.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**100**

Fuori termine

Protocollo n.

4665

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Fenili, 27

identificato catastalmente al:

Foglio

44

Particelle

171

Oggetto osservazione:

*Chiede che il terreno oggetto di osservazione, ricadente in territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva (secondo l'elaborato St5 assunto), venga ricompresa all'interno del territorio urbano e quindi nell'adiacente tessuto Q.3, in considerazione del fatto che risulta integrata ad un agglomerato urbano già edificato e consolidato.*

Valutazione:

*L'area oggetto di osservazione già perimetrata all'interno del territorio urbanizzato dallo strumento urbanistico previgente, risultante di fatto afferente ad agglomerato contermini alle aree edificate incluse in territorio urbanizzato in quanto dotate di servizi e dotazioni territoriali, si ritiene pertanto ai sensi dell' art.32, comma 2 lett. a della L.R.24/2017, di includere tale area all'interno del territorio urbanizzato.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**101**

Fuori termine

Protocollo n.

4666

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località **Boschetto** in via e civico **Viale Trento, 28 int. 2 e 3**

identificato catastalmente al: Foglio **15** Particelle **1610 sub. 37-46**

Oggetto osservazione:

*Trattasi di due unità immobiliari ad uso ufficio poste in tessuto Q3, in edificio un tempo adibito a pensione trasformato a destinazione abitativa, uffici e attività commerciali con C.E. 230/2002. Oggi vi sono attività commerciali e uffici a P.T., uffici al 1P "in osservanza alla normativa", residenze al secondo piano. Chiede che sia concessa la possibilità di cambiare la destinazione d'uso delle unità immobiliari ad uso ufficio al primo piano in un unico alloggio residenziale attraverso un intervento di ristrutturazione. Inoltre chiede di poter monetizzare l'eventuale quota mancante di parcheggi privati, nell'impossibilità di poterli ricavare nella corte comune.*

Valutazione:

*Le norme consentono già nei tessuti a prevalente funzione abitativa, di trasformare la destinazione d'uso di unità immobiliari poste al primo piano da direzionale ad abitativa. I parcheggi pertinenziali non sono monetizzabili; in sede diversa da quella dell'osservazione – cui non spetta l'istruttoria edilizia dei casi specifici – dovrà essere verificata l'ammissibilità dell'intervento in relazione all'eventuale necessità di reperire i posti auto pertinenziali. In merito alla richiesta di monetizzare i posti auto pertinenziali l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

102

Fuori termine

Protocollo n.

4667

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località **Ponente** in via e civico **Via G. Mazzini, 174-180-182-184**

identificato catastalmente al:

Foglio **3** Particelle **1389 (sub. 1-2-3) - 1390 - 1529 - 1387 (sub. 2-3) - 1388 (sub. 1) - 78 - 1 (sub. 2) -**

Oggetto osservazione:

- 1)Chiede che le zone dei campeggi e villaggi turistici di Cesenatico siano escluse dai vincoli di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004, che invece il PUG include in virtù di cartografia diversa (tavola Qc3) da quella del PSC (tavola E). Precisa inoltre che sarebbe opportuno indicare nella legenda dell'elaborato Qc3 che le aree bianche sono escluse. Chiede infine che rimangano in essere le previsioni dell'attuale cartografia del PSC e del PTCP.
- 2)Chiede che i campeggi e villaggi turistici non siano collocati all'interno dell'art. 14 o art. 19 del PTCP, ma che ai fini del PTCP-PTCR siano collocati nella "zona dei tessuti turistici della città da rigenerare", mantenendo l'attuale collocazione del PSC ritenuta più corretta ("Ambito da riqualificare misto a destinazione turistica ricettiva residenziale - A11").
- 3)Chiede di mantenere il perimetro del territorio urbanizzato del PSC, in particolar modo in corrispondenza della foce del Canale Tagliata, specificando che con l'individuazione del PUG si verrebbe ad escludere una piccola area di 70 m di fronte e di 100 metri di profondità collocata appieno nel territorio urbano senza soluzione di continuità fra Ponente e Zadina.  
In merito ai primi 3 punti esplicita motivazioni di merito e di diritto, rilevando violazione delle disposizioni di legge, con particolare riferimento alla L.R. 24/2017.
- 4)Chiede di mantenere l'attuale quota prevista per le unità abitative fisse, pari al 35% (in quanto previsione sfruttata solo parzialmente per l'affermarsi delle unità abitative mobili) e di mantenere il 17% delle piazzole con la possibilità di realizzare bungalow (pari alla metà dell'attuale previsione).
- 5)Oltre al raddoppio della SU in caso di qualificazione dell'offerta, chiede la possibilità di realizzare dotazioni ricettive e servizi previsti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, citando indici edificatori utilizzati da altri Comuni.
- 6)Chiede la possibilità di raggiungere, nelle costruzioni interne al campeggio, i 2 piani di altezza, con particolare riferimento agli uffici ed al front-office, rilevando che in tal modo potrebbero essere contenuti i costi di realizzazione.
- 7)Riferisce la medesima considerazione di cui al precedente punto 6) anche alla dotazione di alloggi per il personale; in particolare chiede che una parte della dotazione di servizi possa essere destinata alla realizzazione di alloggi per i dipendenti e collaboratori, proponendo una superficie pari al 15% dell'eventuale 7% di superficie utile costruita.
- 8)Chiede di poter coprire i parcheggi dei campeggi e villaggi con pensiline e pannelli fotovoltaici.
- 9)Chiede la correzione, nell'elaborato St5, dell'indicazione errata di parcheggio pubblico su una porzione di proprietà del Camping di Cesenatico destinata a parcheggio privato.

Valutazione:

Le richieste di cui ai primi tre punti confondono livelli e competenze pianificatorie, nello specifico:

- 1)Il comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, originario già della cd. Legge Galasso (n. 431/1985) definisce "di interesse paesaggistico" diverse fattispecie territoriali, fra cui, con riferimento a quelle che interessano il Comune di Cesenatico: "a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevato sul mare; c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; m) le zone di interesse archeologico". I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge ai sensi del citato art. 142, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione; a tale fine, hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato dalla prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione (art. 146). Tali disposizioni, tuttavia, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B; b) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalla zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate (comma 2). Si specifica infine (comma 3) che le disposizioni di cui sopra non si applicano ai beni di cui al precedente punto c) ("fiumi, ecc ....") che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero (cfr. ultima deliberazione della Giunta regionale n. 143 del 2019).  
Ciò premesso, con l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico, si è dato corso alla predisposizione di un elaborato avente natura ricognitiva (art. 37 L.R. 24/2017), predisposto a partire dalle risultanze di cui alla tavola E del Piano Strutturale Comunale (PSC) come approvato dalla Giunta provinciale nel 2010, verificato e rettificato alla luce degli approfondimenti e delle evidenze emerse.  
La tavola Qc3 contiene quindi l'individuazione di quelle parti del territorio comunale corrispondenti alle fattispecie "di interesse paesaggistico" individuate dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (ovvero a), c), g), m)); all'interno di queste (che sono le parti del territorio assoggettate ad autorizzazione paesaggistica) sono perimetrare quelle aree per le quali, se ve ne è il presupposto, vige il regime di esclusione come sopra precisato. E' per contro evidente che le aree che nella tavola Qc3 non sono interessate dalle campiture riportate in legenda, non sono assoggettate ad autorizzazione paesaggistica in quanto su di esse non vi è alcuna fattispecie "di interesse paesaggistico".  
Per concludere, ai fini dell'individuazione delle cd. Aree escluse ai sensi del comma 2, è stata effettuata la ricognizione non già delle zone omogenee individuate dai piani regolatori alla data del 6 settembre 1985, ma l'accertamento, ora per allora, delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68. Tali ambiti sono costituiti dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani storici oppure dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali la superficie coperta dagli edifici esistenti non fosse inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B. Questa verifica si impone in quanto le definizioni delle zone omogenee fissate dalla L.R. n. 47/78 si discostano da quelle determinate dal citato DM n. 1444/68. Come precisato anche in sede di Accordo fra Regione e Ministero (2003), "a tale scopo, i Comuni dovranno, innanzitutto, avere riguardo delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 6 settembre 1985. Qualora, poi, alla stessa data risultasse adottato uno strumento urbanistico, approvato successivamente ad essa, destinato a dare una rappresentazione più aggiornata degli effettivi ambiti relativi agli agglomerati urbani che presentavano le

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

102

Fuori termine

Protocollo n.

4667

del

05/02/2021

caratteristiche proprie delle zone A e B, i Comuni dovranno tenere conto, altresì, delle indicazioni di detti piani adottati, in quanto questi concorrono alla ricostruzione dell'effettivo stato del tessuto urbano nel periodo di riferimento".

E' pertanto evidente che la richiesta di escludere "i campeggi ed i villaggi turistici del Comune di Cesenatico" dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 è del tutto non pertinente: in linea di principio con la ratio sottesa all'individuazione della aree di interesse paesaggistico, che parte dalla ricognizione delle fattispecie di cui al comm1 dell'art. 142; nel merito con la specifica ricognizione operata, con evidenza dello stato della pianificazione alla data del 6 settembre 1985, il risultato è reso nella tavola Qc3.

2)Premesso che il PSC ed il PUG si basano su due discipline differenti (L.R. 20/2000 il primo, LR. 24/2017 il secondo), per cui non è né possibile, né sensato richiamare nel secondo la disciplina urbanistica del primo, si specifica quanto segue:

-la definizione delle tutele di tipo paesaggistico assegnate alle diverse parti del territorio è conseguente alle disposizioni cui all'art. 143 del D.lgs. 42/2004 ed al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato dal Consiglio della Regione Emilia – Romagna con deliberazione n. 1338 del 28 gennaio 1993. Si tratta di attività pianificatoria diversa e distinta da quella che compete allo strumento urbanistico comunale, oggi il PUG, ancorché la disciplina di trasformazione dallo stesso prevista deve essere coerente e compatibile con i limiti di tutela espressi dal piano paesistico;

-la proposta di PUG assunta dalla Giunta comunale contempla contestualmente proposta di variante cartografica alla matrice paesaggistica definita dal PTPR ed assunta conseguentemente dal PTCP;

-per le aree oggetto di osservazione, attualmente individuate dal PTPR-PTCP come "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" (art. 13), la variante paesaggistica proposta in seno al PUG ne prevede la modifica a "Zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale " (art. 19), ritenendo tale individuazione più consona, dal punto di vista paesaggistico territoriale. Si specifica peraltro, con riferimento al limite del territorio urbanizzato, richiamato in più parti nell'osservazione, che, a differenza dell'art. 19, nelle zone di cui all'art. 13 la perimetrazione del territorio urbanizzato (alla data di adozione del PTPR) non rileva nella definizione dei livelli di tutela.

3)Con riferimento al territorio urbanizzato (attuale) il PUG ha operato in conformità all'art. 32 della L.R. 24/2017, nello specifico risultano incluse le aree oggetto di osservazione.

Con riferimento alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla data del 6 settembre 1985, assunto ai fini della tavola Qc3 come già specificato al precedente punto 1), si precisa quanto segue:

-è stato assunto a riferimento il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PRG 82, strumento di pianificazione vigente alla data del 6 settembre 1985; -sulla base di tale individuazione è stata effettuata, ora per allora, l'individuazione delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano eventualmente ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B (non si è riscontrata questa seconda casistica);

-non si ravvisano pertanto errori nella perimetrazione delle aree escluse dal vincolo paesaggistico.

4)L'art. 6 della L.R. n. 16 del 2004 qualifica le strutture ricettive all'aria aperta, distinguendone due sostanziali tipologie: i "campeggi" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento) ed i "villaggi turistici" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse). I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse; nei villaggi turistici almeno il 35% delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Nei tessuti turistici a bassa densità, quale è la fattispecie oggetto di osservazione, il PUG ammette entrambe le suddette destinazioni d'uso, che dovranno naturalmente trovare rispondenza, in termini di ricettività e servizi, nelle disposizioni regolamentari di settore.

5)Premesso che il PUG non assume indici fondiari quale riferimento per le politiche incentivanti la riqualificazione urbana e ricettiva, si ritiene che il raddoppio della St, in caso di passaggio a una struttura di categoria superiore, possa consentire ampiamente il soddisfacimento dei parametri minimi richiesti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, in considerazione che le aree ad uso comune devono raggiungere il 10% della superficie delle piazzole fino alla qualifica di tre stelle, e il 15% per le 4 e 5 stelle, e che le aree ad uso comune non si compongono di soli spazi coperti, ma anche di spazi scoperti quali aree a parcheggi, aree con attrezzature sportive e ludico-ricreative (restano tuttavia esclusi i locali di ricevimento, gli alloggi di gestore e personale, ed eventuali altri locali riservati).

6)Con riferimento al tessuto oggetto di osservazione ed alle sue peculiari caratteristiche, si ritiene di confermare l'altezza massima delle nuove costruzioni nella misura di 4,00 m, fatta salva la possibilità di mantenere, negli interventi di riqualificazione, l'altezza esistente qualora superiore.

7)Si veda il precedente punto 6.

8)Con riferimento alla possibilità di migliorare le prestazioni energetiche, è ammessa la possibilità di attrezzare i parcheggi con coperture fotovoltaiche, garantendo l'invarianza delle condizioni di permeabilità.

9)L'elaborato St5 è stato corretto.

Alla luce di quanto esposto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta, precisando che i punti 1), 2), 3), 4) non sono pertinenti.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

St5 e l'art.7.4 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

103

Fuori termine

Protocollo n.

4668

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località **Zadina**

in via e civico

**Viale Stoccolma**

identificato catastalmente al:

Foglio

1

Particelle

129 graffato con part. 401 -102 - 1090 - 1091

Oggetto osservazione:

- 1)Chiede che le zone dei campeggi e villaggi turistici di Cesenatico siano escluse dai vincoli di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004, che invece il PUG include in virtù di cartografia diversa (tavola Qc3) da quella del PSC (tavola E). Precisa inoltre che sarebbe opportuno indicare nella legenda dell'elaborato Qc3 che le aree bianche sono escluse. Chiede infine che rimangano in essere le previsioni dell'attuale cartografia del PSC e del PTCP.
- 2)Chiede che i campeggi e villaggi turistici non siano collocati all'interno dell'art. 14 o art. 19 del PTCP, ma che ai fini del PTCP-PTCR siano collocati nella "zona dei tessuti turistici della città da rigenerare", mantenendo l'attuale collocazione del PSC ritenuta più corretta ("Ambito da riqualificare misto a destinazione turistica ricettiva residenziale - A11").
- 3)Chiede di mantenere il perimetro del territorio urbanizzato del PSC, in particolar modo in corrispondenza della foce del Canale Tagliata, specificando che con l'individuazione del PUG si verrebbe ad escludere una piccola area di 70 m di fronte e di 100 metri di profondità collocata appieno nel territorio urbano senza soluzione di continuità fra Ponente e Zadina.
- 4)Chiede che il campeggio sia escluso dalla tutela paesistica di cui all'art. 28 del PTPR-PTCP come rappresentato nella tavola "Tutela e valorizzazione paesistica". In merito ai primi 3 punti esplicita motivazioni di merito e di diritto, rilevando violazione delle disposizioni di legge, con particolare riferimento alla L.R. 24/2017.
- 5)Chiede di mantenere l'attuale quota prevista per le unità abitative fisse, pari al 35% (in quanto previsione sfruttata solo parzialmente per l'affermarsi delle unità abitative mobili) e di mantenere il 17% delle piazzole con la possibilità di realizzare bungalow (pari alla metà dell'attuale previsione).
- 6)Oltre al raddoppio della SU in caso di qualificazione dell'offerta, chiede la possibilità di realizzare dotazioni ricettive e servizi previsti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, citando indici edificatori utilizzati da altri Comuni.
- 7)Chiede la possibilità di raggiungere, nelle costruzioni interne al campeggio, i 2 piani di altezza, con particolare riferimento agli uffici ed al front-office, rilevando che in tal modo potrebbero essere contenuti i costi di realizzazione.
- 8)Riferisce la medesima considerazione di cui al precedente punto 6) anche alla dotazione di alloggi per il personale; in particolare chiede che una parte della dotazione di servizi possa essere destinata alla realizzazione di alloggi per i dipendenti e collaboratori, proponendo una superficie pari al 15% dell'eventuale 7% di superficie utile costruita.
- 9)Chiede di poter coprire i parcheggi dei campeggi e villaggi con pensiline e pannelli fotovoltaici

Valutazione:

Le richieste di cui ai primi tre punti confondono livelli e competenze pianificatorie, nello specifico:

1)Il comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, originario già della cd. Legge Galasso (n. 431/1985) definisce "di interesse paesaggistico" diverse fattispecie territoriali, fra cui, con riferimento a quelle che interessano il Comune di Cesenatico: "a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevato sul mare; c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; g) i territorio coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; m) le zone di interesse archeologico". I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge ai sensi del citato art. 142, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione; a tale fine, hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato dalla prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione (art. 146).

Tali disposizioni, tuttavia, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B; b) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalla zona A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate (comma 2). Si specifica infine (comma 3) che le disposizioni di cui sopra non si applicano ai beni di cui al precedente punto c) ("fiumi, ecc ....") che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero (cfr. ultima deliberazione della Giunta regionale n. 143 del 2019).

Ciò premesso, con l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico, si è dato corso alla predisposizione di un elaborato avente natura ricognitiva (art. 37 L.R. 24/2017), predisposto a partire dalle risultanze di cui alla tavola E del Piano Strutturale Comunale (PSC) come approvato dalla Giunta provinciale nel 2010, verificato, integrato e rettificato alla luce degli approfondimenti e delle evidenze emerse.

La tavola Qc3 contiene quindi l'individuazione di quelle parti del territorio comunale corrispondenti alle fattispecie "di interesse paesaggistico" individuate dall'art.142 del D.Lgs. 42/2004 (ovvero a), c), g), m)); all'interno di queste (che sono le parti del territorio assoggettate ad autorizzazione paesaggistica) sono perimetrare quelle aree per le quali, se ve ne è il presupposto, vige il regime di esclusione come sopra precisato. E' per contro evidente che le aree che nella tavola Qc3 non sono interessate dalle campiture riportate in legenda, non sono assoggettate ad autorizzazione paesaggistica in quanto su di esse non vi è alcuna fattispecie "di interesse paesaggistico". Per concludere, ai fini dell'individuazione delle cd. Aree escluse ai sensi del comma 2, è stata effettuata la ricognizione non già delle zone omogenee individuate dai piani regolatori alla data del 6 settembre 1985, ma l'accertamento, ora per allora, delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68. Tali ambiti sono costituiti dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani storici oppure dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali la superficie coperta dagli edifici esistenti non fosse inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zone e la densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B. Questa verifica si impone in quanto le definizioni delle zone omogenee fissate dalla L.R. n. 47/78 si discostano da quelle determinate dal citato DM n. 1444/68. Come precisato anche in sede di Accordo fra Regione e Ministero (2003), "a tale scopo, i Comuni dovranno, innanzitutto, avere riguardo delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 6 settembre 1985. Qualora, poi, alla stessa data risultasse adottato uno strumento urbanistico, approvato successivamente ad essa, destinato a dare una rappresentazione più aggiornata degli effettivi ambiti relativi agli agglomerati urbani che presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B, i Comuni dovranno tenere conto, altresì, delle indicazioni di detti piani adottati, in quanto questi concorrono alla ricostruzione

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**103**

**Fuori termine**

Protocollo n.

4668

del

05/02/2021

dell'effettivo stato del tessuto urbano nel periodo di riferimento".

E' pertanto evidente che la richiesta di escludere "i campeggi ed i villaggi turistici del Comune di Cesenatico" dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 è del tutto non pertinente: in linea di principio con la ratio sottesa all'individuazione delle aree di interesse paesaggistico, che parte dalla ricognizione delle fattispecie di cui al comm1 dell'art. 142; nel merito con la specifica ricognizione operata, con evidenza dello stato della pianificazione alla data del 6 settembre 1985, il risultato è reso nella tavola Qc3.

2)Premesso che il PSC ed il PUG si basano su due discipline differenti (L.R. 20/2000 il primo, LR. 24/2017 il secondo), per cui non è né possibile, né sensato richiamare nel secondo la disciplina urbanistica del primo, si specifica quanto segue:

-la definizione delle tutele di tipo paesaggistico assegnate alle diverse parti del territorio è conseguente alle disposizioni cui all'art. 143 del D.lgs. 42/2004 ed al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato dal Consiglio della Regione Emilia – Romagna con deliberazione n. 1338 del 28 gennaio 1993. Si tratta di attività pianificatoria diversa e distinta da quella che compete allo strumento urbanistico comunale, oggi il PUG, ancorché la disciplina di trasformazione dallo stesso prevista deve essere coerente e compatibile con i limiti di tutela espressi dal piano paesistico;

-la proposta di PUG assunta dalla Giunta comunale contempla contestualmente proposta di variante cartografica alla matrice paesaggistica definita dal PTPR ed assunta conseguentemente dal PTCP;

-per le aree oggetto di osservazione, attualmente individuate dal PTPR-PTCP come "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" (art. 13), la variante paesaggistica proposta in seno al PUG ne prevede la modifica a "Zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale " (art. 19), ritenendo tale individuazione più consona, dal punto di vista paesaggistico territoriale. Si specifica peraltro, con riferimento al limite del territorio urbanizzato, richiamato in più parti nell'osservazione, che, a differenza dell'art. 19, nelle zone di cui all'art. 13 la perimetrazione del territorio urbanizzato (alla data di adozione del PTPR) non rileva nella definizione dei livelli di tutela.

3)Con riferimento al territorio urbanizzato (attuale) il PUG ha operato in conformità all'art. 32 della L.R. 24/2017, nello specifico risultano incluse le aree oggetto di osservazione.

Con riferimento alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla data del 6 settembre 1985, assunto ai fini della tavola Qc3 come già specificato al precedente punto 1), si precisa quanto segue:

-è stato assunto a riferimento il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PRG 82, strumento di pianificazione vigente alla data del 6 settembre 1985;

-sulla base di tale individuazione è stata effettuata, ora per allora, l'individuazione delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano eventualmente ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B (non si è riscontrata questa seconda casistica);

-non si ravvisano pertanto errori nella perimetrazione delle aree escluse dal vincolo paesaggistico.

4)La perimetrazione delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, è stata operata dal PTPR (e successivamente confermata dal PTCP) sulla base di ampie e documentate ricognizioni di natura idrogeologica del territorio regionale. Si rileva l'insussistenza di ragioni oggettive e documentate per poter operare una modifica alla suddetta cartografia escludendo l'area interessata dal campeggio.

5)L'art. 6 della L.R. n. 16 del 2004 qualifica le strutture ricettive all'aria aperta, distinguendone due sostanziali tipologie: i "campeggi" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento) ed i "villaggi turistici" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse). I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse; nei villaggi turistici almeno il 35% delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Nei tessuti turistici a bassa densità, quale è la fattispecie oggetto di osservazione, il PUG ammette entrambe le suddette destinazioni d'uso, che dovranno naturalmente trovare rispondenza, in termini di ricettività e servizi, nelle disposizioni regolamentari di settore.

6)Premesso che il PUG non assume indici fondiari quale riferimento per le politiche incentivanti la riqualificazione urbana e ricettiva, si ritiene che il raddoppio della St, in caso di passaggio a una struttura di categoria superiore, possa consentire ampiamente il soddisfacimento dei parametri minimi richiesti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, in considerazione che le aree ad uso comune devono raggiungere il 10% della superficie delle piazzole fino alla qualifica di tre stelle, e il 15% per le 4 e 5 stelle, e che le aree ad uso comune non si compongono di soli spazi coperti, ma anche di spazi scoperti quali aree a parcheggi, aree con attrezzature sportive e ludico-ricreative (restano tuttavia esclusi i locali di ricevimento, gli alloggi di gestore e personale, ed eventuali altri locali riservati).

7)Con riferimento al tessuto oggetto di osservazione ed alle sue peculiari caratteristiche, si ritiene di confermare l'altezza massima delle nuove costruzioni nella misura di 4,00 m, fatta salva la possibilità di mantenere, negli interventi di riqualificazione, l'altezza esistente qualora superiore.

8)Si veda il precedente punto 7.

9)Con riferimento alla possibilità di migliorare le prestazioni energetiche, è ammessa la possibilità di attrezzare i parcheggi con coperture fotovoltaiche, garantendo l'invarianza delle condizioni di permeabilità.

Alla luce di quanto esposto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta, precisando che i punti 1), 2), 3), 4), 5) non sono pertinenti.

**Esito:**

Parzialmente accolta

**Elaborati modificati:**

l'art.7.4 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

104

Fuori termine

Protocollo n.

4669

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località **Zadina**

in via e civico

Via G. Mazzini, 184

identificato catastalmente al:

Foglio

1

Particelle

11 - 1196 - 1197 - 1198 - 1199 - 1200 - 1201 - 1202 - 1203 - 1204 - 6 - 1037

Oggetto osservazione:

- 1)Chiede che le zone dei campeggi e villaggi turistici di Cesenatico siano escluse dai vincoli di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004, che invece il PUG include in virtù di cartografia diversa (tavola Qc3) da quella del PSC (tavola E). Precisa inoltre che sarebbe opportuno indicare nella legenda dell'elaborato Qc3 che le aree bianche sono escluse. Chiede infine che rimangano in essere le previsioni dell'attuale cartografia del PSC e del PTCP.
- 2)Chiede che i campeggi e villaggi turistici non siano collocati all'interno dell'art. 14 o art. 19 del PTCP, ma che ai fini del PTCP-PTCR siano collocati nella "zona dei tessuti turistici della città da rigenerare", mantenendo l'attuale collocazione del PSC ritenuta più corretta ("Ambito da riqualificare misto a destinazione turistica ricettiva residenziale - A11").
- 3)Chiede di mantenere il perimetro del territorio urbanizzato del PSC, in particolar modo in corrispondenza della foce del Canale Tagliata, specificando che con l'individuazione del PUG si verrebbe ad escludere una piccola area di 70 m di fronte e di 100 metri di profondità collocata appieno nel territorio urbano senza soluzione di continuità fra Ponente e Zadina.  
In merito ai primi 3 punti esplicita motivazioni di merito e di diritto, rilevando violazione delle disposizioni di legge, con particolare riferimento alla L.R. 24/2017.
- 4)Chiede di mantenere l'attuale quota prevista per le unità abitative fisse, pari al 35% (in quanto previsione sfruttata solo parzialmente per l'affermarsi delle unità abitative mobili) e di mantenere il 17% delle piazzole con la possibilità di realizzare bungalow (pari alla metà dell'attuale previsione).
- 5)Oltre al raddoppio della SU in caso di qualificazione dell'offerta, chiede la possibilità di realizzare dotazioni ricettive e servizi previsti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, citando indici edificatori utilizzati da altri Comuni.
- 6)Chiede la possibilità di raggiungere, nelle costruzioni interne al campeggio, i 2 piani di altezza, con particolare riferimento agli uffici ed al front-office, rilevando che in tal modo potrebbero essere contenuti i costi di realizzazione.
- 7)Riferisce la medesima considerazione di cui al precedente punto 6) anche alla dotazione di alloggi per il personale; in particolare chiede che una parte della dotazione di servizi possa essere destinata alla realizzazione di alloggi per i dipendenti e collaboratori, proponendo una superficie pari al 15% dell'eventuale 7% di superficie utile costruita.
- 8)Chiede di poter coprire i parcheggi dei campeggi e villaggi con pensiline e pannelli fotovoltaici.
- 9)Chiede la correzione, nell'elaborato St5, dell'indicazione errata di parcheggio pubblico su una porzione di proprietà del Camping di Cesenatico destinata a parcheggio privato.

Valutazione:

Le richieste di cui ai primi tre punti confondono livelli e competenze pianificatorie, nello specifico:

- 1)Il comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, originario già della cd. Legge Galasso (n. 431/1985) definisce "di interesse paesaggistico" diverse fattispecie territoriali, fra cui, con riferimento a quelle che interessano il Comune di Cesenatico: "a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevato sul mare; c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; m) le zone di interesse archeologico". I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge ai sensi del citato art. 142, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione; a tale fine, hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato dalla prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione (art. 146). Tali disposizioni, tuttavia, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B; b) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalla zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate (comma 2). Si specifica infine (comma 3) che le disposizioni di cui sopra non si applicano ai beni di cui al precedente punto c) ("fiumi, ecc ....") che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero (cfr. ultima deliberazione della Giunta regionale n. 143 del 2019).  
Ciò premesso, con l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico, si è dato corso alla predisposizione di un elaborato avente natura ricognitiva (art. 37 L.R. 24/2017), predisposto a partire dalle risultanze di cui alla tavola E del Piano Strutturale Comunale (PSC) come approvato dalla Giunta provinciale nel 2010, verificato e rettificato alla luce degli approfondimenti e delle evidenze emerse.  
La tavola Qc3 contiene quindi l'individuazione di quelle parti del territorio comunale corrispondenti alle fattispecie "di interesse paesaggistico" individuate dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (ovvero a), c), g), m)); all'interno di queste (che sono le parti del territorio assoggettate ad autorizzazione paesaggistica) sono perimetrare quelle aree per le quali, se ve ne è il presupposto, vige il regime di esclusione come sopra precisato. E' per contro evidente che le aree che nella tavola Qc3 non sono interessate dalle campiture riportate in legenda, non sono assoggettate ad autorizzazione paesaggistica in quanto su di esse non vi è alcuna fattispecie "di interesse paesaggistico".  
Per concludere, ai fini dell'individuazione delle cd. Aree escluse ai sensi del comma 2, è stata effettuata la ricognizione non già delle zone omogenee individuate dai piani regolatori alla data del 6 settembre 1985, ma l'accertamento, ora per allora, delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68. Tali ambiti sono costituiti dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani storici oppure dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali la superficie coperta dagli edifici esistenti non fosse inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B. Questa verifica si impone in quanto le definizioni delle zone omogenee fissate dalla L.R. n. 47/78 si discostano da quelle determinate dal citato DM n. 1444/68. Come precisato anche in sede di Accordo fra Regione e Ministero (2003), "a tale scopo, i Comuni dovranno, innanzitutto, avere riguardo delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 6 settembre 1985. Qualora, poi, alla stessa data risultasse adottato uno strumento urbanistico, approvato successivamente ad essa, destinato a dare una rappresentazione più aggiornata degli effettivi ambiti relativi agli agglomerati urbani che presentavano le



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**104**

Fuori termine

Protocollo n.

4669

del

05/02/2021

caratteristiche proprie delle zone A e B, i Comuni dovranno tenere conto, altresì, delle indicazioni di detti piani adottati, in quanto questi concorrono alla ricostruzione dell'effettivo stato del tessuto urbano nel periodo di riferimento".

E' pertanto evidente che la richiesta di escludere "i campeggi ed i villaggi turistici del Comune di Cesenatico" dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 è del tutto non pertinente: in linea di principio con la ratio sottesa all'individuazione della area di interesse paesaggistico, che parte dalla ricognizione delle fattispecie di cui al comm1 dell'art. 142; nel merito con la specifica ricognizione operata, con evidenza dello stato della pianificazione alla data del 6 settembre 1985, il risultato è reso nella tavola Qc3.

2)Premesso che il PSC ed il PUG si basano su due discipline differenti (L.R. 20/2000 il primo, LR. 24/2017 il secondo), per cui non è né possibile, né sensato richiamare nel secondo la disciplina urbanistica del primo, si specifica quanto segue:

-la definizione delle tutele di tipo paesaggistico assegnate alle diverse parti del territorio è conseguente alle disposizioni cui all'art. 143 del D.lgs. 42/2004 ed al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato dal Consiglio della Regione Emilia – Romagna con deliberazione n. 1338 del 28 gennaio 1993. Si tratta di attività pianificatoria diversa e distinta da quella che compete allo strumento urbanistico comunale, oggi il PUG, ancorché la disciplina di trasformazione dallo stesso prevista deve essere coerente e compatibile con i limiti di tutela espressi dal piano paesistico;

-la proposta di PUG assunta dalla Giunta comunale contempla contestualmente proposta di variante cartografica alla matrice paesaggistica definita dal PTPR ed assunta conseguentemente dal PTCP;

-per le aree oggetto di osservazione, attualmente individuate dal PTPR-PTCP come "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" (art. 13), la variante paesaggistica proposta in seno al PUG ne prevede la modifica a "Zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale " (art. 19), ritenendo tale individuazione più consona, dal punto di vista paesaggistico territoriale. Si specifica peraltro, con riferimento al limite del territorio urbanizzato, richiamato in più parti nell'osservazione, che, a differenza dell'art. 19, nelle zone di cui all'art. 13 la perimetrazione del territorio urbanizzato (alla data di adozione del PTPR) non rileva nella definizione dei livelli di tutela.

3)Con riferimento al territorio urbanizzato (attuale) il PUG ha operato in conformità all'art. 32 della L.R. 24/2017, nello specifico risultano incluse le aree oggetto di osservazione.

Con riferimento alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla data del 6 settembre 1985, assunto ai fini della tavola Qc3 come già specificato al precedente punto 1), si precisa quanto segue:

-è stato assunto a riferimento il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PRG 82, strumento di pianificazione vigente alla data del 6 settembre 1985; -sulla base di tale individuazione è stata effettuata, ora per allora, l'individuazione delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano eventualmente ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B (non si è riscontrata questa seconda casistica);

-non si ravvisano pertanto errori nella perimetrazione delle aree escluse dal vincolo paesaggistico.

4)L'art. 6 della L.R. n. 16 del 2004 qualifica le strutture ricettive all'aria aperta, distinguendone due sostanziali tipologie: i "campeggi" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento) ed i "villaggi turistici" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse). I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse; nei villaggi turistici almeno il 35% delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Nei tessuti turistici a bassa densità, quale è la fattispecie oggetto di osservazione, il PUG ammette entrambe le suddette destinazioni d'uso, che dovranno naturalmente trovare rispondenza, in termini di ricettività e servizi, nelle disposizioni regolamentari di settore.

5)Premesso che il PUG non assume indici fondiari quale riferimento per le politiche incentivanti la riqualificazione urbana e ricettiva, si ritiene che il raddoppio della St, in caso di passaggio a una struttura di categoria superiore, possa consentire ampiamente il soddisfacimento dei parametri minimi richiesti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, in considerazione che le aree ad uso comune devono raggiungere il 10% della superficie delle piazzole fino alla qualifica di tre stelle, e il 15% per le 4 e 5 stelle, e che le aree ad uso comune non si compongono di soli spazi coperti, ma anche di spazi scoperti quali aree a parcheggi, aree con attrezzature sportive e ludico-ricreative (restano tuttavia esclusi i locali di ricevimento, gli alloggi di gestore e personale, ed eventuali altri locali riservati).

6)Con riferimento al tessuto oggetto di osservazione ed alle sue peculiari caratteristiche, si ritiene di confermare l'altezza massima delle nuove costruzioni nella misura di 4,00 m, fatta salva la possibilità di mantenere, negli interventi di riqualificazione, l'altezza esistente qualora superiore.

7)Si veda il precedente punto 6.

8)Con riferimento alla possibilità di migliorare le prestazioni energetiche, è ammessa la possibilità di attrezzare i parcheggi con coperture fotovoltaiche, garantendo l'invarianza delle condizioni di permeabilità.

9)L'elaborato St5 è stato corretto.

Alla luce di quanto esposto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta, precisando che i punti 1), 2), 3), 4) non sono pertinenti.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

St5 e l'art.7.4 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**105**

Fuori termine

Protocollo n.

4670

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località **Cannucceto** in via e civico **Via San Pellearino/ Via Brusadiccia**

identificato catastalmente al: Foglio **17** Particelle **696 - 698 - 724 - 194 - 513 - 632 - 634 - 640**

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione, venga ricompresa nel tessuto produttivo Q.9. La medesima area ricade in territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva, così come visionabile dall'elaborato St5 assunto.*

Valutazione:

*L'individuazione dei tessuti Q9 è avvenuta in ottemperanza dell'art.32 L.R.24/2017 che prevede l'inserimento nel T.U. delle sole aree a prevalente destinazione produttiva edificate con continuità e non per singoli lotti. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta. Tuttavia l'art.53 della L.R. 24/2017 (Procedimento unico) permette interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

Esito: **Non accolta**

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

106

Fuori termine

Protocollo n.

4675

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Campeaai Cesenatico

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

- 1)Chiede che le zone dei campeggi e villaggi turistici di Cesenatico siano escluse dai vincoli di cui all'art.142 D.Lgs. 42/2004, che invece il PUG include in virtù di cartografia diversa (tavola Qc3) da quella del PSC (tavola E). Precisa inoltre che sarebbe opportuno indicare nella legenda dell'elaborato Qc3 che le aree bianche sono escluse. Chiede infine che rimangano in essere le previsioni dell'attuale cartografia del PSC e del PTCP.
- 2)Chiede che i campeggi e villaggi turistici non siano collocati all'interno dell'art. 14 o art. 19 del PTCP, ma che ai fini del PTCP-PTCR siano collocati nella "zona dei tessuti turistici della città da rigenerare", mantenendo l'attuale collocazione del PSC ritenuta più corretta ("Ambito da riqualificare misto a destinazione turistica ricettiva residenziale - A11").
- 3)Chiede di mantenere il perimetro del territorio urbanizzato del PSC, in particolar modo in corrispondenza della foce del Canale Tagliata, specificando che con l'individuazione del PUG si verrebbe ad escludere una piccola area di 70 m di fronte e di 100 metri di profondità collocata appieno nel territorio urbano senza soluzione di continuità fra Ponente e Zadina.
- In merito ai primi 3 punti esplicita motivazioni di merito e di diritto, rilevando violazione delle disposizioni di legge, con particolare riferimento alla L.R. 24/2017.
- 4)Chiede di mantenere l'attuale quota prevista per le unità abitative fisse, pari al 35% (in quanto previsione sfruttata solo parzialmente per l'affermarsi delle unità abitative mobili) e di mantenere il 17% delle piazzole con la possibilità di realizzare bungalow (pari alla metà dell'attuale previsione).
- 5)Oltre al raddoppio della SU in caso di qualificazione dell'offerta, chiede la possibilità di realizzare dotazioni ricettive e servizi previsti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, citando indici edificatori utilizzati da altri Comuni.
- 6)Chiede la possibilità di raggiungere, nelle costruzioni interne al campeggio, i 2 piani di altezza, con particolare riferimento agli uffici ed al front-office, rilevando che in tal modo potrebbero essere contenuti i costi di realizzazione.
- 7)Riferisce la medesima considerazione di cui al precedente punto 6) anche alla dotazione di alloggi per il personale; in particolare chiede che una parte della dotazione di servizi possa essere destinata alla realizzazione di alloggi per i dipendenti e collaboratori, proponendo una superficie pari al 15% dell'eventuale 7% di superficie utile costruita.
- 8)Chiede di poter coprire i parcheggi dei campeggi e villaggi con pensiline e pannelli fotovoltaici.
- 9)Chiede la correzione, nell'elaborato St5, dell'indicazione errata di parcheggio pubblico su una porzione di proprietà del Camping di Cesenatico destinata a parcheggio privato.

Valutazione:

Le richieste di cui ai primi tre punti confondono livelli e competenze pianificatorie, nello specifico:

1)Il comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, originario già della cd. Legge Galasso (n. 431/1985) definisce "di interesse paesaggistico" diverse fattispecie territoriali, fra cui, con riferimento a quelle che interessano il Comune di Cesenatico: "a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevato sul mare; c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; m) le zone di interesse archeologico". I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge ai sensi del citato art. 142, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione; a tale fine, hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato dalla prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione (art. 146).

Tali disposizioni, tuttavia, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B; b) erano delimitate negli strumenti urbanistici, a i sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalla zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate (comma 2). Si specifica infine (comma 3) che le disposizioni di cui sopra non si applicano ai beni di cui al precedente punto c) ("fiumi, ecc ....") che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero (cfr. ultima deliberazione della Giunta regionale n. 143 del 2019).

Ciò premesso, con l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico, si è dato corso alla predisposizione di un elaborato avente natura ricognitiva (art. 37 L.R. 24/2017), predisposto a partire dalle risultanze di cui alla tavola E del Piano Strutturale Comunale (PSC) come approvato dalla Giunta provinciale nel 2010, verificato e rettificato alla luce degli approfondimenti e delle evidenze emerse.

La tavola Qc3 contiene quindi l'individuazione di quelle parti del territorio comunale corrispondenti alle fattispecie "di interesse paesaggistico" individuate dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (ovvero a), c), g), m)); all'interno di queste (che sono le parti del territorio assoggettate ad autorizzazione paesaggistica) sono perimetrare quelle aree per le quali, se ve ne è il presupposto, vige il regime di esclusione come sopra precisato. E' per contro evidente che le aree che nella tavola Qc3 non sono interessate dalle campiture riportate in legenda, non sono assoggettate ad autorizzazione paesaggistica in quanto su di esse non vi è alcuna fattispecie "di interesse paesaggistico". Per concludere, ai fini dell'individuazione delle cd. Aree escluse ai sensi del comma 2, è stata effettuata la ricognizione non già delle zone omogenee individuate dai piani regolatori alla data del 6 settembre 1985, ma l'accertamento, ora per allora, delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68. Tali ambiti sono costituiti dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani storici oppure dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali la superficie coperta dagli edifici esistenti non fosse inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B. Questa verifica si impone in quanto le definizioni delle zone omogenee fissate dalla L.R. n. 47/78 si discostano da quelle determinate dal citato DM n. 1444/68. Come precisato anche in sede di Accordo fra Regione e Ministero (2003), "a tale scopo, i Comuni dovranno, innanzitutto, avere riguardo delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 6 settembre 1985. Qualora, poi, alla stessa data risultasse adottato uno strumento urbanistico, approvato successivamente ad essa, destinato a dare una rappresentazione più aggiornata degli effettivi ambiti relativi agli agglomerati urbani che presentavano le

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**106**

**Fuori termine**

Protocollo n.

4675

del

05/02/2021

caratteristiche proprie delle zone A e B, i Comuni dovranno tenere conto, altresì, delle indicazioni di detti piani adottati, in quanto questi concorrono alla ricostruzione dell'effettivo stato del tessuto urbano nel periodo di riferimento".

E' pertanto evidente che la richiesta di escludere "i campeggi ed i villaggi turistici del Comune di Cesenatico" dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 è del tutto non pertinente: in linea di principio con la ratio sottesa all'individuazione della area di interesse paesaggistico, che parte dalla ricognizione delle fattispecie di cui al comm1 dell'art. 142; nel merito con la specifica ricognizione operata, con evidenza dello stato della pianificazione alla data del 6 settembre 1985, il risultato è reso nella tavola Qc3.

2)Premesso che il PSC ed il PUG si basano su due discipline differenti (L.R. 20/2000 il primo, LR. 24/2017 il secondo), per cui non è né possibile, né sensato richiamare nel secondo la disciplina urbanistica del primo, si specifica quanto segue:

-la definizione delle tutele di tipo paesaggistico assegnate alle diverse parti del territorio è conseguente alle disposizioni cui all'art. 143 del D.lgs. 42/2004 ed al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato dal Consiglio della Regione Emilia – Romagna con deliberazione n. 1338 del 28 gennaio 1993. Si tratta di attività pianificatoria diversa e distinta da quella che compete allo strumento urbanistico comunale, oggi il PUG, ancorché la disciplina di trasformazione dallo stesso prevista deve essere coerente e compatibile con i limiti di tutela espressi dal piano paesistico;

-la proposta di PUG assunta dalla Giunta comunale contempla contestualmente proposta di variante cartografica alla matrice paesaggistica definita dal PTPR ed assunta conseguentemente dal PTCP;

-per le aree oggetto di osservazione, attualmente individuate dal PTPR-PTCP come "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" (art. 13), la variante paesaggistica proposta in seno al PUG ne prevede la modifica a "Zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale " (art. 19), ritenendo tale individuazione più consona, dal punto di vista paesaggistico territoriale. Si specifica peraltro, con riferimento al limite del territorio urbanizzato, richiamato in più parti nell'osservazione, che, a differenza dell'art. 19, nelle zone di cui all'art. 13 la perimetrazione del territorio urbanizzato (alla data di adozione del PTPR) non rileva nella definizione dei livelli di tutela.

3)Con riferimento al territorio urbanizzato (attuale) il PUG ha operato in conformità all'art. 32 della L.R. 24/2017, nello specifico risultano incluse le aree oggetto di osservazione.

Con riferimento alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla data del 6 settembre 1985, assunto ai fini della tavola Qc3 come già specificato al precedente punto 1), si precisa quanto segue:

-è stato assunto a riferimento il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PRG 82, strumento di pianificazione vigente alla data del 6 settembre 1985; -sulla base di tale individuazione è stata effettuata, ora per allora, l'individuazione delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68, ovvero delle parti dello stesso territorio urbano eventualmente ricomprese nei Piani pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti in zone diverse da quelle A e B (non si è riscontrata questa seconda casistica);

-non si ravvisano pertanto errori nella perimetrazione delle aree escluse dal vincolo paesaggistico.

4)L'art. 6 della L.R. n. 16 del 2004 qualifica le strutture ricettive all'aria aperta, distinguendone due sostanziali tipologie: i "campeggi" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento) ed i "villaggi turistici" (complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse). I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse; nei villaggi turistici almeno il 35% delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Nei tessuti turistici a bassa densità, quale è la fattispecie oggetto di osservazione, il PUG ammette entrambe le suddette destinazioni d'uso, che dovranno naturalmente trovare rispondenza, in termini di ricettività e servizi, nelle disposizioni regolamentari di settore.

5)Premesso che il PUG non assume indici fondiari quale riferimento per le politiche incentivanti la riqualificazione urbana e ricettiva, si ritiene che il raddoppio della St, in caso di passaggio a una struttura di categoria superiore, possa consentire ampiamente il soddisfacimento dei parametri minimi richiesti dalla normativa regionale di settore per il livello di appartenenza, in considerazione che le aree ad uso comune devono raggiungere il 10% della superficie delle piazzole fino alla qualifica di tre stelle, e il 15% per le 4 e 5 stelle, e che le aree ad uso comune non si compongono di soli spazi coperti, ma anche di spazi scoperti quali aree a parcheggi, aree con attrezzature sportive e ludico-ricreative (restano tuttavia esclusi i locali di ricevimento, gli alloggi di gestore e personale, ed eventuali altri locali riservati).

6)Con riferimento al tessuto oggetto di osservazione ed alle sue peculiari caratteristiche, si ritiene di confermare l'altezza massima delle nuove costruzioni nella misura di 4,00 m, fatta salva la possibilità di mantenere, negli interventi di riqualificazione, l'altezza esistente qualora superiore.

7)Si veda il precedente punto 6.

8)Con riferimento alla possibilità di migliorare le prestazioni energetiche, è ammessa la possibilità di attrezzare i parcheggi con coperture fotovoltaiche, garantendo l'invarianza delle condizioni di permeabilità.

9)L'elaborato St5 è stato corretto.

Alla luce di quanto esposto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta, precisando che i punti 1), 2), 3), 4) non sono pertinenti.

**Esito:**

Parzialmente accolta

**Elaborati modificati:**

St5 e l'art.7.4 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**107**

Fuori termine

Protocollo n.

4682

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Villamarina monte in via e civico Via Litorale Marina, 11/A

identificato catastalmente al: Foglio 22 Particelle 1121 sub. 1-2

Oggetto osservazione:

*Chiede venga variato il tessuto di collocazione del terreno oggetto di osservazione, da R.5 a Q.2 o comunque Q.3, in quanto ritenuti più consoni all'attuale uso del fabbricato oggetto di richiesta.*

Valutazione:

*La cartografia del PUG, sulla scorta della L.R. n.24/2017, non individua zone funzionali corrispondenti alla dimensione e alla destinazione del singolo immobile, ma parti di città in cui sono riconoscibili caratteristiche omogenee dal punto di vista funzionale, morfologico, paesaggistico e storico-culturale. In particolare l'edificio oggetto di osservazione si inserisce in un Tessuto multifunzionale da rigenerare R5.*

*Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

*Si sottolinea che all'interno dei tessuti le funzioni legittimate possono permanere, e che le norme sono diversificate in base alla destinazione del singolo fabbricato secondo quanto specificato per ciascun tessuto.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**108**

Fuori termine

Protocollo n.

4681

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villalta

in via e civico

Via Cesenatico

identificato catastalmente al:

Foglio

27

Particelle

579 - 582 - 121

Oggetto osservazione:

*Chiede di variare la cartografia St5, inserendo nel tessuto Q.3 porzione di area individuata oggetto di osservazione, attualmente ricadente in territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017, che specifica in particolare che non fanno parte del T.U. l'edificato sparso discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (comma 3, lett.b).*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione non si ritiene accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**109**

Fuori termine

Protocollo n.

4683

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Villamrina monte in via e civico Via Litorale Marina, 11

identificato catastalmente al: Foglio 22 Particelle 1120 sub. 1-2

Oggetto osservazione:

*Chiede venga variato il tessuto di collocazione del terreno oggetto di osservazione, da R.5 a Q.2 o comunque Q.3, in quanto ritenuti più consoni all'attuale uso del fabbricato oggetto di richiesta.*

Valutazione:

*La cartografia del PUG, sulla scorta della L.R. n.24/2017, non individua zone funzionali corrispondenti alla dimensione e alla destinazione del singolo immobile, ma parti di città in cui sono riconoscibili caratteristiche omogenee dal punto di vista funzionale, morfologico, paesaggistico e storico-culturale. In particolare l'edificio oggetto di osservazione si inserisce in un Tessuto multifunzionale da rigenerare R5.*

*Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

*Si sottolinea che all'interno dei tessuti le funzioni legittimate possono permanere, e che le norme sono diversificate in base alla destinazione del singolo fabbricato secondo quanto specificato per ciascun tessuto.*

Esito: Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**110**

Fuori termine

Protocollo n.

4684

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico ponente

in via e civico

Via Succi, 5-7

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

12 - 797 - 800

Oggetto osservazione:

Chiede:

- 1) di elevare la quota del piano terra di 17 cm. Rispetto a via Mazzini e di traslare tutte le altezze interne, svincolando l'obbligo di altezza alla gronda, al fine di ottenere un'altezza interna abitabile di mt. 2,70 di entrambi i piani dell'edificio;
- 2) di declassare l'intero immobile dell'attuale categoria di "Restauro e risanamento conservativo" a "Ristrutturazione edilizia" in considerazione:
  - delle continue infiltrazioni e nella preclusione delle altezze abitabili;
  - di una omogeneità di trattamento in rapporto all'immobile confinante ed anche in rapporto agli altri immobili confinanti soggetti a Ristrutturazione edilizia.
- 3) di mantenere il cosiddetto "Corpo secondario b" nella scheda di analisi del PUG in quanto trattasi dell'unica porzione dell'immobile che consente l'accesso a due vani del piano primo del "Corpo principale 1".

Valutazione:

- 1)- 2) Con riferimento all'unità tipologica n. 118, preso atto delle continue infiltrazioni d'acqua nelle murature portanti dovute al livello più basso del piano terra rispetto alla strada adiacente ed il conseguente stato di degrado di tali strutture, considerato che l'edificio è ricompreso nel tessuto di tipo B di completamento si ritiene ammissibile la modifica dell'intervento edilizio del corpo principale 1 da restauro e risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:  
 nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione del corpo principale dovranno essere mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente;  
 è ammessa la possibilità di innalzare il tetto del corpo principale (gronda e colmo) al fine di allinearli, quale limite massimo, all'edificio adiacente unità n. 119.
- 3) In merito al corpo edilizio estraneo per il quale è previsto l'intervento di demolizione e che attualmente funge da distribuzione per un alloggio interno si ritiene ammissibile la sola conservazione del terrazzo, già accatastato nel 1953, eliminando le eventuali chiusure perimetrali.  
La porta individuata al civico 7 dell'unità n.119 con il relativo androne, anche se distribuisce parte dell'edificio dell'unità n. 118, risulta, a seguito dei lavori effettuati nella prima unità, ormai compresa, come tipo edilizio, in questa; pertanto non si ritiene assentibile la richiesta di modifica del perimetro delle unità; si segnala comunque che ciò non pregiudica gli interventi edilizi ammessi sulle diverse unità che sono prerogativa degli aventi titolo (proprietari), si richiamano infine le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 6.4.1 e comma 2 lettera l. dell'art. 6.4.3.  
Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

- N2.Cs Scheda n. 118

Nel paragrafo CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA si stralcia il "Corpo secondario b"

Nel paragrafo INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO in corrispondenza del "Corpo principale 1" si sostituisce l'intervento "Restauro e risanamento conservativo" con "Ristrutturazione edilizia" e si stralcia il "Corpo secondario b"

Nelle "Prescrizioni particolari per il recupero" si inserisce:

Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione del corpo principale dovranno essere mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

E' ammessa la possibilità di innalzare il tetto del corpo principale (gronda e colmo) al fine di allinearli, quale limite massimo, all'edificio adiacente unità n. 119 (si veda schema allegato).

- St6.CsB tessuti e tipi edilizi

Unità tipologica n. 118 si stralcia il corpo edilizio estraneo e si conserva il simbolo del balcone rettificando il perimetro dell'unità.

- St6.CsA Interventi edilizi ammessi

Unità tipologica n. 118 si stralcia l'intervento di demolizione sul corpo nell'area di pertinenza e si conserva il simbolo del balcone rettificando il perimetro dell'unità; si modifica l'intervento edilizio ammesso di Restauro e risanamento conservativo in Ristrutturazione edilizia.



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**111**

Fuori termine

Protocollo n.

4685

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Montaletto

identificato catastalmente al:

Foglio

12

Particelle

760

Oggetto osservazione:

*Chiede di ricomprendere l'intera particella oggetto di osservazione, all'interno del tessuto Q.2, in quanto una porzione minore risulta inserita in territorio rurale.*

Valutazione:

*La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017, che specifica in particolare che non fanno parte del T.U.:*

*-le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa (comma 3, lett.a);*

*-l'edificato sparso discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (comma 3, lett.b).*

*Pertanto si conferma l'esclusione dal T.U. della porzione dell'area in oggetto.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**112**

Fuori termine

Protocollo n.

4686

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villalta

in via e civico

Via Cesenatico

identificato catastalmente al:

Foglio

27

Particelle

132

Oggetto osservazione:

*Chiede di variare la cartografia St5, estendendo il tessuto Q.3 sulla particella di proprietà, e, in subordine, estenderlo almeno in allineamento all'andamento dello stesso fino al raggiungimento dei 500 mq di superficie fondiaria indispensabile all'edificazione.*

Valutazione:

*La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017, che specifica in particolare che non fa parte del T.U.:*

*-le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa (comma 3, lett.a);*

*-l'edificato sparso discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (comma 3, lett.b).*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione non si ritiene accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**113**

Fuori termine

Protocollo n.

4688

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Torri, 26

identificato catastalmente al:

Foglio

32

Particelle

601 - 356

Oggetto osservazione:

*Chiede di non prevedere alcun cambiamento di destinazione d'uso dell'area in oggetto . Le aree ricadono in quota parte in Q.3 ed in quota parte in territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola specializzata. Ritiene che la variazione cartografica possa compromettere il mantenimento d'uso di un fabbricato adibito a servizi e, quindi, la conduzione di attività agricola condotta.*

Valutazione:

*La L.R. N. 24/2017, quale disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, impone ai Comuni della nostra Regione di assumere, adottare e approvare il PUG. Tale strumento si basa su disposizioni normative completamente diverse dalla L.R. N. 47/78, quale legge di riferimento del vigente P.R.G. '98. Per questo motivo, ai fini del rispetto della citata L.R. N. 24/2017, si concretizza necessariamente una variazione cartografica, data dall'elaborazione della nuova strumentazione. Gli usi presenti e regolarmente autorizzati da precedenti titoli abilitativi edilizi, negli immobili presenti nel territorio, essendo acquisiti, non vengono aboliti a prescindere dalla nuova strumentazione urbanistica ma possono essere mantenuti. Alla luce di quanto esposto si ritiene l'osservazione non pertinente.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

114

Fuori termine

Protocollo n.

4680

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

In riferimento alle norme relative alle strutture alberghiere, e in particolare all'art.6.5.2 comma 5, si ritiene che le premialità previste siano troppo limitate per essere propulsori di interventi di riqualificazione ampi e onerosi; in particolare:

–l'incremento della St esistente di un piano è troppo irrisorio per incentivare interventi di demolizione e ricostruzione, perché dopo un intervento simile - siccome l'aumento della classificazione comporta un aumento delle superfici sia delle camere che dei servizi – le camere risultanti sarebbero un numero inferiore rispetto a prima, seppur con un piano in più;

–anche la premialità per l'accorpamento di 2 strutture è troppo blanda; nel caso di accorpamento di struttura ricettiva e residenziale si chiede sia possibile trasferire o cedere la St (o il volume) della residenza in aree in cui la funzione residenziale sia ammessa, per permettere un rientro parziale dell'investimento.

Si osserva inoltre che:

–all'art. 6.5.2, comma 5.1, lett. a), non viene specificato se è possibile demolire una copertura esistente a falde per creare un nuovo piano a servizi con struttura in acciaio e vetro;

–si ritiene inoltre troppo dogmatico inibire interventi di ampliamento dei servizi delle strutture alberghiere al piano terra se esistono le condizioni logistiche.

–le norme sono troppo articolate e, all'interno dei tessuti turistici i parametri da osservare sarebbero potuti essere semplicemente la distanza minima dai confini, dagli edifici antistanti e un numero massimo di piani (ad esempio 8 o 10), così da sfruttare l'altezza.

–per la riqualificazione alberghiera occorrerebbe permettere i condhotel all'interno delle strutture ricettive esistenti, come da L.R. 3/2019.

Chiede pertanto:

–di non permettere la trasformazione dei piccoli alberghi in residenziale, ma di consentire la loro acquisizione da parte delle strutture più grandi (tipo albergo-diffuso), che trasformandoli in appartamenti turistici ad uso dell'albergo, potrebbero procedere a riqualificare le strutture alberghiere utilizzando i proventi del 40%;

–che il PUG chiarisca, in rapporto al servizio di igiene pubblica, la destinazione di quegli spazi a servizi che per effetto di condoni sono stati sanati in vani abitabili, ma che in realtà il servizio di igiene pubblica non permette di utilizzare come tali (pernottamento);

–di porre attenzione alla pianificazione dell'area ex Nuit, nel caso diventi proprietà comunale, proponendo una piazza commercialmente attiva e con parcheggi sotterranei;

–di rispondere alla necessità di trovare un'area, anche a monte della ferrovia da adibire a parcheggio.

Valutazione:

La disciplina di intervento degli edifici a funzione b1 turistico alberghiera viene modificata e semplificata, consentendo maggiori opportunità di intervento, con possibilità di raggiungere maggiori altezze, fatti salvi i principi di rigenerazione degli edifici e di qualità urbana.

In particolare sono previsti:

–interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione finalizzati alla messa in sicurezza sismica, in cui la St del nuovo edificio è uguale a quella dell'edificio esistente;

–interventi di ampliamento da attuarsi tramite sopraelevazione o in adiacenza con incremento di St pari a quella del piano medio a pernottamento;

–Interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati alla messa in sicurezza sismica, al contenimento dei consumi energetici e alla qualificazione dell'offerta con passaggio alla categoria superiore – compresi i casi di accorpamento di due strutture ricettive o di una ricettiva e una residenziale, con i relativi lotti – la St è quella risultante dall'applicazione dei parametri di cui all'art. 6.3.2 comma 1, vale a dire rispetto dell'altezza, del RIE, e della pendenza delle falde (fatto salvo il rispetto delle eventuali ulteriori disposizioni previste dal Piano o dalle norme sovraordinate);

Viene pertanto eliminata la casistica che prevede la possibilità di realizzare, in caso di tetto piano, una copertura in ferro e vetro per l'incremento dei servizi, dando invece la possibilità, indipendentemente dalla tipologia di copertura esistente, di sopraelevarsi di un piano, senza condizioni di destinazione d'uso, né prescrizioni circa le tecnologie e i materiali da utilizzare.

L'ordinaria disciplina delle trasformazioni non contempla trasferimenti di St verso altri tessuti; ogni trasferimento di quantità edificatorie potrà essere effettuato, qualora ne sussistano le condizioni, mediante Accordo operativo.

Per quanto concerne la disciplina del condhotel, la L.R. 3/2019 riconosce ai Comuni la facoltà di introdurre specifiche disposizioni pianificatorie al fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche dell'ospitalità turistica del territorio. Nell'ambito degli obiettivi strategici assunti dal PUG, anche in seguito ad approfondimenti sul patrimonio alberghiero esistente, si è impostata una strategia urbana volta a tutelare prioritariamente, nei tessuti più strettamente costieri, le funzioni ricettive di tipo alberghiero e, conseguentemente, sono stati codificati i casi e le modalità di applicazione della predetta legge regionale. Si conferma quindi la possibilità di trasformazione in condhotel nei casi e nei modi espressi all'art. 6.5.1, commi 5.2.b e 5.3.b, e all'art.6.5.2, comma 5.3.b.

Non pertiene al PUG la precisazione delle caratteristiche igienico-sanitarie dei locali definiti idonei al pernottamento (competenza del Servizio d'Igiene Pubblica).

Per quanto concerne "l'ex Nuit", in questa sede può solamente rilevarsi che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale pone già tra i suoi obiettivi la riqualificazione di tale area.

Si fa infine presente che la strategia del PUG ha già previsto la possibilità di parcheggi scambiatori (Cap.4.5 del documento St1-Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale).

Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta.

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**114**

Fuori termine

Protocollo n.

4680

del

05/02/2021

Norme agli artt. 6.3.2, 6.5.1 e 6.5.2.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**115**

Fuori termine

Protocollo n.

4623

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico levante

in via e civico

Via Cecchini, 51

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

641

Oggetto osservazione:

*Chiede la possibilità di realizzare un modesto ampliamento per la sua attività di officina meccanica (Autofficina Biondi) nella particella interclusa ed inedificata sul retro dell'attività, posta in tessuto P1 Integrazione Paesaggistica. Tale ampliamento consentirebbe anche il ricovero dei mezzi che attualmente sono posteggiati nei parcheggi pubblici di via Cecchini.*

Valutazione:

*All'interno del tessuto P1 le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale con superficie superiore ai 200 mq di superficie si configurano come incongrue, per cui si intendono ammissibili interventi entro tale limite dimensionale.*

*Qualora quindi l'attività superi tale limite di superficie, l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**116**

Fuori termine

Protocollo n.

4694

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico levante

in via e civico

Via Baldini, 49/A

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

493 sub. 8

Oggetto osservazione:

*Chiede nel fabbricato di proprietà inserito all'interno del tessuto P1 di integrazione paesaggistica, di poter installare un impianto fotovoltaico sulla copertura che affaccia su via Baldini.*

Valutazione:

*Essendo il fabbricato escluso dal tessuto del Centro Storico si ritiene possibile installare pannelli fotovoltaici nelle falde di copertura. L'osservazione non è pertinente, in quanto già possibile.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**117**

Fuori termine

Protocollo n.

4698

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Circoscrizione 1

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

21

Particelle

309

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione venga trasformata in edificabile.*

Valutazione:

*L'area in oggetto è inserita in tessuto Q3, il cui dettato normativo prevede possibilità edificatorie.  
Poiché quanto richiesto è già possibile, l'osservazione risulta non pertinente.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**118**

Fuori termine

Protocollo n.

4700

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Circoscrizione 1

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

21

Particelle

63

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione venga trasformata in edificabile.*

Valutazione:

*L'area in oggetto è inserita in territorio rurale periurbano, in quanto la perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017, che specifica in particolare che non fanno parte del T.U.:*

*-le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa (comma 3, lett.a);*

*-l'edificato sparso discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (comma 3, lett.b).*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione non si ritiene accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**119**

Fuori termine

Protocollo n.

4710

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico levante

in via e civico

Via del Monte, 3

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

158

Oggetto osservazione:

*Chiede che sull'immobile, destinato a centrale telefonica, venga eliminata la previsione/perimetrazione di area ricompresa nella città storica perimetrata come centro storico di cui all'art. 6.4, e sia prevista la generica zonizzazione Q1 "Tessuto residenziale ad alta densità" con le relative funzioni ammesse.*

Valutazione:

*Il PUG, in corso di approvazione, sulla base di nuove indagini ed analisi ha individuando la perimetrazione del centro storico che ancora comprende, come nel PRG 98 e nel PSC del 2010, l'edificio in questione.*

*Tale inclusione, sebbene edificio di recente edificazione, è determinata dalla necessità di operare un miglioramento della contestualizzazione dell'edificio, che per caratteri tipologici e compositivi genera un forte impatto sulla percezione dell'adiacente contesto storico composto dagli edifici delle conserve e mono-bifamiliari.*

*Alla luce di ciò si ritiene l'osservazione non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

120

Fuori termine

Protocollo n.

4711

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Viale Colombo, 17

identificato catastalmente al:

Foglio

3

Particelle

169 - 72

Oggetto osservazione:

La società richiedente è proprietaria di 3 ex colonie in tessuto R1-Città delle Colonie di Ponente, di cui 2 (ex Potenza ed ex Tortona) adibite ad ostello (Green Village) mentre una non utilizzata. Si allega una relazione riportante l'operato del Comune di Cesenatico relativamente alle colonie dal 1998 ad oggi, che illustra come i Condhotel siano l'unica possibilità attuabile per riqualificare le strutture esistenti. Chiede quindi di inserire nello strumento urbanistico la possibilità per le colonie di riqualificarsi secondo la previsione della legge regionale sui CondHotel, e di modificare l'art.6.7.1 delle Norme con l'inserimento della destinazione di condhotel.

Valutazione:

Ai sensi della LR 23/2019 è facoltà dell'Amministrazione comunale introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei condhotel al fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche dell'ospitalità turistica del territorio. In virtù del fatto che le Città delle Colonie presenti nel territorio comunale ricomprendono molteplici strutture che, da un lato, versano in una situazione di sostanziale carenza di dotazioni urbane, e che dall'altro possono costituire un importante volano per la rigenerazione urbana, nell'ambito degli obiettivi strategici del PUG sono stati codificati i casi e le modalità di applicabilità della predetta Legge Regionale, ed è stata esclusa la possibilità di trasformare le colonie in condhotel.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**121**

Fuori termine

Protocollo n.

4720

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Aree inedificate generiche

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

Chiede di:

- 1) eliminare la norma che istituisce il lotto minimo di intervento nel tessuto residenziale in quanto gli altri parametri geometrici sono perfettamente sufficienti.
- 2) eliminare le limitazioni del numero di unità abitative rispetto alle dimensioni del lotto ed eliminare le superfici minime per singola unità abitativa rimandando ai vincoli delle norme igieniche sanitarie nazionali.
- 3) stabilire per il tessuto Q3 in ambito urbano a mare della ferrovia l'altezza massima dei fabbricati mediante il parametro della visuale libera già presente nelle norme. Si tenga conto che in tali ambiti già oggi le altezze prevalenti sono di 9 – 10 metri (3 piani).

Valutazione:

In merito a quanto richiesto si indica quanto segue:

Si confermano le dimensioni minime di 500 mq per i lotti residenziali con la volontà di garantire e preservare un buon livello di qualità urbana, fatte salve le necessarie verifiche in relazione alle disposizioni paesistiche.

Si accoglie la proposta di non vincolare le dimensioni del lotto residenziale al numero di unità abitative, mentre si mantiene un limite minimo di St per i singoli alloggi tale da garantire comfort e qualità abitativa; appare tuttavia ragionevole ridurre il limite dimensionale degli alloggi portandolo da  $St \geq 60$  mq a  $St \geq 50$  mq.

Le altezze dei tessuti sono calibrate contemperando le possibilità di nuova realizzazione con il contesto urbano di riferimento e con la volontà di garantire qualità architettonica e abitativa; si ritiene comunque plausibile modificare lievemente il limite di altezza previsto per il tessuto Q3, e in generale per gli edifici a 1-2 piani fuori terra, portandolo a 7,00 m in luogo di 6,70 m, così da amplificare le possibilità di realizzazione di eventuale sottotetti a servizi.

Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene pertanto parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si modifica l'elaborato N1 - Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**122**

Fuori termine

Protocollo n.

4722

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina

in via e civico

Via Aristotele, 30

identificato catastalmente al:

Foglio

40

Particelle

479

Oggetto osservazione:

*Il complesso ricettivo dell'Hotel Fabbri's si sviluppa con un volume su via Aristotele e un volume sulla parallela via Archimede. L'attuale PRG zonizza l'edificio su via Aristotele come D4a, mentre il corpo su via Aristotele viene individuato come B1.*

*Il PUG inserisce l'intero complesso in tessuto turistico-alberghiero Q5.*

*Si chiede di attribuire per la porzione ad oggi individuata come B1 il tessuto Q4 turistico-residenziale.*

Valutazione:

*Valutato il complesso turistico di per sé e in relazione al suo intorno, l'immobile oggetto di osservazione presenta, dal punto di vista morfologico e funzionale, caratteristiche omogenee alle altre parti del territorio che costituiscono il tessuto Q.5 Turistico-alberghiero. Pertanto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

123

Fuori termine

Protocollo n.

4724

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Villalta in via e civico Via San Pellearino, 100

identificato catastalmente al:

Foglio 11 Particelle 5-6-118-157

Oggetto osservazione:

Spiega che il fabbricato oggetto di osservazione è privo di fondamenta, collabente, privo di impianti e inagibile. Un eventuale intervento con le limitazioni riportate sulla scheda 040 sarebbe troppo oneroso e non permetterebbe di raggiungere risultati soddisfacenti. Volendo intervenire sulla casa colonica oggetto dell'osservazione chiede quanto segue:

- 1) Mantenerne il vincolo massimo delle unità immobiliari esistenti;
- 2) Mantenerne il volume massimo esistente;
- 3) Mantenerne le fattezze della casa colonica, ma con la libertà di ridefinire la sagoma;
- 4) Soddisfare le esigenze del tirante idraulico e di uscita dalla fascia di rispetto stradale pur rimanendo all'interno del lotto.

Si osserva infine che nel rispetto del territorio rurale si potrebbe dare spazio ad attività compatibili a vocazione agricolo-turistica

Valutazione:

In merito alle specifiche richieste dell'osservazione si precisa che:

- 1) Le norme del PUG non prevedono per gli edifici di interesse culturale testimoniale un numero massimo di unità immobiliari in quanto l'intervento di rifunzionalizzazione deve comunque salvaguardare i caratteri tipici dell'edilizia rurale storica (si veda a proposito il successivo n.3);
- 2) Nella scheda n.40 del Pug sono previste le modalità di intervento, che contemplano – in caso le strutture verticali siano totalmente non recuperabili – l'intervento di ristrutturazione edilizia, che consente di mantenere il volume esistente;
- 3) Il ripristino delle facciate originarie (altezze, sistema delle aperture) e del tetto a falde come l'esistente previsto nelle prescrizioni particolari della scheda n. 40 sono necessarie al fine di preservare la componente paesaggistica tipica di quest'edificio rurale primi '900;
- 4) Si fa presente che nell'area di sedime dell'edificio il tirante idrico risulta pari a 0, pertanto non si rileva la necessità di intervenire in tal senso; per quanto riguarda la fascia di rispetto stradale si ritiene possibile, in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, la traslazione del sedime immediatamente fuori dalla fascia di rispetto stradale e comunque sempre all'interno della medesima proprietà.

Si segnala infine che all'art. 8.11.1 delle norme del PUG sono specificate le destinazioni d'uso ammesse negli edifici di interesse storico culturale tra cui sono anche presenti le attività di ristorazione.

Per quanto esposto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

- N2.Er.1 Scheda n. 040 – Nel paragrafo "Prescrizioni particolari" si straccia la parola "sedime" e si inserisce in calce alla prescrizione esistente: E' inoltre ammessa la traslazione del sedime immediatamente fuori dalla fascia di rispetto stradale e comunque sempre all'interno della medesima proprietà.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

124

Fuori termine

Protocollo n.

4731

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Levante

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

2199 sub. 1

Oggetto osservazione:

Oggetto dell'osservazione è il sesto e ultimo piano dell' Hotel Eritrea, albergo di 54 camere, adibito a servizi per la ricettività al piano terra e primo, a camere dal secondo al quarto piano, ad abitazione al quinto piano. Il sesto piano ospita locali un tempo adibiti a lavanderia, e per la restante parte è adibito a terrazzo. I proponenti vorrebbero intervenire sul piano attico, ampliando la superficie dei locali a servizio e riducendo il terrazzo, nel rispetto delle distanze imposte dalle pareti finestrate, utilizzando materiali leggeri come ferro e vetro. A questo riguardo:  
-Chiedono il cambio d'uso del sesto piano da ricettivo ad abitativo, con la possibilità di ampliare gli spazi coperti e di ricavare, se consentito dalle norme, 2 unità abitative;  
-alternativamente chiedono di poter trasformare il piano attico in condhotel.

Valutazione:

A seguito di approfondimenti sul patrimonio alberghiero esistente, si è impostata una strategia urbana volta a tutelare le funzioni ricettive, e in particolar modo quelle che occupano i sedimi della fascia a mare del territorio comunale.  
In particolare, nei tessuti a prevalente funzione turistica per gli edifici a funzione alberghiera non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad abitativo, né la funzione di condhotel se non nei casi e nei modi espressi all'art.6.5.2 comma 5.2 e comma 5.3.  
Si precisa che la disciplina del Piano prevede già per le strutture alberghiere delle forme incentivanti per interventi edilizi anche in ampliamento e sopraelevazione. Pertanto l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

125

Fuori termine

Protocollo n.

4736

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

Via Canale Bonificazione, 66

identificato catastalmente al:

Foglio

21

Particelle

57 - 1111

Oggetto osservazione:

Chiede di poter realizzare, nell'immobile oggetto di osservazione, fino a 3 unità abitative (attualmente ne sono già presenti 2 ad uso civile abitazione) al fine di soddisfare le esigenze familiari.

Valutazione:

La nuova legge urbanistica regionale ammette la possibilità di realizzare nuovi fabbricati nel territorio rurale soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e solo nel caso in cui sussistano ragionevoli alternative; per quanto riguarda invece gli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi originaria funzione abitativa, ne consente il solo "recupero", coerentemente alla tipologia dell'immobile ed al contesto ambientale e paesaggistico. All'interno di questa cornice giuridica, ed alla luce degli approfondimenti conoscitivi e delle valutazioni effettuate, si è pertanto ritenuto di poter ammettere, per questa ultima categoria di edifici, la possibilità di frazionare ottenendo fino a due unità abitative, qualora non già presenti. Nella complessiva strategia di piano, la possibilità di ottenere (se non già esistenti) fino ad un massimo di due unità abitative ha contemperato l'esigenza di contenere la diffusione insediativa nel territorio con l'esigenza di dare risposta al fabbisogno abitativo familiare.

Per le ragioni suesposte, si ritiene di non accogliere l'osservazione in oggetto.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**126**

Fuori termine

Protocollo n.

4739

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico ponente

in via e civico

Via Armellini, 1

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

304

Oggetto osservazione:

*Chiede la correzione di retinatura in tutte le tavole del PUG del Centro Storico, relativamente il ristorante "Remare".*

*Nella tavola "Usi prevalenti" (Qc4.IS4), si fa presente che essendo il piano terra adibito interamente a ristorante, se ne chiede la totale retinatura planimetrica corretta di colore arancio di Legenda - Edificio a prevalente funzione pubblico esercizio, inoltre si chiede il bollino di colore arancio (mancante), quale "Pubblico esercizio".*

Valutazione:

*Si ritengono assentibili le rettifiche grafiche richieste alle tavole del centro storico che risultano non aggiornate allo stato di fatto recentemente modificato. L'osservazione è accolta.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

*Nei seguenti elaborati della disciplina:*

*- St6.Cs.A e St6.Cs.B*

*Si elimina il simbolo della scala nell'unità n. 125*

*Nei seguenti elaborati del Quadro conoscitivo:*

*- Qc4.Is2, Qc4.Is3 e Qc4.Is4*

*Si elimina il simbolo della scala nell'unità n. 125*

*Nell'elaborato Qc4.Is4 Usi prevalenti*

*Nell'unità n. 125 si riporta l'uso pubblico esercizio sull'intera unità e si inserisce il simbolo (pallino) pubblico esercizio.*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

127

Fuori termine

Protocollo n.

4740

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località **Boschetto** in via e civico **Viale Trento, 52 - Viale De Amicis, 81**

identificato catastalmente al: Foglio **15** Particelle **66 - 2434**

Oggetto osservazione:

*In relazione agli immobili in oggetto, costituiti dall'edificio della Colonia Stella Maris e dal fabbricato residenziale adiacente, posti all'interno del tessuto Q5, si chiede di poter ricorrere alle premialità di cui all'art. 6.5.2 comma 5, lett. c) e d) in caso di accorpamento dei manufatti.*

Valutazione:

*Gli immobili oggetto di osservazione vanno considerati alla stregua di un unico organismo edilizio, in coerenza con quanto disposto dal PTCP per gli interventi sulle colonie marine. Il disposto normativo relativo agli edifici a funzione a3 colonia posti in tessuto Q5 viene modificato, di conseguenza in caso di demolizione e ricostruzione dei manufatti, con la messa in sicurezza sismica, il contenimento in materia di consumi energetici e la trasformazione in funzione b1 turistico-alberghiera, è prevista la possibilità di realizzare una St pari a quella risultante dall'applicazione dei parametri di cui all'art. 6.3.2, vale a dire rispetto dell'altezza, del RIE, e della pendenza delle falde (fatto salvo il rispetto delle eventuali ulteriori disposizioni previste dal Piano o dalle norme sovraordinate);*

*Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito: **Parzialmente accolta**

Elaborati modificati:

*Norme agli artt. 6.3.2 e 6.5.2.*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

128

Fuori termine

Protocollo n.

4742

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Viale Colombo

identificato catastalmente al:

Foglio

7

Particelle

2149 - 308 - 302

Oggetto osservazione:

*In riferimento alle aree di pertinenza della colonia Ferrarese (Foglio 7 particelle 302, 308, 2149) si ha l'interesse a sviluppare un polo ludico-sportivo con la concessione dell'accesso al mare per la porzione di fronte alla proprietà; per questo si chiede l'eliminazione della retinatura del tessuto Q11 (arenile), che impedirebbe di sviluppare quanto esposto con la realizzazione di struttura assimilabile alla tipologia dello stabilimento balneare e servizio alla balneazione con annesso pubblico esercizio; inoltre si chiede per l'area retrostante e la relativa colonia, in conformità con la normativa regionale, la trasformazione in "CondHotel" con incremento delle superfici edificabili pari al 5%.*

Valutazione:

*L'area oggetto di osservazione è individuata dal PTPR-PTCP come art.13, si ritiene di confermare il tessuto Q11-arenile tenuto conto delle disposizioni di cui all'art. 13 e 16 del PTCP e delle esigenze di difesa alluvionale del territorio costiero in oggetto. Tuttavia l'art.6.5.6 Q11.7 è stato modificato introducendo la possibilità di intervenire sui manufatti esistenti, oltre che con la ristrutturazione edilizia, anche con nuova costruzione tramite demolizione e accorpamento di più strutture, senza aumento di superficie coperta, con possibilità di utilizzo a servizio (spogliatoi, cabine, servizi igienici, depositi, spazi tecnici), fermo restando che i nuovi edifici dovranno essere arretrati rispetto alla linea di costa ed avere il retro posizionato a 20 m dal confine ovest del tessuto dell'arenile.*

*La struttura della colonia rientra all'interno del tessuto R1 Città delle colonie di Ponente, e le relative norme non consentono la trasformazione in condhotel. Ai sensi della LR 3/2019 è infatti facoltà dell'Amministrazione comunale introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei condhotel al fine di salvaguardare le specificità e caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica del territorio; nell'ambito degli obiettivi strategici del PUG, sono stati codificati i casi e le modalità di applicabilità della predetta Legge Regionale.*

*Per quanto esposto si ritiene l'osservazione non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

129

Fuori termine

Protocollo n.

4744

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

Via Canale Bonificazione

identificato catastalmente al:

Foglio

21

Particelle

49 sub. 1 - 1108

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'immobile ad uso servizi possa essere recuperato ad abitativo, come peraltro già previsto dalla scheda n. 63 del PSC, attraverso intervento di restauro e risanamento conservativo, con la possibilità dell'ottenimento e del recupero di due nuclei abitativi ai piani terra e primo. Inoltre si chiede la possibilità del recupero del portico sul fronte del fabbricato.*

Valutazione:

*La richiesta di recupero alla funzione abitativa e ad altre funzioni compatibili all'edificio in questione, attualmente non ad uso abitativo, è ammessa dalle norme del Pug in quanto trattasi di tipo edilizio 2.1B casa colonica ovvero edificio con originaria funzione abitativa (si veda art. 8.11.1 delle Norme del Pug).*

*La possibilità di formare due unità abitative è ammessa, l'intervento è subordinato alla conservazione dei caratteri tipici dell'organismo edilizio con riferimento all'art. 6.4.3 delle norme.*

*La possibilità di ricostruire il portico ed i servizi laterali è anch'essa ammessa (si vedano le prescrizioni particolari nella scheda 063 dell'elaborato N2.Er.1) solo qualora siano esterni alla fascia di rispetto stradale e con distanza dai confini di proprietà  $\geq 5$  m.*

*Quanto richiesto è già possibile, pertanto si ritiene l'osservazione non pertinente.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**130**

Fuori termine

Protocollo n.

4745

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Circoscrizione 1

in via e civico

Via Canale Bonificazione, 71

identificato catastalmente al:

Foglio

21

Particelle

264 - 332 - 335 - 336 - 1102 - 1103 - 1105 - 1107 - 1327 - 1328

Oggetto osservazione:

*L'immobile oggetto di osservazione, ricompreso dal nuovo strumento urbanistico in ambito agricolo periurbano:*

*–è composto da un piano terra destinato a “presidio ambulatoriale di medicina fisica e riabilitativa sportiva”, chiuso dal 2012, e da un piano primo ad uso residenziale; –nel 2020 è stata presentata SCIA per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione dell'alloggio al primo piano e, sempre nel 2020, è stata presentata successiva SCIA per la trasformazione del piano terra ad affittacamere, principalmente ad uso dei cicloturisti;*

*–sull'area ricade il vincolo di rispetto stradale per una profondità di 20 m che corre lungo tutta la lunghezza del lotto.*

*Chiede la possibilità di realizzare, a servizio dell'attività di affittacamere, un corpo servizi per l'accoglienza e la rimessa delle attrezzature per cicloturisti, ecc..., per una superficie di circa 150-200 mq, oltre a spazi da destinare a piscina con relativo solarium.*

Valutazione:

*Il territorio perturbano è costituito da aree di contatto con il sistema insediativo urbano, che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali; in queste aree la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi: (...) – promuovere una maggiore integrazione delle attività agrituristiche con il turismo balneare e quello sportivo (in particolare le ciclovie).*

*Nel territorio agricolo periurbano le Norme ammettono fra le destinazioni d'uso per gli interventi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale, e con riferimento alle tipologie edilizie, funzioni abitative (a) e funzioni turistico-ricettive (b) di cui all'art. 8.8.2, con la possibilità, negli edifici esistenti con originaria funzione abitativa di cui all'art. 8.10.2, di ampliamento della St fino al 20%. Inoltre negli ambiti rurali è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto a servizio esclusivo di abitazioni e strutture turistico-ricettive, come ad esempio piscine, ai sensi dell'art. 8.10.5.*

*Per quanto concerne l'attività ricettiva, resta ferma la possibilità di accedere al procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017.*

*Alla luce delle considerazioni esposte, per quanto non già ammesso dalle Norme, l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**131**

Fuori termine

Protocollo n.

4746

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico levante

in via e civico

Larao Cppuccini, 6

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

248

Oggetto osservazione:

Chiede per l'immobile posto a confine con le mura di Via Baldini, attualmente destinato a servizi del Convento dei "Fratelli di San Francesco" con altezza media oltre m. 2,70, la possibilità di ottenere cambio di destinazione d'uso (con la possibilità di eseguire successivamente opere edilizie) dei locali esistenti, da destinarsi a sale riunioni per incontri pastorali o catechismo, uso foresteria con camere e/o cucina.

Valutazione:

La richiesta di utilizzare il corpo secondario a sala riunioni per incontri vari e foresteria con camere da letto e cucina è già prevista nella specifica scheda n.199 dell'elaborato N2.Cs.4 199 (si veda prescrizioni per il recupero) nel rispetto delle norme igienico sanitarie; tale possibilità vale per l'intero complesso conventuale. Quanto richiesto è già possibile quindi si ritiene l'osservazione non pertinente.

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**132**

Fuori termine

Protocollo n.

4757

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico levante

in via e civico

Via G- Bruno, 2

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

317 sub. 2

Oggetto osservazione:

*Segnala che una parte della propria corte privata, collocata fra il nuovo fabbricato delle opere parrocchiali (Centro San Giacomo) e i fabbricati in confine lato monte, è indicata nella tavole del PRG a strada. In realtà trattasi non di strada ma di corte privata di pertinenza agli immobili, simile a quella posta fra lo stesso fabbricato, la Chiesa e la canonica. Si chiede che pure essa sia destinata a corte e giardino di valore architettonico ambientale della Parrocchia stessa.*

Valutazione:

*Si ritiene assentibile l'accorpamento, in quanto di proprietà delle opere parrocchiali, del viottolo indicato nell'osservazione 132 nell'unità n. 166, pertanto l'osservazione si ritiene accolta.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St6.Cs.A e St6.Cs.B

*Si rettifica il perimetro dell'unità n.166*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**133**

Fuori termine

Protocollo n.

4760

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Cannucceto, 49/N

identificato catastalmente al:

Foglio

4

Particelle

242 sub. 5

Oggetto osservazione:

*Chiede di poter applicare l'art. 55 della L.R. 15/2013 in ordine alla possibilità di frazionare in due unità autonome un immobile ad uso deposito artigianale facente parte del PU/8 ai sensi del PRG vigente.*

Valutazione:

*L'osservazione si ritiene non direttamente pertinente ai contenuti del PUG.*

*Si precisa che l'intervento richiesto è già attuabile ai sensi dell'art. 55, c.5 della L.R. 15/2013, nei limiti e condizioni indicate.*

*L'osservazione risulta non pertinente, in quanto già possibile.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**134**

Fuori termine

Protocollo n.

4762

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Santa Teresa

in via e civico

Via Mesolino, 40-40/A-40/B

identificato catastalmente al:

Foglio

6

Particelle

732 sub. 10-13

Oggetto osservazione:

Trattasi di edificio realizzato negli anni Sessanta e successivamente oggetto di ampliamento e condono edilizio, frazionato nel 2000 in due unità abitative. Chiede la possibilità di conseguire, oltre all'ampliamento previsto dalle Norme, il frazionamento in due ulteriori unità abitative, per ciascuna proprietà. Chiede inoltre, trovandosi una unità abitativa in fascia di rispetto stradale, la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione, compreso il rifacimento della copertura, ed interventi strutturali e di ampliamento.

Valutazione:

La nuova legge urbanistica regionale ammette la possibilità di realizzare nuovi fabbricati nel territorio rurale soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e solo nel caso in cui sussistano ragionevoli alternative; per quanto riguarda invece gli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi originaria funzione abitativa, ne consente il solo "recupero", coerentemente alla tipologia dell'immobile ed al contesto ambientale e paesaggistico. All'interno di questa cornice giuridica, ed alla luce degli approfondimenti conoscitivi e delle valutazioni effettuate, si è pertanto ritenuto di poter ammettere, per questa ultima categoria di edifici, la possibilità di frazionare ottenendo fino a due unità abitative, qualora non già presenti. Nella complessiva strategia di piano, la possibilità di ottenere (se non già esistenti) fino ad un massimo di due unità abitative ha contemperato l'esigenza di contenere la diffusione insediativa nel territorio con l'esigenza di dare risposta al fabbisogno abitativo familiare.

Per quanto concerne il secondo quesito si fa presente che, ai sensi dell'art.26 del DPR 495/92, fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti le demolizioni integrali, o negli ampliamenti fronteggianti strade, non possono essere inferiori a:

a)60 m per le strade di tipo A;

b)40 m per le strade di tipo B;

c)30 m per le strade di tipo C;

d)20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art.3comma1, n.52 del codice;

e)10 m per le strade vicinali di tipo F.

Ciò premesso si specifica che in merito a quanto richiesto in fascia di rispetto stradale sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e/o comportanti miglioramenti a livello strutturale ed energetico.

A seguito di approfondimenti si ritiene di introdurre una specifica normativa all'art. 8.7 comma 2. Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si integra l'art. 8.7.2 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**135**

Fuori termine

Protocollo n.

4764

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico ponente

in via e civico

Via Mazzini, 71

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

363

Oggetto osservazione:

*Che si possa insediare al piano terra del civico n. 71 di Via Mazzini attraverso una modifica prospettica un'attività commerciale; conseguentemente che l'abitazione esistente posta sui due piani, sia ridotta al solo piano primo con la formazione di un monolocale. Nell'eventualità necessitasse di superficie per abitazione maggiore si potrebbe, attraverso collegamento da piano primo a piano terra retrostante, trovare ulteriore superficie abitabile dal locale servizio posto sul retro.*

Valutazione:

*Per il centro storico l'Amministrazione comunale ha aggiornato mediante indagini, ricognizioni e nuove analisi le norme previgenti, pertanto i corpi secondari presenti nell'area di pertinenza sono soggetti a ristrutturazione edilizia ed agli interventi previsti dalle norme del piano per i corpi edilizi aggiunti privi di valore storico testimoniale.*

*In merito all'uso commerciale del civico n.71 si segnala che il PUG all'art. 6.3.5 comma 2 punto 2 incentiva l'apertura di nuovi esercizi commerciali di vicinato; l'intero corpo principale è soggetto all'intervento di restauro e risanamento conservativo e pertanto la possibilità di attuare un'apertura sul fronte principale è ammissibile mantenendo la cornice di contorno esistente (come da schema grafico indicato nella relativa scheda). Per quanto concerne la possibilità del permanere dell'abitazione al piano primo occorrerà rispettare la dimensione minima dell'alloggio che non potrà essere inferiore a 50 mq. di St (art. 6.3.1 c. 1 punto 4), oltre ai requisiti igienico sanitari.*

*Per quanto suesposto si ritiene l'osservazione accolta.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

Scheda n. 150

*Nelle "Prescrizioni particolari per il recupero" si inserisce: "si veda pagina successiva"*

*Nella pagina grafica delle "Prescrizioni particolari per il recupero" si inserisce immagine con le specifiche:*

*Possibilità di ripristino dell'apertura originaria(A) come da schema grafico (contenuta nelle cornici esistenti).*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**136**

Fuori termine

Protocollo n.

4767

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Montaletto, 263

identificato catastalmente al:

Foglio

11

Particelle

57 sub. 5

Oggetto osservazione:

*Chiede che il fabbricato, identificato catastalmente al Fg. 11, mapp. 57, sub. 5, ed adibito a servizi all'agricoltura, come da relativo titolo abilitativo edilizio, venga incluso tra gli immobili oggetto di recupero ai fini abitativi (mediante Restauro e Risanamento Conservativo) in considerazione della sua tipologia, conformazione ed epoca di costruzione (orientativamente 1915).*

Valutazione:

*Esaminata l'osservazione presentata e i relativi allegati, non si riscontrano per l'immobile in questione caratteristiche storico testimoniali da preservare e tali da necessitare l'apposizione di una opportuna disciplina di tutela per la valorizzazione e la conservazione del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale. Tuttavia si integra l'art. 8.10.2 delle Norme relativamente agli interventi edilizi in territorio rurale non connessi ad aziende agricole, con la possibilità, per gli edifici con originaria funzione abitativa utilizzati come servizi alla residenza o alla conduzione agricola alla data di assunzione del PUG, di intervenire tramite demolizione e ricostruzione per realizzare un edificio di pari St con un'unica unità abitativa, non frazionabile successivamente.  
Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

N1-Norme art.8.9.2

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

137

Fuori termine

Protocollo n.

4765

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località **Boschetto** in via e civico **Viale dei Mille-Viale Alighieri-svincolo S.S. Adriatica**

identificato catastalmente al:

Foglio **31** Particelle **411 - 412 - 413 - 414 - 1307 - 1360**

Oggetto osservazione:

Trattasi di terreno in località Valverde, adiacente al Parco di Levante e compreso tra Viale dei Mille, Via Alighieri e svincolo ex statale, assoggettato dal PRG a piano particolareggiato (PP/14) ed inserito dal PSC all'interno degli ambiti urbani consolidati con previsioni confermate dal PRG.

Il richiedente riepiloga come segue l'iter amministrativo dell'area in oggetto:

–con DCC n. 7 del 28/01/2005, per l'attuazione del piano particolareggiato, è stato formalizzato un Accordo di Programma (che definisce tutt'ora valido);  
–è stato successivamente sottoscritto un accordo preliminare integrativo il cui percorso non è giunto a conclusione e le cui previsioni sono state recepite nel RUE adottato e annullato dall'Amministrazione in via di autotutela;  
–il dialogo con l'Amministrazione è proseguito anche a seguito dell'annullamento del RUE, a fronte della dichiarata disponibilità della stessa a ricevere proposte progettuali; la società ha provveduto pertanto a formulare una proposta.

Specifica inoltre che:

–nella proposta di PUG il terreno in oggetto è classificato come "Agricoltura urbana", per cui tali aree possono essere trasformate mediante accordo operativo, a condizione che nelle aree contigue siano presenti adeguate dotazioni ecologico-ambientali; poiché nel caso di specie l'area è adiacente al Parco di Levante, per cui si ritiene la condizione di cui sopra ampiamente soddisfatta;  
–una parte della proprietà è stata utilizzata dall'Amministrazione comunale per allargare la Via Alighieri (tale occupazione avrebbe dovuto trovare adeguata regolamentazione all'interno degli accordi), con partecipazione delle spese di progettazione da parte della società;  
–nell'area è presente un pozzo artesiano per l'emungimento delle acque termali (a seguito di concessione mineraria), finalizzato alla realizzazione dell'Accordo di programma sopra citato.

Chiede pertanto, con riferimento all'art. 45, comma 7, ed all'art. 61 della L.R. 24/2017:

–che il terreno in oggetto sia ricompreso nel tessuto Q4 con specifiche funzioni urbanistiche che siano in continuità con l'attuale strumento urbanistico e con gli accordi oggetto di plurimi confronti;  
–di confermare che il terreno di cui trattasi è considerato come zona molto favorevole ai fini dell'utilizzo del 3%, vista la colorazione non uniforme degli elaborati V1-V1;  
–che sia confermata la vocazione del terreno in oggetto ad essere interessato da successivo accordo operativo che la società si impegna ad attivare non appena il PUG diventerà operativo; ciò ai fini della realizzazione di un grande centro termale e a dotazioni turistico-ricettive;  
–in subordine, dichiara la disponibilità a concordare, nel quadro di un nuovo accordo operativo, un intervento di riqualificazione turistica rivolta al benessere, anche in forma diversa ed eventualmente più leggera ed integrata con il Parco di Levante.

Valutazione:

Vista l'osservazione formulata, si ritiene innanzitutto necessario precisare che:

–l'area in oggetto è individuata dal PTPR-PTCP quale "zona urbanizzata in ambito costiero" (art. 14) e, nello specifico, quale "ambito di qualificazione dell'immagine turistica"(comma 3, lett. e), f) e g)); in questi ambiti:

•"sono consentiti interventi di nuova edificazione purché ricompresi in programmi generali riferiti a sezioni territoriali strategiche, localizzate in punti di discontinuità dell'edificato costiero. Tali programmi devono perseguire l'obiettivo fondamentale di garantire la continuità tra il sistema del verde trasversale e l'arenile e la valorizzazione dei centri costieri attraverso la ridefinizione funzionale e morfologica delle frange e dei margini urbani in continuità con il sistema ambientale";  
•tali programmi "definiscono aree da sottoporre a progettazione unitaria stabilendo le modalità di intervento relativamente all'assetto ambientale, insediativo e relazionale di tutto il comparto applicando criteri di perequazione territoriale ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000; per tali programmi potrà essere prevista l'attuazione anche mediante stralci funzionali. In particolare la nuova edificazione deve essere realizzata in coerente continuità con l'aggregato urbano circostante e purché comporti un'occupazione del suolo non superiore al 40% dell'area, comprensivo del 10% per trasferimento di cui alla precedente lettera b) e garantisca l'utilizzo del restante 60% per servizi pubblici o ad uso pubblico. Le quote di volume derivanti da operazioni di trasferimento, accorpamento o demolizione possono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 13 e 16 del presente Piano";  
•i programmi suddetti "possono essere proposti anche da soggetti privati e devono essere assunti attraverso un accordo di programma cui partecipano la Provincia e i Comuni interessati";

–all'Accordo di Programma sottoscritto nel 2005, comportante approvazione del Piano Particolareggiato n. 14, non è (a tutt'oggi) conseguita la sottoscrizione della convenzione attuativa, che costituisce momento di oggettiva assunzione degli impegni definiti in sede di Accordo;

–ai sensi dell'art. 4, comma 5, della L.R. 24/2017, la stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 (il comma 4 enuclea, alla lett. e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica) deve avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, ovvero dalla data di approvazione dello strumento urbanistico; trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici, perdono la loro efficacia;

–l'art. 32, comma 3, della L.R. 24/2017 indica che non fanno parte del territorio urbanizzato le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

Pertanto:

–il terreno in oggetto non può essere ricompreso nel tessuto Q4, in quanto area permeabile assoggettata a piano particolareggiato mai convenzionato; resta indicata quale area destinata ad "Agricoltura urbana", per la quale valgono le disposizioni di cui alla Parte VIII delle Norme;

–la tavola di orientamento alle trasformazioni ha carattere ideogrammatico e non conformativo e costituisce la risultante non di un processo decisionale, ma di un processo valutativo, ragion per cui non è modificabile nel senso richiesto; resta tuttavia chiaramente individuata come area favorevolmente vocata a trasformazione urbanistica;

–si precisa peraltro che la Strategia individua espressamente le aree destinate ad Agricoltura urbana quali preferenziali all'utilizzo della capacità insediativa del PUG mediante accordo operativo.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**137**

**Fuori termine**

Protocollo n.

4765

del

05/02/2021

*Alla luce delle considerazioni esposte, l'osservazione si ritiene non accolta.*

**Esito:**

*Non accolta*

**Elaborati modificati:**

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**138**

Fuori termine

Protocollo n.

4771

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

Via Cesenatico, 165

identificato catastalmente al:

Foglio

19

Particelle

68 sub. 4-5-6-7-8

Oggetto osservazione:

*Chiede di variare l'elaborato St5, ricomprendendo in Q3 l'intera particella in oggetto o almeno estendendo il tessuto Q.3 sino al limite della precedente zonizzazione di PRG identificata quale verde privato.*

Valutazione:

*La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017, che specifica in particolare che non fanno parte del T.U.:*

*-le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa (comma 3, lett.a);*

*-l'edificato sparso discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (comma 3, lett.b).*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione non si ritiene accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**139**

Fuori termine

Protocollo n.

4772

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico levante

in via e civico

Via Fiorentini, 50/A

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

82 sub. 11

Oggetto osservazione:

Chiede il cambio d'uso di locale commerciale uso bar avente una superficie di mq. 47 in civile abitazione ubicato al piano terra di condominio. Non si riscontra in questo tratto di via un asse commerciale rilevante, da inibire la trasformazione dei piani terra ad usi abitativi.

Valutazione:

Lungo gli assi commerciali e nel Centro storico - l'intera via Fiorentini è un asse commerciale nel Centro storico - gli esercizi di vicinato e1, i pubblici esercizi e5, l'artigianato laboratoriale c1 e di servizio alla persona c2 esistenti devono essere mantenuti, o possono cambiare d'uso all'interno di questa gamma funzionale. Inoltre non è ammessa la possibilità di modificare la destinazione d'uso di locali al piano terra degli edifici lungo gli assi commerciali per realizzare nuove unità abitative, ai sensi dell'art.6.3.1 comma 5.

Pertanto l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**140**

Fuori termine

Protocollo n.

4773

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

28

Particelle

329 - 330 - 332

Oggetto osservazione:

*Chiede il ripristino del Progetto Unitario (PU/70), così come individuato dal vigente P.R.G.; eventualmente chiede di reconsiderarne forme e contenuti sulla base di successivi accordi.*

Valutazione:

*Poiché il Pu 70 non è stato avviato momento dell'adozione del PUG., decadono le sue previsioni.*

*Si evidenzia che il lotto oggetto di osservazione non presenta le caratteristiche per poter rientrare nel territorio urbanizzato, come dettato dall'art.32 LR24/2017.*

*Si precisa inoltre che l'istituto dell'osservazione non è sede idonea per la formulazione di eventuali proposte di accordi.*

*Alla luce di quanto esposto, l'osservazione non si ritiene accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**141**

Fuori termine

Protocollo n.

4779

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

Segnala un errore alla pagina 112 delle norme del PUG (art. 6.8 tabella 2) come evidenziato nel file allegato, al fine di poter rettificare.

Valutazione:

Riscontrato errore materiale nella relativa tabella segnalata. L'osservazione è pertanto accolta.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

N1-Norme Tecniche art. 6.8

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

142

Fuori termine

Protocollo n.

4778

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

*Chiede che vengano modificati gli artt. 6.3.1 e 6.3.2 in ordine alla pendenza massima delle falde  $\leq 35\%$ , imposta per gli edifici a funzione a abitativa e b turistico-ricettiva.*

Valutazione:

*In riferimento alla modifica richiesta, considerando le pendenze medie delle coperture della tradizione locale e il contesto urbano, si ritiene idoneo il limite di pendenza massima enunciato negli articoli sopramenzionati. L'osservazione si ritiene pertanto non accolta.*

Esito:

Non Accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

143

Fuori termine

Protocollo n.

4783

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località *Boschetto* in via e civico *Viale Carducci, 250-252*

identificato catastalmente al: Foglio *22* Particelle *61 - 63*

Oggetto osservazione:

*Poiché per la presentazione del PUA 13, era stata concordata la metodologia di calcolo del volume preesistente e definita la sua quantità, si ritiene che in caso di intervento di rigenerazione urbana ci si debba continuare a riferire ad esso, e non altre metodologie di calcolo per determinare le quantità edificatorie. L'osservazione al PUG intende richiamare la necessità che le norme che si citano nel testo dell'osservazione stessa siano quelle effettivamente applicabili alle due colonie di proprietà della SOM. Qualora, invece, l'interpretazione sia diversa, quanto relazionato costituisce specifica osservazione alle Norme del PUG.*

Valutazione:

*Nel merito non risulta chiaro l'oggetto dell'osservazione. Si fa inoltre presente che le osservazioni non sono sede idonea per l'individuazione degli articoli normativi che riguardano il caso specifico. Si ritiene che al caso in oggetto si applichino le disposizioni di cui all'art. 6.7.1 R2 Città delle Colonie di Levante. Si ritiene pertanto l'osservazione non pertinente.*

Esito:

*Non pertinente*

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

144

Fuori termine

Protocollo n.

4784

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Saltarelli, 86

identificato catastalmente al:

Foglio

5

Particelle

29

Oggetto osservazione:

Chiede che la Scheda n. 12 dell'elaborato N2.Er.1 sia modificata come segue:

1. alla voce "Disciplina di intervento" inserire la ristrutturazione edilizia, che comprende anche demolizione e ricostruzione; in alternativa eliminazione del vincolo sul fabbricato;

2. alla voce "Prescrizioni particolari":

a. eliminare il vincolo di ripristino del sedime, in quanto il fabbricato si trova in fascia di inedificabilità del rispetto stradale;

b. eliminare il vincolo di ripristino del sistema delle aperture, in quanto le aperture, derivate da ampliamenti disomogenei, necessitano di un riordino organico per ottenere una configurazione armonica delle facciate, e non ultimo per soddisfare le attuali esigenze abitative, senza per questo alterare il valore storico-testimoniale della casa colonica;

- che sia mantenuta nella normativa sugli edifici storici la possibilità di frazionare i fabbricati fino a n. 2 unità abitative.

Valutazione:

L'edificio è stato classificato come tipo 2.1.E casa colonica pertanto riconducibile alle fasi più recenti del processo tipologico (si veda elaborato N2.AB - Abaco); la disciplina d'intervento prevede la possibilità, qualora le strutture dell'edificio risultino totalmente non recuperabili, di intervenire con la ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione, ma con il vincolo di ripristino delle facciate originarie e del tetto a falde come l'esistente al fine preservare la componente paesaggistica tipica di quest'edificio rurale novecentesco.

In merito alle specifiche richieste elencate nell'osservazione si precisa che:

1) l'intervento di ristrutturazione edilizia è ammissibile alle condizioni specificate nelle prescrizioni particolari;

2) a. per quanto riguarda la fascia di rispetto stradale si ritiene possibile, in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, la traslazione del sedime immediatamente fuori dalla fascia di rispetto stradale e comunque sempre all'interno della medesima proprietà;

b. si ritiene ammissibile la possibilità di ripristino del sistema delle aperture secondo i criteri desunti da tipi edilizi simili (si veda Tipo 2.1E nell'elaborato N2.AB - Abaco del processo tipologico - territorio rurale)

In merito alla richiesta di "frazionare i fabbricati fino a 2 unità abitative" si fa presente che le norme del PUG non prevedono per gli edifici di interesse culturale testimoniale un numero massimo di unità immobiliari in quanto l'intervento di rifunzionalizzazione deve comunque salvaguardare i caratteri tipici dell'edilizia rurale storica (si veda a proposito il precedente n.2)

Alla luce di quanto esposto si ritiene l'osservazione accolta.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

- N2.Er.1 Scheda n. 012 - Nelle "Prescrizioni particolari" si sostituisce integralmente il testo esistente con:

Si vedano nelle Norme del Piano le specifiche per i tipi 2.1E.

Qualora le strutture verticali dell'edificio risultino totalmente non recuperabili è ammesso l'intervento Ristrutturazione edilizia con vincolo di ripristino delle facciate originarie (altezze e sagoma) e del tetto a falde come l'esistente.

E' consentito il ripristino del sistema delle aperture secondo i criteri desunti da tipi edilizi simili (si veda Tipo 2.1.E nell'elaborato N2.AB - Abaco del processo tipologico - territorio rurale) ed è ammessa la traslazione del sedime immediatamente fuori dalla fascia di rispetto stradale, comunque sempre all'interno della medesima proprietà, con la possibilità di affrancarsi dal tirante idrico (0,50 m).

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

145

Fuori termine

Protocollo n.

4789

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

1) L'art. 3.22, punto 1, delle Norme rinvia alla tavola Lt2 per l'individuazione del reticolo idrografico e delle condotte di competenza dell'ente; poiché l'effettivo sviluppo delle infrastrutture di competenza è potenzialmente soggetto a modifiche, si ritiene opportuno integrare le indicazioni riportate nell'articolo inserendovi la necessità di verificare l'effettivo tracciato di canali, impianti ed opere a rete del Consorzio sul sito istituzionale dell'Ente. Risulta inoltre necessario specificare che ogni intervento edilizio nella fascia di tutela dei canali di bonifica è subordinato all'ottenimento di concessione/autorizzazione del Consorzio. La larghezza della fascia di tutela è descritta nel Regolamento di polizia Idraulica consorziale.

2) Si rileva che nell'elaborato Qc3 sono state inserite tra le aree soggette al vincolo sia il tratto terminale dell'alveo del Canale Tagliata sia l'area limitrofa, di proprietà del Consorzio, andando in tal modo a creare notevoli aggravii autorizzativi e contemporaneamente determinare un allungamento delle tempistiche di programmazione ed attuazione degli interventi manutentivi ordinari e straordinari, che il Consorzio è tenuto a svolgere su tale infrastruttura idraulica, sulle aree adiacenti, adibite ad attività ricettiva a basso impatto ambientale fin dal 1970 e potenzialmente utilizzabili per la realizzazione di opere funzionali a canali e impianti di bonifica, nonché sui fabbricati insistenti sulle predette aree. Chiede pertanto di rivedere tale scelta.

3) Chiede di modificare l'art. 4.8 delle Norme specificando che l'Autorità Idraulica competente si identifica nel Consorzio di Bonifica o nella Regione secondo la definizione ed i criteri stabiliti dalla DGR 569/2019 e s.m.i.. Chiede inoltre di rettificare il punto 2-c del medesimo articolo, indicando che il controllo funzionale nel tempo dei sistemi di raccolta è di esclusiva responsabilità del privato che li realizza e li gestisce, il quale dovrà sempre consentire eventuali verifiche del Comune di Cesenatico e dell'Autorità idraulica competente.

4) Chiede di modificare gli elaborati St5 con la corretta zonizzazione degli impianti idrovori Mesolino Acque Alte e Madonnina Americi e della cassa di laminazione Madonnina.

Valutazione:

1) Si modifica il refuso contenuto all'art.3.22 indicando l'elaborato Lt2 anziché l'elaborato Lt3. Si specifica che il Quadro Conoscitivo del PUG si limita a restituire una fotografia dello stato attuale del territorio, e poiché gli aspetti infrastrutturali sono potenzialmente soggetti a modifica, in caso di intervento è comunque sempre necessario verificare lo stato dei luoghi e le cartografie ufficiali degli Enti; non si ritiene pertanto di dover integrare la normativa in questo senso.

2) Con riferimento alla perimetrazione del territorio da assoggettare a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 di cui all'elaborato Qc3, si precisa quanto segue:

- è stato assunto a riferimento il perimetro del territorio urbanizzato come individuato dagli strumenti urbanistici vigenti alla data del 6 settembre 1985;
- sulla base di tale perimetrazione è stata effettuata, ora per allora, l'individuazione delle parti del tessuto urbano che, alla data suddetta, presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B secondo quanto definito dall'art. 2 del DM n. 1444/68;
- non si ravvisano errori nella perimetrazione delle aree escluse dal vincolo paesaggistico.

Si precisa che la definizione dei vincoli territoriali non è una "scelta" ma una doverosa attività di ricognizione.

3) Si ritiene corretta l'indicazione in norma dell'Autorità idraulica competente, la cui definizione pertiene a disposizioni sovraordinate. Si ritiene di accogliere la seconda richiesta integrando l'art.4.8 comma 2.c.

4) Coerentemente all'impostazione della L.R.24/2017 il PUG non contempla la puntuale zonizzazione degli impianti. Le dotazioni principali della città pubblica sono indicate nella tavola St5; tra queste vi sono la cassa di laminazione Madonnina e la viabilità ciclopedonale di servizio.

Alla luce delle considerazioni suesposte, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si modificano l'art. 3.22 e l'art.4.8 e delle Norme

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

146

Fuori termine

Protocollo n.

4794

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

Perfezionamento degli elaborati per correzione di refusi materiali ed anche a seguito delle attività di consultazione attuate ai sensi del comma 8 dell'art. 45 della L.R. 24/2017.

Valutazione:

A seguito dell'attività condotta dall'Ufficio di Piano, a partire dal deposito del PUG, e degli incontri tenutisi rispettivamente in data 24/11/2020 e in 05/01/2021, con professionisti appartenenti agli ordini tecnico-professionali, volti ad illustrare il percorso di elaborazione del nuovo strumento e le relative modalità di lettura e comprensione, ed in data 03/02/2021 con la cittadinanza, sono state effettuate le seguenti modifiche:

- aggiornamenti e/o rettifiche a seguito di rilevazione di meri errori materiali negli elaborati del PUG assunto;

- perfezionamento della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e del Documento di Valutazione strategica del PUG al fine di esplicitare maggiormente le scelte assunte;

- integrazioni alla disciplina della trasformabilità (norme e cartografia), al fine di chiarire talune disposizioni regolamentari, espressioni della strategia già assunta. Nello specifico ci si riferisce:

- alla regolamentazione di alcune funzioni direzionali inerenti gli edifici a prevalente funzione di direzionale privata;
- all'implementazione di specifiche tipologie di usi ammessi nel tessuto commerciale;
- alla regolamentazione delle funzioni di tipo di direzionali pubbliche e private in edifici nei tessuti commerciali;
- alla precisazione del parametro RIE in base alle tipologie di intervento;
- riscritture delle disposizioni riguardanti le trasformazioni in edifici a prevalente funzione abitativa;
- all'estensione della possibilità di realizzazione di soppalchi anche alle attività produttive;
- all'aggiornamento della tabella indicativa dei piani/progetti in corso alla data di adozione del PUG e relativa rappresentazione cartografica;
- alla riarticolazione della disciplina del rischio idraulico per renderla più leggibile rispetto alla cartografia;
- all'aggiornamento degli elaborati apportando i necessari allineamenti imposti dalle disposizioni normative sovraordinate;
- alla correzione di meri errori cartografici in allineamento con la pianificazione sovraordinata;
- all'inserimento di piccola porzione di T.U. in località di Capannaguzzo in coerenza all'estensione prevalente nel confinante territorio cesenate, a seguito di confronto con i comuni limitrofi;
- alla riarticolazione della cartografia rappresentativa del rischio idraulico.

Esito:

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**147**

Fuori termine

Protocollo n.

4809

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

*Chiede di ammettere l'alloggio del gestore o proprietario all'interno della medesima struttura turistico ricettiva così come affermato dall'art. 77 dell'attuale strumento urbanistico, oltre definire le caratteristiche geometriche.*

Valutazione:

*Non si ritiene di ammettere l'alloggio del gestore/proprietario all'interno della struttura turistico ricettiva; si ritiene tuttavia possibile individuare all'interno dell'organismo ricettivo locali abitativi ad uso del gestore, anche indipendenti funzionalmente, ma non sotto il profilo urbanistico e catastale.*

*Si ritiene pertanto l'osservazione non accolta*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

148

Fuori termine

Protocollo n.

4811

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Via Colombo, 20-22

identificato catastalmente al:

Foglio

3

Particelle

54

Oggetto osservazione:

Osserva che non risulta chiara l'identificazione in cartografia della parte della struttura come *Attrezzature e spazi collettivi "B - strutture sanitarie e socio assistenziali"*, trattandosi di casa per ferie, soggiorno marino.

Inoltre chiede:

- di completare nel più breve tempo possibile la fognatura bianca, intervenire anche sulla fognatura nera, realizzare marciapiedi, pista ciclabile, posteggi lungo l'asse viario, illuminazione pubblica, sviluppare una mobilità in sicurezza per connettere il lungomare con la città storica e il Parco di Ponente;
- di riqualificare il Parco di Ponente con dotazione di attrezzature servizi e chiosco bar;
- di mantenere invariato perimetro della Città delle Colonie come da PTCP;
- di rivedere il posizionamento del sistema di dune "da realizzare a carico dei privati ed internamente alla proprietà", che rischia di divenire un intervento segmentato e inefficace e propone la realizzazione di dune o di sistemi equivalenti su area demaniale in corrispondenza del confine di proprietà;
- di promuovere progetto pilota per la realizzazione di un sistema di reef sommersi;
- di prevedere per la riqualificazione delle singole strutture una quota di superficie aggiuntiva (calcolata in percentuale all'esistente) per la creazione di servizi o per la copertura di quelli attuali per favorire la destagionalizzazione delle strutture;
- di poter accorpere e ri-funionalizzare i servizi alla balneazione esistenti nelle proprietà prospicienti l'arenile;
- in caso di demolizione e ricostruzione di strutture o parti di esse, di poter considerare il volume reale esistente comprensivo dei piani interrati.

Valutazione:

- L'identificazione della casa per ferie come attrezzatura della città pubblica è un errore cartografico è stato pertanto corretto l'elaborato St5.
  - L'attuazione degli interventi già programmati e finanziati non è competenza del PUG. Si rileva comunque che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale assume tra i suoi obiettivi la riqualificazione di viale Colombo e parte di via Magellano, ponendo particolare attenzione ai temi della mobilità sostenibile e delle criticità legate ai parcheggi, con la promozione di sistemi di scambio modale. Tali obiettivi comprendono peraltro già la riqualificazione del Parco di Ponente, attribuendogli anche una connotazione di connettore a livello di mobilità dolce; l'eventuale inserimento di un chiosco bar non è tema di PUG.
  - Il perimetro della Città delle Colonie rimane invariato rispetto al PTCP; viene invece proposta la modifica cartografica delle "Colonie marine" a favore delle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile". Le modifiche proposte alla Tavola 2 "Zonizzazione Paesistica" del PTCP della Provincia di Forlì-Cesena (costituente approfondimento paesistico del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) riguardano infatti alcune zonizzazioni paesistiche, in ragione delle valutazioni e delle motivazioni già indicate nell'elaborato "Relazione tecnica - Variante relativa alla zonizzazione paesistica del PTCP-PTPR".
  - L'art.6.7.1 R1 viene integrato. La costituzione di un sistema dunoso può rappresentare una delle soluzioni più efficaci per rispondere alle esigenze di riduzione del rischio di alluvionabilità costiera, temperando finalità di tipo paesistico, ecologico e fruitivo; alla luce dei numerosi confronti con i Servizi regionali, nelle more della predisposizione del PUG, si ritiene che una reale protezione dell'insediamento da eventi alluvionali marini possa essere efficace qualora sussista un certo franco rispetto alle aree maggiormente interessate dai fenomeni erosivi.
  - Non compete al Comune la promozione di progetti pilota come quello dei reef sommersi. Ad ogni modo, tenuto conto dell'importante obiettivo della protezione dell'arenile e della necessità di contenere i fenomeni erosivi costieri, censito dal PUG fra le generali strategie territoriali, l'Amministrazione comunale ha avviato un confronto con la Regione Emilia - Romagna chiedendo l'istituzione di un tavolo di lavoro finalizzato ad approfondire la conoscenza e gli interventi in merito.
  - Nuove superfici coperte sono realizzabili attraverso gli incrementi volumetrici previsti nei casi disciplinati all'art. 6.7.1 R1 per le colonie a nord di via Magellano e per le colonie a sud di via Magellano. Servizi scoperti possono essere realizzati nelle aree di pertinenza nei limiti del rispetto del R.I.E. e delle regole del tessuto.
  - L'art. 6.5.6 Q11.7 "Aree balneari da riqualificare" è modificato con la possibilità di assoggettare i manufatti di servizio presenti nelle aree di pertinenza delle colonie connesse alla spiaggia, oltre a ristrutturazione edilizia, anche a nuova costruzione tramite demolizione e accorpamento, senza aumento di superficie coperta, purchè i nuovi edifici siano arretrati rispetto alla linea di costa ed abbiano il retro posizionato a 20 m dal confine ovest del tessuto dell'arenile. I manufatti potranno ospitare unicamente funzioni di servizio (spogliatoi, depositi, servizi igienici, cabine, spazi tecnici, ecc.);
  - Già possibile: per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici a prevalente funzione a3 e d3 si calcola il volume dell'esistente ai sensi delle DTU di cui alla DGR 922/2017.
- Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si modificano gli elaborati St5; Norme.



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**149**

Fuori termine

Protocollo n.

4814

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Fenili, 13

identificato catastalmente al:

Foglio

44

Particelle

169 - 390

Oggetto osservazione:

*Chiede che il terreno oggetto di osservazione, ricadente in territorio rurale periurbano (secondo l'elaborato St5 assunto), venga ricompresa all'interno del territorio urbano e quindi nell'adiacente tessuto Q.3, in considerazione del fatto che risulta integrata ad un agglomerato urbano già edificato e consolidato.*

Valutazione:

*L'area oggetto di osservazione già perimetrata all'interno del territorio urbanizzato dallo strumento urbanistico previgente, risultante di fatto afferente ad agglomerato contermini alle aree edificate incluse in territorio urbanizzato in quanto dotate di servizi e dotazioni territoriali, si ritiene pertanto ai sensi dell' art.32, comma 2 lett. a della L.R.24/2017, di includere tale area all'interno del territorio urbanizzato.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**150**

Fuori termine

Protocollo n.

4815

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Cannucceto, 8

identificato catastalmente al:

Foglio

4

Particelle

57 - 41

Oggetto osservazione:

*Chiede in primis quanto già precedentemente concesso nel PRG 98 come previsto nel PCC/7.*

*Inoltre chiede di adeguare la previsione a "Spazi Attrezzati al verde per il gioco e le attività sportive F" comprendendo tutta la particella catastale 57 e non soltanto una porzione.*

*Nell'art. 7.1.2 la destinazione "f" dovrà essere adeguata a quanto riportato nelle tavole della trasformabilità come "F"; si richiede pertanto che nelle Norme del PUG 7.1.2 comma 3, sia inserita la possibilità di eseguire chioschi per ristoro anche in aree private. L'area oggetto di osservazione ricade in territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva, così come visionabile dall'elaborato St5 assunto.*

Valutazione:

*In ordine alle possibilità di trasformazione ai sensi del previgente strumento urbanistico si rinvia all'art.6.8 del PUG.*

*Riguardo alla richiesta di assoggettare tutta la particella catastale n. 57 a previsione a "Spazi Attrezzati a verde per il gioco e le attività sportive - F", si fa presente che tale rappresentazione cartografica indica esclusivamente le dotazioni territoriali esistenti e non quelle di progetto.*

*In ultimo, riguardo alla richiesta di prevedere la realizzazione di chioschi per ristoro anche in aree private, si precisa che la disciplina trasformativa di intervento in territorio rurale è quella codificata al Titolo II della parte VIII delle Norme in funzione dell'articolazione del territorio agricolo.*

*Alla luce di quanto esposto si ritiene l'osservazione non pertinente.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**151**

Fuori termine

Protocollo n.

4816

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

3

Particelle

67 - 76 - 80

Oggetto osservazione:

Chiede:

- di completare nel più breve tempo possibile gli interventi del Bando Costa, comprendendo oltre i vialetti a mare, anche l'intero viale Colombo, con la realizzazione di marciapiedi, pista ciclabile, posteggi lungo l'asse viario, illuminazione pubblica e verde, e di estendere questi interventi all'ambito posto a sud di via Magellano;
- di eliminare la previsione della duna (che rischia di divenire un intervento segmentato e disatteso, e che comporta problematiche di accesso e un trattamento impari delle strutture fronte mare rispetto a quelle retrostanti) a favore di soluzioni di scarso impatto e compatibili con massima fruibilità della spiaggia;
- di promuovere progetto pilota per la realizzazione di un sistema di reef sommersi;
- di riqualificare il Parco di Ponente con dotazione di attrezzature sportive;
- di prevedere per la riqualificazione delle singole strutture una quota di superficie aggiuntiva (calcolata in percentuale all'esistente) per la creazione di servizi o la copertura di quelli attuali per favorire la destagionalizzazione delle strutture.

Valutazione:

- L'attuazione degli interventi già programmati e finanziati non è competenza del PUG. Si rileva comunque che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale assume tra i suoi obiettivi la riqualificazione di viale Colombo e parte di via Magellano, ponendo particolare attenzione ai temi della mobilità sostenibile e delle criticità legate ai parcheggi, con la promozione di sistemi di scambio modale. Tali obiettivi comprendono peraltro già la riqualificazione del Parco di Ponente, attribuendogli anche una connotazione di connettore a livello di mobilità dolce; l'eventuale inserimento di un chiosco bar non è tema di PUG.
- L'art.6.7.1 R1 viene integrato. La costituzione di un sistema dunoso può rappresentare una delle soluzioni più efficaci per rispondere alle esigenze di riduzione del rischio di alluvionabilità costiera, temperando finalità di tipo paesistico, ecologico e fruitivo; alla luce dei numerosi confronti con i Servizi regionali, nelle more della predisposizione del PUG, si ritiene che una reale protezione dell'insediamento da eventi alluvionali marini possa essere efficace qualora sussista un certo franco rispetto alle aree maggiormente interessate dai fenomeni erosivi.
- Non compete al Comune la promozione di progetti pilota come quello dei reef sommersi. Ad ogni modo, tenuto conto dell'importante obiettivo della protezione dell'arenile e della necessità di contenere i fenomeni erosivi costieri, censito dal PUG fra le generali strategie territoriali, l'Amministrazione comunale ha avviato un confronto con la Regione Emilia - Romagna chiedendo l'istituzione di un tavolo di lavoro finalizzato ad approfondire la conoscenza e gli interventi in merito.
- Gli obiettivi strategici del PUG comprendono già la riqualificazione del Parco di Ponente; si precisa peraltro che questa Amministrazione vi ha già effettuato consistenti interventi di manutenzione del verde.
- Nuove superfici coperte sono realizzabili attraverso gli incrementi volumetrici previsti nei casi disciplinati all'art. 6.7.1 R1 per le colonie a nord di via Magellano e per le colonie a sud di via Magellano. Servizi scoperti possono essere realizzati nelle aree di pertinenza nei limiti del rispetto del R.I.E. e delle regole del tessuto.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta

Esito:

parzialmente accolta.

Elaborati modificati:

Si modifica l'elaborato N1-Norme

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**152**

Fuori termine

Protocollo n.

4817

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Fenili, 21

identificato catastalmente al:

Foglio

44

Particelle

91 - 92

Oggetto osservazione:

*Chiede che il terreno oggetto di osservazione, ricadente in territorio rurale periurbano (secondo l'elaborato St5 assunto), venga ricompresa all'interno del territorio urbano e quindi nell'adiacente tessuto Q.3, in considerazione del fatto che risulta integrata ad un agglomerato urbano già edificato e consolidato.*

Valutazione:

*L'area oggetto di osservazione già perimetrata all'interno del territorio urbanizzato dallo strumento urbanistico previgente, risultante di fatto afferente ad agglomerato contermini alle aree edificate incluse in territorio urbanizzato in quanto dotate di servizi e dotazioni territoriali, si ritiene pertanto ai sensi dell' art.32, comma 2 lett. a della L.R.24/2017, di includere tale area all'interno del territorio urbanizzato.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**153**

Fuori termine

Protocollo n.

4810

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

*Chiede, relativamente ai tessuti urbani a prevalente funzione abitativa, se c'è l'obbligo di rispettare una percentuale minima di servizi in rapporto alla superficie utile.*

Valutazione:

*L'osservazione esula dai contenuti previsti dal PUG, tuttavia si fa presente che non c'è un rapporto minimo di superficie accessoria da rispettare, fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie. L'osservazione si ritiene non pertinente.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

154

Fuori termine

Protocollo n.

4818

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località **Ponente** in via e civico **Via De Gama, 2 ana. Via Colombo, 15**

identificato catastalmente al: Foglio **3** Particelle **97 - 98**

Oggetto osservazione:

Chiede:

- 1) di eliminare la previsione della duna - che in mezzo ad aree private e in spiagge poco profonde distrugge le spiagge, rischia di divenire un intervento segmentato e disatteso, comporta problematiche di accesso e un trattamento impari delle strutture fronte mare rispetto a quelle retrostanti - a favore di una difesa creata "al mare";
- 2) che la Regione avvii un piano di difesa degli arenili non di corto respiro; magari un progetto di reef sommersi, già oggetto di studio specifico sottoposto all'Amministrazione.
- 3) di riqualificare e collegare i comparti 1, 2 e 3 (?);
- 4) specifiche di opere in programma e tempi del bando Waterfront;
- 5) di prevedere per la riqualificazione delle singole strutture una quota di superficie aggiuntiva (calcolata in percentuale all'esistente) per la creazione di servizi o la copertura di quelli attuali per favorire la destagionalizzazione delle strutture, così come avviene negli altri tessuti;
- 6) negli interventi di demolizione e ricostruzione di fare riferimento al concetto di volume e non di superficie.

Valutazione:

- 1) L'art. 6.7.1 R1 viene integrato. La costituzione di un sistema dunoso può rappresentare una delle soluzioni più efficaci per rispondere alle esigenze di riduzione del rischio di alluvionabilità costiera, temperando finalità di tipo paesistico, ecologico e fruitivo; alla luce dei numerosi confronti con i Servizi regionali, nelle more della predisposizione del PUG, si ritiene che una reale protezione dell'insediamento da eventi alluvionali marini possa essere efficace qualora sussista un certo franco rispetto alle aree maggiormente interessate dai fenomeni erosivi.
  - 2) Non compete al Comune la promozione di progetti pilota come quello dei reef sommersi. Ad ogni modo, tenuto conto dell'importante obiettivo della protezione dell'arenile e della necessità di contenere i fenomeni erosivi costieri, censito dal PUG fra le generali strategie territoriali, l'Amministrazione comunale ha avviato un confronto con la Regione Emilia - Romagna chiedendo l'istituzione di un tavolo di lavoro finalizzato ad approfondire la conoscenza e gli interventi in merito.
  - 3) La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale pone già tra i suoi obiettivi la riqualificazione della Città delle Colonie, ponendo particolare attenzione ai temi della mobilità sostenibile e dei collegamenti tra le varie parti della città;
  - 4) L'attuazione degli interventi già programmati e finanziati non è competenza del PUG. Si rileva comunque che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale assume tra i suoi obiettivi la riqualificazione di viale Colombo e parte di via Magellano, ponendo particolare attenzione ai temi della mobilità sostenibile e delle criticità legate ai parcheggi, con la promozione di sistemi di scambio modale. Tali obiettivi comprendono peraltro già la riqualificazione del Parco di Ponente, attribuendogli anche una connotazione di connettore a livello di mobilità dolce; l'eventuale inserimento di un chiosco bar non è tema di PUG.
  - 5) Nuove superfici coperte sono realizzabili attraverso gli incrementi volumetrici previsti nei casi disciplinati all'art. 6.7.1 R1 per le colonie a nord di via Magellano e per le colonie a sud di via Magellano. Servizi scoperti possono essere realizzati nelle aree di pertinenza nei limiti del rispetto del R.I.E. e delle regole del tessuto.
  - 6) Gli interventi rigenerativi (tra cui demolizione e ricostruzione) nei tessuti R1 e R2 relativi agli edifici a prevalente funzione a3 colonie, ostelli e studentati, e d3, utilizzano già il parametro del volume ai fini degli incrementi premiali.
- Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si modifica l'elaborato N1-Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**155**

Fuori termine

Protocollo n.

4819

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Fenili

identificato catastalmente al:

Foglio

44

Particelle

93 - 94 - 375

Oggetto osservazione:

*Chiede che il terreno oggetto di osservazione, ricadente in territorio rurale periurbano (secondo l'elaborato St5 assunto), venga ricompresa all'interno del territorio urbano e quindi nell'adiacente tessuto Q.3, in considerazione del fatto che risulta integrata ad un agglomerato urbano già edificato e consolidato.*

Valutazione:

*L'area oggetto di osservazione già perimetrata all'interno del territorio urbanizzato dallo strumento urbanistico previgente, risultante di fatto afferente ad agglomerato contermini alle aree edificate incluse in territorio urbanizzato in quanto dotate di servizi e dotazioni territoriali, si ritiene pertanto ai sensi dell' art.32, comma 2 lett. a della L.R.24/2017, di includere tale area all'interno del territorio urbanizzato.*

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

St5 - Trasformabilità

St5.(1-4) - Trasformabilità

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**156**

Fuori termine

Protocollo n.

4820

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Campone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

42

Particelle

618 - 664

Oggetto osservazione:

*Chiede di ricomprendere le aree oggetto di osservazione, all'interno del tessuto Q.3, in considerazione del fatto che le aree in oggetto non sono isolate ma integrate ad un agglomerato urbano già edificato e consolidato. Attualmente tali particelle catastali sono individuate cartograficamente nella tavola St5 come territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*Precisato che l'area oggetto di osservazione, anche nella pianificazione previgente era inserita in territorio agricolo e considerato che i lotti in oggetto non costituiscono parti integranti di aree edificate con continuità, si ritiene di non accogliere l'osservazione, in conformità a quanto disposto dall'art.32, comma 3, lettera a, della L.R. n.24/2017.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**157**

Fuori termine

Protocollo n.

4821

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannuccetto

in via e civico

Via Brusadiccia

identificato catastalmente al:

Foglio

17

Particelle

304 - 302 - 692

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione, venga ricompresa nel tessuto produttivo Q.9. La medesima area ricade in territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva, così come visionabile dall'elaborato St5 assunto.*

Valutazione:

*L'individuazione dei tessuti Q9 è avvenuta in ottemperanza dell'art.32 L.R.24/2017 che prevede l'inserimento nel T.U. delle sole aree a prevalente destinazione produttiva edificate con continuità e non per singoli lotti. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

*Tuttavia l'art.53 della L.R. 24/2017 (Procedimento unico) permette interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**158**

Fuori termine

Protocollo n.

4822

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Brusadiccia

identificato catastalmente al:

Foglio

17

Particelle

305

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione, venga ricompresa nel tessuto produttivo Q.9. La medesima area ricade in territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva, così come visionabile dall'elaborato St5 assunto.*

Valutazione:

*L'individuazione dei tessuti Q9 è avvenuta in ottemperanza dell'art.32 L.R.24/2017 che prevede l'inserimento nel T.U. delle sole aree a prevalente destinazione produttiva edificate con continuità e non per singoli lotti. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

*Tuttavia l'art.53 della L.R. 24/2017 (Procedimento unico) permette interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

159

Fuori termine

Protocollo n.

4828

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Arenili

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

Chiede:

- 1) di inserire nelle strategie degli artt. 3.2 e 6.5.6 il testo: "l'innovazione e la diversificazione dell'offerta turistica di spiaggia, tramite la riqualificazione e l'implementazione dei servizi offerti";
- 2) di modificare l'art. A1.9 comma i.1 del R.E. inserendo la frase "salva la facoltà di cui all'art.6 c.1 lett.e bis DPR 380/2001 ed art.7 c.1 lett.g L.R. 15/2013";
- 3) di specificare all'art.Q.11.1 c.5 che le funzioni presenti (es. bar, pizzeria...) possono essere mantenute in ogni intervento edilizio in Q11;
- 4) di prevedere all'art. Q11.1 c.5 la possibilità di utilizzo di lastrico solare in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di tutti i manufatti e in quelli di redistribuzione della superficie coperta all'interno dello stabilimento;
- 5) che con l'art.Q.11.1 punto 3- redistribuzione della sup. coperta, siano salvaguardate le funzioni insediate e prevista l'introduzione della funzione di ristorante e servizi alla balneazione;
- 6) la deroga alla riduzione del 10% della Sup. coperta anche per la demolizione e ricostruzione di tutti i fabbricati della stessa UMI di cui all'art. Q.11.1 comma 4 punto 2;
- 7) di concedere, in caso di intervento di cui al comma 4.3 dell'art. Q.11.1, la possibilità di realizzare una piscina in alternativa alla vasca idromassaggio interrata;
- 8) di concedere, in caso di Ridistribuzione della sup. coperta di cui al comma 4.3 dell'art. Q.11.1, di traslare le superfici non necessariamente in aderenza al corpo centrale;
- 9) di modificare all'art. Q.11.3 comma 2 i termini "pontili e piattaforme galleggianti" in "piattaforme galleggianti e altre strutture a scopo ludico";
- 10) di inserire la "fascia di trasformabilità" all'interno del T.U.;
- 11) alcune modifiche al R.E. in merito ad abaco materiali, schemi aggregativi e soluzioni progettuali.

Valutazione:

- 1) L'art. 3.2 non viene modificato in quanto recepimento della disciplina paesistica del PTCP e PTPR. Per quanto attiene alle strategie del PUG l'art. 6.5.6 è stato integrato al comma 3 tenendo conto dell'osservazione.
- 2) La definizione di pergolato di cui all'art.A1.9 comma i.1 del R.E. , che peraltro ricalca quella di cui all'Allegato II alla DGR 922/2017, rimane invariata. In merito a quanto richiesto si rinvia all'art. A1.15 del R.E. che al punto q.5 definisce gli Allestimenti temporanei nel tessuto dell'Arenile.
- 3) Le funzioni in essere regolarmente insediate possono essere mantenute; si integra l'art.6.3 che riporta in senso generale l'indicazione delle "funzioni presenti" in senso generale.
- 4) L'utilizzo del lastrico solare, se accessibile, è già possibile. L'art. Q11.1 è stato integrato con la disciplina delle casistiche in cui è ammesso l'allestimento del lastrico solare con strutture portanti leggere e copertura in tela.
- 5) La fattispecie di cui all'art. Q11.1 comma 4.3 "ridistribuzione della superficie coperta all'interno dello stabilimento" è stata modificata in "demolizione di uno o più manufatti e/o edifici a servizio dello stabilimento balneare". In tale intervento non è ammesso l'insediamento di nuove funzioni. Per le funzioni esistenti vale quanto specificato al precedente punto 3).
- 6) La riduzione del 10% della Superficie Coperta è prescrizione del Piano Paesistico regionale. Il PUG ne ammette in via del tutto straordinaria la deroga per interventi di particolare rilevanza, che riconduce ai casi di cui al comma 4.1 dell'art.Q11.1, "Accorpamento, realizzato o da realizzare, di due stabilimenti balneari contigui con riconfigurazione complessiva delle due UMI o demolizione e ricostruzione in aderenza di due stabilimenti".
- 7) Il comma 4.3 dell'art. Q.11.1 è stato modificato con la possibilità di installare una vasca idromassaggio, o in alternativa, una piscina.
- 8) Il comma 4.3 dell'art. Q.11.1 viene modificato anche con la possibilità di demolire e accorpate tra loro più manufatti a servizio dello stabilimento balneare, nel rispetto delle disposizioni relative al tessuto (riorganizzazione della superficie all'interno dell'area di trasformabilità, riduzione della superficie di almeno il 10%, incremento del varco visivo verso il mare...).
- 9) All'art. Q.11.3 comma 2 si elimina la fattispecie "pontili", mentre si mantiene "piattaforme galleggianti e strutture gonfiabili".
- 10) Fermo restando che la definizione del T.U. risponde alle disposizioni dell'art.32 della L.R. 24/2017 e alla normativa urbanistica sovraordinata, l'individuazione del tessuto dell'Arenile è coerente alle disposizioni di PTPR-PTCP. Si precisa che la fascia di trasformabilità è coerente alle medesime disposizioni di legge.
- 11) Le modifiche al R.E. non pertengono alla presente valutazione; si precisa tuttavia che l'appendice al R.E. è stata modificata eliminando gli schemi aggregativi. Alla luce di quanto esposto si ritiene l'osservazione Parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

- Norme N1
- Regolamento Edilizio

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**160**

Fuori termine

Protocollo n.

4829

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico levante

in via e civico

Via Fiorentini, 16-18

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

169 sub. 4

Oggetto osservazione:

L'immobile oggetto dell'osservazione si compone di un'unità abitativa che si estende ai piani terra e primo, e di servizi sul retro del piano terra. Con la volontà di ristrutturare e suddividere l'immobile in due unità immobiliare poste una al piano terra e una al piano primo, si chiede:

- 1) relativamente al piano terra di poter trasformare il magazzino esistente in locali d'abitazione, e di utilizzare bagno esistente anche se dotato di aspirazione forzata e cieco;
- 2) di installare in copertura impianto fotovoltaico posizionandolo sulle falde di via Fiorentini o di Piazza delle Conserve o comunque su falde interne;
- 3) nell'ottica di intervenire accedendo all'Ecobonus del 110%, di realizzare un termocappotto esterno (orientativamente dello spessore di circa 15 cm), con occupazione di parte della sede stradale pubblica. In alternativa di realizzarlo solo al primo piano.

Valutazione:

Premettendo che la valutazione dell'osservazione non può essere sostitutiva di un'istruttoria di una pratica edilizia, per l'edificio in questione, che risulta di recente impianto e può essere assoggettato a ristrutturazione edilizia, si rileva quanto segue:

- 1) è possibile la modifica dell'uso a residenza di locali a servizio dell'abitazione. Il frazionamento in due unità immobiliari richiede il soddisfacimento della superficie minima di 50 mq per ogni unità. Per i requisiti igienico sanitari dei locali occorre fare riferimento allo specifico regolamento vigente;
- 2) trattandosi di edificio privo di interesse storico testimoniale è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici nelle falde di copertura;
- 3) la possibilità di inserire un isolamento termico (cappotto) sulle fronti prospicienti la pubblica via, anche se non a contatto con il suolo, non è consentito in quanto configurerebbe una occupazione permanente di suolo pubblico, e neppure se inserito al piano primo, sopra la pensilina, in quanto modificherebbe, seppur di 15 cm, l'allineamento degli edifici storici lungo la strada.

Alla luce di ciò, quanto richiesto risulta in parte già possibile e in parte non accolto.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**161**

Fuori termine

Protocollo n.

4830

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Centro storico levante in via e civico Corso G. Garibaldi, 18/B

identificato catastalmente al:

Foglio 8 Particelle 212 sub. 57

Oggetto osservazione:

La tavola St6.CsA, individua come corpo edilizio estraneo all'organismo storico, l'unico locale ad uso bagno dell'abitazione oggetto di osservazione, pertanto si chiede per il suddetto manufatto la cancellazione del retino "demolizione dei corpi edilizi estranei all'organismo edilizio storico", e la sua sostituzione con il retino "Ristrutturazione Edilizia e gli interventi previsti dalle norme del piano per i corpi aggiunti privi di valore storico testimoniale". La progettazione di un nuovo bagno comporterebbe la totale redistribuzione degli spazi dell'abitazione, poichè le aperture esistenti sono indispensabili a soddisfare i rapporti aero-illuminanti dei vani presenti. Si evidenzia inoltre che nella stessa corte si affacciano balconi che il PRG classificava non congrui e che il PUG non menziona come corpi estranei, e che uno dei balconi non è rappresentato negli elaborati grafici.

Valutazione:

Il corpo edilizio in questione risulta estraneo al complesso di interesse storico architettonico cui si collega, e pertanto superfetativo, in quanto insiste sull'area libera di pertinenza ed altera l'allineamento dei corpi secondari come riportati nella documentazione storica. La possibilità di realizzare un servizio igienico interno è ammessa dalle norme del piano, che prevedono anche la possibilità di realizzare nuove aperture sulle fronti del corpo secondario a (intervento di ristrutturazione edilizia). Non comparabili al corpo superfetativo dotato di volumetria è la presenza dei due balconi sulle fronti dei corpi secondari; in sede di approfondimento delle indagini conoscitive e della disciplina attuativa si è valutato pertanto di modificare la disciplina previgente. Per quanto sopra esposto la richiesta non può essere accolta. Si accoglie la segnalazione che un balcone non è stato riportato nella cartografia di Piano, si procede quindi con il suo inserimento.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

Nei seguenti elaborati della disciplina:

- St6.Cs.A e St6.Cs.B

Si inserisce il balcone mancante nella corte dell'unità n. 249

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

162

Fuori termine

Protocollo n.

4832

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina

in via e civico

Viale Crducci, 297

identificato catastalmente al:

Foglio

40

Particelle

177 - 2100

Oggetto osservazione:

- 1a)-2a)-3a) Quesiti di tipo regolamentare in merito alla realizzazione della copertura in ferro vetro ai sensi dell'art. 6.5.2, comma 5.1, lett. a).  
1b)-2b) Quesiti in merito a cosa si intende per "bonus di legge" all'art. 6.5.2, comma 5.1, lett. b).  
1c) Quesiti in merito all'incremento di St di un piano di cui all'art.6.5.2, comma 5.1, lett. c).  
1d) In relazione all'art. 6.5.2, comma 5.1, lett. d) si propone di consentire l'accorpamento di lotti non confinanti tramite l'utilizzo di un ponte pedonale.  
1-2)Domande e quesiti relative all'art. 6.5.2, comma 5.1, lett. d), con l'osservazione che i servizi per l'ospitalità in caso di ricostruzione saranno superiori rispetto a quelli esistenti, e che l'oneroso accorpamento potrebbe non essere vantaggioso. Si osserva inoltre che la premialità della sopraelevazione di due piani è limitante perché dipende dalla struttura ricettiva esistente, che sarebbe più congruo fissare un'altezza massima di 30 m e parità di volume, così da consentire edifici più snelli.  
3)Si osserva che non è indicata la modalità di attuazione degli interventi di cui all'art. 6.5.2, comma 5.1, lett. d).  
4)Chiede quali siano gli articoli di riferimento del PUG relativi alle dotazioni territoriali.  
5)Si osserva che l'altezza massima per nuove strutture b1 in lotti in edificati pari a 19,50 è limitante. Quesiti vari.  
6-7-8-9-10) Quesiti vari applicati al progetto degli alberghi di proprietà.

Valutazione:

Premettendo che l'osservazione non è sede per rispondere a quesiti di interpretazione delle norme o di carattere edilizio, né per istruttorie progettuali, in merito alle richieste presentate si specifica quanto segue:

- 1a)-2a)-3a): Trattasi di quesiti non pertinenti. Si fa tuttavia presente che la possibilità di realizzare, in caso di tetto piano, una copertura in ferro e vetro per l'incremento dei servizi viene sostituita con la più generale possibilità, indipendentemente dalla tipologia di copertura esistente, di sopraelevarsi di un piano, senza condizioni di destinazione d'uso, né prescrizioni circa le tecnologie e i materiali da utilizzare.  
1b)-2b): L'art. 6.5.2 comma 5.1 lett. b nel testo normativo adottato è stato riformulato, prevedendo, per gli interventi di demolizione e ricostruzione f finalizzati alla messa in sicurezza sismica, la St dell'edificio pari a quella dell'edificio esistente.  
1c) Trattasi di quesiti non pertinenti. Si fa tuttavia presente che l'art. 6.5.2 comma 5.1 lett. c è stato riformulato.  
1d) Non si considera accorpamento il collegamento aereo di strutture poste su lotti non confinanti. L'accorpamento di due strutture e dei relativi lotti deve avvenire mediante complessivo intervento di demolizione e ricostruzione e presuppone che i lotti siano confinanti; ciò premesso si fa presente che la disposizione relativa alla demolizione e accorpamento di due strutture è stata riformulata.  
1)-2) Il comma 5.1 dell'art. 6.5.2 è stato modificato. In caso di demolizione e ricostruzione f e g finalizzati alla messa in sicurezza sismica, al contenimento dei consumi energetici e alla qualificazione dell'offerta con il passaggio alla categoria superiore, anche con l'accorpamento di due strutture ricettive o di un ricettiva e una residenziale, accorpando anche i relativi lotti, la superficie St che può essere realizzata è pari a quella risultante dall'applicazione dei parametri di cui all'art. 6.3.2. comma1, vale a dire rispetto dell'altezza, del RIE e della pendenza delle falde. Si ritiene che gli incrementi di Superficie totale previsti per gli interventi rigenerativi delle strutture ricettive siano premialità commisurate al tipo di intervento nel rispetto dei principi di rigenerazione degli edifici e di qualità urbana.  
3) Si accoglie quanto rilevato, e si modifica il comma 5.1 dell'art.6.5.2, con la specifica che gli interventi di cui alla lett. c si attuano attraverso PdC convenzionato.  
4) Richiesta non pertinente. Si invita alla lettura dell'elaborato normativo.  
5) Per le strutture alberghiere l'altezza massima si mantiene di 26 m in tessuto Q5 e si porta a 22,70 m in tessuto Q4. Tale parametro non varia in funzione della dimensione del lotto.  
6-7-8-9-10) Non pertinenti, in quanto l'osservazione al PUG non è sede di istruttoria progettuale.  
Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

N1 delle Norme

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**163**

Fuori termine

Protocollo n.

4834

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Cesenatico

identificato catastalmente al:

Foglio

24

Particelle

1322

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione ricadente in territorio rurale periurbano, venga ricompresa all'interno del territorio urbano e quindi nell'adiacente tessuto Q.3, in considerazione del fatto che risulta integrata ad un agglomerato urbano già edificato e consolidato.*

Valutazione:

*Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato. Per questo l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**164**

Fuori termine

Protocollo n.

4835

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Boschetto

in via e civico

Via Zara, 79

identificato catastalmente al:

Foglio

40

Particelle

177 - 2100

Oggetto osservazione:

Quesiti di carattere edilizio e progettuale circa i possibili interventi edilizi sull'edificio residenziale sito in viale Zara 79 in tessuto Q5.

Valutazione:

Le osservazioni al PUG non sono sede idonea per la sottoposizione di quesiti interpretativi, edilizi e progettuali di varia natura. L'osservazione si ritiene non pertinente.

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**165**

Fuori termine

Protocollo n.

4836

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Levante

in via e civico

Via Saffi, 81

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

1601 - 676

Oggetto osservazione:

*Chiede per il lotto oggetto della presente osservazione, inserito in tessuto Q3 – Tessuti residenziali a bassa densità, la modifica dell'altezza massima e del relativo numero di piani prevista per tale tessuto, permettendo la realizzazione di n.3 piani abitabili fuori terra.*

Valutazione:

*Le altezze dei tessuti sono calibrate temperando le possibilità di nuova realizzazione con il contesto urbano di riferimento e con la volontà di garantire qualità architettonica e abitativa; si ritiene tuttavia di modificare lievemente l'altezza massima prevista per gli edifici a 1-2 piani fuori terra portandola a 7,00 m in luogo di 6,70 m.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

N1-Norme

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**166**

Fuori termine

Protocollo n.

4837

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Centro storico ponente

in via e civico

Via M. Moretti, 40

identificato catastalmente al:

Foglio

8

Particelle

34 - 900

Oggetto osservazione:

*Il fabbricato oggetto di osservazione, destinato storicamente ad officina navale meccanica, è composto da un corpo principale a un piano prospiciente via M. Moretti, e un corpo secondario in aderenza, sul retro, di due piani fuori terra. La tavola St6.CsA e la scheda n.049 assoggettano ad interventi diversi le varie porzioni di fabbricato, per cui si prevede restauro e risanamento conservativo per il corpo principale su via Moretti, la demolizione per una porzione individuata come corpo estraneo, e l'eliminazione di un piano dal corpo edilizio sul retro, con realizzazione della copertura a due falde.*

*In prospettiva di una conversione dei locali a esercizio pubblico, si chiede:*

- la possibilità di realizzare una nuova copertura a due falde attestando l'altezza di gronda a quella esistente sul fronte del Porto canale (con falde disposte perpendicolarmente al fronte), in considerazione dei problemi di infiltrazione esistenti;
- l'eliminazione dell'obbligo di demolizione per la porzione erroneamente individuata nella cartografia come elemento estraneo;
- la possibilità di mantenere il corpo di fabbrica di due piani presente sul retro, dotandolo superiormente di copertura a due falde.

Valutazione:

*-Non si ritiene ammissibile la modifica dell'andamento delle falde di copertura del corpo principale in quanto tale corpo è soggetto a restauro e risanamento conservativo – l'intervento proposto comporterebbe inoltre un incremento volumetrico. E' previsto comunque dalle norme il ripristino delle strutture di copertura degradate con nuove strutture lignee simili all'esistente e pertanto potranno essere presi tutti i necessari provvedimenti di impermeabilizzazione delle falde e di raccolta delle acque piovane anche in situazioni di compluvio.*

*-In merito al corpo estraneo, preso atto della documentazione integrativa che lo dimostra integrato all'esistente, e della nuova funzione da insediarsi, si ritiene ammissibile classificarlo come corpo edilizio aggiunto e soggetto all'intervento di Ristrutturazione edilizia invece che Demolizione.*

*-In merito al corpo aggiunto a due piani sul retro si ritiene necessario, al fine di limitarne l'impatto superfetativo rispetto all'edificio storico circostante, procedere con la prescrizione di riduzione di un piano e l'eliminazione della tettoia come da attuali prescrizioni particolari.*

*Per quanto esposto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

- N2.Cs Scheda n. 049

*Nel paragrafo CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA si stralcia il "Corpo secondario b"*

*Nel paragrafo INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO si stralcia il "Corpo secondario b"*

- St6.CsB tessuti e tipi edilizi

*Unità tipologica n. 049 si sostituisce il corpo edilizio estraneo con corpo edilizio aggiunto privo di valore storico testimoniale.*

- St6.CsA Interventi edilizi ammessi

*Unità tipologica n. 049 si modifica l'intervento edilizio ammesso di "Demolizione" in "Ristrutturazione edilizia".*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

167

Fuori termine

Protocollo n.

4838

del

05/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina

in via e civico

Viale Carducci, 348

identificato catastalmente al:

Foglio

40

Particelle

189

Oggetto osservazione:

Prende in considerazione l'applicazione degli interventi di cui all'art.6.5.2, comma 5.1 di demolizione ipotizzando di demolire la struttura Lungomare Suite Hotel.

Punti 1)-2)-3)-4)-5)-8)-9): Quesiti interpretativi e progettuali di varia natura in merito a cosa è consentito realizzare.

6)-7) Trai quesiti, si può individuare un'osservazione in merito alla metodologia non del tutto chiara con cui si individua un piano aggiuntivo di St negli interventi di cui all'art.6.5.2, comma 5.1, lett. c).

10) Si osserva che in luogo della premialità di un piano in più il parametro di un'altezza massima di 30 ml sarebbe più efficace e consentirebbe un edificio più snello.

Nell'ipotesi di realizzare un ulteriore piano si chiede di poter trasformare l'attuale piano mansardato in piano utile e di poter realizzare un ulteriore piano.

11) Si osserva che in un caso come quello in oggetto l'incentivo di un piano in più non è sufficiente a incentivare interventi onerosi come quello di demolizione e ricostruzione, in quanto l'incentivo deriva dal numero di camere ottenibili, che non sono garantite dalla realizzazione di un ulteriore piano.

12) Si osserva che un incentivo potrebbe essere la possibilità di costruire una porzione di fabbricato da adibire a condhotel.

13) Per incentivare la rigenerazione dell'offerta turistica si osserva la necessità di introdurre più bonus edilizi e di permettere la formula del Condhotel nelle strutture aperte.

Valutazione:

1)-2)-3): Non pertinenti, in quanto l'osservazione al PUG non è sede idonea per la sottoposizione di quesiti progettuali di varia natura.

4)-5)-6)-7) -8)-9): Si modifica il comma 5.1 dell'art.6.5.2.

10) Premettendo che l'art. 6.5.2 comma 5.1 è stato modificato, le possibilità concesse nella ri-distribuzione della St nella ricostruzione permettono eventualmente una progettazione di un corpo più snello e più alto, nei limiti dell'altezza massima del tessuto (26 m per il tessuto Q5).

11) Non entrando nel merito del caso specifico, si evidenzia che la disciplina di intervento degli edifici a funzione b1 turistico alberghiera viene modificata e semplificata, consentendo maggiori possibilità di intervento, anche in ampliamento, fatti salvi i principi di rigenerazione degli edifici e di qualità urbana.

12) Non accolta, in quanto ai sensi della LR 3/2019 è facoltà dell'Amministrazione comunale introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei condhotel al fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche dell'ospitalità turistica del territorio; nell'ambito degli obiettivi strategici del PUG, in seguito a un'analisi del patrimonio ricettivo comunale, sono stati codificati i casi e le modalità di applicabilità della predetta Legge Regionale.

13) Si veda quanto esposto in merito ai punti 11) e 12).

Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**168**

Fuori termine

Protocollo n.

4874

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Balitrona, 46

identificato catastalmente al:

Foglio

24

Particelle

570 - 571 - 2069

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione venga ricompresa nel tessuto Q,3, in quanto vi sono presenti fabbricati di civile abitazione, dotati di tutti gli standard urbanistici.*

Valutazione:

*Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato. Per questo l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**169**

Fuori termine

Protocollo n.

4875

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Circoscrizione 1

in via e civico

Via F. Masini

identificato catastalmente al:

Foglio

38

Particelle

56 - 55 - 195 - 62 - 63 - 151 - 1345 - 1613 - 1615 - 1617 - 1614

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione, venga ricompresa nel tessuto produttivo Q.9, in quanto prolungamento naturale della zona produttiva già esistente. La medesima area ricade in territorio rurale periurbano, così come visionabile dall'elaborato St5 assunto.*

Valutazione:

*L'individuazione dei tessuti Q9 è avvenuta in ottemperanza dell'art.32 L.R.24/2017 che prevede l'inserimento nel T.U. delle sole aree a prevalente destinazione produttiva edificate con continuità e non per singoli lotti. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

*Tuttavia l'art.53 della L.R. 24/2017 (Procedimento unico) permette interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**170**

Fuori termine

Protocollo n.

4876

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

levante

in via e civico

Via A. Saffi, 80

identificato catastalmente al:

Foglio

14

Particelle

79 sub. 4-5-6-7-8-9-10

Oggetto osservazione:

*Chiede venga variato il tessuto di collocazione del terreno di proprietà oggetto di osservazione da Q.8 a Q.3 (Tessuti residenziali a bassa densità), con la possibilità di edificare ulteriori unità abitative rispetto a quelle già presenti.*

Valutazione:

*La cartografia del PUG, sulla scorta della L.R. n.24/2017, non individua zone funzionali corrispondenti alla dimensione e alla destinazione del singolo immobile, ma parti di città in cui sono riconoscibili caratteristiche omogenee dal punto di vista funzionale, morfologico, paesaggistico e storico-culturale. In particolare l'area oggetto di osservazione si inserisce in un Tessuto commerciale Q8.*

*Si sottolinea tuttavia che sono ammessi interventi edilizi, anche di nuova edificazione, secondo le regole del tessuto. Non pertinente in quanto è già possibile l'edificazione di nuove unità abitative nel tessuto Q8.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**171**

Fuori termine

Protocollo n.

4877

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Boschetto

in via e civico

Via XXV Luglio, 34

identificato catastalmente al:

Foglio

15

Particelle

1531

Oggetto osservazione:

*Il lotto è in Q3 Tessuto residenziale a bassa densità. Chiede di poter modificare la destinazione d'uso del fabbricato, da turistico ricettivo (con 22 camere e chiuso dal 2006) a civile abitazione, contemplandolo come intervento diretto di ristrutturazione edilizia, mantenendo la stessa volumetria, superficie esistente e distanze dal confine; in subordine di poter modificare la destinazione d'uso del fabbricato, da turistico ricettivo a civile abitazione, contemplandolo come intervento diretto di ristrutturazione edilizia, come definito dalla L.15/2015 modificata dal D.L. 76/2020, di ml. 7,85, ossia demolendo l'ultimo piano abitabile del fabbricato esistente.*

Valutazione:

*Un fabbricato ad uso turistico-ricettivo in tessuto Q3, con un numero di camere >20 e <40, chiuso precedentemente al 1.1.2018, può mutare la sua destinazione in abitazione, solo con le modalità indicate al comma 5.3 lett.c dell'art.6.5.1, vale a dire attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione dell'intera struttura - nel rispetto delle regole del tessuto e della funzione da insediare, con il reperimento dei posti auto pertinenziali e la realizzazione e cessione (o monetizzazione) delle dotazioni territoriali.*

*Si ritiene infatti che una concreta rigenerazione di tali edifici - intesa non soltanto come miglioramento della qualità estetica dei fabbricati, ma anche come messa in sicurezza, efficientamento energetico, qualificazione funzionale ed urbana - non possa essere tralasciata ricorrendo ad interventi conservativi.*

*Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**172**

Fuori termine

Protocollo n.

4878

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Campone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

42

Particelle

791

Oggetto osservazione:

*Chiede di ricomprendere l'area oggetto di osservazione, all'interno del tessuto Q.3, in considerazione del fatto che il lotto in oggetto non è isolato ma integrato in un nucleo urbano edificato e consolidato negli anni.*

Valutazione:

*Precisato che l'area oggetto di osservazione, anche nella pianificazione previgente era inserita in territorio agricolo e considerato che i lotti in oggetto non costituiscono parti integranti di aree edificate con continuità, si ritiene di non accogliere l'osservazione, in conformità a quanto disposto dall'art.32, comma 3, lettera a, della L.R. n.24/2017.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**173**

Fuori termine

Protocollo n.

4879

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Montaletto, 122

identificato catastalmente al:

Foglio

13

Particelle

64 sub. 2

Oggetto osservazione:

*Chiede di inserire, al punto 2, comma 1, dell'art. 8.9.2 delle Norme, per gli edifici fino a 200 mq di St la possibilità di ampliamento fino al 40% della St esistente, al fine di soddisfare le esigenze insediative del nucleo familiare e garantendo equità per gli edifici piccoli che in passato non hanno beneficiato delle maggiori possibilità ampliative*

Valutazione:

*La nuova legge urbanistica regionale ammette la possibilità di realizzare nuovi fabbricati nel territorio rurale soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse e solo nel caso in cui sussistano ragionevoli alternative; per quanto riguarda invece gli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi originaria funzione abitativa, ne consente il solo "recupero", coerentemente alla tipologia dell'immobile ed al contesto ambientale e paesaggistico. All'interno di questa cornice giuridica, ed alla luce degli approfondimenti conoscitivi e delle valutazioni effettuate, si è pertanto ritenuto di poter ammettere, per questa ultima categoria di edifici, una possibilità di ampliamento una tantum nel limite massimo del 20%. Si reputa infatti il 20% quale soglia coerente, in termini di carico urbanistico, all'edificio stesso, tale da poter originare un incremento di natura funzionale e stimolare in tal modo l'attività di recupero. Si precisa tuttavia che l'ampliamento consentito è espresso in St e non pone limitazioni di superficie utile in relazione alla superficie accessoria. Per le ragioni suesposte, si ritiene di non accogliere l'osservazione in oggetto.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

*Per mero errore materiale è stata riallineata la numerazione degli articoli della parte VIII delle Norme, per cui l'art. 8.9.2 è diventato art.8.10.2*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**174**

Fuori termine

Protocollo n.

4880

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

Via Cesenatico

identificato catastalmente al:

Foglio

24

Particelle

1322

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione ricadente in territorio rurale periurbano, venga ricompresa all'interno del territorio urbano e quindi nell'adiacente tessuto Q.3, in considerazione del fatto che risulta integrata ad un agglomerato urbano già edificato e consolidato.*

Valutazione:

*Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato. Per questo l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**175**

Fuori termine

Protocollo n.

4881

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Stradone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

42

Particelle

587 - 588

Oggetto osservazione:

*Chiede di ricomprendere rispettivamente, 1200 mq. all'interno del tessuto Q.3, in quanto tale porzione di terreno risulta pienamente integrata nell'agglomerato urbano adiacente, già edificato e consolidato. Attualmente l'area è individuata cartograficamente nella tavola St5 come territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*Precisato che l'area oggetto di osservazione, anche nella pianificazione previgente era inserita in territorio agricolo e considerato che i lotti in oggetto non costituiscono parti integranti di aree edificate con continuità, si ritiene di non accogliere l'osservazione, in conformità a quanto disposto dall'art.32, comma 3, lettera a, della L.R. n.24/2017.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

176

Fuori termine

Protocollo n.

4882

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Boschetto

in via e civico

Via XXV Luglio, 34

identificato catastalmente al:

Foglio

15

Particelle

260

Oggetto osservazione:

*Chiede di poter modificare la destinazione d'uso del fabbricato posto in tessuto residenziale a bassa densità Q3, da turistico ricettivo (con 39 camere e chiuso dal 2013) a civile abitazione, contemplandolo come intervento diretto di ristrutturazione edilizia, mantenendo la stessa volumetria, superficie esistente e distanze dal confine; in subordine di poter modificare la destinazione d'uso del fabbricato, da turistico ricettivo a civile abitazione, contemplandolo come intervento diretto di ristrutturazione edilizia, come definito dalla L.15/2015 modificata dal D.L. 76/2020, mantenendo la stessa sagoma, superficie e distanze dai confini dell'edificio esistente, con una nuova altezza del fabbricato derivato dalla demolizione dell'ultimo piano abitativo.*

Valutazione:

*Un fabbricato ad uso turistico-ricettivo in tessuto Q3, con un numero di camere <20 e >40, chiuso precedentemente al 1.1.2018, può mutare la sua destinazione in abitazione, solo con le modalità indicate al comma 5.3 lett.c dell'art.6.5.1, vale a dire attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione dell'intera struttura - nel rispetto delle regole del tessuto Q3 e della funzione da insediare, con il reperimento dei posti auto pertinenziali e la realizzazione e cessione (o monetizzazione) delle dotazioni territoriali.*

*Si ritiene infatti che una concreta rigenerazione di tali edifici - intesa non soltanto come miglioramento della qualità estetica dei fabbricati, ma anche come messa in sicurezza, efficientamento energetico, qualificazione funzionale ed urbana - non possa essere tralasciata ricorrendo ad interventi conservativi.*

*Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

177

Fuori termine

Protocollo n.

4883

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Stradone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

42

Particelle

587 - 588

Oggetto osservazione:

*Chiede di ricomprendere rispettivamente, 1200 mq. all'interno del tessuto Q.3, in quanto tale porzione di terreno risulta pienamente integrata nell'agglomerato urbano adiacente, già edificato e consolidato. Attualmente l'area è individuata cartograficamente nella tavola St5 come territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*Precisato che l'area oggetto di osservazione, anche nella pianificazione previgente era inserita in territorio agricolo e considerato che i lotti in oggetto non costituiscono parti integranti di aree edificate con continuità, si ritiene di non accogliere l'osservazione, in conformità a quanto disposto dall'art.32, comma 3, lettera a, della L.R. n.24/2017.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**178**

Fuori termine

Protocollo n.

4884

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Santa Teresa

in via e civico

Via Saltarelli

identificato catastalmente al:

Foglio

6

Particelle

48

Oggetto osservazione:

Si ipotizza un intervento sull'intera proprietà (identificata catastalmente al Fg. 6, mapp. 48) con la formazione di lotti residenziali, verde e parcheggio pubblico, pista ciclo-pedonale, allargamento della strada esistente; il tutto cedendo le opere pubbliche e parte dell'area residenziale. Attualmente l'intero terreno è posto in territorio rurale periurbano, come visionabile dell'elaborato St5 assunto.

Valutazione:

Il PUG perimetra e disciplina il territorio urbanizzato esistente e non individua future zone di espansione. La L.R. N. 24/2017, quale disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, disincentiva ulteriore "consumo di suolo", attraverso uno strumento urbanistico che disciplini interventi volti al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato. Alla luce di quanto esposto si ritiene l'osservazione non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**179**

Fuori termine

Protocollo n.

4885

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Palazzone

identificato catastalmente al:

Foglio

11

Particelle

48

Oggetto osservazione:

La presente per richiedere che il lotto di terreno dove insiste il fabbricato ad uso deposito venga ricompreso all'interno del territorio urbanizzato e del tessuto Q.2. In alternativa si richiede concedere un intervento di ristrutturare dell'immobile in questione, a parità di volume, consentendone un aumento dell'altezza esterna al fine di renderlo più adatto al suo utilizzo, modificando l'area di sedime e riducendo l'impermeabilizzazione del suolo. Secondo l'elaborato St5 assunto, l'area ricade in territorio rurale periurbano.

Valutazione:

Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato. Pertanto l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**180**

Fuori termine

Protocollo n.

4886

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

Via Cantalupo, 95

identificato catastalmente al:

Foglio

19

Particelle

735

Oggetto osservazione:

*In riferimento all'edificio ad uso residenziale di cui all'oggetto, collocato all'interno della fascia di rispetto stradale, chiede di poter eseguire opere di ristrutturazione edilizia con modifiche alla sagoma dell'edificio, e in particolare di poter modificare una porzione di tetto piano in una copertura a due falde, in quanto nelle norme non si specifica il tipo di intervento possibile per gli edifici che si trovano dentro la fascia di rispetto. Specifica di non avere la possibilità di spostarsi all'esterno della fascia di rispetto in quanto non proprietario dei terreni retrostanti l'edificio.*

Valutazione:

*Ai sensi dell'art.26 del DPR 495/92 fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti le demolizioni integrali, o negli ampliamenti fronteggianti strade, non possono essere inferiori a:*

*a)60 m per le strade di tipo A;*

*b)40 m per le strade di tipo B;*

*c)30 m per le strade di tipo C;*

*d)20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art.3comma1, n.52 del codice;*

*e)10 m per le strade vicinali di tipo F.*

*Ciò premesso si specifica che in merito a quanto richiesto in fascia di rispetto stradale sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e/o comportanti miglioramenti a livello strutturale ed energetico.*

*A seguito di approfondimenti si ritiene di introdurre una specifica normativa all'art. 8.7 comma 2. Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

*Si integra l'art. 8.7 delle Norme.*



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**181**

Fuori termine

Protocollo n.

4887

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località *Sala* in via e civico *Via Campone Sala, 242*

identificato catastalmente al: Foglio *42* Particelle *14 - 601*

Oggetto osservazione:

*Chiede la cancellazione di vincolo visto che di fatto si tratta di un involucro edilizio nuovo e in una posizione diversa; in alternativa si chiede che siano eliminate e/o modificate le prescrizioni particolari per poter così realizzare l'intervento (spostamento del portico al di sotto della linea delle finestre).*

Valutazione:

*L'edificio in questione è stato ricostruito (come da precedente disciplina) ed anche se modificato nel sedime, è stato attuato il ripristino delle facciate originarie e del tetto a falde come l'esistente con lo scopo di preservare la componente paesaggistica tipica dell'edilizia rurale. Pertanto si mantiene l'interesse culturale dell'edificio e si ammette la possibilità di ripristinare il portico al di sotto delle finestre come da valutazione preventiva n.19 del 06.12.2019. Per quanto esposto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

*Parzialmente accolta*

Elaborati modificati:

*- N2.Er.2 Scheda n. 148 –Nelle "Prescrizioni particolari" si inserisce in calce la dicitura:  
Possibilità di ripristinare il portico come da valutazione preventiva n.19 del 06.12.2019 (pratica edilizia n.29/2018).*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

182

Fuori termine

Protocollo n.

4888

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cannucceto

in via e civico

Via Monteletto, 193

identificato catastalmente al:

Foglio

11

Particelle

911

Oggetto osservazione:

*Chiede di declassare l'edificio per poter così effettuare intervento di ristrutturazione edilizia comportante anche la demolizione e ricostruzione dello stesso, con l'aumento di quota del piano di campagna circostante e di conseguenza del solaio del piano terreno in modo da evitare eventuali esondazioni dello scolo Mesolino (scheda n. 22).*

Valutazione:

*L'edificio è stato classificato come tipo 2.1.E casa colonica pertanto riconducibile alle fasi più recenti del processo tipologico (si veda elaborato N2.AB - Abaco); sulla base dello stato di conservazione si ritiene ammissibile prevedere la possibilità, qualora le strutture dell'edificio risultino totalmente non recuperabili, di intervenire con la ristrutturazione edilizia anche mediante la demolizione e ricostruzione, ma con il vincolo di ripristino delle facciate originarie e del tetto a falde come l'esistente al fine preservare la componente paesaggistica tipica di quest'edificio rurale novecentesco.*

*Per quanto esposto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente Accolta

Elaborati modificati:

*- N2.Er.1 Scheda n. 022 – Nelle "Prescrizioni particolari" si inserisce in calce la dicitura:*

*Qualora le strutture verticali dell'edificio risultino totalmente non recuperabili è ammesso l'intervento Ristrutturazione edilizia con vincolo di ripristino delle facciate originarie (altezze, sistema delle aperture) e del tetto a falde come l'esistente con la possibilità di affrancarsi dal tirante idrico (0,50 m).*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**183**

Fuori termine

Protocollo n.

4889

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Circoscrizione 1

in via e civico

Via Torre Malatestiana

identificato catastalmente al:

Foglio

14

Particelle

1029 - 1030 - 1031 - 1032 - 1033 - 1034 - 1035 - 1036 - 1037 - 1040 - 1041 - 1042

Oggetto osservazione:

Al comma 3 dell'art. 6.7.4 delle Norme – N1 del PUG, sono specificate le funzioni ammesse all'interno del "tessuto multifunzionale da rigenerare" R.5. Al comma 4 del medesimo art. 6.7.4, sono altresì specificati gli interventi edilizi ammessi nel medesimo tessuto e relative limitazioni. Nella prospettiva di realizzare in futuro gli interventi edilizi ammessi, quali ad esempio autorimesse (anche del tipo multipiano e/o posti auto privati di carattere pertinenziale a servizio di strutture ricettive), non risultano specificate al comma 4 dell'art. 6.7.4, le regole da rispettarsi nel caso d'intervento in "aree inedificate". Pertanto si chiede di specificare, anche per le "aree inedificate", l'ammissibilità delle funzioni insediabili, così come elencate al comma 3 dell'art. 6.7.4 delle Norme – N1 (comprendendo, quindi, anche le autorimesse di tipo multipiano e i posti auto privati di carattere pertinenziale), e le relative modalità di intervento.

Valutazione:

Si riscontra la carenza normativa. Pertanto, in accoglimento all'osservazione presentata, si provvede a regolamentare la tipologia di intervento esposta all'art.6.3.3 Edifici a funzione d direzionale privata. Si ricorda che, come indicato dall'art. 6.3, laddove non specificato nei relativi tessuti, gli interventi edilizi si attuano nel rispetto dei parametri riferiti alla funzione prevalente. L'osservazione si ritiene accolta.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

N1-Norme Tecniche art. 6.6.3.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**184**

Fuori termine

Protocollo n.

4890

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Pavirana, 85

identificato catastalmente al:

Foglio

54

Particelle

331

Oggetto osservazione:

*Propone di considerare l'opportunità di eliminare il vincolo di interesse storico testimoniale in territorio rurale dall'edificio (scheda n. 197).*

Valutazione:

*L'edificio è stato classificato come tipo 2.1.E casetto bracciantile pertanto riconducibile alle fasi più recenti del processo tipologico (si veda elaborato N2.AB - Abaco); sulla base dello stato di conservazione si ritiene ammissibile prevedere la possibilità, qualora le strutture dell'edificio risultino totalmente non recuperabili, di intervenire con la ristrutturazione edilizia anche mediante la demolizione e ricostruzione, ma con il vincolo di ripristino delle facciate originarie e del tetto a falde come l'esistente al fine preservare la componente paesaggistica tipica di quest'edificio rurale novecentesco.*

*Per quanto esposto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

*- N2.Er.1 Scheda n. 197 – Nelle "Prescrizioni particolari" si inserisce in calce la dicitura:*

*Qualora le strutture verticali dell'edificio risultino totalmente non recuperabili è ammesso l'intervento Ristrutturazione edilizia con vincolo di ripristino delle facciate originarie (altezze, sistema delle aperture) e del tetto a falde come l'esistente con la possibilità di affrancarsi dal tirante idrico (0,50 m).*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**185**

Fuori termine

Protocollo n.

4891

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Boschetto

in via e civico

Via Travisani, 11

identificato catastalmente al:

Foglio

15

Particelle

800

Oggetto osservazione:

Con riferimento alla pensione di proprietà dotata di 16 camere, dismessa dal 1999, posta in tessuto Q3 – residenziale a bassa densità, chiede la modifica del comma 5.2 dell'art. 6.5.1, inserendo la possibilità di attuare il cambio di destinazione d'uso da pensione ad abitazione anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria, senza l'obbligo di demolizione e ricostruzione.

Valutazione:

La disciplina che regola il cambio d'uso delle funzioni alberghiere discende da un'analisi quali-quantitativa del patrimonio alberghiero (strutture aperte e chiuse) e della sua distribuzione nei tessuti urbani, che si unisce ad una strategia urbana volta ad una riqualificazione strutturale ed energetica degli edifici. Si ritiene infatti che una concreta rigenerazione di tali edifici - intesa non soltanto come miglioramento della qualità estetica dei fabbricati, ma anche come messa in sicurezza, efficientamento energetico, qualificazione funzionale ed urbana – non possa essere tralasciata ricorrendo ad interventi conservativi.

Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**186**

Fuori termine

Protocollo n.

4892

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Via De Gama, 6

identificato catastalmente al:

Foglio

3

Particelle

1480

Oggetto osservazione:

Chiede:

1. di completare nel più breve tempo possibile la fognatura bianca e gli interventi del Bando Costa, comprendendo anche viale Colombo, con la realizzazione di marciapiedi, pista ciclabile, posteggi lungo l'asse viario, illuminazione pubblica e verde, e di estendere questi interventi all'ambito posto a sud di via Magellano;
2. di eliminare la previsione della duna (che rischia di divenire un intervento segmentato e disatteso, e comporta un trattamento impari delle strutture fronte mare rispetto a quelle retrostanti, e comportante problematiche di accesso) a favore di soluzioni alternative, di scarso impatto e compatibili con massima fruibilità della spiaggia, anche a persone con difficoltà motorie, come un muro integrato nell'attuale linea delle recinzioni;
3. di romuovere progetto pilota per la realizzazione di un sistema di reef sommersi;
4. di riqualificare il Parco di Ponente con dotazione di attrezzature servizi e chiosco bar;
5. di prevedere per le singole strutture una quota di superficie aggiuntiva, calcolata in percentuale all'esistente, per la creazione di servizi o la copertura di quelli attuali, per favorire la destagionalizzazione delle strutture;
6. di mantenere invariato perimetro Città delle Colonie come da PTCP;
7. poter accorpate e ri-funzionalizzare i servizi alla balneazione esistenti nelle proprietà prospicienti l'arenile;
8. in caso di demolizione e ricostruzione di strutture o parti di esse, di poter considerare il volume reale esistente comprensivo dei piani interrati;
9. al fine di un'efficace trasformazione a fini turistico-ricettivi delle strutture introdurre nelle norme, la possibilità di realizzare balconi nelle camere.

Valutazione:

1. L'attuazione degli interventi già programmati e finanziati non è competenza del PUG. Si rileva comunque che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale assume tra i suoi obiettivi la riqualificazione di viale Colombo e parte di via Magellano, ponendo particolare attenzione ai temi della mobilità sostenibile e delle criticità legate ai parcheggi, con la promozione di sistemi di scambio modale. Tali obiettivi comprendono peraltro già la riqualificazione del Parco di Ponente, attribuendogli anche una connotazione di connettore a livello di mobilità dolce; l'eventuale inserimento di un chiosco bar non è tema di PUG.
2. L'art. 6.7.1 R1 viene integrato. La costituzione di un sistema dunoso può rappresentare una delle soluzioni più efficaci per rispondere alle esigenze di riduzione del rischio di alluvionabilità costiera, temperando finalità di tipo paesistico, ecologico e fruitivo; alla luce dei numerosi confronti con i Servizi regionali, nelle more della predisposizione del PUG, si ritiene che una reale protezione dell'insediamento da eventi alluvionali marini possa essere efficace qualora sussista un certo franco rispetto alle aree maggiormente interessate dai fenomeni erosivi.
3. Non compete al Comune la promozione di progetti pilota come quello dei reef sommersi. Ad ogni modo, tenuto conto dell'importante obiettivo della protezione dell'arenile e della necessità di contenere i fenomeni erosivi costieri, censito dal PUG fra le generali strategie territoriali, l'Amministrazione comunale ha avviato un confronto con la Regione Emilia – Romagna chiedendo l'istituzione di un tavolo di lavoro finalizzato ad approfondire la conoscenza e gli interventi in merito.
4. Gli obiettivi strategici del PUG comprendono già la riqualificazione del Parco di Ponente; si precisa peraltro che questa Amministrazione vi ha già effettuato consistenti interventi di manutenzione del verde.
5. Nuove superfici coperte sono realizzabili attraverso gli incrementi volumetrici previsti nei casi disciplinati all'art. 6.7.1 R1 per le colonie a nord di via Magellano e per le colonie a sud di via Magellano. Servizi scoperti possono essere realizzati nelle aree di pertinenza nei limiti del rispetto del R.I.E. e delle regole del tessuto.
6. Il perimetro della Città delle Colonie rimane invariato rispetto al PTCP; viene invece proposta la modifica cartografica delle "Colonie marine" a favore delle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile". Le modifiche proposte alla Tavola 2 "Zonizzazione Paesistica" del PTCP della Provincia di Forlì-Cesena (costituente approfondimento paesistico del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) riguardano infatti alcune zonizzazioni paesistiche, in ragione delle valutazioni e delle motivazioni già indicate nell'elaborato "Relazione tecnica – Variante relativa alla zonizzazione paesistica del PTCP-PTPR".
7. L'art. 6.5.6 Q11.7 "Aree balneari da riqualificare" è modificato con la possibilità di assoggettare i manufatti di servizio presenti nelle aree di pertinenza delle colonie connesse alla spiaggia, oltre a ristrutturazione edilizia, anche a nuova costruzione tramite demolizione e accorpamento, senza aumento di superficie coperta, purché i nuovi edifici siano arretrati rispetto alla linea di costa ed abbiano il retro posizionato a 20 m dal confine ovest del tessuto dell'arenile. I manufatti potranno ospitare unicamente funzioni di servizio (spogliatoi, depositi, servizi igienici, cabine, spazi tecnici, ecc.);
8. Nei tessuti R1 e R2 per gli interventi rigenerativi (tra cui demolizione e ricostruzione) relativi agli edifici a prevalente funzione a3 colonie, ostelli e studentati, e d3, si utilizza il parametro del volume, in linea con quanto disposto per gli incrementi premiali dal PTCP;
9. La richiesta circa l'introduzione nelle Norme della possibilità di creazione dei balconi nelle camere non è pertinente.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si modifica l'elaborato N1-Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**187**

Fuori termine

Protocollo n.

4893

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamrina monte

in via e civico

Via Litorale Marina

identificato catastalmente al:

Foglio

31

Particelle

4

Oggetto osservazione:

*In ordine alle disposizioni normative del PUG di cui all'art. 6.7.4 R.5, chiede di specificare al relativo comma 4, le regole inerenti gli interventi edilizi ammessi sulle "aree inedificate" e le relative funzioni insediabili, quali le funzioni elencate e riportate al comma 3, art. 6.7.4 R.5 (in particolare le funzioni direzionali e le funzioni commerciali).*

Valutazione:

*Il tessuto R5 riguarda aree urbane da rigenerare con caratteri molto diversi tra loro, e l'insediamento di funzioni disparate; per questo la disciplina ordinaria contempla gli interventi sugli edifici esistenti demandando agli strumenti negoziali, in coerenza con la strategia e con il tessuto, la definizione di eventuali interventi su aree non edificate. In merito a quanto richiesto si specifica che, come indicato dall'art. 6.3, laddove non specificato nei relativi tessuti, gli interventi edilizi si attuano nel rispetto dei parametri riferiti alla funzione prevalente.*

*Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art.6.3.5 comma 2.4, nella Città da Rigenerare l'eventuale localizzazione di medio-piccole strutture di vendita e medio-grandi strutture di vendita è effettuata tramite Accordi operativi o Piani urbanistici di iniziativa pubblica, in coerenza con l'art. 67 del PTCP.*

*L'osservazione in oggetto si ritiene non accolta*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**188**

Fuori termine

Protocollo n.

4894

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Via De Gama, 6

identificato catastalmente al:

Foglio

3

Particelle

107

Oggetto osservazione:

Si richiede in generale di:

- completare nel più breve tempo possibile la fognatura bianca e gli interventi del Bando Costa, comprendendo anche viale Colombo, con la realizzazione di marciapiedi, pista ciclabile, posteggi lungo l'asse viario, illuminazione pubblica e verde, e di estendere questi interventi all'ambito posto a sud di via Magellano;
- Eliminare la previsione della duna (che rischia di divenire un intervento segmentato e disatteso, e comporta un trattamento impari delle strutture fronte mare rispetto a quelle retrostanti, e comportante problematiche di accesso) a favore di soluzioni alternative, di scarso impatto e compatibili con massima fruibilità della spiaggia, anche a persone con difficoltà motorie, come un muro integrato nell'attuale linea delle recinzioni;
- Promuovere progetto pilota per la realizzazione di un sistema di reef sommersi;
- Riqualificare il Parco di Ponente con dotazione di attrezzature servizi e chiosco bar;
- Prevedere per le singole strutture una quota di superficie aggiuntiva, calcolata in percentuale all'esistente, per la creazione di servizi o la copertura di quelli attuali, per favorire la destagionalizzazione delle strutture;
- poter accorpate e ri-funzionalizzare i servizi alla balneazione esistenti nelle proprietà prospicienti l'arenile;
- in caso di demolizione e ricostruzione di strutture o parti di esse, poter considerare il volume reale esistente comprensivo dei piani interrati;
- al fine di un'efficace trasformazione a fini turistico-ricettivi delle strutture introdurre nelle norme la possibilità di realizzare balconi nelle camere.

In merito alla struttura di proprietà:

- Si chiede che rimanga invariato il perimetro della Città delle Colonie, di riconoscere la struttura all'interno dell'art.16, e pertanto inserirla in tessuto R1, in luogo di lasciarla zonizzata in art.13 e assoggettarla a rilocalizzazione ai sensi dell'art. Q.11.6.

Valutazione:

- L'attuazione degli interventi già programmati e finanziati non è competenza del PUG. Si rileva comunque che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale assume tra i suoi obiettivi la riqualificazione di viale Colombo e parte di via Magellano, ponendo particolare attenzione ai temi della mobilità sostenibile e delle criticità legate ai parcheggi, con la promozione di sistemi di scambio modale. Tali obiettivi comprendono peraltro già la riqualificazione del Parco di Ponente, attribuendogli anche una connotazione di connettore a livello di mobilità dolce; l'eventuale inserimento di un chiosco bar non è tema di PUG.
- L'art.6.7.1 R1 viene integrato. La costituzione di un sistema dunoso può rappresentare una delle soluzioni più efficaci per rispondere alle esigenze di riduzione del rischio di alluvionabilità costiera, temperando finalità di tipo paesistico, ecologico e fruitivo; alla luce dei numerosi confronti con i Servizi regionali, nelle more della predisposizione del PUG, si ritiene che una reale protezione dell'insediamento da eventi alluvionali marini possa essere efficace qualora sussista un certo franco rispetto alle aree maggiormente interessate dai fenomeni erosivi.
- Non compete al Comune la promozione di progetti pilota come quello dei reef sommersi. Ad ogni modo, tenuto conto dell'importante obiettivo della protezione dell'arenile e della necessità di contenere i fenomeni erosivi costieri, censito dal PUG fra le generali strategie territoriali, l'Amministrazione comunale ha avviato un confronto con la Regione Emilia – Romagna chiedendo l'istituzione di un tavolo di lavoro finalizzato ad approfondire la conoscenza e gli interventi in merito.
- Gli obiettivi strategici del PUG comprendono già la riqualificazione del Parco di Ponente; si precisa peraltro che questa Amministrazione vi ha già effettuato consistenti interventi di manutenzione del verde.
- Nuove superfici coperte sono realizzabili attraverso gli incrementi volumetrici previsti nei casi disciplinati all'art. 6.7.1 R1 per le colonie a nord di via Magellano e per le colonie a sud di via Magellano. Servizi scoperti possono essere realizzati nelle aree di pertinenza nei limiti del rispetto del R.I.E. e delle regole del tessuto.
- L'art. 6.5.6 Q11.7 "Aree balneari da riqualificare" è modificato con la possibilità di assoggettare i manufatti di servizio presenti nelle aree di pertinenza delle colonie connesse alla spiaggia, oltre a ristrutturazione edilizia, anche a nuova costruzione tramite demolizione e accorpamento, senza aumento di superficie coperta, purchè i nuovi edifici siano arretrati rispetto alla linea di costa ed abbiano il retro posizionato a 20 m dal confine ovest del tessuto dell'arenile. I manufatti potranno ospitare unicamente funzioni di servizio (spogliatoi, depositi, servizi igienici, cabine, spazi tecnici, ecc.);
- Nei tessuti R1 e R2 per gli interventi rigenerativi (tra cui demolizione e ricostruzione) relativi agli edifici a prevalente funzione a3 colonie, ostelli e studentati, e d3, si utilizza il parametro del volume, in linea con quanto disposto per gli incrementi premiali dal PTCP;
- La richiesta circa l'introduzione nelle Norme della possibilità di creazione dei balconi nelle camere non è pertinente;
- Il perimetro della Città delle Colonie rimane invariato rispetto al PTCP; viene invece proposta la modifica cartografica delle "Colonie marine" a favore delle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile". Le modifiche proposte alla Tavola 2 "Zonizzazione Paesistica" del PTCP della Provincia di Forlì-Cesena (costituente approfondimento paesistico del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) riguardano infatti alcune zonizzazioni paesistiche, in ragione delle valutazioni e delle motivazioni già indicate nell'elaborato "Relazione tecnica – Variante relativa alla zonizzazione paesistica del PTCP-PTPR".

Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si modifica l'elaborato N1-Norme.



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**189**

Fuori termine

Protocollo n.

4895

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Valverde

in via e civico

Viale Aliqhier

identificato catastalmente al:

Foglio

31

Particelle

104 - 273 - 435

Oggetto osservazione:

*Trattasi di terreno ineditato della superficie di mq. 897,00, inserito nella cartografia del PUG in zona Q4 - Tessuto turistico-residenziale. Chiede che nelle Norme sia mantenuta la possibilità di eseguire nuova costruzione residenziale come già previsto all'art. 6.5.2 comma 4.*

Valutazione:

*Nei lotti ineditati del tessuto Q4 non è ammessa la realizzazione di edifici a funzione residenziale. Si modifica il refuso riportato al comma 4 dell'art.6.5.2 Q4 Tessuti turistico-residenziali del testo assunto, già in contrasto rispetto alla tabella di cui al comma 2 dell'art.6.5.2*

*L'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**190**

Fuori termine

Protocollo n.

4896

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Vetreto, 93

identificato catastalmente al:

Foglio

52

Particelle

177 - 533

Oggetto osservazione:

L'immobile oggetto di osservazione è ricompreso dal PUG in territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola specialistica. Relazione in dettaglio l'iter autorizzativo e, in particolare:

- che nel 1970 è stata rilasciata licenza edilizia per civile abitazione, sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria all'epoca vigente per le aree esterne al territorio urbanizzato e che nel 2000 è stato oggetto di concessione in sanatoria ex legge 47/1985;
- che non esistono atti abilitativi in cui il fabbricato originario sia stato destinato a servizi, ma solamente perché la proprietà non ne aveva più la necessità.

Chiede pertanto:

- 1) che sia favorito il recupero degli edifici esistenti e delle loro aree pertinenziali, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente;
- 2) che ciò sia consentito anche se sono presenti sull'area diversi corpi di fabbrica;
- 3) che siano incrementate le percentuali in ampliamento della St esistente, per comprovate esigenze familiari, nella massima misura possibile.

Valutazione:

Con riferimento alle richieste formulate si precisa quanto segue.

La nuova legge urbanistica regionale ammette la possibilità di realizzare nuovi fabbricati nel territorio rurale soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative; per quanto riguarda invece gli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi originaria funzione abitativa, ne consente il solo "recupero", coerentemente alla tipologia dell'immobile ed al contesto ambientale e paesaggistico. All'interno di questa cornice giuridica, ed alla luce degli approfondimenti conoscitivi e delle valutazioni effettuate, si è pertanto ritenuto di poter ammettere, per questa ultima categoria di edifici, una possibilità di ampliamento una tantum nel limite massimo del 20%. Si reputa infatti il 20% quale soglia coerente, in termini di carico urbanistico, all'edificio stesso, tale da poter originare un incremento di natura funzionale e stimolare in tal modo l'attività di recupero. Si precisa che l'ampliamento consentito è espresso in St e non pone limitazioni di superficie utile in relazione alla superficie accessoria.

Non essendo l'osservazione la sede idonea per un'istruttoria edilizia puntuale, si specifica che l'art. 8.10.2 delle Norme è stato integrato con la possibilità, per gli edifici con originaria funzione abitativa utilizzati come servizi alla residenza o alla conduzione agricola alla data di assunzione del PUG, esclusivamente tramite interventi di demolizione e ricostruzione, di realizzare un fabbricato residenziale di pari St con un'unica unità abitativa, non frazionabile successivamente.

Per le ragioni suesposte l'osservazione in oggetto si ritiene parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

N1-Norme art.8.10.2

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**191**

Fuori termine

Protocollo n.

4897

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Via Cavour

identificato catastalmente al:

Foglio

7

Particelle

1961 - 1962 - 1963

Oggetto osservazione:

Chiede la ripermetrazione dei terreni in oggetto attualmente inseriti in zona Q11 arenile, in zona R1 Colonie di Ponente in virtù del fatto che confinano con la particella 1501 di comproprietà, e del fatto che tali aree sono da considerarsi la naturale corte a mare della Colonia edificata sulla particella 1501. In subordine, per il manufatto ad uso deposito posto sulla particella 1962, si chiede che in caso di demolizione e ricostruzione in altro luogo, sia consentito un incremento del volume trasferito maggiore del 15% previsto all'art. 6.7.1 R1 comma 7.

Valutazione:

Il perimetro della Città delle Colonie rimane invariato rispetto al PTCP; viene invece proposta la modifica cartografica delle "Colonie marine" a favore delle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile". Le modifiche proposte per la Tavola 2 "Zonizzazione Paesistica" del PTCP della Provincia di Forlì-Cesena (costituente approfondimento paesistico del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) relativamente al territorio comunale, riguardano infatti alcune zonizzazioni paesaggistiche, in ragione delle valutazioni e delle motivazioni già indicate nell'elaborato "Relazione tecnica - Variante relativa alla zonizzazione paesistica del PTCP-PTPR". In particolar modo nella Città delle Colonie di Ponente, alcune aree da "Colonie marine" art.16 del PTCP diventano "zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" ai sensi dell'art.13, in considerazione della matrice a prevalenza sabbiosa, della collocazione prospiciente il mare e della ricorrente assoggettabilità a mareggiate ed alluvioni. Di conseguenza si potrà intervenire sugli immobili posti in Q11 Arenile ai sensi di quanto disposto per tale tessuto. Per quanto sopra esposto si ritiene l'osservazione non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

192

Fuori termine

Protocollo n.

4898

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Boschetto

in via e civico

Via Sassari, 64

identificato catastalmente al:

Foglio

15

Particelle

450

Oggetto osservazione:

*Trattasi di fabbricato ad uso ricettivo denominato "Hotel Nuovo Parco", posto in tessuto Q5. L'economia di questa, e della maggior parte delle strutture ricettive, non permette interventi sulle strutture alberghiere come quelli prospettati dalle norme, attraverso demolizione e ricostruzione, troppo onerosi, anche in considerazione del numero di camere che deriverebbe dagli esigui incentivi previsti, e delle problematiche legate al rispetto delle distanze.*

*Si chiede pertanto di poter riqualificare la struttura, senza demolire e ricostruire, sopraelevandola di un piano da destinare a camere (per poter recuperare il numero di camere perse nella riorganizzazione dei piani sottostanti) con l'inserimento sulla nuovo tetto piano di una copertura in ferro e vetro in cui ospitare i servizi alla ricettività.*

Valutazione:

*La disciplina di intervento delle strutture alberghiere viene modificata e ampliata, consentendo anche ampliamenti in sopraelevazione o in adiacenza con incremento della St pari a quella del piano medio a pernottamento, e comunque sempre nel rispetto delle distanze previsto per legge.*

*Pertanto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Norme all'art. 6.5.1 e all'art. 6.5.2

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**193**

Fuori termine

Protocollo n.

4899

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Santa Teresa

in via e civico

Via Mesolino

identificato catastalmente al:

Foglio

6

Particelle

731

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione, venga ricompresa nel tessuto Q.3. In subordine si chiede che comunque venga data la possibilità di poter realizzare nell'area in questione un fabbricato, anche di dimensioni contenute, al fine di ricavare l'abitazione per sé e per il figlio.*

Valutazione:

*Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato. Pertanto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**194**

Fuori termine

Protocollo n.

4900

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

32

Particelle

327

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'immobile oggetto di osservazione, posto in "Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola specializzata" così come visionabile dall'elaborato St5 assunto, venga ricompreso nel tessuto Q.3. Stessa cosa si auspica per il comparto residenziale adiacente.*

Valutazione:

*Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato. Pertanto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

195

Fuori termine

Protocollo n.

4901

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Via Cavour, 17

identificato catastalmente al:

Foglio

7

Particelle

1501

Oggetto osservazione:

*Si chiede di considerare ammissibili tutte le destinazioni e funzioni previste all'art. 6.7.1 Città delle Colonie commi 5 e 6 al fine di poter riqualificare l'immobile con destinazioni che rendono produttivo l'intervento edilizio; a tale scopo si richiede di riconsiderare le premialità previste all'art. 6.7.1 Città delle Colonie di Ponente R1 comma 7, ovvero aumentare l'incremento di volume per interventi sul singolo edificio con premialità maggiore di quella prevista per l'accorpamento delle colonie, e conseguentemente aumentare anche la premialità di volume per gli accorpamenti.*

Valutazione:

*In virtù del fatto che le Città delle Colonie presenti nel territorio comunale ricomprendano molteplici strutture che, da un lato, versano in una situazione di sostanziale carenza di dotazioni urbane e che, dall'altro, possono costituire un importante volano per la rigenerazione urbana, nell'ambito degli obiettivi strategici del PUG sono state individuate le destinazioni d'uso ammesse per le colonie. Le premialità volumetriche previste all'art.6.7.1 R1 Città delle Colonie di Ponente sono disciplinate dall'art.16 del PTCP-PTPR.*

*Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**196**

Fuori termine

Protocollo n.

4902

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Levante

in via e civico

Viale Bologna, 28

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

453

Oggetto osservazione:

*Trattasi di struttura ricettiva alberghiera in Q5, la cui disciplina contempla la possibilità di intervenire mediante restauro e risanamento conservativo nell'impianto originario della villa (scheda n. 59), mentre per le parti non storiche è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia. Chiede di poter rifare la copertura dell'edificio al fine di raggiungere l'altezza minima (prevista dal Regolamento di igiene) delle camere poste nel sottotetto, già autorizzate dal punto di vista edilizio e non facenti parte dell'impianto storico.*

Valutazione:

*Per la porzione di edificio non sottoposta a vincolo è ammesso intervento di sopraelevazione, purché siano rispettati i parametri di cui all'art. 6.3.2, tra cui l'altezza massima prevista per il tessuto Q5, e le distanze previste per legge.*

*Per quanto l'osservazione non possa sostituire un procedimento istruttorio, si ritiene quanto richiesto già possibile, e pertanto non pertinente.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

197

Fuori termine

Protocollo n.

4903

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Levante

in via e civico

Viale carducci, 99

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

209

Oggetto osservazione:

*Allega i 15 titoli edilizi in sanatoria, che comprendono il cambio di destinazione in abitazione da alberghiero ad abitativo di altrettante unità immobiliari, rilasciati nel corso degli anni per il fabbricato in oggetto. Chiede di riconoscere la zonizzazione residenziale.*

Valutazione:

*La cartografia del PUG, coerentemente al disposto della L.R. n.24/2017, non individua zone funzionali corrispondenti alla dimensione e alla destinazione del singolo immobile, ma parti di città in cui sono riconoscibili caratteristiche omogenee dal punto di vista funzionale, morfologico, paesaggistico e storico-culturale. In particolare l'edificio oggetto di osservazione si inserisce in un Tessuto riconosciuto a principale vocazione turistico-alberghiera.*

*Si sottolinea che all'interno dei tessuti le funzioni legittimate possono sempre permanere, e che le norme sono diversificate in base alla destinazione del singolo fabbricato secondo quanto specificato per ciascun tessuto.*

*Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**198**

Fuori termine

Protocollo n.

4904

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località **Boschetto**

in via e civico

**Viale De Amicis, 89**

identificato catastalmente al:

Foglio **15**

Particelle **465**

**Oggetto osservazione:**

Si tratta di ex struttura alberghiera in tessuto turistico-alberghiero Q.5, chiusa dagli anni Ottanta, composta da fabbricato principale e dependance. Nel 2008 in seguito a condono edilizio venne autorizzato il parziale cambio d'uso a residenziale con la formazione di 3 unità abitative. Nella porzione destinata ad albergo oggi sono collocate 18 camere. L'immobile sembra presentare le caratteristiche per una conversione alla funzione abitativa ai sensi dell'art.6.5.2 comma 5.2.

Chiede:

- di riconsiderare i parametri dell'intervento, ammettendo un limite di altezza pari a 13,30 m in luogo dei 6,70 m, dovendo ridurre l'area di sedime del fabbricato per mantenere le distanze da confini e pareti finestrate (altrimenti si andrebbe incontro a costi ingiustificati);
- di consentire la trasformazione in condhotel anche alle strutture ricettive alberghiere chiuse con un numero di camere <20 come accade nei tessuti a prevalenza residenziali;
- di consentire la trasformazione in condhotel come sopra descritto ammettendo una quota di residenziale coincidente con la superficie di civile abitazione esistente da riservare ad unità abitative funzionalmente autonome rispetto al condhotel;
- incentivare gli interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della funzione b1 "sulla stessa sagoma" garantendo una premialità in termini di altezza del fabbricato, nel rispetto dei limiti di altezza previsti per gli edifici a funzione turistico-ricettiva;
- di ammettere, per l'intervento di demolizione e ricostruzione sopra citato, la realizzazione di una quota di residenziale funzionalmente autonoma rispetto alla struttura ricettiva, coincidente con la superficie dell'abitazione esistente.

**Valutazione:**

In merito a quanto richiesto, si precisa quanto segue:

-Le norme relative alle strutture ricettive derivano da una strategia urbana volta a tutelare le funzioni ricettive, in particolar modo nelle fasce a mare del territorio comunale. Tuttavia, sulla base di un'analisi quali-quantitativa del patrimonio ricettivo comunale, sono state codificate delle casistiche in cui, attuando la riqualificazione degli edifici, sotto il profilo estetico, della sicurezza, dell'efficiamento energetico, della qualificazione funzionale e urbana, è consentita la trasformazione della destinazione da alberghiera a residenziale. Pertanto un fabbricato ad uso turistico-ricettivo in tessuto Q5, con un numero di camere <20, chiuso al 1.1.2018, può mutare la sua destinazione in abitazione, solo con le modalità indicate al comma 5.2 dell'art.6.5.2, vale a dire attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione dell'intera struttura nel rispetto delle regole del tessuto e della funzione da insediare, con il reperimento dei posti auto pertinenziali e la realizzazione e cessione (o monetizzazione) delle dotazioni territoriali. Si fa presente che l'altezza massima del fabbricato residenziale è stata portata da 6,70 m a 7,00 m;

-La trasformazione in condhotel nei tessuti turistici può avvenire solo nei casi e nei modi espressi all'art.6.5.2 comma 5.3: ai sensi della LR 3/2019 è facoltà dell'Amministrazione comunale introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei condhotel al fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche dell'ospitalità turistica del territorio; nell'ambito degli obiettivi strategici del PUG pertanto sono stati codificati i casi e le modalità di applicabilità della predetta Legge Regionale.

-Negli edifici a funzione b1 turistico-alberghiera gli interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della medesima funzione possono avvenire ai sensi del comma 5.1 dell'art.6.5.2, che prevede anche la possibilità rimodulare la St, eventualmente incrementata dalle premialità contemplate, nel limite dell'altezza massima prevista dal tessuto.

-In generale, e non soltanto nei caso di demolizione e ricostruzione, negli edifici a funzione b1 turistico-alberghiera è consentito ricavare locali adibiti ad alloggio per il gestore, anche funzionalmente autonomi, ma non indipendenti dalla struttura a livello urbanistico-edilizio e catastale.

Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.

**Esito:**

Non accolta

**Elaborati modificati:**

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**199**

Fuori termine

Protocollo n.

4905

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina monte

in via e civico

Via Eulero

identificato catastalmente al:

Foglio

39

Particelle

2122

Oggetto osservazione:

Chiede che l'area oggetto di osservazione sia ricompresa in tessuto Q.2, variando l'attuale individuazione cartografica quale "agricoltura urbana".

Valutazione:

Non è possibile inserire l'immobile in oggetto all'interno al T.U., in quanto l'art.32 L.R.24/2017, comma 3, lett. c) esclude espressamente dal territorio urbanizzato le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Tali aree possono comunque essere trasformate tramite Accordo operativo, si evidenzia peraltro che la tavola di orientamento alla trasformazione (V2) individua tali aree come aree preferibili alla eventuale trasformazione, utilizzando il 3% delle aree consumabili al 2050 ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R.24/2017. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**200**

Fuori termine

Protocollo n.

4906

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina monte

in via e civico

Via Eulero

identificato catastalmente al:

Foglio

39

Particelle

170

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione sia ricompresa in tessuto Q.2, variando l'attuale individuazione cartografica quale "agricoltura urbana".*

Valutazione:

*Non è possibile inserire l'immobile in oggetto all'interno al T.U., in quanto l'art.32 L.R.24/2017, comma 3, lett. c) esclude espressamente dal territorio urbanizzato le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Tali aree possono comunque essere trasformate tramite Accordo operativo, si evidenzia peraltro che la tavola di orientamento alla trasformazione (V2) individua tali aree come aree preferibili alla eventuale trasformazione, utilizzando il 3% delle aree consumabili al 2050 ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R.24/2017. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**201**

Fuori termine

Protocollo n.

4907

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località *Sala* in via e civico *Via campone Sala, 324*

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'immobile oggetto di osservazione, venga ricompreso nel Tessuto Q.3, Secondo l'elaborato St5 assunto, l'immobile ricade in territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*Il lotto oggetto di osservazione non costituisce parte integrante delle aree edificate con continuità così come dettato dall'art.32 LR24/2017 che definisce le modalità di individuazione del territorio urbanizzato. Pertanto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

*Non accolta*

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

202

Fuori termine

Protocollo n.

4908

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Valverde in via e civico Viale Mantegna anq. Via Bramante

identificato catastalmente al:

Foglio 39 Particelle 685

Oggetto osservazione:

*Il Centro polisportivo Paradiso, in tessuto Q4, è ormai obsoleto, e si ritiene essere un incongruo rispetto al tessuto in cui è inserito. Si chiede che nelle REGOLE del tessuto possa essere inserita/mantenuta la possibilità di: riqualificare il centro polisportivo esistente al fine di adeguarlo agli standard qualitativi richiesti; effettuare un intervento di Rigenerazione diffusa del telaio urbano (art. 5.3) con demolizione della struttura esistente senza trasferimento ed esecuzione di un complesso residenziale adeguandosi ai parametri previsti nel PUG per tessuti Q4 - Tessuto turistico residenziale.*

Valutazione:

*Le Norme del PUG non precludono la riqualificazione di centri sportivi in tessuto Q4, i quali in linea generale non si configurano come incongrui per funzione in tale tessuto.*

*Si precisa invece che in tessuto Q4 non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici residenziali, se non nei casi espressamente contemplati. E' comunque già possibile accedere a interventi di rigenerazione diffusa in caso di immobile incongruo. Si sottolinea tuttavia che non spetta alla valutazione dell'osservazione entrare nel merito del caso specifico, per il quale si rimanda a un eventuale procedimento edilizio.*

*Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

203

Fuori termine

Protocollo n.

4909

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Cesenatico

in via e civico

varie

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

88

Oggetto osservazione:

Chiede:

1. di chiarire per quale ragione la situazione rappresentata in cartografia relativamente alle "Aree interessate da previsioni dal PRG vigente" sia quella risultante "al 01/01/2018" e non invece quella risultante all'attualità (con riserva di quelle comunque in corso al momento della approvazione del PUG);
2. chiede di chiarire le ragioni che hanno indotto l'Amministrazione a distinguere il tessuto Q.4 dal tessuto Q.5, ed a qualificare quest'ultimo solo come "Turistico-Alberghiero" nonostante la densa presenza residenziale che già lo caratterizza.
3. nel rispetto ed in attuazione dei (nuovi) principi fondamentali in materia di lotta al cd "consumo di nuovo suolo" e di favore e finanche di incentivo al completamento della utilizzazione del cd "suolo già consumato" degli ambiti già pienamente urbanizzati ed antropizzati ed al recupero del patrimonio edilizio già esistente, che nei tessuti già totalmente urbanizzati e integralmente antropizzati (ed in particolare nel in Q.5) vengano consentite quantomeno le altezze massime già oggi previste dalla pianificazione urbanistica vigente, od anche superiore, pur nel rispetto del contesto dell'intorno, e che gli altri parametri ed indici disciplinati dal PUG che regolano l'attività edilizia, non precludano, in zone già pienamente urbanizzate ed antropizzate, la realizzazione quantomeno dei volumi oggi realizzabili in base alle previsioni regolamentari della pianificazione urbanistica vigente;
4. si evidenzia che le attuali previsioni del PUG, relative all'area di viale dei Mille di proprietà della Fincarducci, risultano in contrasto con le previsioni allo stato condivise nella bozza di definizione conciliativa della trattativa in corso per la definizione conciliativa delle vertenze correlate alle obbligazioni convenzionate;
5. che l'Amministrazione confermi a regime le previsioni oggi convenzionate relativamente alla area cd ex Nuit che, in quanto e per come già previste in Convenzione risultano all'evidenza pienamente congrue e coerenti col posizionamento territoriale ed urbanistico dell'area. In subordine, si insiste quantomeno per la conferma/riconoscimento delle previsioni urbanistiche dell'intorno di cui al Tessuto Urbano Q.5 nel mezzo del quale l'area è inserita, campendo la medesima con la relativa campitura azzurra;
6. che alle Colonie (ed in particolare alle Colonie di Levante inserite nel tessuto R.2, e comunque a quelle di proprietà della scrivente Procedura) vengano riconfermate a regime le previsioni urbanistiche attualmente convenzionate, compatibili (per definizione, in quanto già assentite e previste) col territorio e l'intorno urbanistico nel quale sono inserite.

Valutazione:

L'osservazione si riferisce ad aree che sono state oggetto di un Accordo di Programma cui ha fatto seguito la sottoscrizione di una Convenzione le cui previsioni risultano attuate solo in minima parte a causa delle gravi difficoltà in cui è incorso il soggetto attuatore privato, non più in grado di garantire l'adempimento degli obblighi convenzionalmente assunti e che hanno visto il successivo fallimento dello stesso ed il conseguente subentro della Procedura.

In alcune di queste obbligazioni previste dall'Accordo è dovuta subentrare - accollandosi significativi oneri non previsti né preventivati - l'Amministrazione comunale, anche al fine di evitare la perdita di importanti finanziamenti pubblici statali.

In questo complesso scenario, si inserisce l'osservazione della Procedura, soggetto con il quale l'Amministrazione ha in atto da tempo un confronto dialettico, al fine di individuare soluzioni che - preso atto dell'impossibilità di realizzare quanto inizialmente pattuito per le ragioni sopra indicate - siano in grado di contemperare nel modo più proporzionato e ragionevole, il perseguimento degli interessi privati con il doveroso e ineludibile perseguimento dell'interesse pubblico.

Alla luce delle premesse sopra riportate, si formula la seguente risposta:

1. Nella tavola St5 così come proposta in sede di assunzione del Piano, la data del 01/01/2018 è funzionale alla definizione del territorio urbanizzato ed alla conseguente contabilizzazione del limite del 3% di consumo di suolo al 2050, così come espressamente richiesto dalla L.R. 24/2017, all'art. 6, comma 1 ("... la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere, ..., un consumo di suolo complessivo entro il limite massimo del 3% della superficie del territorio urbanizzato, calcolata ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, esistente alla data di entrata in vigore della presente legge..."). Si precisa che la verifica dello stato di attuazione delle previsioni previgenti, come meglio specificato all'art. 6.8 delle Norme, è aggiornato ed ha seguito le fasi di implementazione del Piano (assunzione e, rispetto alla presente sede, l'adozione). Si rileva tuttavia che, di fatto, nulla è cambiato circa lo stato realizzativo delle previsioni oggetto di osservazione.
2. Come noto, la L.R. 24/2017 prevede un regime pianificatorio alquanto differente da quello definito dalla L.R. 47/1978, sulla quale è impostato il vigente strumento urbanistico. In particolare, coerentemente alle disposizioni di cui agli artt. 33 e 34 della nuova legge urbanistica, il PUG ha individuato, analizzando, sovrapponendo e valutando le numerose informazioni raccolte a partire dalla formazione del Quadro conoscitivo, quelle parti del territorio urbanizzato che presentano caratteristiche omogenee dal punto di vista funzionale, morfologico, paesaggistico e storico culturale rispetto ai quali ha definito gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale, nonché le dotazioni territoriali, le infrastrutture ed i servizi pubblici ritenuti necessari ed, infine, la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili. L'esito di tale processo ha portato alla individuazione di una zona costiera vocata ad accogliere, potenziare e tutelare le finzioni turistiche ivi insediate, distinguendo la fascia più propriamente alberghiera da quella in cui l'ospitalità è assolta anche dalle funzioni residenziali insediate.
3. La disciplina urbanistica dei tessuti, ed in questo caso del tessuto Q5, si compone di più aspetti e non solo di quello regolamentante l'altezza, per cui il riferimento alla previgente pianificazione, limitatamente a questo, è fuorviante. Si precisa tuttavia che, in accoglimento di osservazioni, alcuni aspetti della normativa citata sono stati modificati. Nello specifico è stata rivista la disciplina di intervento per le strutture ricettive con la definizione di una regola generale che implementa le altezze massime.
4. In cartografia (tavola St5) le aree Fincarducci sono individuate come aree destinate ad "agricoltura urbana", per fare riferimento allo stato di fatto di aree permeabili non infrastrutturate. All'art. 6.8, tuttavia, l'area Nuit è elencata fra i piani "in corso", proprio per agevolare quello che pareva essere un iter praticamente già concordato nell'autunno 2020 con la ipotizzata risoluzione consensuale dell'accordo. La cosiddetta "bozza conciliativa", alla quale non è seguito alcun atto o provvedimento per il mancato assenso su alcuni aspetti fondamentali, non poteva certamente pretendere, in assenza di una sua formalizzazione vincolante, di condizionare e vincolare il redigendo PUG. Ciò nondimeno, al fine di non impedire ed agevolare la individuazione di una soluzione condivisa, è stata mantenuta l'indicazione (peraltro non del tutto perspicua, in ragione delle circostanze sopra indicate), in "piano in corso", proprio per agevolare e non ostacolare l'individuazione di possibili soluzioni.
5. In ragione della natura sinallagmatica dell'Accordo e delle previsioni della convenzione, in cui a fronte delle previsioni urbanistiche previste il privato si era impegnato a realizzare importanti previsioni a favore della cd. "Città pubblica" che non risultano concretamente attuate (né garantite con le necessarie fidejussioni) per le ragioni di cui si è detto, risulterebbe del tutto ingiusto, illogico ed ingiustificato che le previsioni urbanistiche venissero mantenute come richiesto. Resta inteso che in ipotesi di

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**203**

**Fuori termine**

Protocollo n.

4909

del

08/02/2021

*raggiungimento di una nuova definizione dei reciproci impegni tra la parte pubblica e quella privata, il PUG potrà recepire e dare atto di tali nuovi assetti.*

*6. Le ragioni di cui sopra valgono anche in riferimento alle previsioni relative alle Colonie che – come è noto – si inserivano in un complessivo equilibrio e disegno urbanistico che non avrebbe alcun senso mantenere ad esclusivo vantaggio del soggetto privato, se non in presenza dei presupposti e delle condizioni di cui sopra. Alla luce delle suesposte considerazioni, l'osservazione è da ritenersi non accolta*

**Esito:**

Non accolta

**Elaborati modificati:**



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

204

Fuori termine

Protocollo n.

4910

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Ponente

in via e civico

Via De Varthema, 6 ana Viale Colombo, 16

identificato catastalmente al:

Foglio

3

Particelle

1427 - 60

Oggetto osservazione:

Chiede in generale di:

1. completare nel più breve tempo possibile la fognatura bianca e gli interventi del Bando Costa, comprendendo anche viale Colombo, con la realizzazione di marciapiedi, pista ciclabile, posteggi lungo l'asse viario, illuminazione pubblica e verde, e di estendere questi interventi all'ambito posto a sud di via Magellano;
2. Promuovere progetto pilota per la realizzazione di un sistema di reef sommersi;
3. Riqualificare il Parco di Ponente con dotazione di attrezzature servizi e chiosco bar;
4. Prevedere per le singole strutture una quota di nuove superfici per la creazione di servizi (scoperti e coperti) per favorire la destagionalizzazione delle strutture;
5. Mantenere invariato perimetro Città delle Colonie come da PTCP;
6. Incentivare lo sviluppo dei servizi esistenti per la balneazione nelle proprietà prospicienti l'arenile;
7. Prevedere premialità volumetriche per incentivare interventi di demolizione e ricostruzione, e considerare per ciò che concerne l'esistente il volume reale comprensivo dei piani interrati;
8. Eliminare la previsione della duna (che rischia di divenire un intervento segmentato e disatteso, e comporta un trattamento impari delle strutture fronte mare rispetto a quelle retrostanti, e comportante problematiche di accesso) a favore di soluzioni alternative, di scarso impatto e compatibili con massima fruibilità della spiaggia, anche a persone con difficoltà motorie, come un muro integrato nell'attuale linea delle recinzioni;
9. In particolare, in riferimento all'obbligo di cessione della fascia di 10 m per la duna, si osserva che la cessione della duna non è accompagnata da nessuna forma di incentivi di carattere edilizio che ammortizzi le perdite derivanti dalla privazione del terreno e quelle legate alle criticità derivante dall'impatto della duna stessa, e che è esagerato assoggettare tale cessione a qualsiasi tipologia di interventi, comprese le manutenzioni ordinarie; pertanto si chiede di riservare tale cessione di terreno all'esecuzione di interventi di carattere sostanziale sulle strutture esistenti, escludendo la ristrutturazione edilizia e gli interventi minori, nonché i modesti ampliamenti i cambi di destinazione ammessi.

In riferimento all'Ostello per la Gioventù Villa Celeste, in via de Varthema 4, e all'ostello sito in via Colombo 16, si chiede di:

10. Garantire incentivi volumetrici anche a interventi non di demolizione e ricostruzione, come ad esempio quanto concesso alle strutture alberghiere, per esempio la concessione, in caso di tetto piano, di realizzare una copertura in ferro e vetro per incrementare i servizi;
11. Esplicitare tra gli interventi edilizi ammessi per gli edifici a funzione a3 il cambio di destinazione d'uso in funzione b1, dato che si tratta di funzione ammessa nel tessuto;
12. Permettere l'incremento delle superfici a bungalow nell'area pertinenziale della struttura, anche attraverso la riconversione delle tettoie di servizio esistenti;
13. Poter destinare a (anche parzialmente) civile abitazione il fabbricato posto su via Colombo.

Valutazione:

1. L'attuazione degli interventi già programmati e finanziati non è competenza del PUG. Si rileva comunque che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale assume tra i suoi obiettivi la riqualificazione di viale Colombo e parte di via Magellano, ponendo particolare attenzione ai temi della mobilità sostenibile e delle criticità legate ai parcheggi, con la promozione di sistemi di scambio modale.
2. Non compete al Comune la promozione di progetti pilota come quello dei reef sommersi. Ad ogni modo, tenuto conto dell'importante obiettivo della protezione dell'arenile e della necessità di contenere i fenomeni erosivi costieri, censito dal PUG fra le generali strategie territoriali, l'Amministrazione comunale ha avviato un confronto con la Regione Emilia - Romagna chiedendo l'istituzione di un tavolo di lavoro finalizzato ad approfondire la conoscenza e gli interventi in merito.
3. Gli obiettivi strategici del Pug comprendono già la riqualificazione del Parco di Ponente, attribuendogli anche una connotazione di connettore a livello di mobilità dolce; l'eventuale inserimento di un chiosco bar non è tema di PUG.
4. Nuove superfici coperte sono realizzabili attraverso gli incrementi volumetrici previsti nei casi disciplinati all'art. 6.7.1 R1 per le colonie a nord di via Magellano e per le colonie a sud di via Magellano. Servizi scoperti possono essere realizzati nelle aree di pertinenza nei limiti del rispetto del R.I.E. e delle regole del tessuto.
5. Il perimetro della Città delle Colonie rimane invariato rispetto al PTCP; viene invece proposta la modifica cartografica delle "Colonie marine" a favore delle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile". Le modifiche proposte alla Tavola 2 "Zonizzazione Paesistica" del PTCP della Provincia di Forlì-Cesena (costituente approfondimento paesistico del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) riguardano infatti alcune zonizzazioni paesistiche, in ragione delle valutazioni e delle motivazioni già indicate nell'elaborato "Relazione tecnica - Variante relativa alla zonizzazione paesistica del PTCP-PTPR".
6. potenziamento dei servizi esistenti nelle aree balneari da rigenerare e riqualificare è possibile ai sensi degli artt. 6.5.6 Q11.6 e 6.5.6 Q.11.7.
7. Già possibile: per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici a prevalente funzione a3 e d3 sono previsti incentivi volumetrici in armonia con quanto disposto dall'art.16 del PTCP. Il volume si calcola ai sensi delle DTA di cui alla DGR 922/2017;
- 8-9. L'art.6.7.1 R1 viene integrato. La costituzione di un sistema dunoso può rappresentare una delle soluzioni più efficaci per rispondere alle esigenze di riduzione del rischio di alluvionabilità costiera, contemperando finalità di tipo paesistico, ecologico e fruitivo; alla luce dei numerosi confronti con i Servizi regionali, nelle more della predisposizione del PUG, si ritiene che una reale protezione dell'insediamento da eventi alluvionali marini possa essere efficace qualora sussista un certo franco rispetto alle aree maggiormente interessate dai fenomeni erosivi.

In riferimento all'ostello villa Celeste:

10. Gli interventi edilizi ammessi e i relativi incentivi volumetrici discendono dalle disposizioni del PTCP;
11. La funzione b1 è ammessa nel tessuto alle condizioni di cui alla disciplina;

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**204**

**Fuori termine**

Protocollo n.

4910

del

08/02/2021

12. Incrementi volumetrici sono consentiti nei casi disciplinati dall'art.6.7.1 R1 Città delle colonie di Ponente;

13. La funzione abitativa a1 è ammessa solo per le abitazioni già regolarmente autorizzate nel tessuto.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

**Esito:**

Parzialmente accolta

**Elaborati modificati:**

Si modifica l'elaborato N1-Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**205**

Fuori termine

Protocollo n.

4911

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Ponente

in via e civico

Via De Varthema, 6

identificato catastalmente al:

Foglio 3

Particelle 166

Oggetto osservazione:

Chiede in generale di:

- completare nel più breve tempo possibile la fognatura bianca e gli interventi del Bando Costa, comprendendo anche viale Colombo, con la realizzazione di marciapiedi, pista ciclabile, posteggi lungo l'asse viario, illuminazione pubblica e verde, e di estendere questi interventi all'ambito posto a sud di via Magellano.
- eliminare la previsione della duna (che rischia di divenire un intervento segmentato e disatteso, oltre che impari nel trattamento delle strutture fronte mare rispetto a quelle retrostanti) a favore di soluzioni alternative, di scarso impatto e compatibili con massima fruibilità della spiaggia, anche a persone con difficoltà motorie, come un muro integrato nell'attuale linea delle recinzioni;
- Promuovere progetto pilota per la realizzazione di un sistema di reef sommersi;
- Riqualificare il Parco di Ponente con dotazione di attrezzature servizi e chiosco bar;
- Prevedere per le singole strutture una quota di nuove superfici per la creazione di servizi (scoperti e coperti) per favorire la destagionalizzazione delle strutture;
- mantenere invariato perimetro Città delle Colonie come da PTCP;
- incentivare lo sviluppo dei servizi esistenti per la balneazione nelle proprietà prospicienti l'arenile;
- Prevedere premialità volumetriche per incentivare interventi di demolizione e ricostruzione, e considerare per ciò che concerne l'esistente il volume reale comprensivo dei piani interrati.

In particolare, in riferimento allo stabilimento balneare in via de Varthema 6, si chiede di:

- Incrementare l'attuale superficie lorda di circa 110 mq fino a una St≤150 mq, così da poterla uniformare agli stabilimenti balneari presenti in ambito urbano;
- Adottare i limiti di H previsti per la "fascia di trasformabilità";
- Poter incrementare le superfici a cabine a spogliatoio, wc e docce, vista l'attuale esigua consistenza di detti servizi rispetto all'area di ombreggio organizzato, che comprende oltre all'arenile privato anche l'adiacente area di arenile in concessione a Villa Celeste Srl. Le nuove strutture sarebbero disposte per garantire una collocazione razionale e di minor impatto all'interno dell'area di arenile privata, anche accorpando i vani di servizio esistenti;
- Concedere la realizzazione di una piscina e vasca idromassaggio secondo le tipologie indicate nel R.E.

Valutazione:

- L'attuazione degli interventi già programmati e finanziati non è competenza del PUG. Si rileva comunque che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale assume tra i suoi obiettivi la riqualificazione di viale Colombo e parte di via Magellano, ponendo particolare attenzione ai temi della mobilità sostenibile e delle criticità legate ai parcheggi, con la promozione di sistemi di scambio modale. Tali obiettivi comprendono peraltro già la riqualificazione del Parco di Ponente, attribuendogli anche una connotazione di connettore a livello di mobilità dolce; l'eventuale inserimento di un chiosco bar non è tema di PUG.
- L'art.6.7.1 R1 viene integrato. La costituzione di un sistema dunoso può rappresentare una delle soluzioni più efficaci per rispondere alle esigenze di riduzione del rischio di alluvionabilità costiera, contemperando finalità di tipo paesistico, ecologico e fruitivo; alla luce dei numerosi confronti con i Servizi regionali, nelle more della predisposizione del PUG, si ritiene che una reale protezione dell'insediamento da eventi alluvionali marini possa essere efficace qualora sussista un certo franco rispetto alle aree maggiormente interessate dai fenomeni erosivi.
- Non compete al Comune la promozione di progetti pilota come quello dei reef sommersi. Ad ogni modo, tenuto conto dell'importante obiettivo della protezione dell'arenile e della necessità di contenere i fenomeni erosivi costieri, censito dal PUG fra le generali strategie territoriali, l'Amministrazione comunale ha avviato un confronto con la Regione Emilia – Romagna chiedendo l'istituzione di un tavolo di lavoro finalizzato ad approfondire la conoscenza e gli interventi in merito.
- Gli obiettivi strategici del Pug comprendono già la riqualificazione del Parco di Ponente, attribuendogli anche una connotazione di connettore a livello di mobilità dolce; la definizione dell'inserimento di un chiosco bar non è tema di PUG.
- Nuove superfici coperte sono realizzabili attraverso gli incrementi volumetrici previsti nei casi disciplinati all'art. 6.7.1 R1 per le colonie a nord di via Magellano e per le colonie a sud di via Magellano. Servizi scoperti possono essere realizzati nelle aree di pertinenza nei limiti del rispetto del R.I.E. e delle regole del tessuto.
- Il perimetro della Città delle Colonie rimane invariato rispetto al PTCP; viene invece proposta la modifica cartografica delle "Colonie marine" a favore delle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile". Le modifiche proposte alla Tavola 2 "Zonizzazione Paesistica" del PTCP della Provincia di Forlì-Cesena (costituente approfondimento paesistico del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) riguardano infatti alcune zonizzazioni paesistiche, in ragione delle valutazioni e delle motivazioni già indicate nell'elaborato "Relazione tecnica – Variante relativa alla zonizzazione paesistica del PTCP-PTPR".
- Il potenziamento dei servizi esistenti nelle aree balneari da rigenerare e riqualificare è possibile ai sensi degli artt. 6.5.6 Q11.6 e 6.5.6 Q.11.7.
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici a prevalente funzione a3 e d3 sono previsti incentivi volumetrici in armonia con quanto disposto dall'art.16 del PTCP. Il volume si calcola ai sensi delle DTU di cui alla DGR 922/2017;

In riferimento allo stabilimento balneare:

- Nelle aree balneari da riqualificare non sono ammessi incrementi di Superficie coperta, ai sensi di quanto previsto da PTPR e PTCP;
- Sono già previsti i limiti di H della "fascia di trasformabilità";
- nelle aree balneari da riqualificare non sono ammessi incrementi di Superficie coperta, ma è possibile demolire e accorpare più strutture, secondo quanto disposto dal comma 1 dell'art. 6.5.6 Q.11.7;
- nelle aree balneari da riqualificare non è consentita l'installazione di piscine e vasche idromassaggio.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**205**

**Fuori termine**

Protocollo n.

4911

del

08/02/2021

**Esito:**

*Parzialmente accolta*

**Elaborati modificati:**

*Si modifica l'elaborato N1-Norme.*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**206**

Fuori termine

Protocollo n.

4912

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina monte

in via e civico

Viale 1° Maggio

identificato catastalmente al:

Foglio

38

Particelle

268

Oggetto osservazione:

Chiede che l'area oggetto di osservazione, venga ricompresa nel tessuto Q.2. Il PUG assunto, prevede l'inserimento del terreno nel "Territorio rurale periurbano".

Valutazione:

La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017, che specifica in particolare che non fanno parte del T.U.:

-le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa (comma 3, lett.a);

-l'edificato sparso discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (comma 3, lett.b).

Alla luce di quanto esposto, l'osservazione non si ritiene accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**207**

Fuori termine

Protocollo n.

4913

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località *Sala* in via e civico *Via Campone Sala, 362*

identificato catastalmente al:

Foglio *49* Particelle *262*

Oggetto osservazione:

*Chiede una modifica dell'art. 5.3 - "Rigenerazione diffusa nel Telaio Urbano", inserendo la possibilità di effettuare il cambio d'uso di immobili incongrui per funzione nel tessuto di appartenenza, anche attraverso interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, poiché l'intervento di demolizione e ricostruzione risulta essere molto oneroso.*

Valutazione:

*In linea generale si ritiene che le trasformazioni degli edifici incongrui per tipologia e funzione rispetto al tessuto in cui sono inseriti debbano avvenire mediante demolizione e ricostruzione, in coerenza con gli obiettivi della LR 24/2017 di elevare gli standards di qualità ambientale e architettonica.  
Si specifica che l'osservazione non è sede per una verifica istruttoria del caso puntuale.  
In relazione alla richiesta della modifica normativa si ritiene l'osservazione non accolta.*

Esito:

*Non accolta*

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**208**

Fuori termine

Protocollo n.

4914

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

Particelle

Oggetto osservazione:

*Chiede di ridurre il parametro dimensionale minimo (superficie) richiesto per la determinazione dell'unità abitativa, così come imposto e definito al punto o.6, dell'art. A1.13 del Regolamento Edilizio – R1 (prima parte) assunto, allineandolo ai dimensionamenti minimi imposti in altri Strumenti urbanistici. Si propone di introdurre dimensionamenti minimi tali da consentire la creazione di monocalci per una persona (pari a 28 mq) e bilocali (pari a 38 mq), in quanto si ritengono agevoli per l'abitare di anziani, studenti, villeggianti e divorziati.*

Valutazione:

*Si è valutato di ridurre il parametro dimensionale minimo richiesto per la costituzione dell'unità abitativa, passando da una superficie minima totale di 60 mq ad una superficie minima totale di 50 mq. Tale nuova determinazione del parametro minimo dimensionale dell'unità abitativa, consente di garantire un adeguato livello di qualità dello spazio abitativo che non si ritiene rispettato nel caso di dimensionamenti inferiori.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

N1-Norme art.6.3.1

R1 - Regolamento Edilizio (prima parte)

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**209**

Fuori termine

Protocollo n.

4925

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Villamarina monte

in via e civico

Via 1° Maggio, 29

identificato catastalmente al:

Foglio 38

Particelle 1382 - 87 - 1485

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione, venga ricompresa nel tessuto produttivo Q.9. In alternativa, chiede che l'art. 8.9.4 preveda che le particelle inedificate a destinazione agricola, annesse e adiacenti ad attività produttive esistenti, siano considerate pertinenza dell'attività e dei capannoni produttivi stessi, e non terreno agricolo, con possibilità di svolgimento dell'attività anche senza produzione di una potenzialità edificatoria*

Valutazione:

*L'individuazione dei tessuti Q9 è avvenuta in ottemperanza dell'art.32 L.R.24/2017 che prevede l'inserimento nel T.U. delle sole aree a prevalente destinazione produttiva edificate con continuità e non per singoli lotti. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta. Tuttavia l'art.53 della L.R. 24/2017 (Procedimento unico) permette interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**210**

Fuori termine

Protocollo n.

4936

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Stradone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

42

Particelle

587 - 588

Oggetto osservazione:

*Chiede di ricomprendere rispettivamente, 1200 mq. all'interno del tessuto Q.3, in quanto tale porzione di terreno risulta pienamente integrata nell'agglomerato urbano adiacente, già edificato e consolidato. Attualmente l'area è individuata cartograficamente nella tavola St5 come territorio rurale periurbano.*

Valutazione:

*Precisato che l'area oggetto di osservazione, anche nella pianificazione previgente era inserita in territorio agricolo e considerato che i lotti in oggetto non costituiscono parti integranti di aree edificate con continuità, si ritiene di non accogliere l'osservazione, in conformità a quanto disposto dall'art.32, comma 3, lettera a, della L.R. n.24/2017.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**211**

Fuori termine

Protocollo n.

4940

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Baanarola

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

32

Particelle

327

Oggetto osservazione:

*L'osservazione si riferisce ad un fabbricato ad uso artigianale ubicato, nel nuovo strumento urbanistico, in territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola specializzata.*

*Chiede che l'art. 2.5 "Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale" sia modificato dando la possibilità di convertire ad uso residenziale gli immobili individuati come incongrui a seguito di dismissione o trasferimento dell'attività.*

*In particolare, a seguito del trasferimento dell'attività attualmente insediata, manifesta la volontà di recuperare l'immobile in oggetto per usi residenziali, anche con modifica delle dimensioni planimetriche, tenuto conto del fatto che sulla medesima via insistono altre civili abitazioni e che l'eventuale conversione, in loco, appare penalizzante per le sole funzioni b5 (strutture di accoglienza per l'attività escursionistica) ed f6 (attività complementari all'agricoltura) riconosciute.*

Valutazione:

*La nuova legge urbanistica regionale non consente la possibilità di realizzare nuovi edifici residenziali in territorio rurale (a meno che si tratti di esigenze legate alla conduzione del fondo agricolo ovvero a seguito di accordi operativi, comunque alle condizioni espresse dal piano). D'altra parte, incentiva la rigenerazione non solo urbana ma anche del paesaggio agricolo. In particolare, l'art. 36 della L.R. 24/2017, al punto e), prevede che nel caso di "edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il piano prevede la stipula di accordi operativi per disciplinare interventi volti al recupero di una quota progressivamente minore della superfici coperta originaria..".*

*Coerentemente alle indicazioni della legge regionale, quindi, l'art. 2.5 del PUG, disciplina le modalità e le forme incentivanti per gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale che interessano, come per il caso in oggetto, immobili incongrui, per funzione e/o tipologia, con il contesto nel quale sono inseriti. Si evidenzia tuttavia che per mero errore materiale l'art.2.5 non riportava tutte le funzioni cui possono essere destinati gli immobili incongrui in caso di intervento di riqualificazione paesaggistica, come correttamente indicato in tabella di cui all'art. 8.8.1. In ogni caso la funzione residenziale è esclusa.*

*Per le ragioni suesposte, l'osservazione in oggetto si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

212

Fuori termine

Protocollo n.

4942

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Valverde

in via e civico

Viale Mantegna, 30

identificato catastalmente al:

Foglio

39

Particelle

467 - 468

Oggetto osservazione:

Descrive il proprio caso specifico e la volontà di ampliare il quinto piano attualmente edificato solo al 40%.

Chiede, per gli edifici ricettivi esistenti, la possibilità di ampliare l'ultimo piano parzialmente edificato in deroga al valore minimo di visuale libera di 0,30, portandolo a non più di 0,25.

Valutazione:

La disciplina normativa relativa agli edifici a funzione b1 turistico-alberghiera nei tessuti a prevalente funzione turistica è integrata con la possibilità di intervento in ampliamento tramite sopraelevazione o in aderenza con una St pari a quella del piano medio a pernottamento. Si accoglie la proposta in quanto l'indice di visuale libera si applica esclusivamente nelle aree di nuova urbanizzazione.

Si sottolinea tuttavia che non spetta alla valutazione dell'osservazione entrare nel merito del caso specifico, per il quale si rimanda a un eventuale procedimento edilizio. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene accolta.

Esito:

Accolta

Elaborati modificati:

Si modificano gli artt. 6.2.3 e 6.5.2 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**213**

Fuori termine

Protocollo n.

4948

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina monte

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

39

Particelle

144

Oggetto osservazione:

Chiede che l'area oggetto di osservazione sia ricompresa in tessuto Q.2, variando l'attuale individuazione cartografica quale "agricoltura urbana".

Valutazione:

Non è possibile inserire l'immobile in oggetto all'interno al T.U., in quanto l'art.32 L.R.24/2017, comma 3, lett. c) esclude espressamente dal territorio urbanizzato le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Tali aree possono comunque essere trasformate tramite Accordo operativo, si evidenzia peraltro che la tavola di orientamento alla trasformazione (V2) individua tali aree come aree preferibili alla eventuale trasformazione, utilizzando il 3% delle aree consumabili al 2050 ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R.24/2017. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**214**

Fuori termine

Protocollo n.

4950

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Borella

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

28

Particelle

765

Oggetto osservazione:

*Si chiede che l'edificio in oggetto, di cui alla scheda n. 91, individuato nel PUG come edificio storico in territorio rurale, sia invece considerato come abitazione civile-casa sparsa in zona agricola, essendo di fatto stato in buona parte ricostruito nel dopoguerra, con strutture e modifiche, non più riconducibili alla condizione originale.*

Valutazione:

*L'edificio è stato classificato come tipo 2.1.E casa colonica pertanto riconducibile alle fasi più recenti del processo tipologico (si veda elaborato N2.AB - Abaco); sulla base dello stato di conservazione si ritiene ammissibile prevedere la possibilità, qualora le strutture dell'edificio risultino totalmente non recuperabili, di intervenire con la ristrutturazione edilizia anche mediante la demolizione e ricostruzione, ma con il vincolo di ripristino delle facciate originarie e del tetto a falde come l'esistente al fine preservare la componente paesaggistica tipica di quest'edificio rurale novecentesco.*

*Per quanto esposto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

*- N2.Er.1 Scheda n. 091 - Nelle "Prescrizioni particolari" si inserisce in calce la dicitura:*

*Qualora le strutture verticali dell'edificio risultino totalmente non recuperabili è ammesso l'intervento Ristrutturazione edilizia con vincolo di ripristino delle facciate originarie (altezze, sistema delle aperture) e del tetto a falde come l'esistente).*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**215**

Fuori termine

Protocollo n.

4951

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina monte

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

39

Particelle

2399

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione sia ricompresa in tessuto Q.2, variando l'attuale individuazione cartografica quale "agricoltura urbana".*

Valutazione:

*Non è possibile inserire l'immobile in oggetto all'interno al T.U., in quanto l'art.32 L.R.24/2017, comma 3, lett. c) esclude espressamente dal territorio urbanizzato le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Tali aree possono comunque essere trasformate tramite Accordo operativo, si evidenzia peraltro che la tavola di orientamento alla trasformazione (V2) individua tali aree come aree preferibili alla eventuale trasformazione, utilizzando il 3% delle aree consumabili al 2050 ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R.24/2017. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.*

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**216**

Fuori termine

Protocollo n.

4952

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina monte

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

39

Particelle

56

Oggetto osservazione:

Chiede che l'area oggetto di osservazione sia ricompresa in tessuto Q.2, variando l'attuale individuazione cartografica quale "agricoltura urbana".

Valutazione:

Non è possibile inserire l'immobile in oggetto all'interno al T.U., in quanto l'art.32 L.R.24/2017, comma 3, lett. c) esclude espressamente dal territorio urbanizzato le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Tali aree possono comunque essere trasformate tramite Accordo operativo, si evidenzia peraltro che la tavola di orientamento alla trasformazione (V2) individua tali aree come aree preferibili alla eventuale trasformazione, utilizzando il 3% delle aree consumabili al 2050 ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R.24/2017. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**217**

Fuori termine

Protocollo n.

5028

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località Valverde

in via e civico

Viale Mantegna, 30

identificato catastalmente al:

Foglio 39

Particelle 467 - 468

**Oggetto osservazione:**

*Descrive il proprio caso specifico e la volontà di ampliare il quinto piano attualmente edificato solo al 40%.*

*Chiede, per gli edifici ricettivi esistenti, la possibilità di ampliare l'ultimo piano parzialmente edificato in deroga al valore minimo di visuale libera di 0,30, portandolo a non più di 0,25.*

**Valutazione:**

*La disciplina normativa relativa agli edifici a funzione b1 turistico-alberghiera nei tessuti a prevalente funzione turistica è integrata con la possibilità di intervento in ampliamento tramite sopraelevazione o in aderenza con una St pari a quella del piano medio a pernottamento. Si accoglie la proposta in quanto l'indice di visuale libera si applica esclusivamente nelle aree di nuova urbanizzazione.*

*Si sottolinea tuttavia che non spetta alla valutazione dell'osservazione entrare nel merito del caso specifico, per il quale si rimanda a un eventuale procedimento edilizio. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene accolta.*

**Esito:**

Accolta

**Elaborati modificati:**

*Si modificano gli artt. 6.2.3 e 6.5.2 delle Norme.*



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**218**

Fuori termine

Protocollo n.

5031

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Valverde

in via e civico

Via Reni, 12

identificato catastalmente al:

Foglio

39

Particelle

532

Oggetto osservazione:

*Chiede di modificare la dimensione "media" degli alloggi e consentire comunque l'inserimento di una quota minima di appartamenti mono e bilocali, con St 35 mq per monolocale e St 50 mq per bilocale, con la possibilità per gli stessi di avere il servizio igienico cieco.*

*Chiede, per i tessuti Q3, Q4, e Q5, di realizzare solo posti auto all'aperto.*

*Propone inoltre "contributo una tantum per interventi di qualificazione urbana sul tessuto pubblico".*

Valutazione:

*Si accoglie la proposta di ridurre la dimensione minima degli alloggi negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, e incremento di unità immobiliari, portandola da St≥60 mq a St≥50 mq, limite ritenuto adeguato per garantire comfort e qualità abitativa. Non si accoglie invece la richiesta di introdurre quote minime di appartamenti mono e bilocali.*

*In merito ai servizi igienici senza r.i.a. naturale, si evidenzia che il PUG non contiene la parte regolamentare relativa ai requisiti igienici dei locali, per la quale si rinvia al Regolamento Edilizio.*

*Le Norme prevedono già che i parcheggi pertinenziali Pr1 possano essere reperiti all'aperto.*

*Relativamente all'ultima parte dell'osservazione relativa al contributo una tantum, quanto proposto non risulta di chiara comprensione, e pertanto non può essere accolto.*

*Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

*Si modifica l'art. 6.3.1 delle Norme.*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**219**

Fuori termine

Protocollo n.

5032

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Valverde

in via e civico

Via Reni, 10

identificato catastalmente al:

Foglio

39

Particelle

1016

Oggetto osservazione:

*Chiede di modificare la dimensione "media" degli alloggi e consentire comunque l'inserimento di una quota minima di appartamenti mono e bilocali, con St 35 mq per monolocale e St 50 mq per bilocale, con la possibilità per gli stessi di avere il servizio igienico cieco.*

*Chiede, per i tessuti Q3, Q4, e Q5, di realizzare solo posti auto all'aperto.*

*Propone inoltre "contributo una tantum per interventi di qualificazione urbana sul tessuto pubblico".*

Valutazione:

*Si accoglie la proposta di ridurre la dimensione minima degli alloggi negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, e incremento di unità immobiliari, portandola da St≥60 mq a St≥50 mq, limite ritenuto adeguato per garantire comfort e qualità abitativa. Non si accoglie invece la richiesta di introdurre quote minime di appartamenti mono e bilocali.*

*In merito ai servizi igienici senza r.i.a. naturale, si evidenzia che il PUG non contiene la parte regolamentare relativa ai requisiti igienici dei locali, per la quale si rinvia al Regolamento Edilizio.*

*Le Norme prevedono già che i parcheggi pertinenziali Pr1 possano essere reperiti all'aperto.*

*Relativamente all'ultima parte dell'osservazione relativa al contributo una tantum, quanto proposto non risulta di chiara comprensione, e pertanto non può essere accolto.*

*Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene parzialmente accolta.*

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

*Si modifica l'art. 6.3.1 delle Norme.*

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

220

Fuori termine

Protocollo n.

5034

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località valverde

in via e civico

Via Reni, 12

identificato catastalmente al:

Foglio 39

Particelle 532

Oggetto osservazione:

Chiede di modificare la dimensione "media" degli alloggi e consentire comunque l'inserimento di una quota minima di appartamenti mono e bilocali, con St 35 mq per monolocale e St 50 mq per bilocale, con la possibilità per gli stessi di avere il servizio igienico cieco.  
Chiede, per i tessuti Q3, Q4, e Q5, di realizzare solo posti auto all'aperto.  
Propone inoltre "contributo una tantum per interventi di qualificazione urbana sul tessuto pubblico".

Valutazione:

Si accoglie la proposta di ridurre la dimensione minima degli alloggi negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, e incremento di unità immobiliari, portandola da St≥60 mq a St≥50 mq, limite ritenuto adeguato per garantire comfort e qualità abitativa. Non si accoglie invece la richiesta di introdurre quote minime di appartamenti mono e bilocali.  
In merito ai servizi igienici senza r.i.a. naturale, si evidenzia che il PUG non contiene la parte regolamentare relativa ai requisiti igienici dei locali, per la quale si rinvia al Regolamento Edilizio.  
Le Norme prevedono già che i parcheggi pertinenziali Pr1 possano essere reperiti all'aperto.  
Relativamente all'ultima parte dell'osservazione relativa al contributo una tantum, quanto proposto non risulta di chiara comprensione, e pertanto non può essere accolto.  
Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene parzialmente accolta.

Esito:

Parzialmente accolta

Elaborati modificati:

Si modifica l'art. 6.3.1 delle Norme.

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

**221**

Fuori termine

Protocollo n.

5041

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Levante

in via e civico

Viale Carducci, 5

identificato catastalmente al:

Foglio

9

Particelle

66

Oggetto osservazione:

L'edificio di proprietà della Soc. White House ricade nell'area interessata dall'accordo di programma della colonia "Veronese". L'edificio e parte dell'area di pertinenza sono vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Sulla parte di area non vincolata chiede di poter realizzare un garage per almeno tre vetture e una piscina, tenuto conto anche che l'accordo di programma si intende decaduto.

Valutazione:

Premesso che non si condivide la qualificazione unilaterale della intervenuta decadenza (anche in ragione delle note proroghe ex lege intervenute), l'area oggetto di richiesta, ai sensi dell'Accordo di programma in corso di completamento, è destinata ad usi ricettivi; su tale area peraltro, l'Accordo medesimo prevede la realizzazione di un nuovo edificio costituente ampliamento della struttura ricettiva realizzata a seguito della riqualificazione dell'intero compendio immobiliare. La ricomposizione degli spazi coerentemente alla finalità assunte non potrà pertanto che essere ricercata all'interno di una consensuale ridefinizione dello strumento negoziale. Alla luce delle considerazioni esposte, l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

222

Fuori termine

Protocollo n.

5047

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Campone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

42

Particelle

154 - 200 - 236 - 237 - 548 - 550

Oggetto osservazione:

L'area oggetto di osservazione, ricade in parte in territorio rurale periurbano e in parte in tessuto Q.3. Si chiede il mantenimento di una superficie fondiaria residenziale pari a 1022 mq, così come già prevista dal PU n. 25, al fine di realizzare villette a schiera a compensazione dell'intervento di adeguamento relativo allo scolo tombinato pubblico/consorziale presente nell'area in questione. In alternativa, ritenuto insufficiente il parcheggio del vicino centro commerciale, propone la disponibilità alla cessione di una porzione di terreno fronte strada per la realizzazione di un parcheggio, anche realizzabile direttamente dall'attuale proprietà tramite PCC, che riproponga la previsione del PRG, con l'impegno che detto intervento sia venga realizzato entro il periodo di validità del PCC. Allega uno schema progettuale in cui si considera anche l'inserimento di isola ecologica in sostituzione a quella presente in prossimità della rotonda, reputata disagiata e pericolosa.

Valutazione:

Ai sensi dell'art. 6.8 comma 3.1 delle Norme le aree con piani e progetti unitari scaduti e non attuati alla data di approvazione del PUG, a secondo della loro localizzazione assumeranno la destinazione delle aree agricole limitrofe o di dotazioni ecologico ambientali. Ad oggi il P.U. 25 non è stato mai attuato né risulta in fase di attuazione. In riferimento all'area oggetto di osservazione, si è pertanto proceduto a delineare il T.U. ai sensi dell'art. 32 della L.R.24/2017, con l'ottenimento di parte dell'area oggetto di osservazione in tessuto Q3 e di parte in territorio agricolo.

Alla luce di quanto esposto, l'osservazione si ritiene non accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

223

Fuori termine

Protocollo n.

5048

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Santa Teresa

in via e civico

Via Saltarelli

identificato catastalmente al:

Foglio

13

Particelle

814

Oggetto osservazione:

Chiede di ridefinire la perimetrazione del territorio urbanizzato fino ad inglobare la sua proprietà.

Valutazione:

La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata effettuata ai sensi dell' art.32 della L.R.24/2017, che specifica in particolare che non fanno parte del T.U.:

-le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa (comma 3, lett.a);

-l'edificato sparso discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (comma 3, lett.b).

Alla luce di quanto esposto, l'osservazione non si ritiene accolta.

Esito:

Non accolta

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

224

Fuori termine

Protocollo n.

5049

del

08/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Villamarina monte

in via e civico

identificato catastalmente al:

Foglio

38

Particelle

23 - 1495 - 1562

Oggetto osservazione:

*Dopo un'estesa premessa riportante un'analisi di quelle che ritiene le carenze di progetto relative agli accessi e ai parcheggi della scuola di Villamarina, e l'illustrazione dei disagi subiti dagli utenti e proprietari degli immobili circostanti, lo scrivente chiede all'Ufficio di Piano di verificare la sussistenza dei requisiti minimi di accesso all'area del polo scolastico, e propone la cessione a titolo oneroso, o modalità da concordarsi, delle aree di sua proprietà, adatte ad ospitare parcheggi pubblici (di cui viene schematizzato un progetto) che consentirebbero di risolvere le criticità dell'area e di ridurre le situazioni di rischio per l'incolumità pubblica.*

Valutazione:

*Coerentemente alla L.R. 24/2017 il PUG ha impostato una strategia che ha assunto fra gli elementi conoscitivi di riferimento la verifica delle dotazioni presenti nel territorio comunale (Capitolo 3). Si precisa che a seguito dell'approvazione del PUG l'Amministrazione potrà valutare proposte ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017. L'osservazione si ritiene pertanto non pertinente.*

Esito:

Non pertinente

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

225

Fuori termine

Protocollo n.

5477

del

10/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Vetreto, 93

identificato catastalmente al:

Foglio

52

Particelle

177 - 533

Oggetto osservazione:

*Chiede che l'area oggetto di osservazione, venga ricompresa nel tessuto Q.3. In subordine si chiede che comunque venga data la possibilità di poter realizzare nell'area in questione un fabbricato, anche di dimensioni contenute, al fine di ricavare l'abitazione per sé e per il figlio.*

Valutazione:

Esito:

Elaborati modificati:



# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

226

Fuori termine

Protocollo n.

6764

del

18/02/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Canale Bonificazione, 359

identificato catastalmente al:

Foglio

44

Particelle

75

Oggetto osservazione:

Chiede che gli immobili in oggetto, attualmente rientranti nel "Territorio rurale periurbano", vengano ricompresi nella perimetro del del tessuto "Q.3 - Residenziale a bassa densità".

Valutazione:

Esito:

Elaborati modificati:

# OSSERVAZIONE AL PUG

Osservazione n.

227

Fuori termine

Protocollo n.

13599

del

07/04/2021

In riferimento all'immobile ubicato in:

Località

Sala

in via e civico

Via Campone Sala

identificato catastalmente al:

Foglio

49

Particelle

2527

Oggetto osservazione:

Modifiche alla normativa di intervento di una casa "storico testimoniale" scheda n.174.

Valutazione:

Esito:

Elaborati modificati: