



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**

Cesena, 27 dicembre 2021

Prot. N 0003280/2021

**Al Sindaco di Cesena**

Piazza del Popolo 10  
47521 CESENA (FC)

**Al Sindaco di Montiano**

Piazza Maggiore, 3  
47020 MONTIANO (FC)

**Al Settore Governo del Territorio  
Ufficio di Piano**

47521 Cesena FC

[protocollo@pec.comune.cesena.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesena.fc.it)  
[montiano@pec.unionevallesavio.it](mailto:montiano@pec.unionevallesavio.it)

## **OSSERVAZIONI – PREMESSA E TEMI GENERALI**

Oggetto:

**Osservazione alla proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG)  
intercomunale di Cesena e Montiano**

**assunto con delibera di Consiglio comunale n°76 del 23/09/2021**

pubblicazione dell'avviso di deposito del Piano sul BUR e all'Albo pretorio on line in data 27 ottobre 2021.

Con la presente comunicazione, a firma congiunta, i tre Ordini territoriali di Forlì-Cesena, Architetti, Ingegneri e Geometri, intendono avanzare le proprie osservazioni riguardo il recente Piano Urbanistico Generale dei Comuni di Cesena e Montiano adottato dalle Amministrazioni, importante strumento al quale dovranno conformarsi i nuovi interventi edilizi nei mesi e anni futuri.

Occorre precisare che la **scadenza fissata al 27 dicembre per inviare il testo delle osservazioni è risultata essere abbastanza scomoda per tutti**, a causa della chiusura degli uffici dell'Ente per le festività di fine anno ed alla difficoltà di raccogliere i contributi degli iscritti che si apprestano ogni giorno ad utilizzare lo strumento che sarà aggiornato, e che sono arrivati alla spicciolata fino allo scadere del tempo concesso.

Peraltro, l'opportunità di approfondimento del nuovo testo è stata possibile solo in data 17/12/2021 in seduta pubblica e quindi il tempo sembra davvero ristretto per fare un'analisi puntuale delle criticità e dei vantaggi del piano.



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**

A tal proposito quindi si è provveduto a redigere il presente documento, di carattere generale, con l'indicazione delle **macro-tematiche di interesse** che gli ordini congiuntamente chiedono di riprendere in mano, ed un allegato, composto da un più sostanzioso corpus congiunto che vuole essere di supporto al lavoro di recepimento delle osservazioni stesse

**Si chiede quindi la massima disponibilità da parte degli uffici comunali e della rappresentanza politica al confronto nei due mesi prossimi, in vista dell'adozione**, per far sì che quanto scritto non sia frainteso o non comprensibile, e per gestire in modo corretto l'analisi delle criticità qui evidenziate che in alcuni casi possono essere significative per l'assetto urbanistico del territorio.

In premessa si vuole specificare che lo strumento urbanistico deve essere agile, libero e con regole adatte a far sì che emerga la consapevolezza della complessità che caratterizza il processo edilizio e della necessaria interdisciplinarietà delle competenze.

Abbiamo riscontrato che ove si tenti di regolare le tendenze edilizie della città attraverso norme che stabiliscono obblighi e divieti, anziché attraverso progetti che offrano immagini più avanzate del territorio comunale, si rischia di ottenere l'effetto contrario: **la norma se espressa unicamente in termini di obblighi e divieti, arresta l'esplorazione progettuale e interrompe il processo conoscitivo.**

Una norma costruita in termini di concessione e veto è la principale responsabile di valori posizionali e per questo motivo si chiede un grande impegno a spingersi ad una contaminazione con il mondo della cultura, della tecnica e della tecnologia che i presenti Ordini rappresentano attraverso i propri iscritti, riconoscendo che esiste un mondo professionale, di costruttori e di investitori con cui vale la pena confrontarsi senza una sovrastruttura di "regole" oltremodo coercitive.

Entrando più direttamente nello specifico, si riportano di seguito i temi generali, che saranno poi sviluppati più compiutamente nel testo in allegato:

- Circa l'introduzione del cosiddetto R.I.E. (Riduzione Impatto Edilizio) che è un indice numerico di qualità ambientale occorre sottolineare un aspetto di rilevanza fondamentale:

- Occorre evidenziare che sin dai primi confronti tenuti con i vostri uffici si sono sollevati dubbi circa l'inserimento di un coefficiente prescrittivo, senza avere a supporto adeguate e corrispondenti applicazioni su casi tipo di ristrutturazione o nuova costruzione calate sulle peculiarità che contraddistinguono il territorio comunale. A dire il vero seppur questa metodologia, utilizzata per la prima volta dal Comune di Bolzano, sia stata assunta da numerosi Comuni, occorre evidenziare che nel corso degli anni - in seguito alle prime applicazioni reali – **si è verificata la necessità di tarare lo strumento** e di modificarlo perché difficilmente permetteva di agire sui lotti edificabili con la libertà progettuale preannunciata. Nella definizione riportata all'interno del Regolamento Edilizio (pag. 28) si dichiara che il calcolo dell'indice consente un'ampia scelta progettuale, ma dalle informazioni desunte dagli iscritti di codesti Ordini, mediante simulazioni puntuali in questa fase di approccio con il nuovo coefficiente, emerge che tale concetto non corrisponde al vero. Con la presente si vuole rimarcare che le prescrizioni riguardanti il coefficiente RIE introdotte all'art. 5.3.1. Edifici a



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**

prevalente funzione abitativa, all'art. 5.3.2. Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, all'art. 5.3.3 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata, all'art. 5.3.4. Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica, all'art. 5.3.5. Edifici a prevalente funzione e commerciale, all'art. 5.3.5. Edifici a prevalente funzione c produttiva (pag. 67-70 delle Norme al PUG) devono essere riviste e corrette. Si suggerisce di approcciare la tematica della Riduzione di Impatto Edilizia riconducendosi ad alcune definizioni già presenti in campo edilizio quando si prescrive un miglioramento della condizione *post-operam* rispetto a quella *ante-operam*. Si deve pensare che agire su un lotto edificato non permette di applicare pedissequamente l'incrocio fra i pesi e le superfici della sommatoria che definisce l'incidenza del coefficiente RIE, tuttavia si concorda che l'azione di una ristrutturazione su un singolo edificio o su una pluralità degli stessi deve perseguire un necessario miglioramento; **per questo motivo si suggerisce di disporre di diminuire l'impatto edilizio preesistente – aumentando il coefficiente RIE – ma senza necessariamente raggiungere un livello prefissato come ora deciso.** In particolare, quando si tratta di ristrutturazione edilizia si propone **di riformulare la regola:**

- Ristrutturazione edilizia f) conservativa  $RIE_2 > RIE_1$
- Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva  $RIE > 2.5$

con

- Ristrutturazione edilizia f) conservativa  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$
- Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Eventualmente qualora l'intenzione dell'amministrazione sia quella di differenziare la prima casistica dalla seconda si suggerisce di inserire che in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva qualora lo stato *ante-operam* sia identificato da un indicatore  $< 2.5$ , a seguito dell'intervento di miglioramento, il coefficiente RIE di partenza deve essere incrementato di un valore, comunque, non minore di 0.1 e quindi:

- Ristrutturazione edilizia f) conservativa  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$
- Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva

se  $RIE_{ante-operam} \geq 2.5$  allora  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

se  $RIE_{ante-operam} < 2.5$  allora  $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam} + 0.1 \times RIE_{ante-operam}$

In aggiunta occorre rivedere il limite introdotto per la nuova costruzione g) perché per raggiungere il livello stabilito di  $RIE \geq 4$ , appare molto difficile. In prima battuta si consiglia di schematizzare in un grafico come incidono i pesi attribuiti alle Superfici equivalenti delle alberature, alle Superfici trattate a verde e alle Superfici NON trattate a verde al variare delle superfici di un lotto tipo e di modificarli, tarandoli, per rendere fattibile l'intervento di nuova costruzione, anche senza ricorrere OBBLIGATORIAMENTE ad una copertura verde del fabbricato. Inoltre molti riferimenti delle superfici trattate a verde (p.e N5-N6-N7-N8-N9-N10-N11-N12-N13-N14) e NON trattate a verde (p.e. D9-D10-D19-D20-D23) sono caratterizzati da



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**

intervalli di pesi molto ampi o “da determinare” che lasciano libera interpretazione e mancata uniformità di azione su cui occorre intervenire.

Circa l'introduzione di regole prescrittive che rischiano di arrestare l'esplorazione progettuale e interrompere il processo conoscitivo citate in premessa, occorre sottolineare alcuni aspetti di rilevanza fondamentale:

- Dove si enunciano i limiti di altezza dell'edificio essi appaiono non coerenti con le recenti tecnologie di costruzione ed isolamento degli involucri in qualunque tessuto esso si trovi occorre aumentare – se si intende mantenere - il limite sia per gli edifici con 1-2 piani fuori terra, 3 piani fuori terra o 4 piani fuori terra;
- Sempre in riferimento al tema della regola dell'altezza dell'edificio occorre chiarire i passi dell'art. 5.8.1 – 5.8.2 – 5.8.3 – 5.8.4 – 5.8.5 – 5.9.1 che:
  - In caso di ristrutturazione edilizia f) sia che essa sia conservativa che ricostruttiva:
    - Se allo stato *ante-operam*  $H_{\text{edificio}} < H_{\text{max}}$  si può attuare la ristrutturazione, **qualunque essa sia**, anche raggiungendo il valore di altezza massimo eventualmente prescritto;
    - Se allo stato *ante-operam*  $H_{\text{edificio}} > H_{\text{max}}$  si può attuare la ristrutturazione, **qualunque essa sia**, mantenendo il valore di altezza massimo dell'edificio esistente;
- Sempre sullo stesso tema non si comprende la necessità di fissare limiti alla pendenza delle falde dell'ordine del 35% riportate all'interno dell'art. 5.3;
- A ben dire appare confusa la prescrizione introdotta circa le aperture che si possono eseguire sulle falde della copertura che sembrano limitate al numero di una sola apertura, solo in caso di sottotetti non abitabili; occorre chiarirlo se si intende mantenerla.
- Sempre e solo in caso di sottotetti non abitabili sembra vietata la realizzazione di asole in falda ma tale definizione è alquanto superficiale e poco chiara ed estendibile a qualsiasi tipo di sottotetto; occorre chiarirlo se si intende mantenerla.

In riferimento agli ultimi due punti dell'elenco suddetto occorre chiarire come tali vincoli si interfacciano con le richieste di sanatorie edilizie; a parere degli scriventi Ordini non sono da ritenersi valide tali prescrizioni in qualsiasi caso di sanatoria o regolarizzazione edilizia e si chiede di confermare tale posizione o di trovare una soluzione.

- Per concludere circa la limitazione della dimensione degli alloggi che non potrà essere < a 60 mq di St, sempre contenuta all'interno dell'art. 5.2 delle Norme al PUG, preme rilevare che tale freno è più idoneo per tessuti residenziali di periferia ove si cerca di contrastare l'instaurarsi di meccanismi insediativi non consoni al tessuto. Questa regola estesa a tutti i tessuti della città risulta essere notevolmente restrittiva rispetto alla legge attuale (minimo alloggio ammesso 28 mq e 38 mq in



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**

funzione degli abitanti minimi) e rischia di comprimere notevolmente la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia dei fabbricati esistenti. In una città delle dimensioni di Cesena **confermare questa disposizione rischia di essere deleteria al fine di farla emergere come città vocata all'insediamento di universitari, studenti o giovani coppie**, perché con il vincolo imposto difficilmente queste realtà potranno trovare conferme ed agile insediamento. Per questo si consiglia di confermare la limitazione di superficie attuale di 28 mq e di 38 mq equiparandolo al parametro di St e/o di differenziarlo fra i Comuni di Cesena e Montiano se le necessità sono differenti fra gli stessi.

Circa le dotazioni di parcheggi privati descritti nell'art. 6.5 delle Norme al PUG occorre sottolineare un aspetto di rilevanza fondamentale:

- In un primo momento si dichiara che i parcheggi pertinenziali possono essere anche localizzati in un'altra unità edilizia ma poi, subito dopo, si rimarca che essi devono essere entro la sagoma dell'edificio; Si osserva che deve essere possibile adibire superfici a parcheggio pertinenziale liberamente all'interno del lotto senza limitazioni.
- Addirittura si incentiva a realizzare i posti auto in piani interrati - non contabilizzandoli fra la superficie afferente alla St - senza affrontare minimamente il costo di realizzazione degli stessi, l'eventuale limitazione derivante da zone soggette a rischio idrico, l'indubbio utilizzo futuro di tali ambienti di scomodo accesso soprattutto nei tessuti all'interno del perimetro urbanizzato e la contraddizione che si viene a creare in relazione al calcolo R.I.E., visto che la rampa di accesso a tali ambienti sarà certamente impermeabile;
- In riferimento a quanto descritto a pag. 105 occorre segnalare prima di tutto che l'elenco numerico degli articoli riporta un errore, visto che si presume che l'attuale articolo 5.5.1. sia il 6.5.1; inoltre nella definizione di parcheggi pertinenziali si utilizza il termine "di preferenza" che abbinato agli interventi del comma 1a e 1b dell'art. 6.5.2 può far intendere, anche, che i 2 posti auto siano da ricercare al coperto ed entro la sagoma dell'unità edilizia. Occorre specificare il significato della accezione "di preferenza" che come inteso dai recenti confronti con i vostri uffici si deve intendere con il suo reale concetto di "Piuttosto, meglio, più volentieri" e non con senso di obbligo.

Circa le macro-differenze riscontrate con il PRG vigente occorre sottolineare un aspetto di rilevanza fondamentale:

- Ora, per gli edifici residenziali è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili, l'adeguamento funzionale una tantum di mq 50 di Sul in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi. Si ritiene che una concessione straordinaria una tantum, come quella prevista dell'articolo 33.08 e 78.12 del PRG vigente, sia importante in quanto consenta di rispondere ad esigenze in alcuni casi irrisolvibili, al sopraggiungere di condizioni di disabilità che possano richiedere spazi aggiuntivi diversamente non realizzabili. Tale concessione era ancora più preziosa in ambiti di territorio rurale nei quali capita spesso che le potenzialità edificatorie siano già state



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**

esaurite dal fabbricato esistente. Con la presene si sensibilizza la questione affinché si possa reintrodurre nel nuovo piano uno strumento simile.

Riassumendo si pensa che il testo di questa ampia osservazione al PUG assunto di recente dai Comuni di Cesena e Montiano - che si presenta come contributo dei singoli iscritti in questo documento - sia finalizzata a far emergere peculiarità e dettagli che ovviamente possono essere ancora non chiari o soggetti a specifico chiarimento. **La fase che stiamo vivendo è caratterizzata dalla modifica di uno strumento, sicuramente datato, ma che regola gli interventi edilizi sul territorio da anni in maniera consolidata.**

Sembra fondamentale muoversi assieme e serve una visione unitaria.

Seppur si sia cercato di instaurare un percorso partecipativo ad ampio raggio nei mesi precedenti all'adozione, ora che il testo è stato analizzato sia dagli uffici del settore Edilizia dei Comuni che dai professionisti che operano sul territorio a servizio dei committenti occorre fare il passo più difficile da attuare.

Si deve costruire un percorso di condivisione mettendo assieme in un quadro organico le esigenze degli urbanisti, dei professionisti, dei cittadini e delle imprese. La condivisione dei principi è un prerequisito necessario per passare poi alla fase più difficile, quella operativa che prevede la loro applicazione concreta.

Concludendo si auspica che gli spunti di confronto evidenziati con la presente siano accolti dall'Amministrazione e si manifesta la più ampia disponibilità, nei mesi futuri e prima dell'approvazione dello strumento, a chiarire gli aspetti incerti od oggetto di taratura in fase di decisione finale.

Si allega, come già specificato, alla presente premessa, un documento che contiene le osservazioni nel dettaglio, che ricalcano la struttura delle norme, citando i singoli articoli, e che rappresentano il pensiero comune ma che, come specificato in premessa, non vogliono essere esaustive ma si propongono di essere di supporto al percorso che porterà all'adozione del PUG.

Cesena 27/12/2021

Arch. Camilla Fabbri,

*Presidente Ordine Architetti PPC della Provincia di Forlì-Cesena*

**IL PRESIDENTE**  
Arch. Fabbri Camilla



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**