



COMUNE DI CESENA



Montiano

# Comuni di Cesena e Montiano

Provincia di Forlì-Cesena

## Quattro passi per conoscere il PUG

### Le strategie del PUG

PIANO  
URBANISTICO  
GENERALE

PUG

30 Novembre 2021

**LA PROPOSTA DI PIANO E' STATA ASSUNTA DAL CONSIGLIO COMUNALE DI CESENA CON ATTO DELIBERATIVO N. 76 DEL 23/09/2021 E DAL CONSIGLIO COMUNALE DI MONTIANO CON ATTO N. 25 DEL 24/09/2021.**

**LE DELIBERAZIONI SOPRA CITATE SONO DIVENUTE ESECUTIVE IL 26 OTTOBRE E PERTANTO IN TALE DATA E' SCATTATO IL REGIME DI SALVAGUARDIA.**

**A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE AL BUR AVVENUTA IL 27 OTTOBRE SI POSSONO AVANZARE OSSERVAZIONI NEI SESSANTA GIORNI SUCCESSIVI. IL MODELLO TIPO E LE MODALITA' INERENTI ALLA PRESENTAZIONE SONO SCARICABILI AL SEGUENTE LINK:**

<https://www.comune.cesena.fc.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/48447>

## **COME E' COMPOSTO IL PIANO**

- **QUADRO CONOSCITIVO;**
- **LIMITAZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**
- **STRATEGIA:**
  - **STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA;**
  - **SINTESI DIAGNOSTICA – Luoghi dell'abitare e del produrre;**
  - **SINTESI DIAGNOSTICA – Città pubblica e accessibile;**
  - **SINTESI DIAGNOSTICA – Città sicura e sostenibile;**
  - **SCHEMA DI ASSETTO STRATEGICO;**
  - **ASSETTO STRATEGICO DEI CENTRI STORICI;**
- **TRASFORMABILITA'**
- **CITTA' PUBBLICA: DIMENSIONE DI PROSSIMITA': I QUARTIERI**
- **SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**
- **NORME**
- **VAS / VALSAT : RAPPORTO AMBIENTALE DI SINTESI NON TECNICA**



# TAVOLE DI SINTESI DIAGNOSTICA

## Luoghi dell'abitare e del produrre

# PUG

### Tessuti residenziali

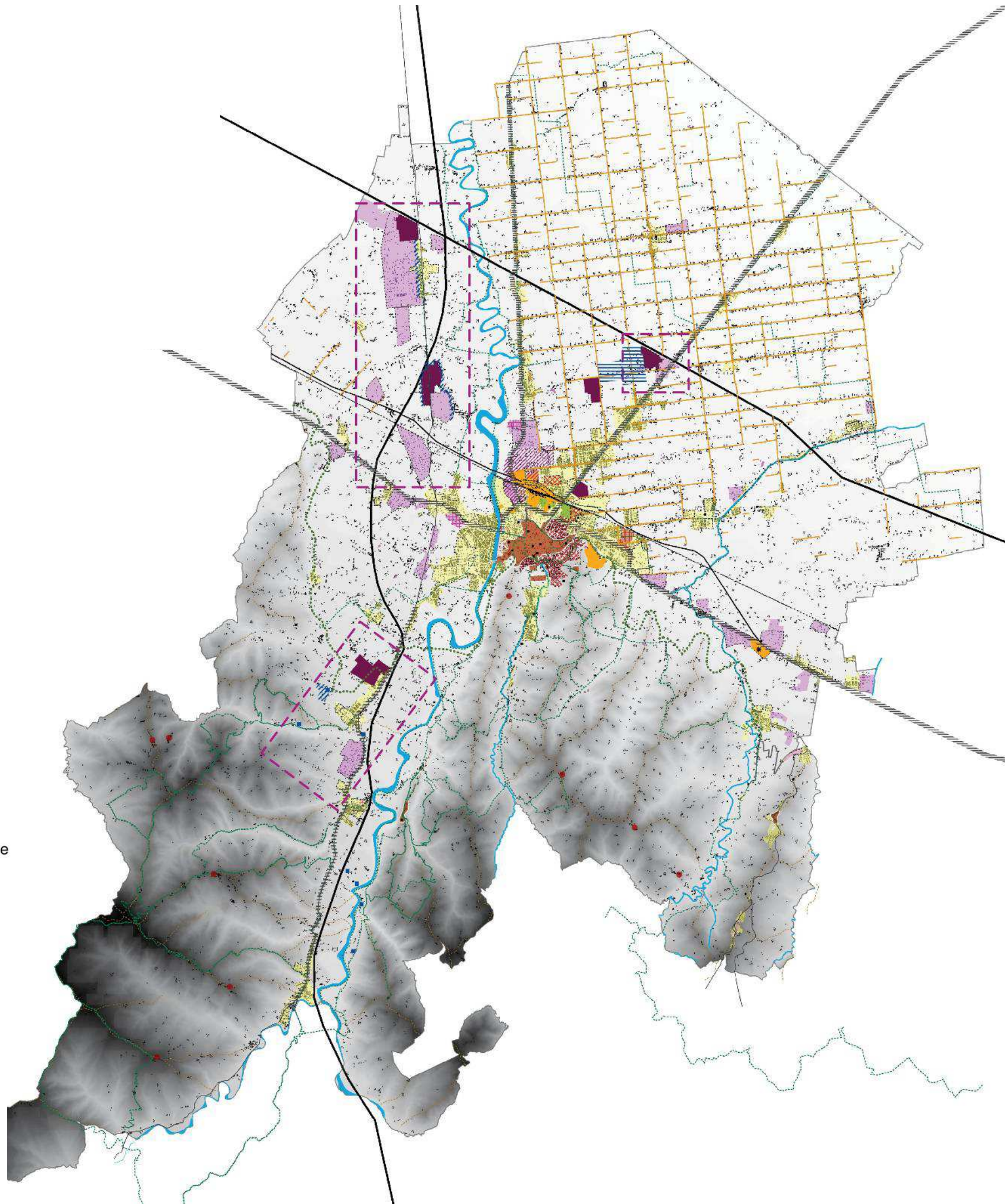
- Centro Storico
- Paesaggi urbani distintivi
- Nuclei ed insediamenti di crinale
- Assi insediativi strutturali
- Insedimenti della centuriazione
- Tessuti residenziali
- Parchi e sistemi verdi urbani principali
- Aree in trasformazione/incompiute
- Aree con concentrazione di edifici dismessi e/o scarsa qualità urbana ed ambientale
- Aree con concentrazione di alloggi sfitti
- Edifici pubblici dismessi/sottoutilizzati
- Insedimenti residenziali e produttivi di progettazione unitaria

### Tessuti produttivi

- Attività sparse in zona agricola
- Assi infrastrutturali della produzione
- Grandi aziende
- Tessuti produttivi
- Aree attrezzate per l'insediamento di attività produttive
- Tessuti produttivi in trasformazione
- Aree e complessi produttivi dismessi

### Impatti paesaggistici

- Edifici impattanti/dissonanti in territorio rurale
- Concentrazione di attività incongrue in territorio rurale e disordine insediativo
- Situazioni con criticità paesaggistico/ambientali



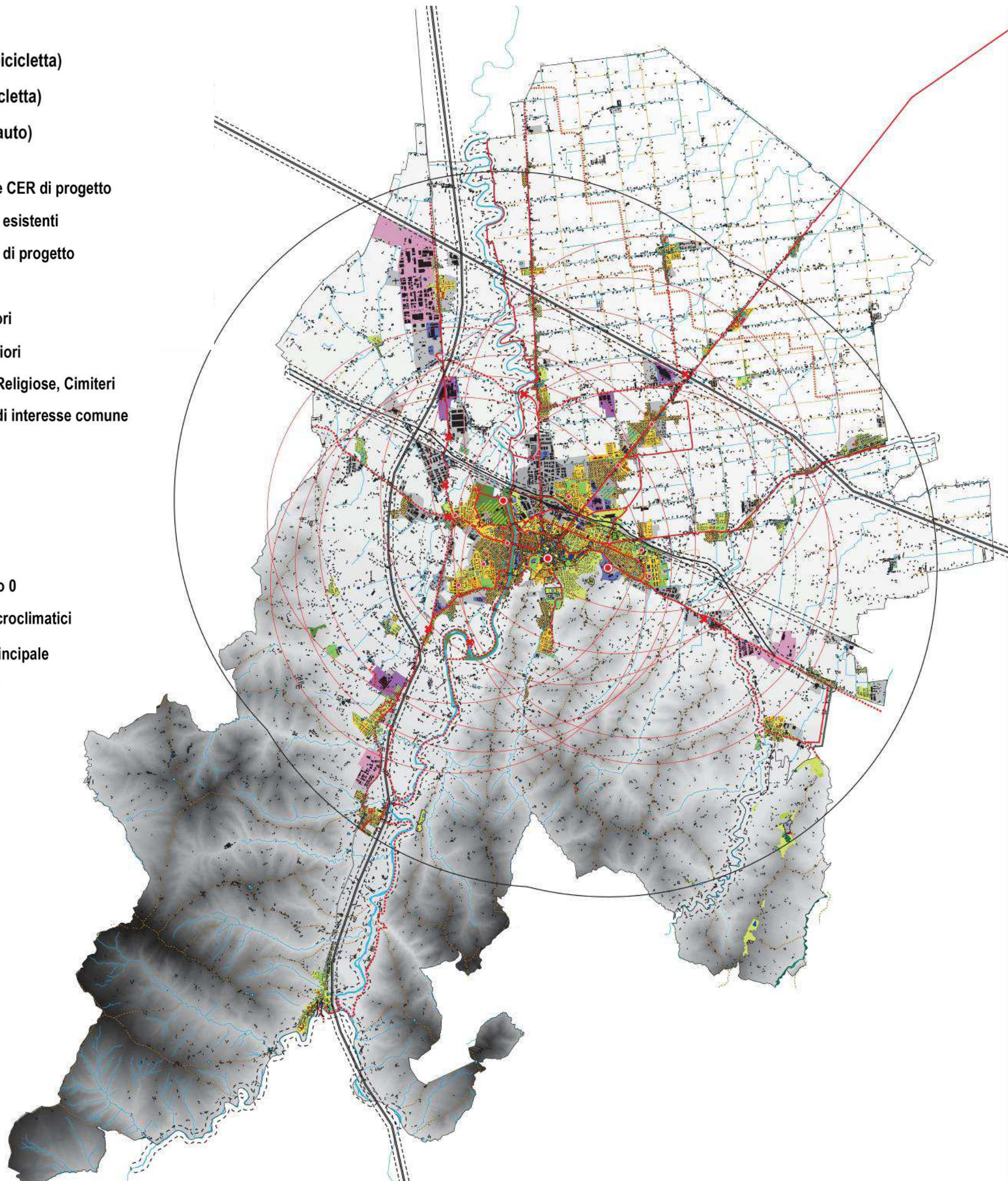


# TAVOLE DI SINTESI DIAGNOSTICA

## Città pubblica e accessibile

# PUG

-  Ambiti Residenziali con Area Pubblica inferiore al 35%
-  Accessibilità centralità territoriali (4km - raggio 15 minuti in bicicletta)
-  Accessibilità centralità urbane (4km - raggio 15 minuti in bicicletta)
-  Accessibilità centralità territoriali (7 km - raggio 15 minuti in auto)
-  Densità abitativa bassa
-  Densità abitativa media
-  Densità abitativa alta
-  Territorio urbanizzato
-  Insedimenti produttivi di rilievo
-  Grandi aziende
-  Attrezzature scala vasta
-  Verde pubblico
-  Verde sportivo
-  Attrezzature sportive di scala vasta
-  Verde territoriale
-  Centro storico
-  Centralità superiori
-  Centralità minori
-  Stazione bus
-  Stazione ferroviaria
-  Parcheggi pubblici e scambiatori
-  Barriere morfologiche
-  Pista ciclabile CER di progetto
-  Piste ciclabili esistenti
-  Piste ciclabili di progetto
-  Crinali
-  Scuole Inferiori
-  Scuole Superiori
-  Attrezzature Religiose, Cimiteri
-  Attrezzature di interesse comune
-  Ferrovia
-  Autostrada
-  Viabilità
-  Secante
-  Secante lotto 0
-  Percorsi microclimatici
-  Idrografia principale
-  Fiume Savio





# TAVOLE DI SINTESI DIAGNOSTICA

## Città sicura e sostenibile

# PUG

### Assetto della rete idrografica

- Art. 2ter PAI - Alveo
- Art. 3 PAI - Aree ad elevata probabilità di esondazione
- Art. 4 PAI - Aree a moderata probabilità di esondazione

### Aree a rischio idrogeologico

- R1 - Rischio Moderato
- R2 - Rischio Medio
- R3 - Rischio Elevato
- R4 - Rischio Molto Elevato
- Subsidenza (-5 - -2,5 millimetri)
- Subsidenza (-7,5 - -5 millimetri)
- Parchi pubblici

- Permeabilità < al 10%
- Permeabilità da 10% al 20%

- Elettrodotto
- Elettrodotto interrato
- Rispetto elettrodotti

- Autostrada - E45

- Secante

- Principali

- CER

- Edifici vincolati

- Crinali

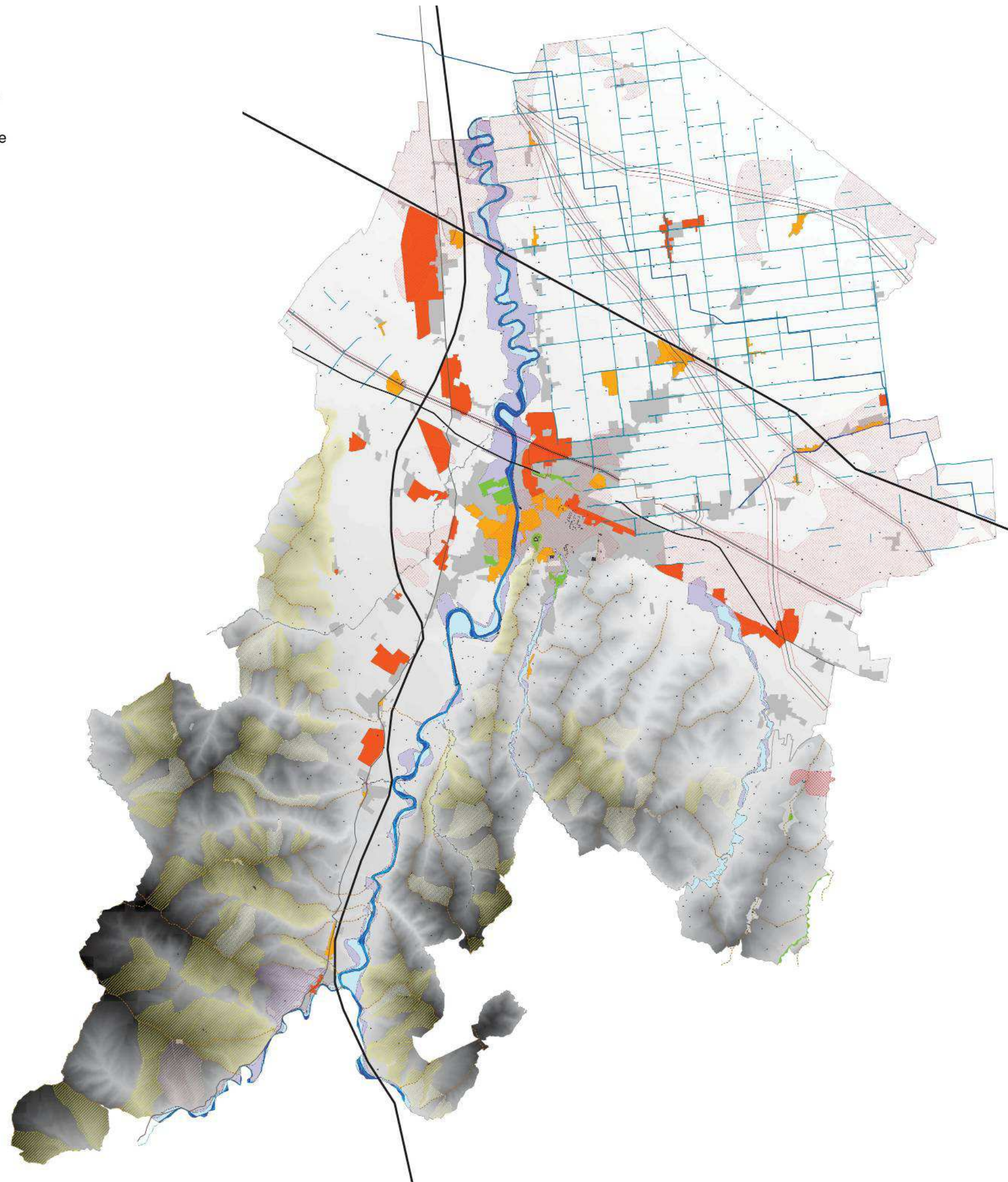
- Confine Comunale

- Territorio Urbanizzato

- Savio

- Idrografia principale

- Insedimenti della centuriazione





**La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale è organizzata su 5 assi, che rappresentano le sfide del Piano: affrontare la sfida climatica e ambientale; rendere la città attrattiva; rigenerare e qualificare la città; vivere i quartieri e le frazioni; valorizzare i luoghi e i paesaggi della produzione.**

**Le sfide sono state poi articolate in 18 macro-obiettivi, la cui contestualizzazione, operata sulla realtà locale di Cesena e Montiano e sulla base delle risultanze della SWOT, e l'incrocio con la progettualità delle Amministrazioni Comunali (fra cui i piani di settore – PUMS e PAESC) ha portato a definire obiettivi specifici per la Strategia del PUG e azioni, progetti ed indirizzi per la sua attuazione.**

**Gli assi strategici, i macro-obiettivi e gli obiettivi specifici sono stati poi intersecati con i 17 Sustainable Development Goals (SDGs) dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, con le missioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e con le Linee del Piano di Mandato 2019-2024 della Amministrazione Comunale.**



### Schema di Assetto Strategico

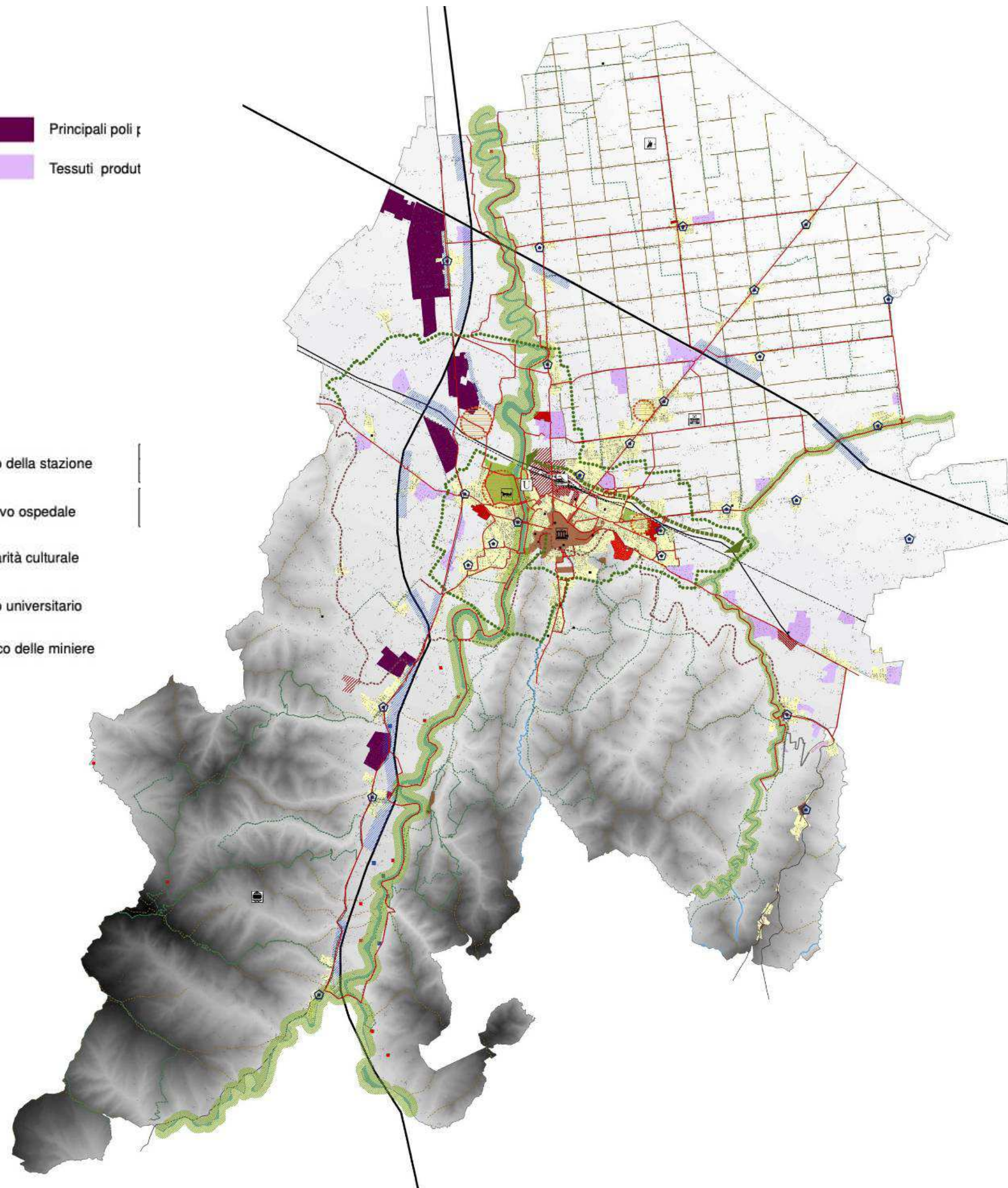
#### Qualificazione e rigenerazione città consolidata

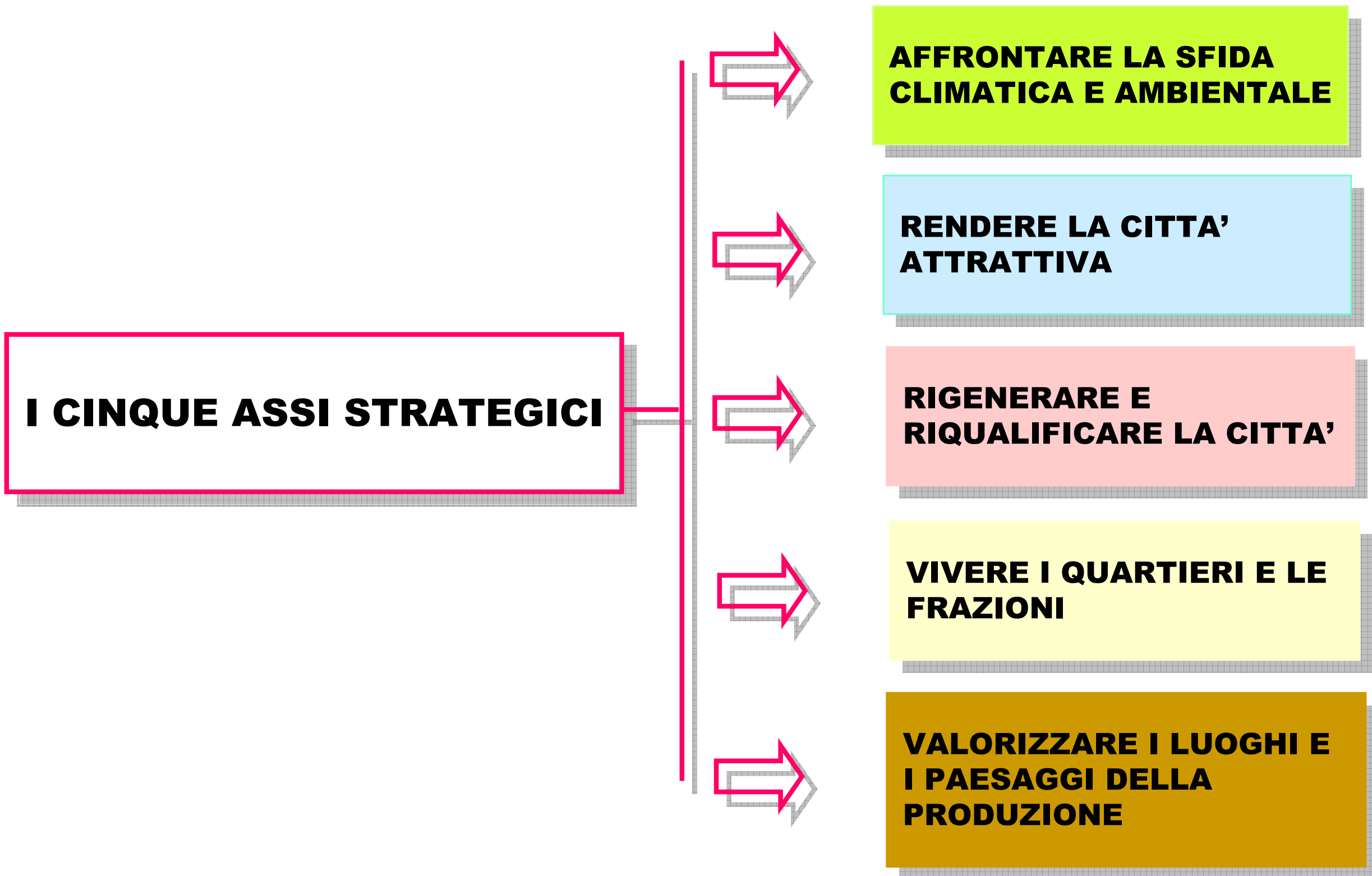
- Centro Storico
- tessuti da rigenerare
- tessuti da rifunzionalizzare (Osp. Bufalini)
- tessuti incompiuti
- tessuti da integrare
- Tessuti residenziali da qualificare

- Principali poli
- Tessuti produttivi

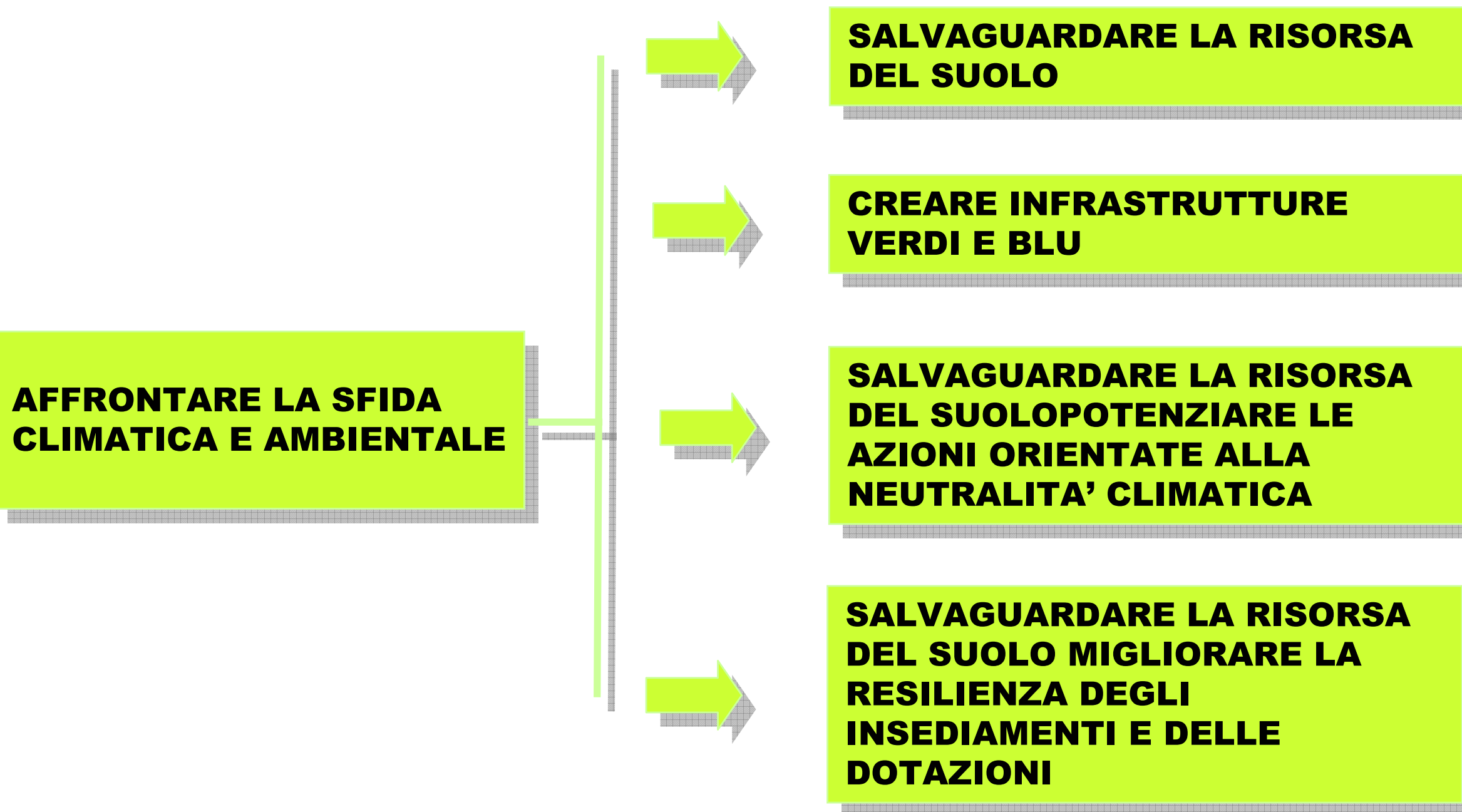
#### Potenziamento città pubblica

- Parchi e sistemi verdi urbani principali
- Bicipolitana
- Centralità di quartiere
- Progetto "Sport City"
- Edifici pubblici da riutilizzare
- Polo della stazione
- Nuovo ospedale
- Polarità culturale
- Polo universitario
- Parco delle miniere

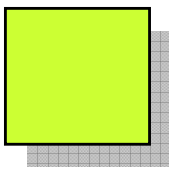










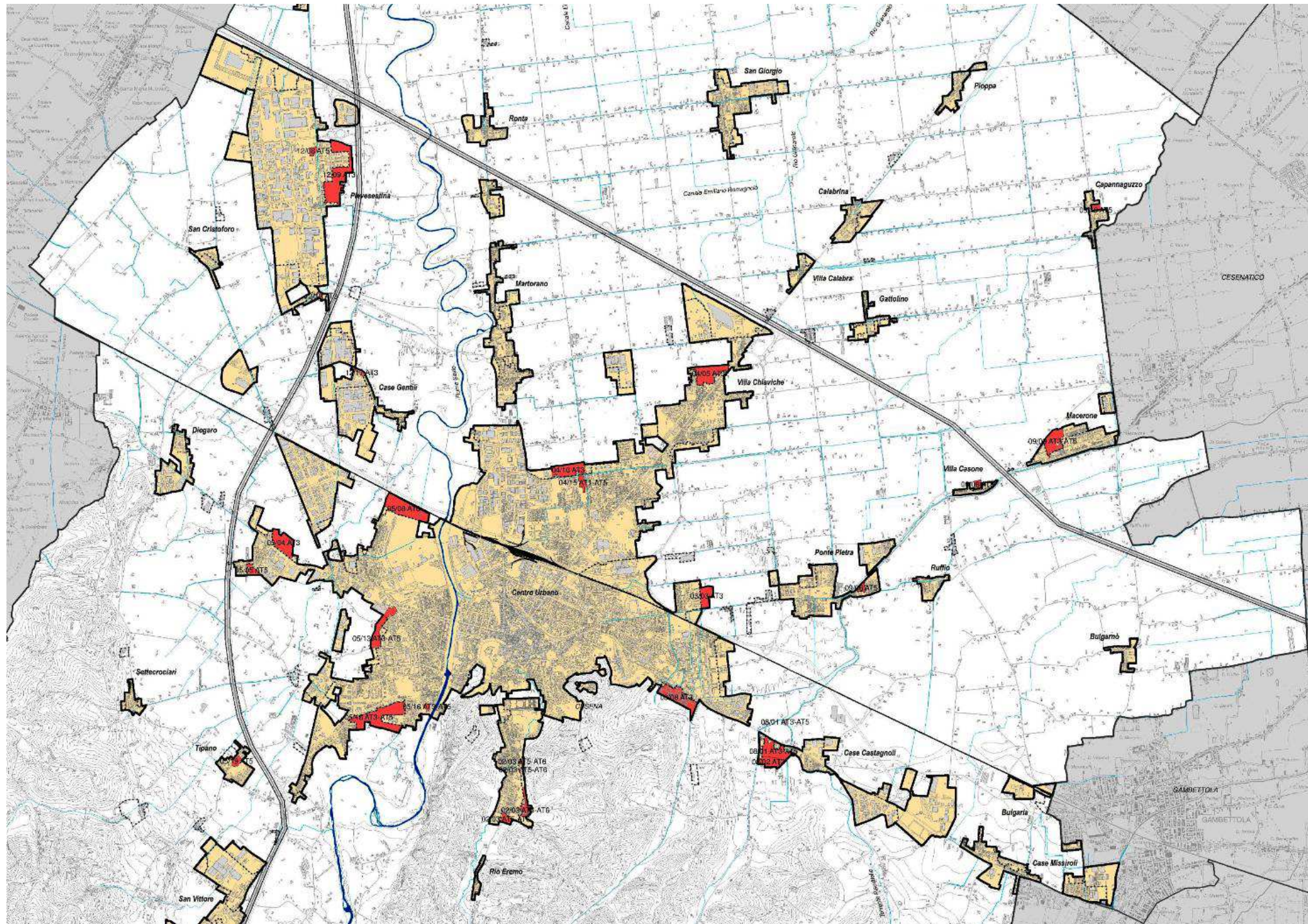


# Affrontare la sfida climatica e ambientale

## 1. Salvaguardare la risorsa del suolo

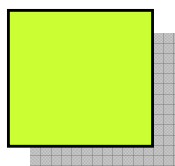
1.1 contenere il consumo del suolo;

1.2 evitare la dispersione insediativa



Individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato alla data del 01/01/2018





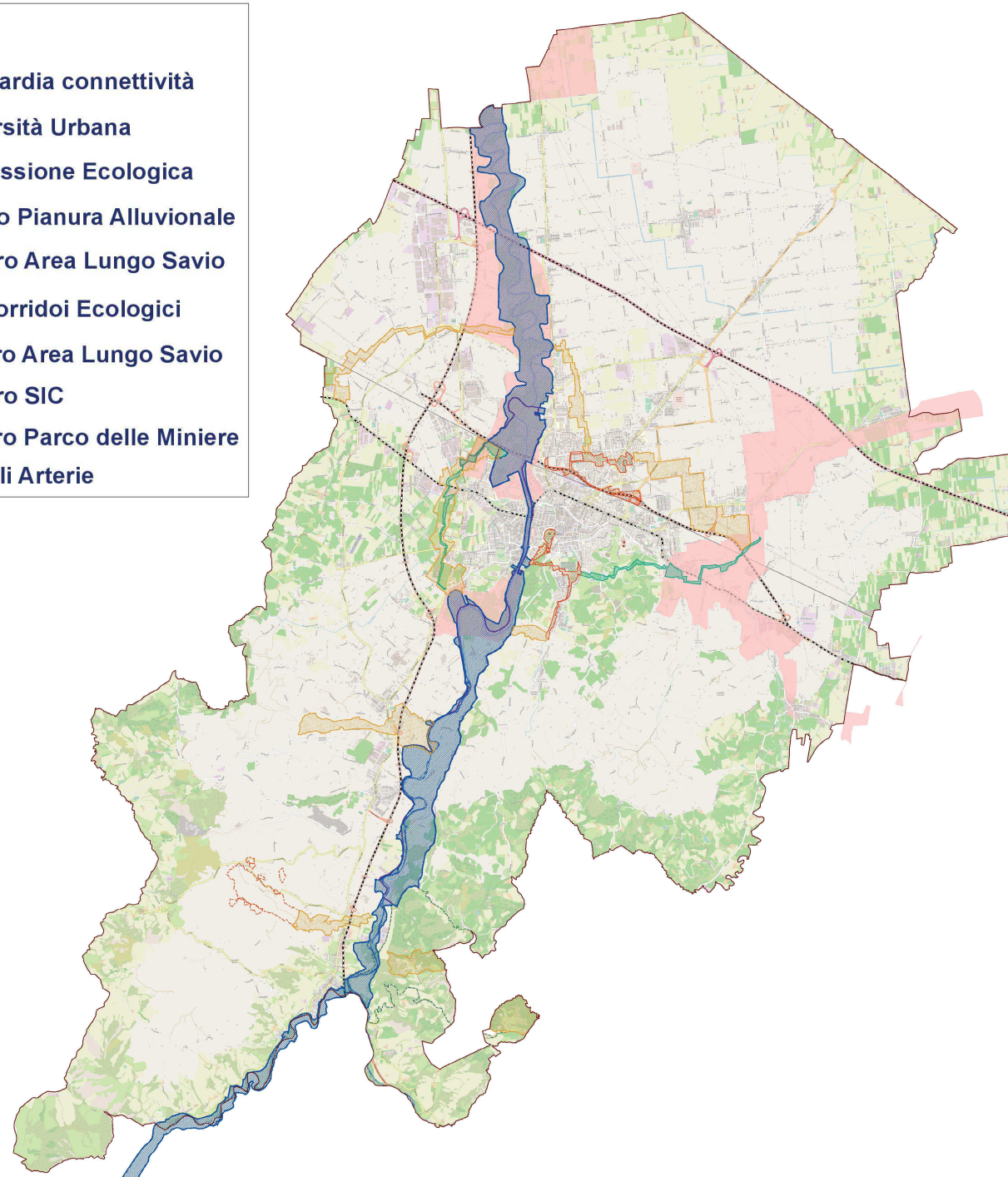
# Affrontare la sfida climatica e ambientale

## 2. Creare infrastrutture verdi e blu territoriali e urbane

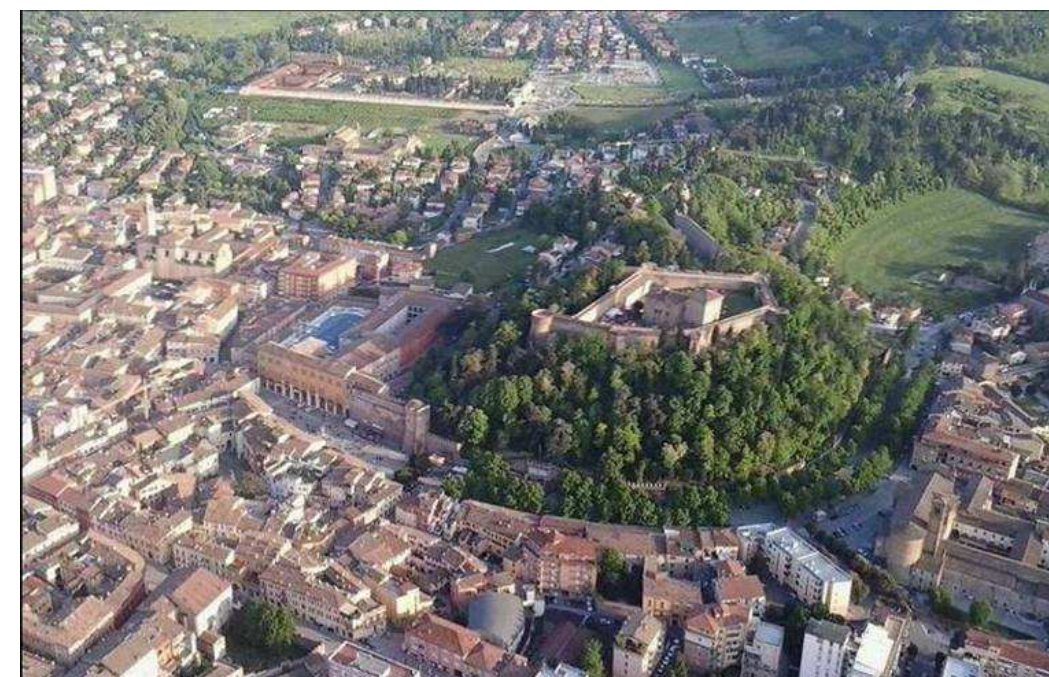
- 2.1 Potenziamento della rete ecologica;
- 2.2 Promozione della forestazione urbana

Legenda

	Salvaguardia connettività
	Biodiversità Urbana
	Riconnessione Ecologica
	Restauro Pianura Alluvionale
	Perimetro Area Lungo Savio
	PTCP Corridoi Ecologici
	Perimetro Area Lungo Savio
	Perimetro SIC
	Perimetro Parco delle Miniere
	Principali Arterie



*Rete ecologica del fiume Savio*



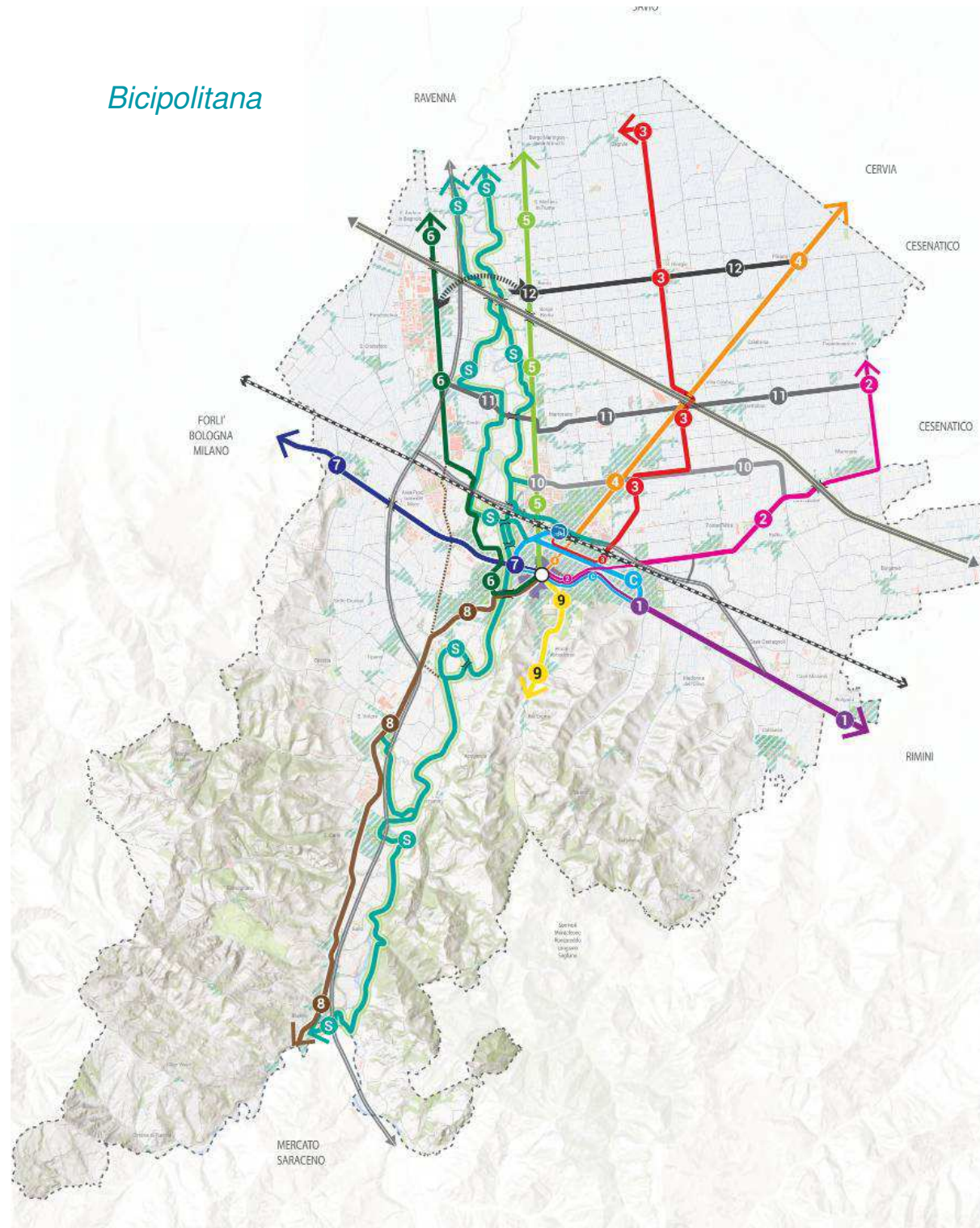
*Bosco urbano del parco della Rocca Malatestiana*



# Affrontare la sfida climatica e ambientale

## 3 Potenziare le azioni orientate alla neutralità climatica

- 3.1 Potenziamento della mobilità sostenibile;
- 3.2 Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare;



Progetto interscambio bici - tpl





# Affrontare la sfida climatica e ambientale

## 4 Migliorare la resilienza degli insediamenti e delle dotazioni

- 4.1 Creazione infrastrutture e spazi pubblici e privati multiprestazionali;
- 4.2 Miglioramento del confort urbano: percorsi microclimatici;
- 4.3 Potenziamento verde e aree permeabili



Progetti permeabilizzazione



Progetto di pista microclimatica Oltre Savio

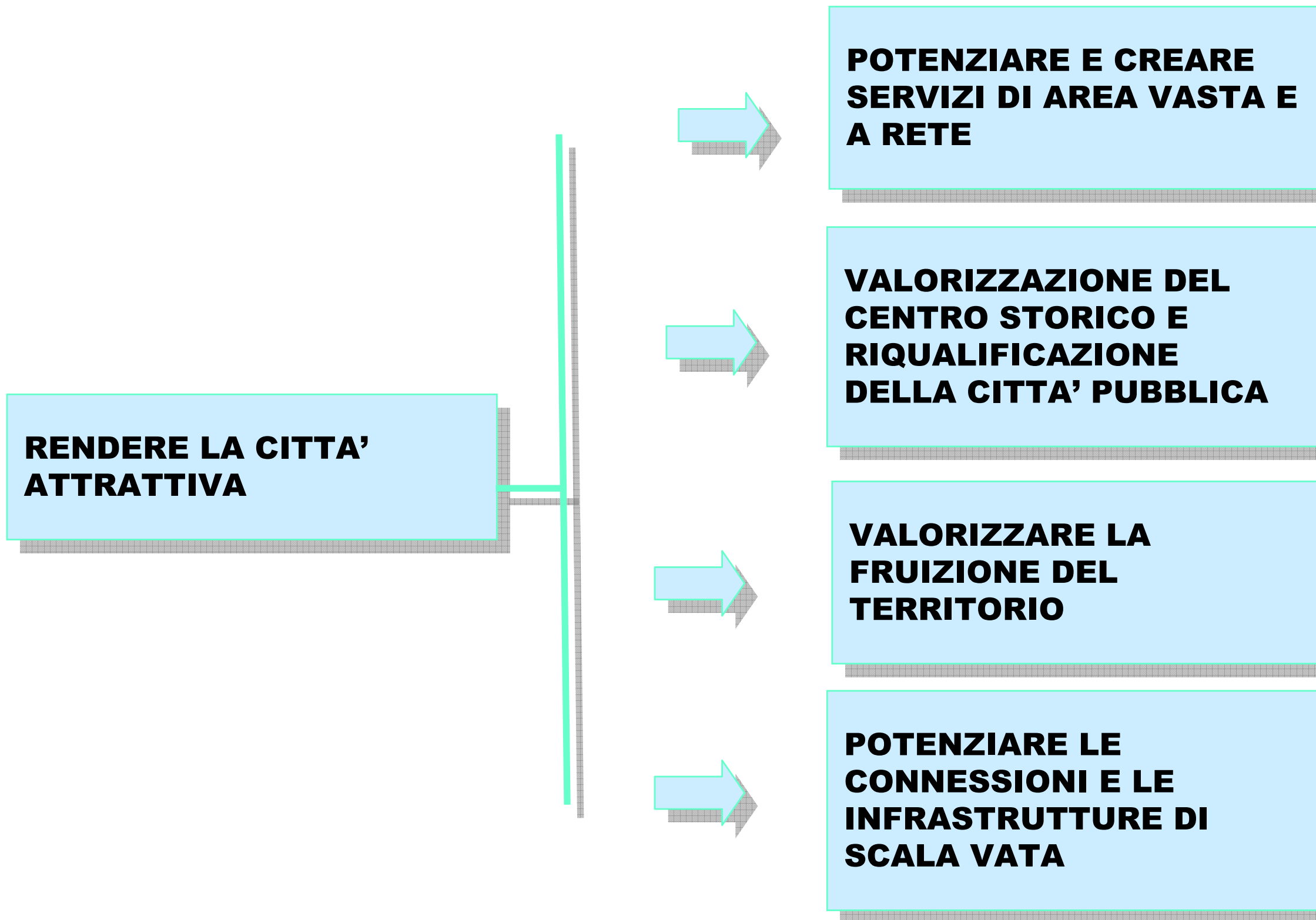


Vista 3D

LEGENDA:

- Luoghi di interesse
- Verde
- ⋯ Percorso alberato
- ⋯ Percorso con alberatura da potenziare
- ⋯ Percorso con alberatura mancante







## Rendere la città attrattiva

### 1 Potenziare e creare servizi di area vasta e a rete

- 1.1 Rafforzare il servizio sanitario;
- 1.2 Rafforzare i servizi e le attrezzature sportive
- 1.3 Rafforzare l'offerta culturale;
- 1.4 Rafforzare i poli dell'istruzione.



*Ospedale Bufalini – oggetto di delocalizzazione*



*Centro sportivo Ippodromo – oggetto studio sport city*

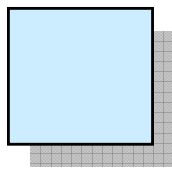


*Teatro Bonci*



*Polo universitario area ex zuccherificio*





## Rendere la città attrattiva

### 2 Valorizzare il Centro Storico e riqualificazione della città pubblica

- 2.1 Sostegno della rete commerciale diffusa e alla residenza;
- 2.2 Miglioramento della qualità degli spazi pubblici e privati;
- 2.3 Rafforzare la vocazione di luogo della relazioni e la pluricità di funzioni;
- 2.4 Accessibilità

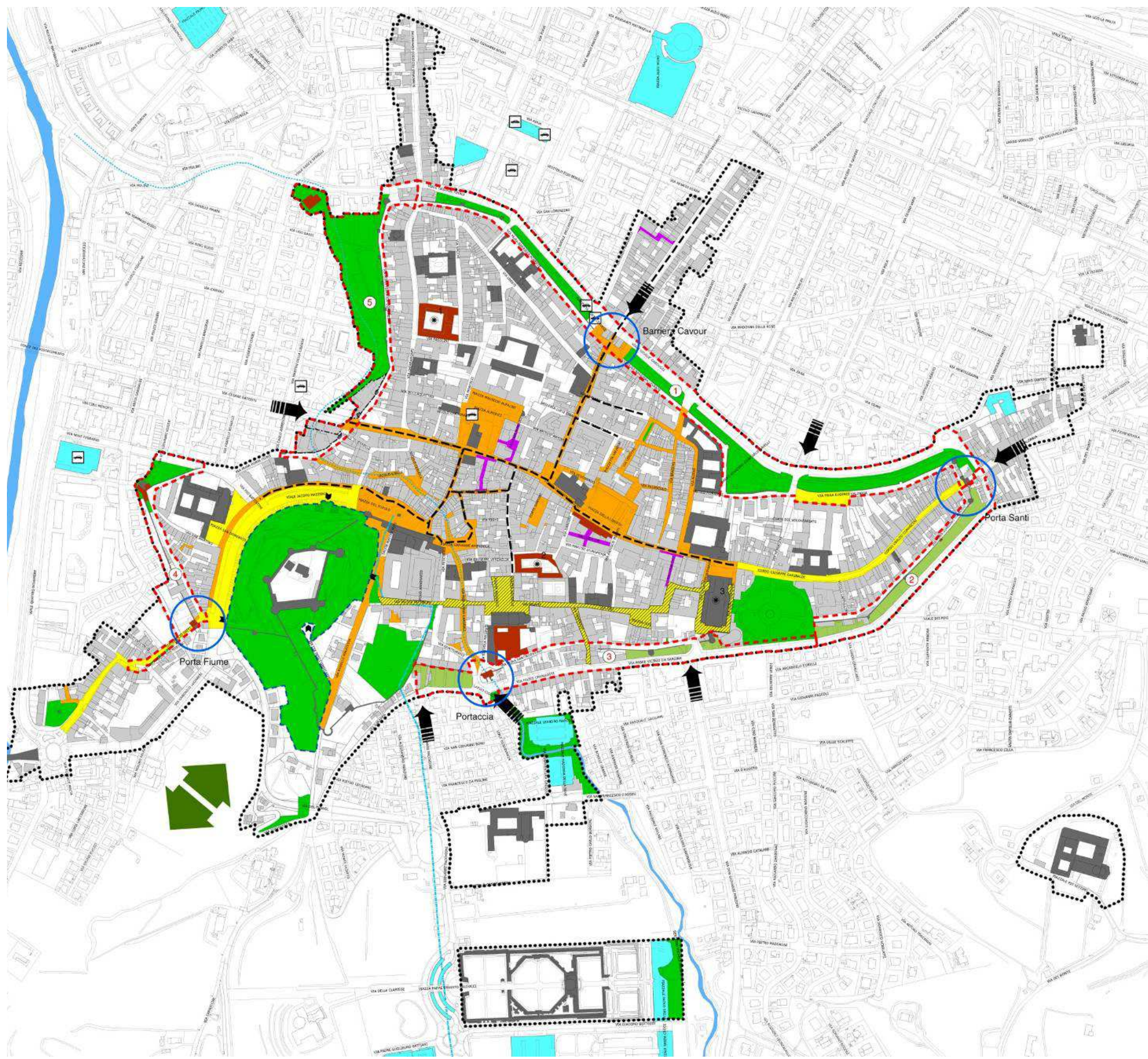




# CITTA' STORICA - CESENA

# PUG

- Perimetro CS
-  Sistema delle mura
-  Piano di recupero
-  Riqualificazione ambientale/paesaggistica del parco della Rocca
-  Porte delle mura storiche
-  Spazi prevalentemente pavimentati
-  Spazi stradali da riqualificare
-  Sistema piazze sud
-  Gallerie
-  Assi commerciali
-  Recupero e risanamento aree libere
-  Parchi e giardini attrezzati
-  Zone di rispetto panoramico e paesaggistico
-  Cuneo verde
-  Edifici di rilievo
-  Edifici pubblici dismessi sottoutilizzati da valorizzare
-  Recupero e rifunzionalizzazione di palazzo Cattoli-Cacciaguerra
-  Progetti in corso/programmati: 1 e 3 offerta culturale; 2 ERS
-  Parcheggi principali di attestazione al centro storico
-  Parcheggi in struttura
-  Percorsi principali di accesso
-  Accessi al parco della Rocca di Cesena
-  Corsi d'acqua principali
-  Torrente Cesuola tombinato
-  Acquedotto rinascimentale interrato o sotto tunnel

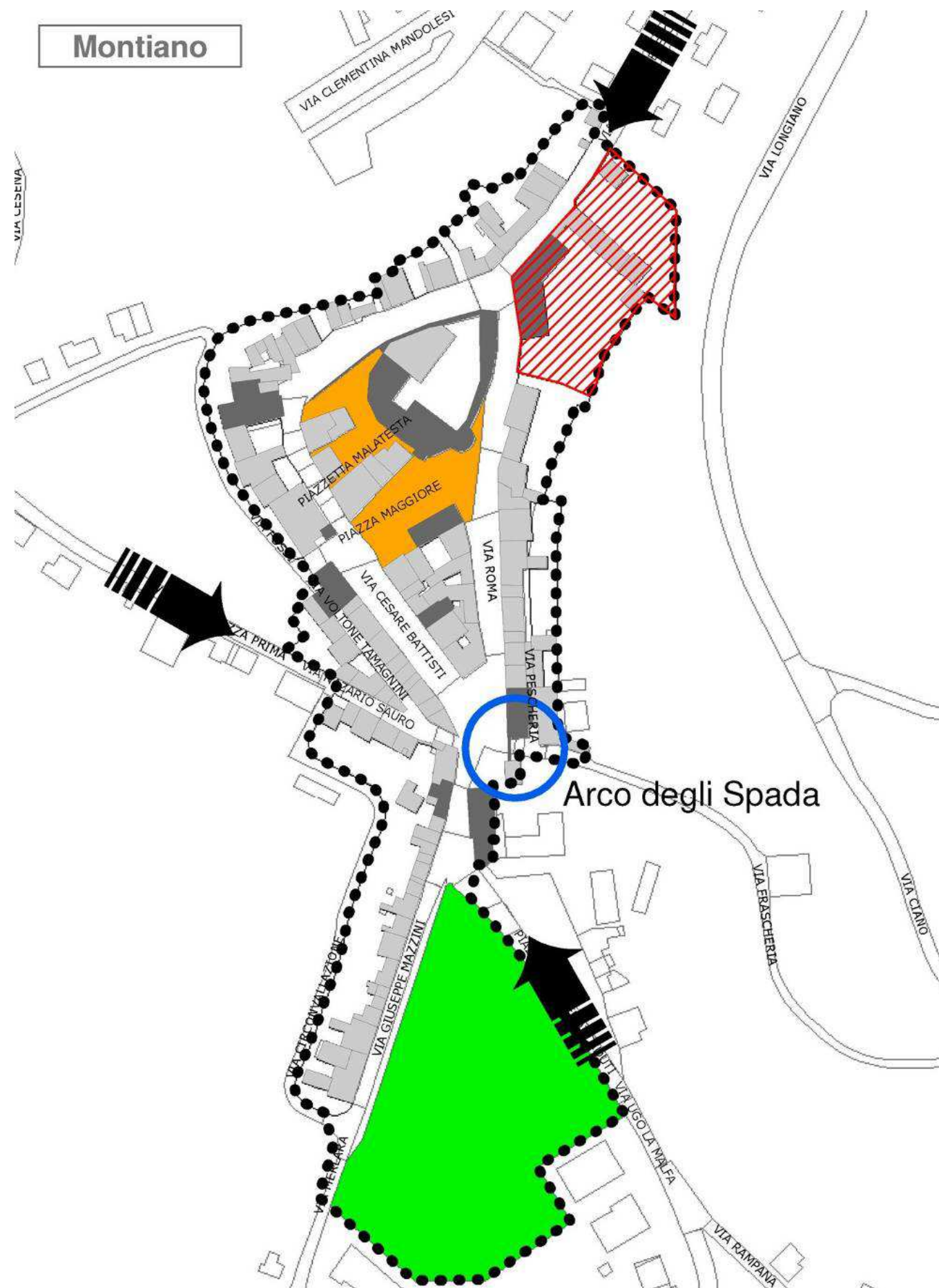




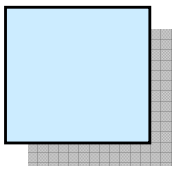
# CITTA' STORICA - MONTIANO

# PUG

- Perimetro CS
-  Sistema delle mura
-  Piano di recupero
-  Riqualificazione ambientale/paesaggistica del parco della Rocca
-  Porte delle mura storiche
-  Spazi prevalentemente pavimentati
-  Spazi stradali da riqualificare
-  Sistema piazze sud
-  Gallerie
-  Assi commerciali
-  Recupero e risanamento aree libere
-  Parchi e giardini attrezzati
-  Zone di rispetto panoramico e paesaggistico
-  Cuneo verde
-  Edifici di rilievo
-  Edifici pubblici dismessi sottoutilizzati da valorizzare
-  Recupero e rifunzionalizzazione di palazzo Cattoli-Cacciaguerra
-  Progetti in corso/programmati: 1 e 3 offerta culturale; 2 ERS
-  Parcheggi principali di attestazione al centro storico
-  Parcheggi in struttura
-  Percorsi principali di accesso
-  Accessi al parco della Rocca di Cesena
-  Corsi d'acqua principali
-  Torrente Cesuola tombinato
-  Acquedotto rinascimentale interrato o sotto tunnel



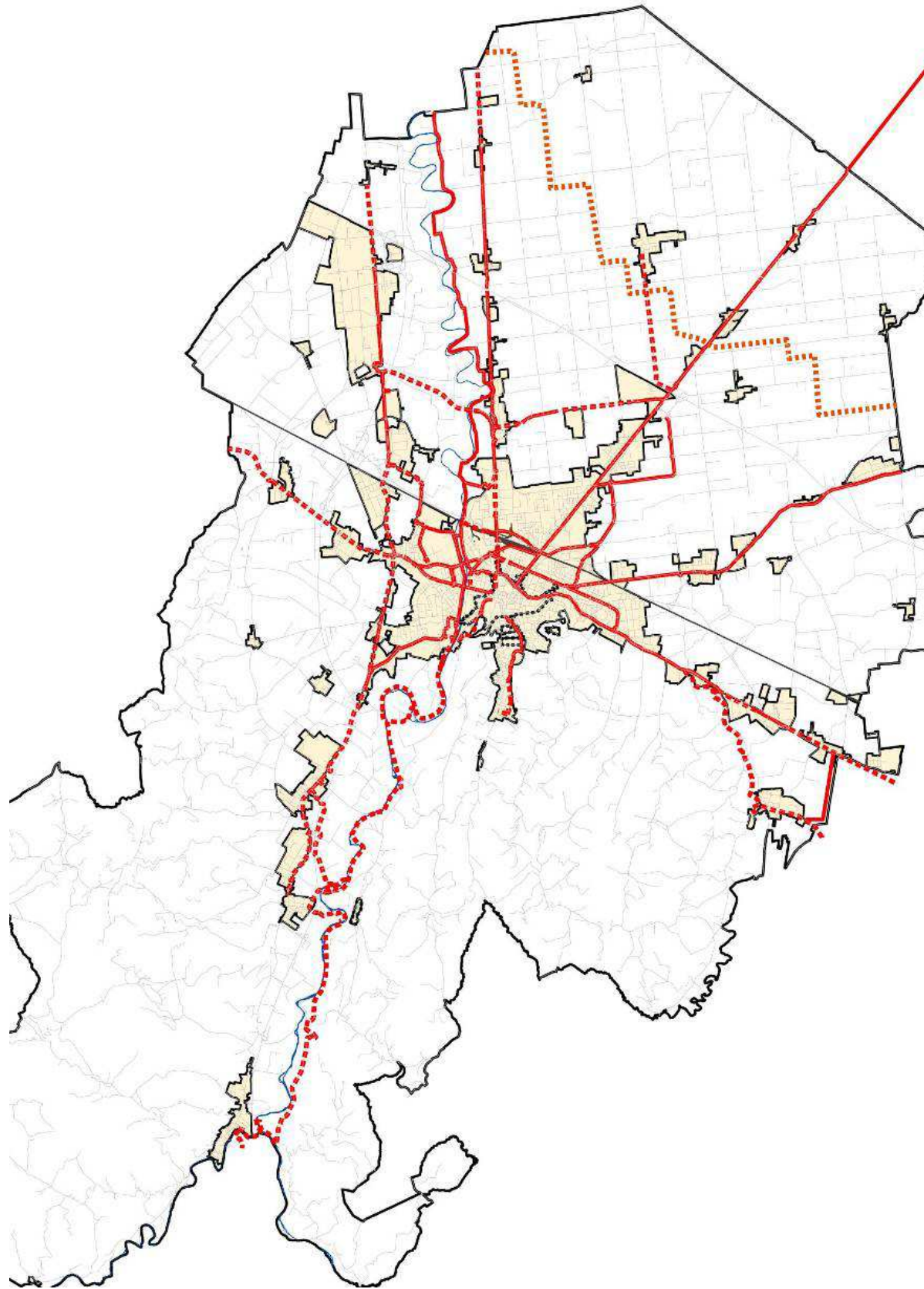




## Rendere la città attrattiva

### 3 Valorizzare la fruizione del territorio

- 3.1 Costruire / rafforzare la rete dei percorsi fruitivi;
- 3.2 Valorizzare beni storici sparsi, tutela del patrimonio identitario;





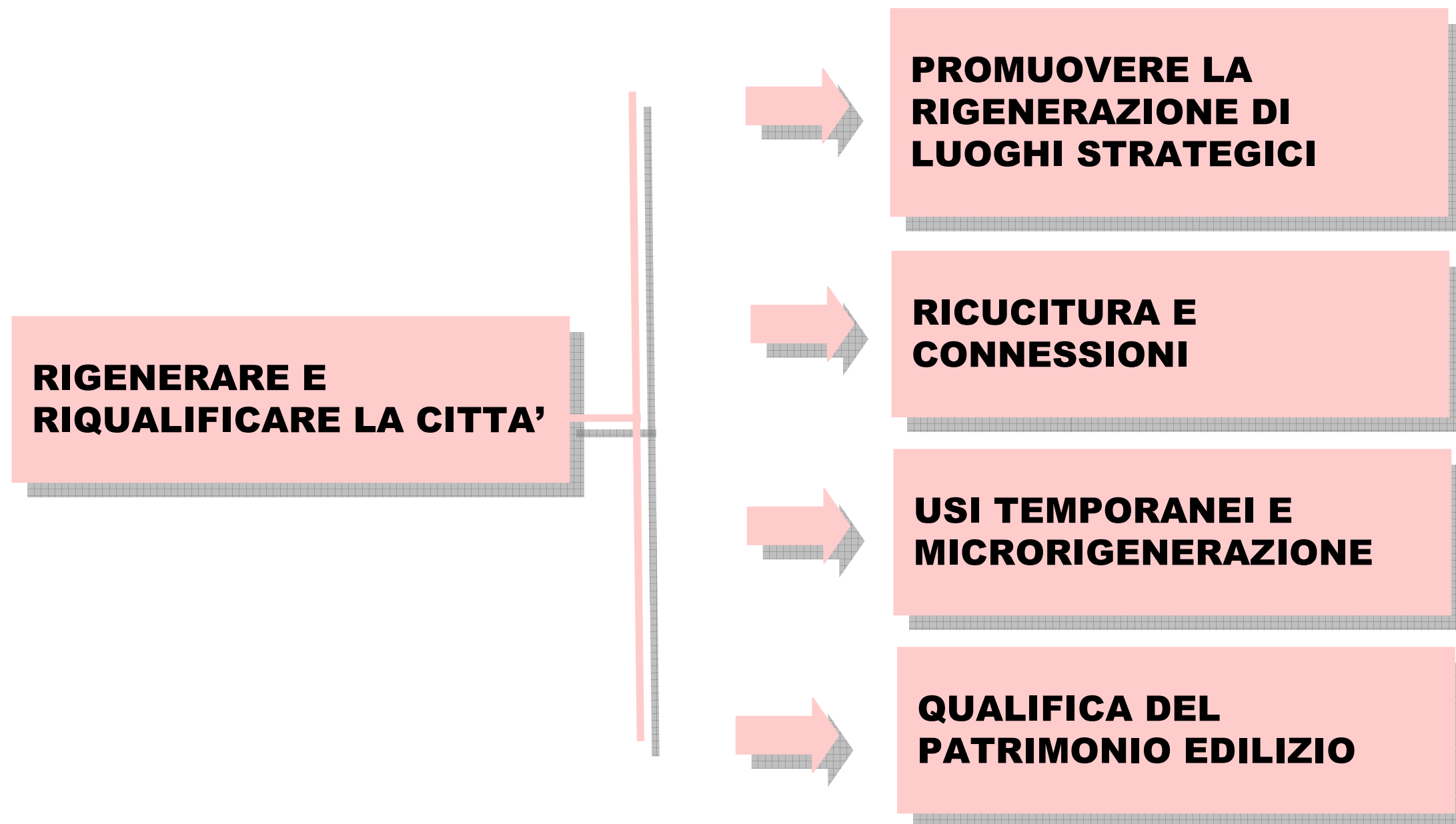
## Rendere la città attrattiva

### 4 Potenziare le connessioni e le infrastrutture di area vasta

- 4.1 Completare e qualificare le infrastrutture stradali;
- 4.2 Potenziare l'interscambio;





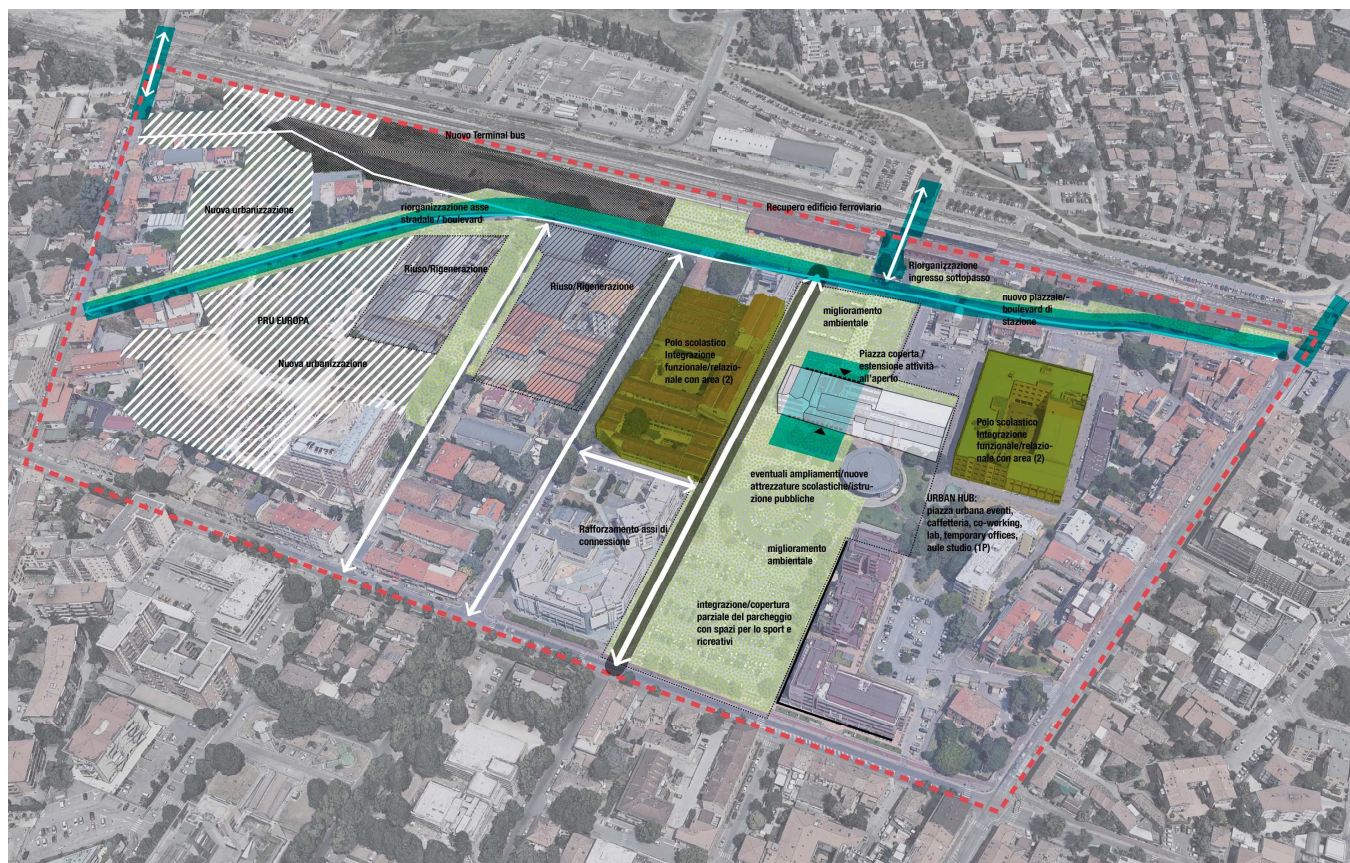




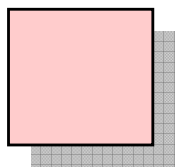
# Rigenerare e riqualificare la città

## 1 Promuovere la rigenerazione dei luoghi strategici

- 1.1 Promuovere un programma di interventi coordinato;
- 1.2 Sostenere la trasformazione delle aree strategiche;
- 1.3 Sostenere l'insediamento di funzioni di rilievo e strategiche;
- 1.4 Rafforzare il rapporto tra città e il fiume



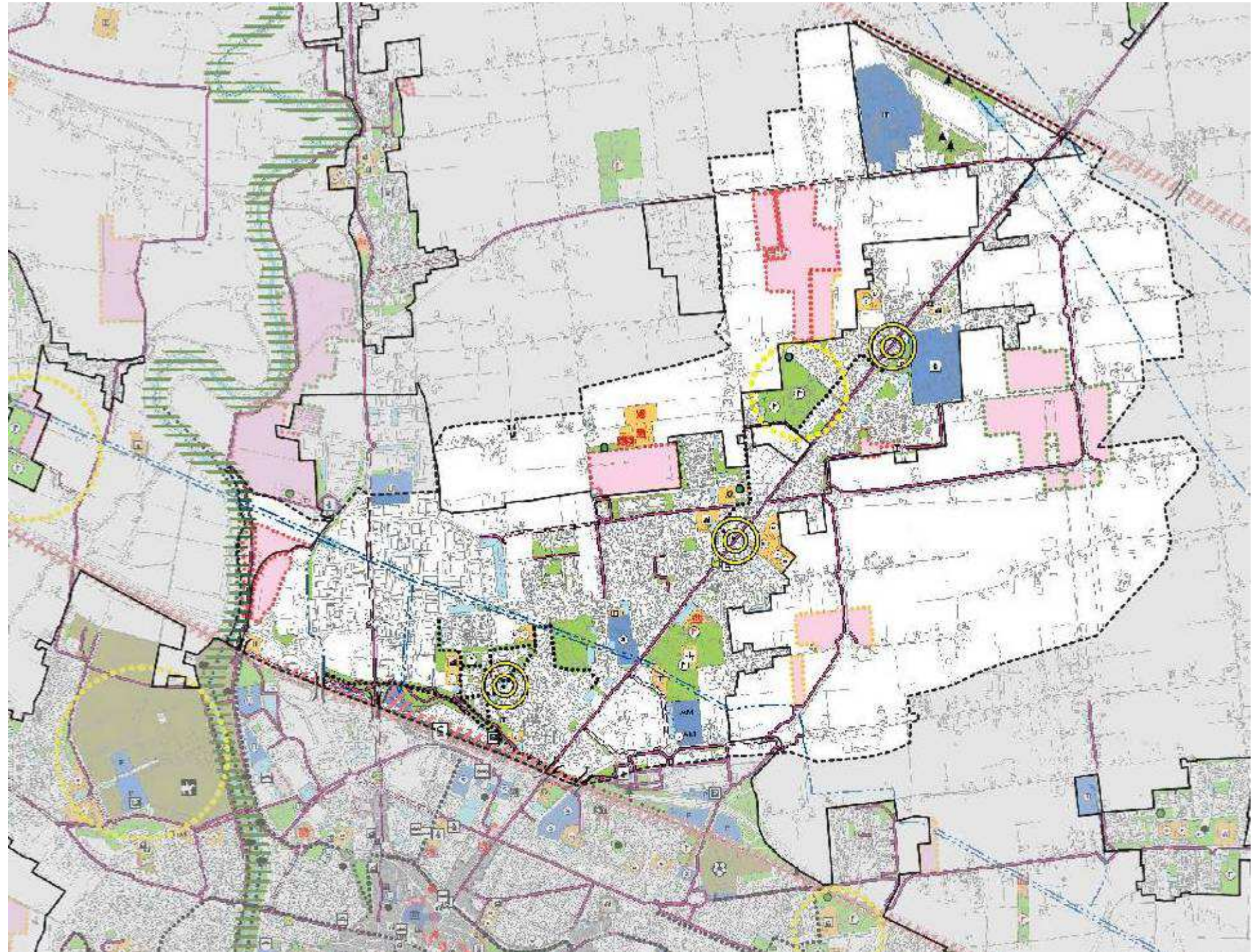




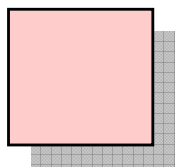
## Rigenerare e riqualificare la città

### 2 Ricucitura e connessioni

- 2.1 Superamento delle barriere / cesure fisiche;
- 2.2 Potenziamento delle connessioni di quartiere e la rete degli spazi pubblici;
- 2.3 Valorizzazione e messa in rete del patrimonio identitario pubblico e privato;
- 2.4 Qualificare il rapporto fra città e campagna.







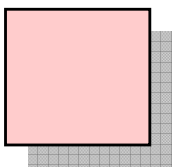
## Rigenerare e riqualificare la città

### 3 Usi temporanei e microrigenerazione

- 3.1 Strategia al riuso degli immobili pubblici e privati;
- 3.2 Ricorso alla disciplina agli usi temporanei;







## Rigenerare e riqualificare la città

### 4 Qualificare il patrimonio edilizio

4.1 Sostenere la qualificazione di tutto il patrimonio edilizio;





**VIVERE I QUARTIERI E LE  
FRAZIONI**

**MIGLIORARE LE  
CONNESSIONI FRA  
QUARTIERI E LE FRAZIONI**

**MIGLIORARE LA QUALITA'  
URBANA ALLA SCALA DEL  
QUARTIERE**

**MIGLIORARE  
L'ACCESSIBILITA' E  
L'EFFICIENZA**

**ABITARE E NUOVI  
SERVIZI E NUOVE FORME  
COLLABORATIVE PER  
L'HOUSING**



# Vivere il quartiere e le frazioni

## 1 Migliorare le connessioni fra quartieri e le frazioni

### 1.1 Miglioramenti con percorsi ciclabili e potenziamento di tpl


#### Servizi sanitari

 Case di cura ed altre strutture sanitarie minori

 Ospedale Bufalini

#### Istituti di istruzione


 Conservatorio statale di musica "B. Maderna"

 Scuola secondaria di 2° grado

 Università

#### Uffici pubblici e servizi


 Fiera


 Mercato Ortofrutticolo

 Motorizzazione

 Multisala

 Teatro

 Tribunale

 Centri commerciali

 Impianti sportivi

#### Punti di interscambio bici/autobus


 Carenza

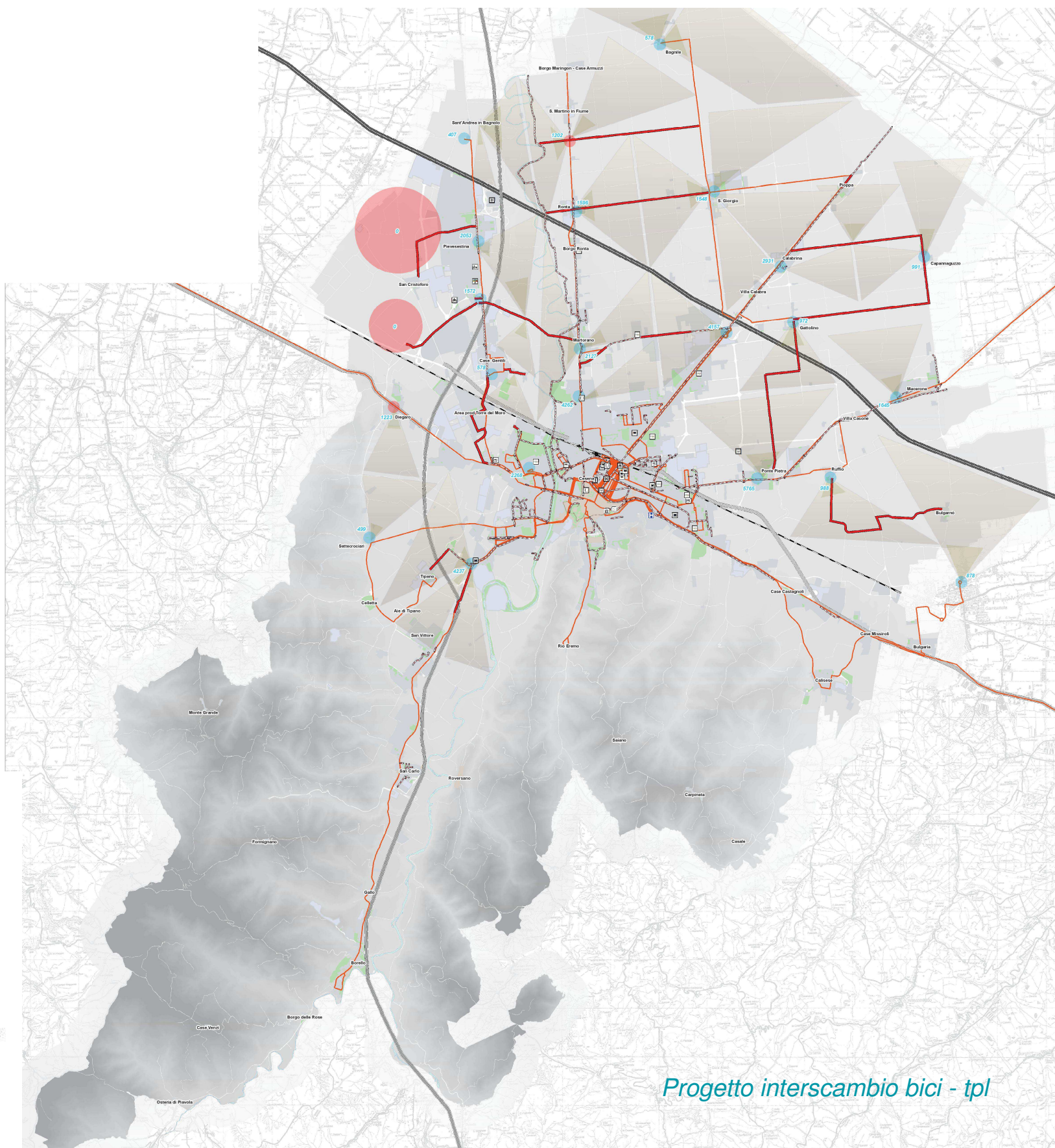
 Opportunità

 Bacini di utenza

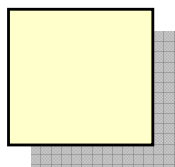
 Piste ciclabili esistenti o in corso di realizzazione

 Linee di trasporto pubblico locale (autobus)

 Piste ciclabili di progetto per interscambio



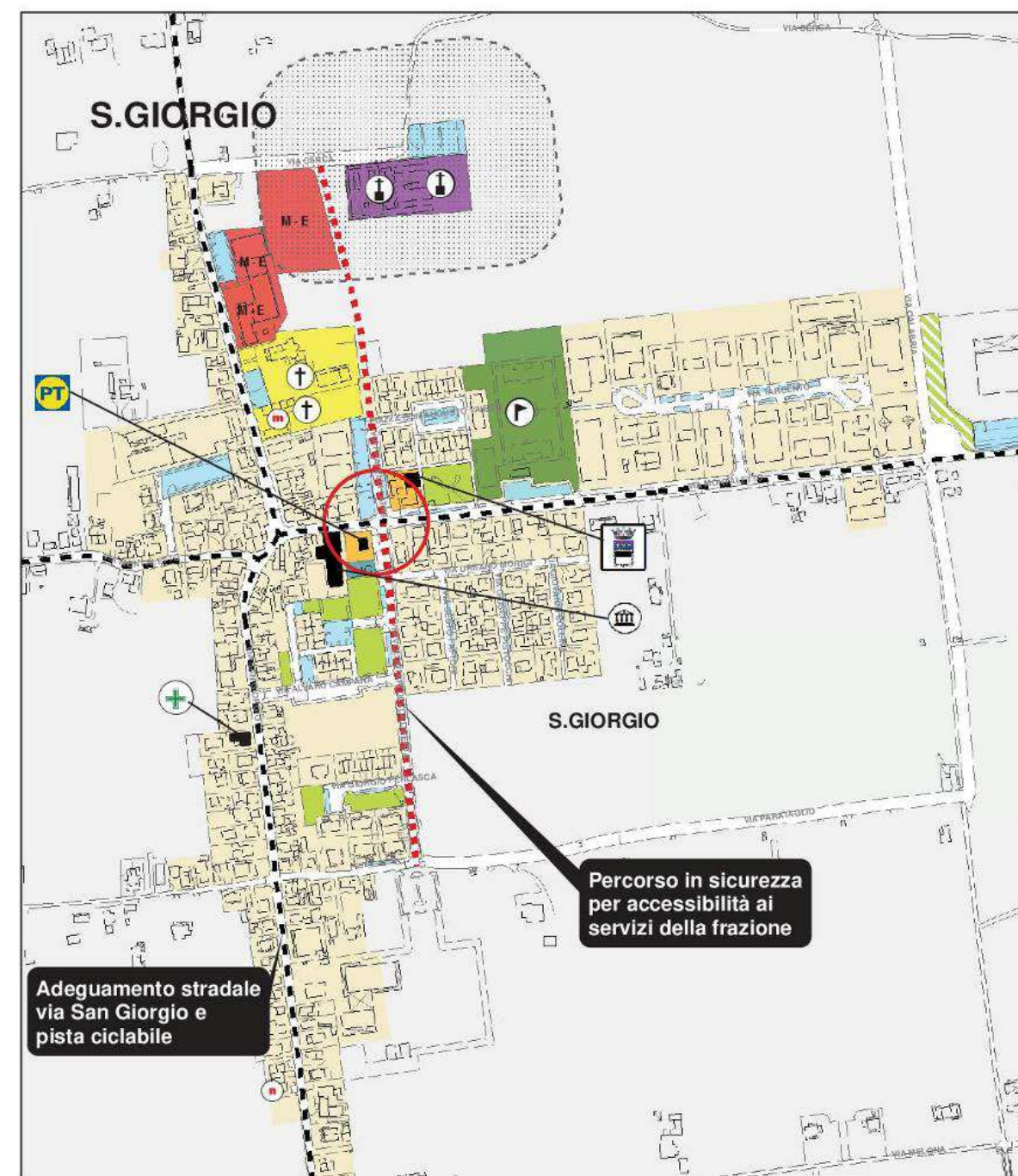
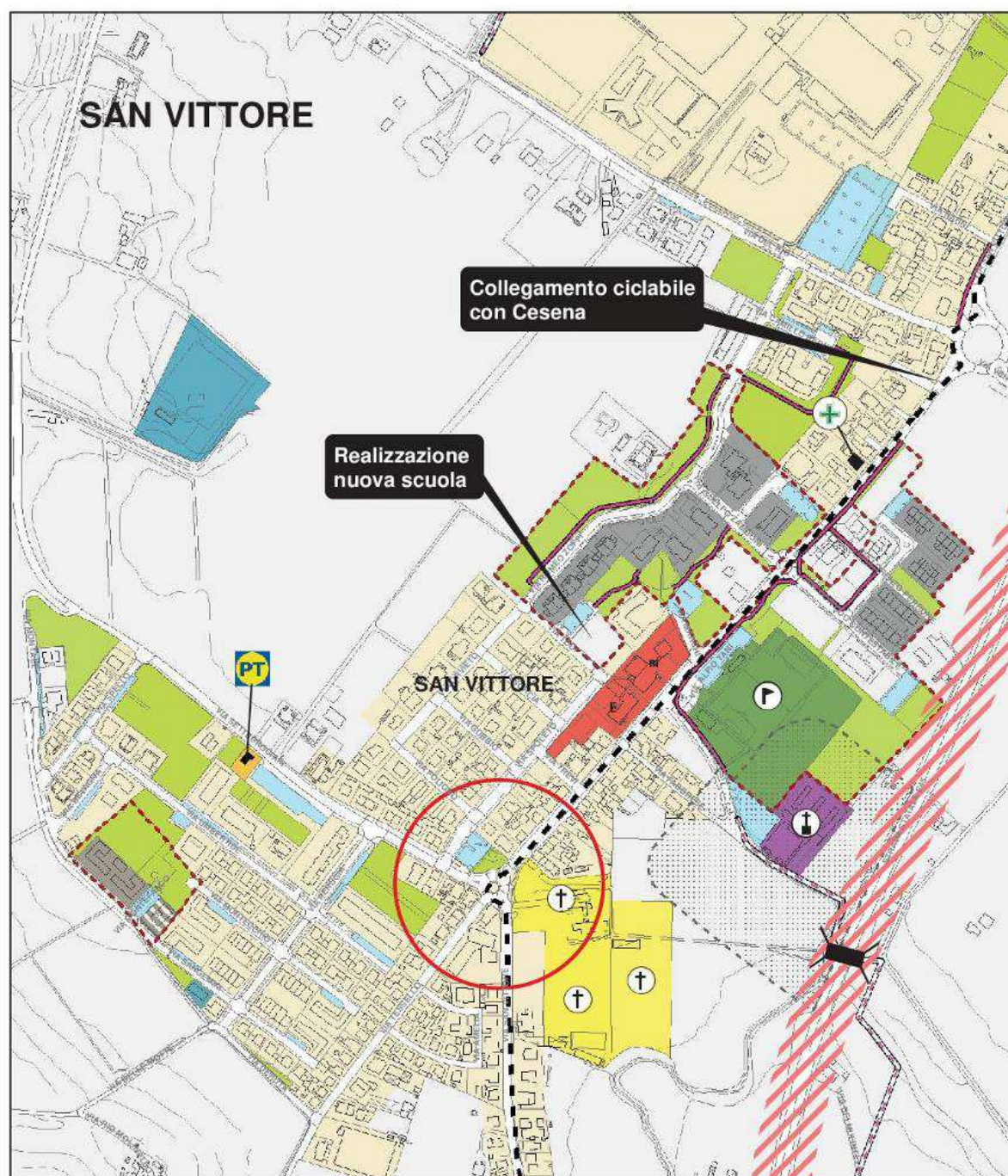




## Vivere il quartiere e le frazioni

### 2 Migliorare le connessioni fra quartieri e le frazioni

- 2.1 Favorire la creazione di spazi pubblici e dotazioni multifunzionali
- 2.2 Valorizzare il patrimonio identitario e qualificare il paesaggio urbano
- 2.3 Dotazioni declinate secondo le esigenze e conformazione specifica del contesto, ampliate di nuovi elementi e servizi
- 2.4 Favorire la realizzazione dei servizi culturali diffusi sul territorio
- 2.5 Favorire la realizzazione di servizi educativi per l'infanzia, servizi sociali e spazi di comunità diffusi sul territorio
- 2.6 Valorizzazione servizi di vicinato e rete commerciale di prossimità



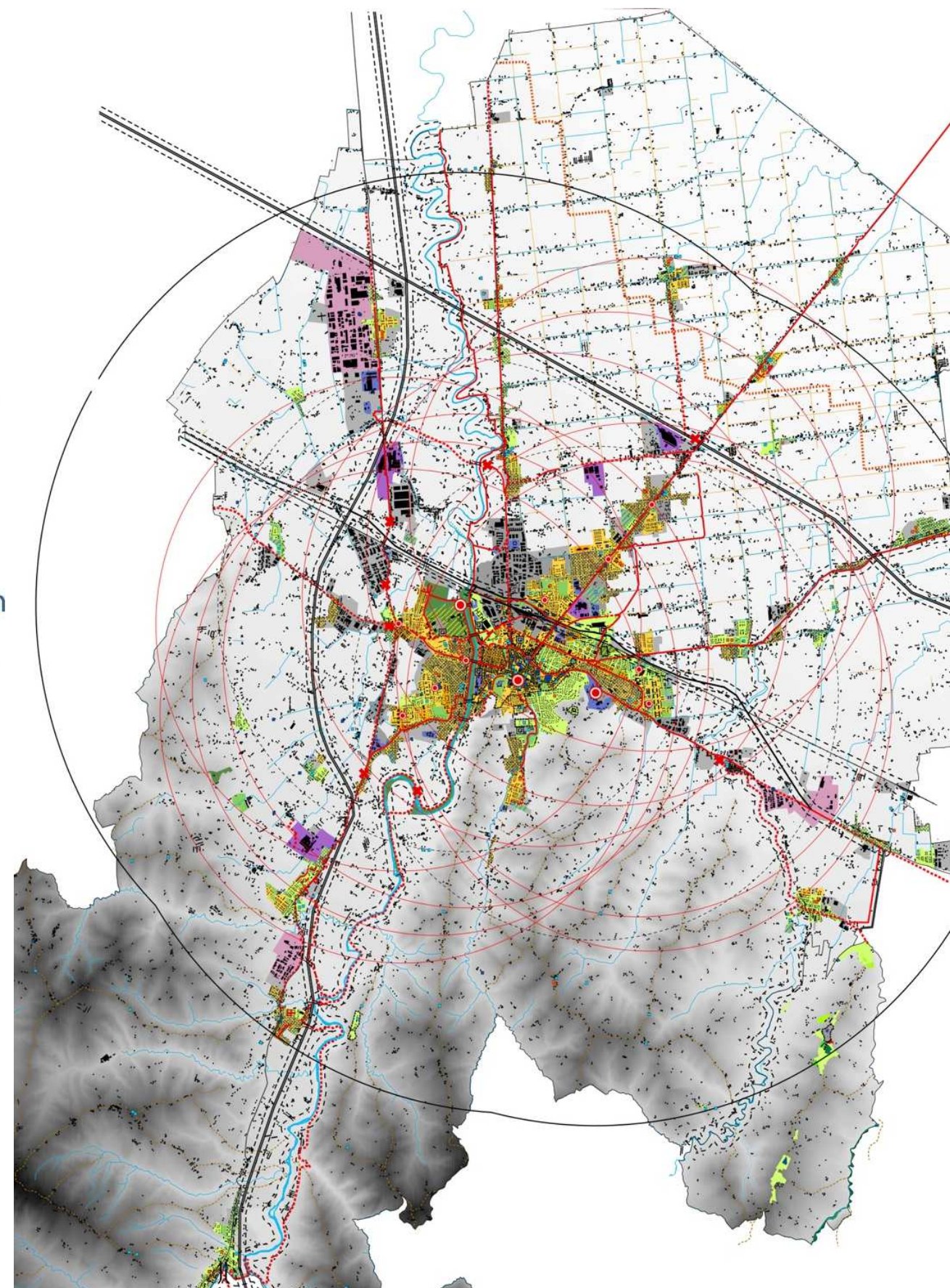


## Vivere il quartiere e le frazioni

### 3 Migliorare l'accessibilità e l'efficienza

3.1 Promuovere la città dei 15 minuti accessibile e fruibile

3.2 Promuovere lo smart city



La città dei 15 minuti



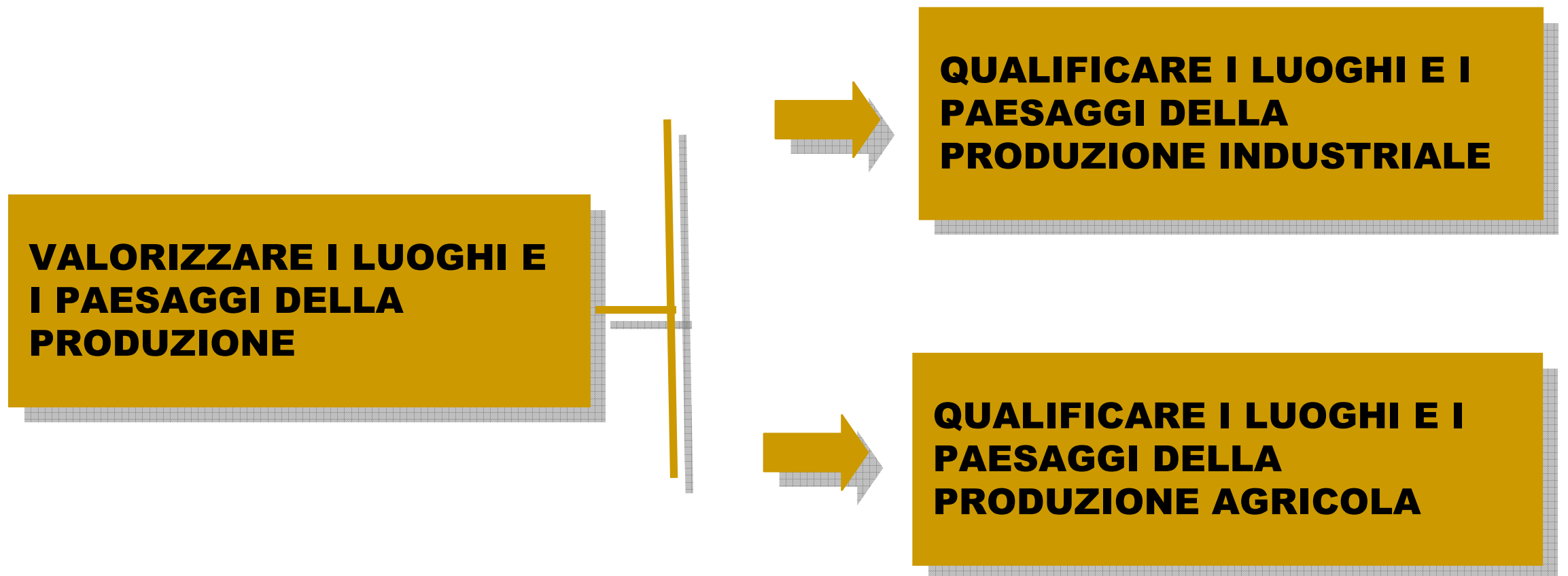
## Vivere il quartiere e le frazioni

### 4 Abitare e nuovi servizi e nuove forme collaborative per l'housing

- 4.1 Incremento e più ampia articolazione di risposta a nuove e vecchie domande abitative
- 4.2 Sostenere forme di abitare condiviso (co-housing)









## Valorizzare i luoghi e i paesaggi della produzione

### 1 Qualificare i luoghi e il paesaggio della produzione industriale

- 1.1 Promuovere la qualificazione ambientale ed urbanistica
- 1.2 Promuovere la qualificazione funzionale
- 1.3 Qualificare il paesaggio degli insediamenti produttivi
- 1.4 Sostegno all'innovazione, attrattività e competitività





## Valorizzare i luoghi e i paesaggi della produzione

### 2 Qualificare i luoghi e il paesaggio della produzione agricola

2.1 Sostenere la produzione agricola

2.2 Sostenere la qualificazione del paesaggio e la fruizione territoriale

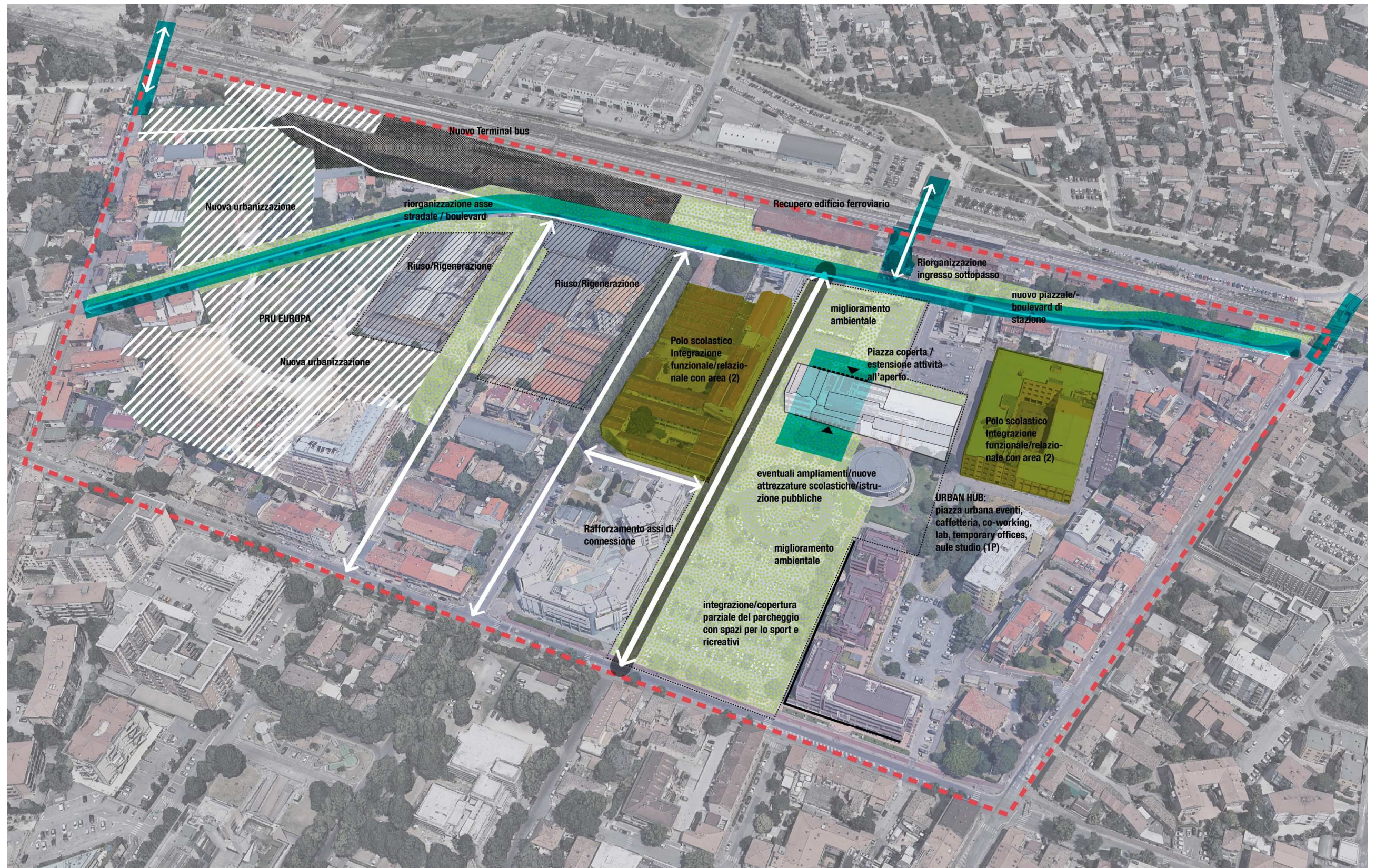




# LA CITTÀ' DA RIGENERARE

## Area stazione - ex PRU Novello e Europa

# PUG





**LA CITTA' DA RIGENERARE**  
**Area stazione - ex PRU Novello e Europa**

**PUG**





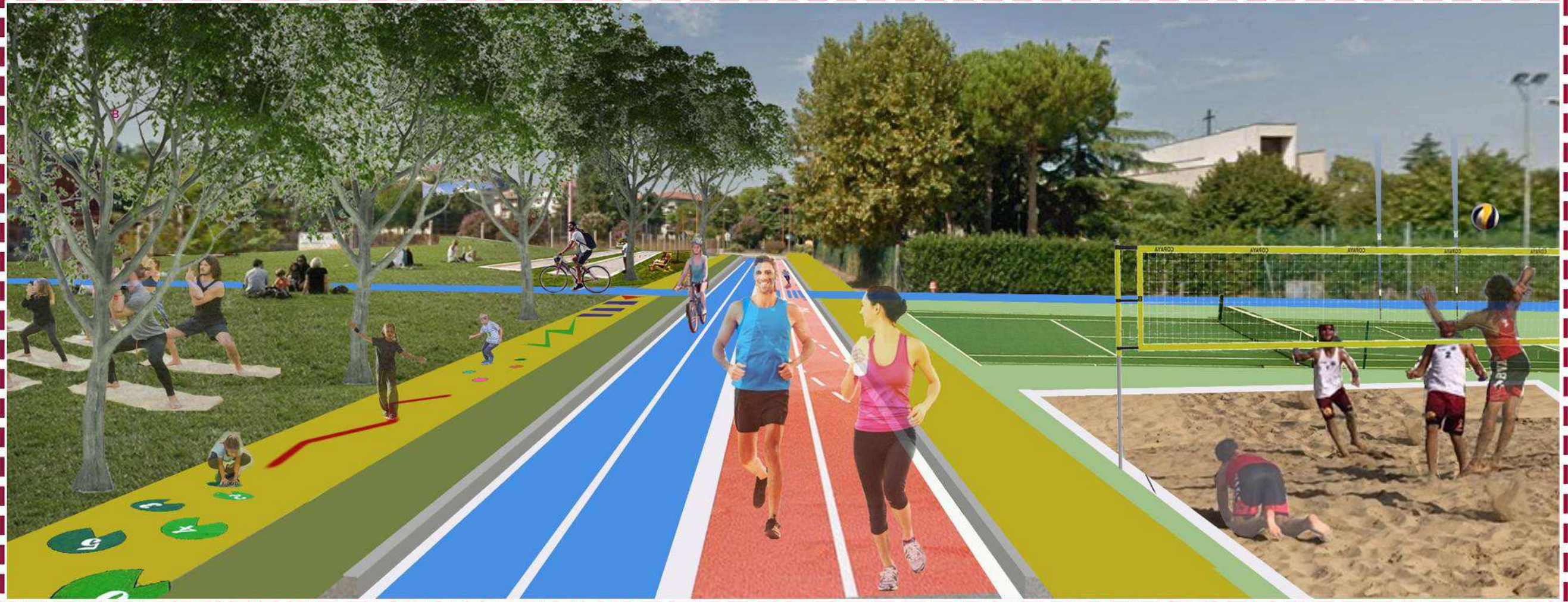
**LA CITTA' DA RIGENERARE**  
**Case Finali**

**PUG**





A - ASSE DELLO SPORT





LA CITTA' DA RIGENERARE  
Case Finali

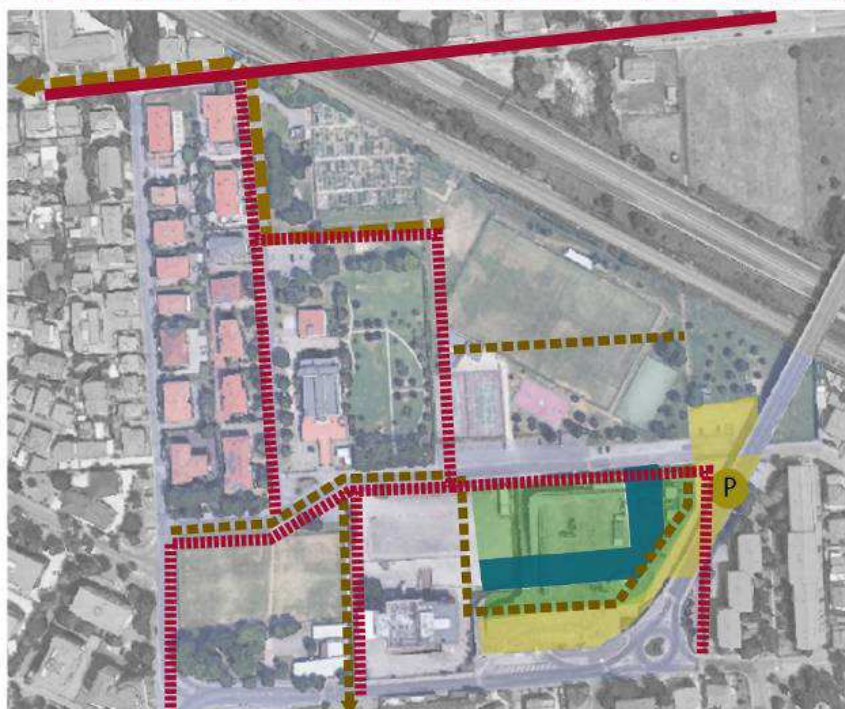
PUG

B - SOTTO IL VIADOTTO





# C - NUOVI EDIFICI A DESTINAZIONE MISTA



LA CITTA' DA RIGENERARE

Case Finali

PUG



# LA CITTA' DA RIGENERARE

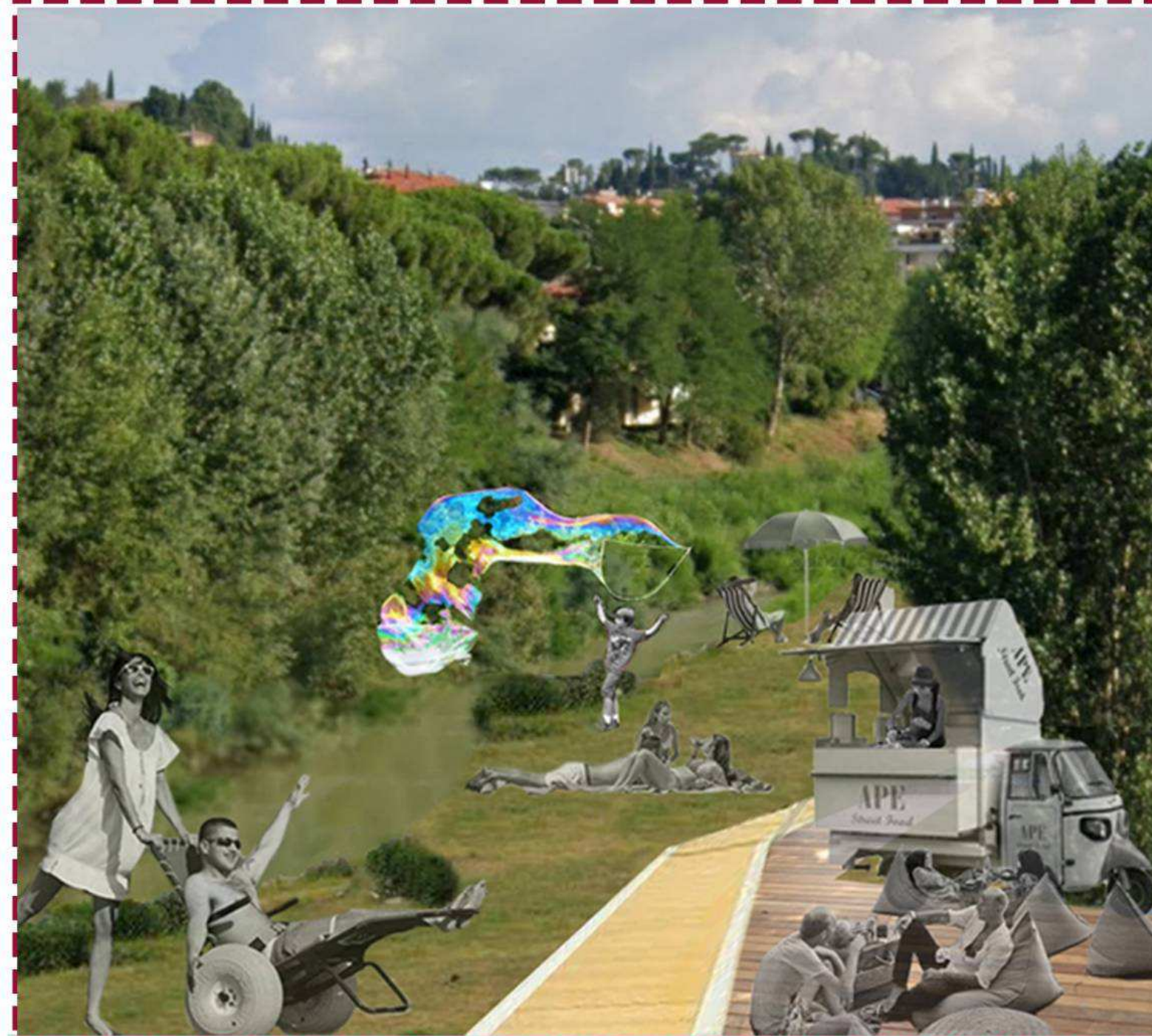
## Asta fluviale



STRUTTURE	SPAZI APERTI	PERCORSI E AREE DI SOSTA
<p><b>1</b> MERCATO KM 0</p> <p><b>2</b> STRUTTURE RIMOVIBILI PER IL RISTORO E LA RICREAZIONE A SERVIZIO DELLA SPIAGGIA URBANA</p> <p><b>3</b> EDIFICIO ESISTENTE (RISTORANTE)</p> <p><b>4</b> EDIFICIO ESISTENTE (NEGOZIO DI ARREDAMENTO)</p> <p><b>5</b> RECUPERO DELLA STRUTTURA ESISTENTE / NUOVA STRUTTURA SEMI-RIMOVIBILE PADIGLIONE PER ATTIVITA' CULTURALI, SOCIALI E ASSOCIATIVE</p> <p><b>6</b> STRUTTURA SEMIRIMOVIBILE PER IL RISTORO E LA RICREAZIONE A SERVIZIO DELLA PIAZZA FLUVIALE</p>	<p> SPIAGGIA URBANA</p> <p> SISTEMA DI GRADONI BORDO FIUME</p> <p> TERRAZZA BELVEDERE E STRUTTURE RIMOVIBILI A SERVIZIO DELL'AREA</p> <p> AREA GIOCO ESISTENTE</p>	<p> PERCORSO CICLABILE</p> <p> PERCORSO PEDONALE</p> <p> TERRAZZA BEL VEDERE</p> <p><b>1A</b> AUTORIMESSA</p> <p><b>1B</b> AREA A PARCHEGGIO</p>



A - SPIAGGIA URBANA



Le spiagge urbane, ovvero spazi destinati al ristoro e a molte delle attività svolte comunemente sulle spiagge (spesso ad eccezione della sola balneazione), rappresentano una modalità di riappropriazione degli spazi pubblici, in modo stagionale e in particolare lungo le rive dei fiumi, che non comportano interventi invasivi e permanenti. L'ampiezza degli spazi delle rive, in particolare quella sinistra del Savio, nel periodo estivo, e la presenza di vegetazione prevalentemente erbacea permetterebbe la realizzazione di "spiagge urbane" facilmente raggiungibili e fruibili anche dalle fasce più deboli della popolazione, che potrebbero essere opportunamente attrezzate per il relax e il ristoro attraverso anche la predisposizione di strutture rimovibili (es. street food truck).



B - MERCATO KM 0



L'area è attualmente caratterizzata da un ampio spazio aperto e dalla presenza di una struttura fissa adibita a deposito di materiali edili. Il luogo potrebbe acquisire una connotazione pubblica attraverso il dislocamento dell'attività attuale e la rifunzionalizzazione della struttura e dello spazio aperto per attività attrattive e di socialità. Per esempio l'area, data l'alta vocazione agricola del territorio, può essere trasformata, in un luogo multifunzionale sede sia di un mercato a Km0, finalizzato alla commercializzazione dei prodotti locali, sia di eventi, degustazioni, laboratori didattici, corsi a tema agricolo culturale e gastronomico



C - PORTA DEL PARCO FLUVIALE



L'area, attualmente caratterizzata dalla presenza di veicoli in sosta che circondano una struttura fissa in disuso, rappresenta un luogo potenziale per la realizzazione di un punto di accesso al Fiume Savio. Al fine di sottolineare la relazione tra la città e il corso d'acqua, l'intervento potrebbe essere articolato attraverso un sistema di gradoni finalizzati a mettere in relazione la quota della città con la quota del fiume. Il disegno potrebbe in questo modo dare origine ad un luogo che, nel periodo delle piogge potrà essere completamente allagato, mentre nel restante periodo dell'anno, potrà costituire una area ludica o, all'occasione prestarsi come arena per lo svolgimento di eventi culturali o ricreativi. Lo spazio sovrastante, attualmente adibito a parcheggio e area di servizio per il rifornimento di carburante, potrà essere strutturato in un laboratorio urbano a cielo aperto, ove la rifunzionalizzazione della struttura in disuso o la localizzazione di una nuova struttura rimovibile, potrebbe costituire un punto di riferimento per eventi, incontri, laboratori e workshop.



## D - CONNESSIONI E MOBILITA' SOSTENIBILE



La progettazione delle connessioni, sia longitudinali finalizzate maggiormente alla fruizione del parco fluviale, sia trasversali, finalizzate prevalentemente alla connessione del parco fluviale con la città, rappresentano una occasione per la progettazione di percorsi differenziati che rispondano alle diverse esigenze di mobilità, riducendo la commistione tra i mezzi e aumentando di conseguenza la sicurezza delle infrastrutture stesse. Al percorso longitudinale di fruizione del parco fluviale, potrebbero essere associati, nel tratto tra ponte Europa e Ponte Vecchio, interventi puntuali quali il sistema delle terrazze belvedere, finalizzate a rafforzare il rapporto visivo e percettivo con il fiume sottostante. Infine, la contestuale realizzazione di interventi, come i "rain garden", ai margini delle infrastrutture, consentirebbe da un lato di migliorare il decoro urbano e dall'altro di implementare la sicurezza idraulica, contribuendo a contrastare il verificarsi degli allagamenti.

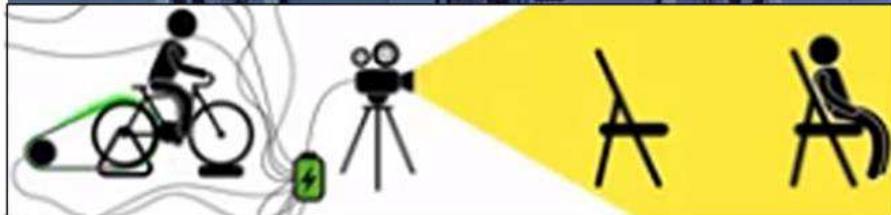
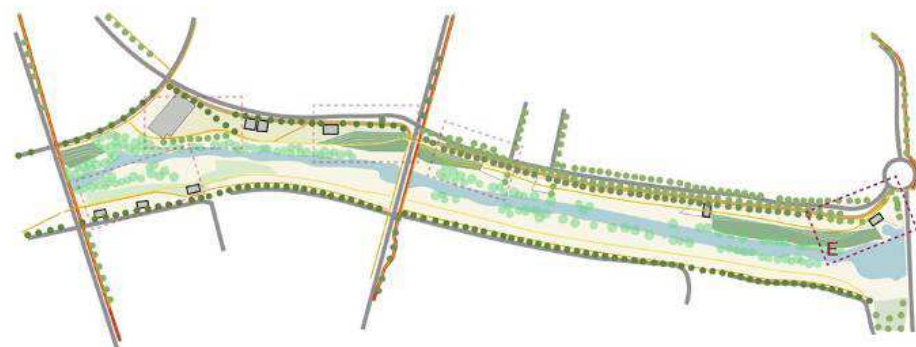


LA CITTA' DA RIGENERARE  
Asta fluviale

PUG



E - CICLO - CINEMA



L'area sottostante il Ponte Vecchio è attualmente interessata dalla presenza di una struttura adibita ad attività di ristorazione. La vocazione ricreativa del luogo e la sua strategicità (vicinanza alla Rocca e al centro Storico), potrebbe agevolare la progettazione di uno spazio multifunzionale caratterizzato dalla presenza di un area ristoro, e un'area, sottostante, versatile capace di ospitare eventi e progetti di cultura urbana come progetti cinematografici, mostre o eventi teatrali che potrebbero integrarsi con il tema del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale attraverso l'inserimento in loco di biciclette generatrici di energia elettrica la cui peculiarità risiede nella capacità di riprodurre i film o alimentare la scena teatrale, attraverso la pedalata dei partecipanti effettuata su apposite bici collegate a dei generatori elettrici.



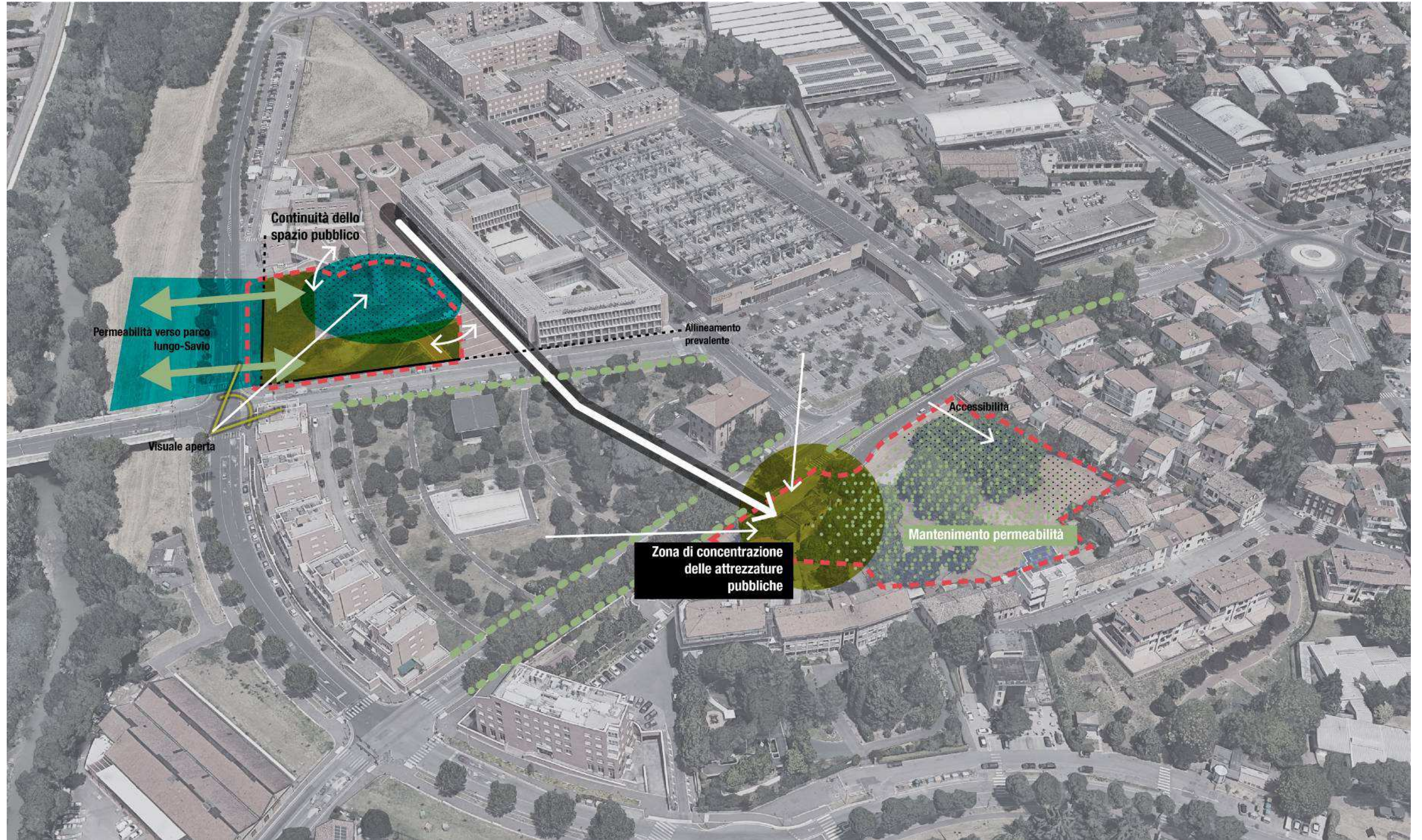
# LA CITTA' DA RIGENERARE

## Ex Sacim





**LA CITTA' DA RIGENERARE**  
**Ex Zuccherificio**





# LA CITTA' DA RIGENERARE

## Ex Apofrut

# PUG





# LA CITTA' DA RIQUALIFICAREE

## Ospedale Bufalini

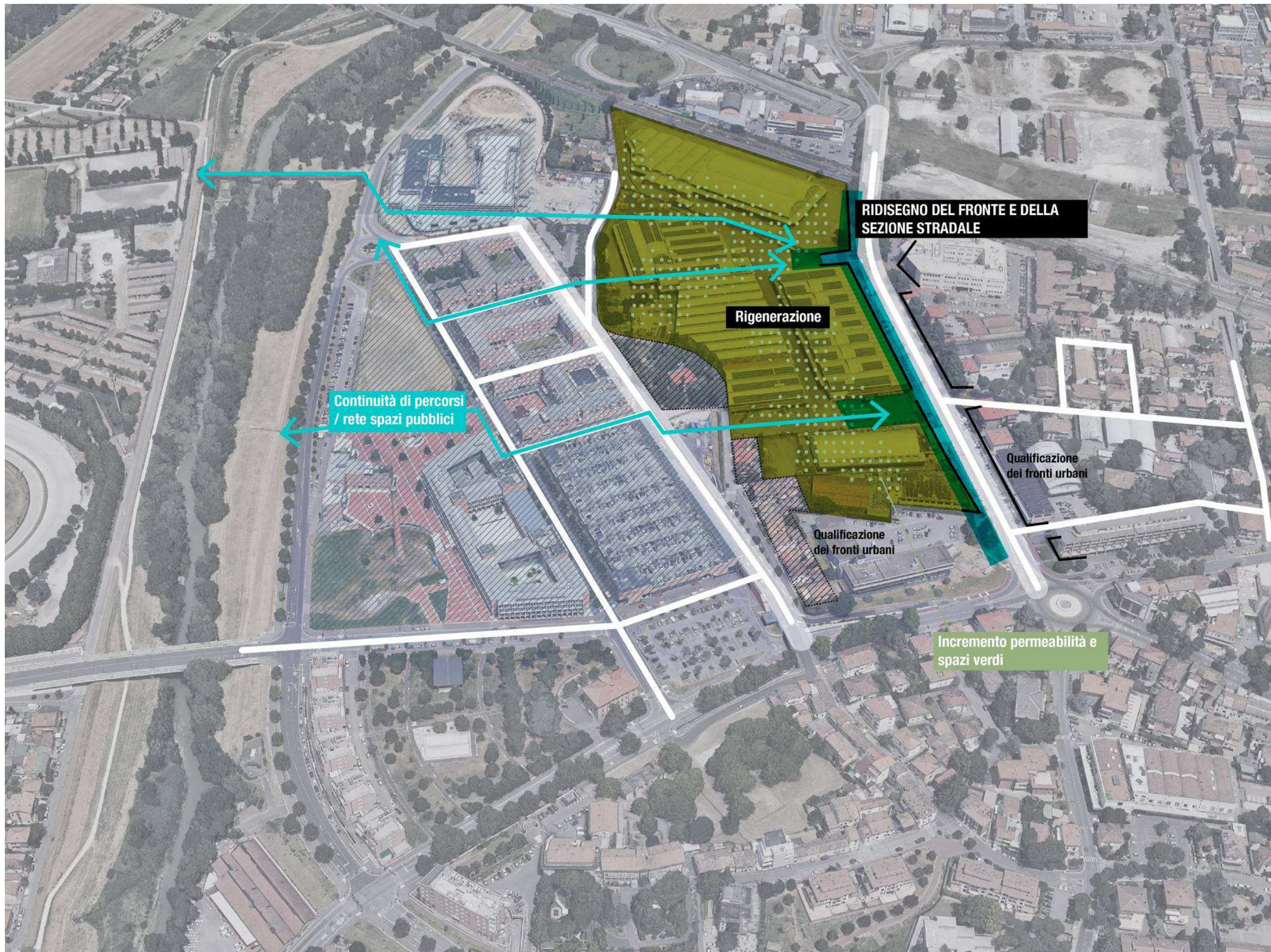




# LA CITTA' DA RIQUALIFICAREE

## Via Cavalcavia

# PUG

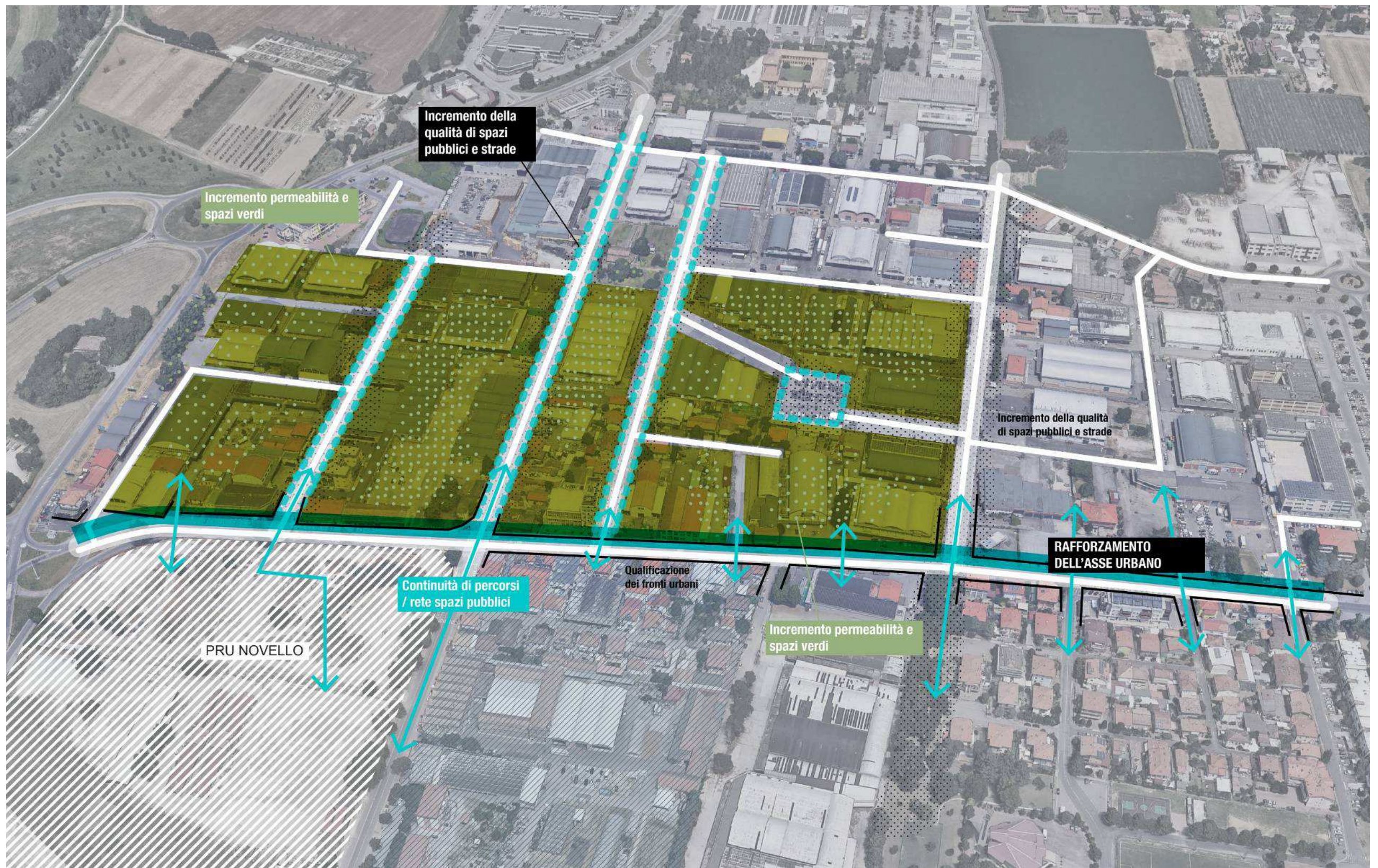




# LA CITTA' DA RIQUALIFICAREE

## Via Venezia/area produttiva

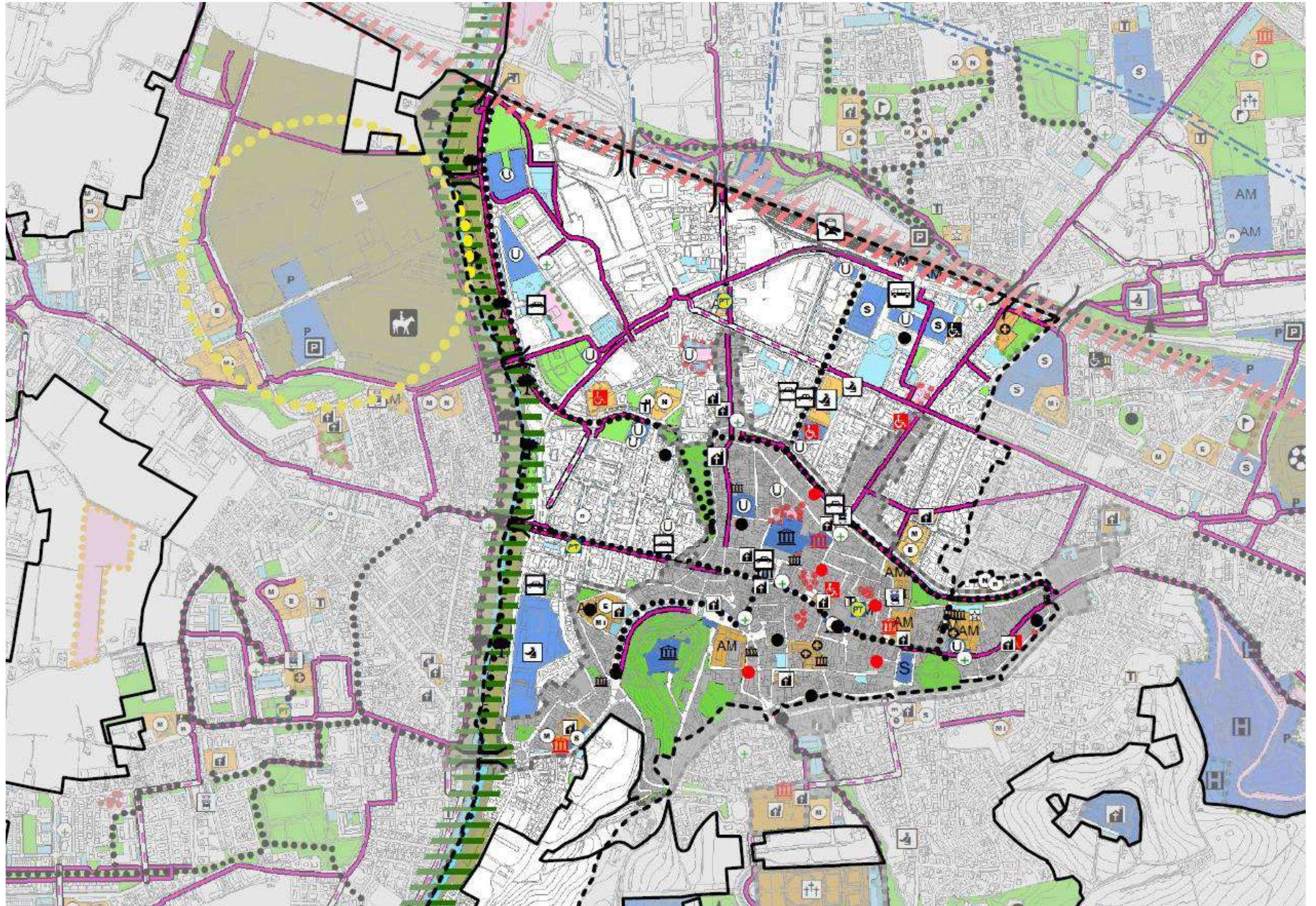
# PUG



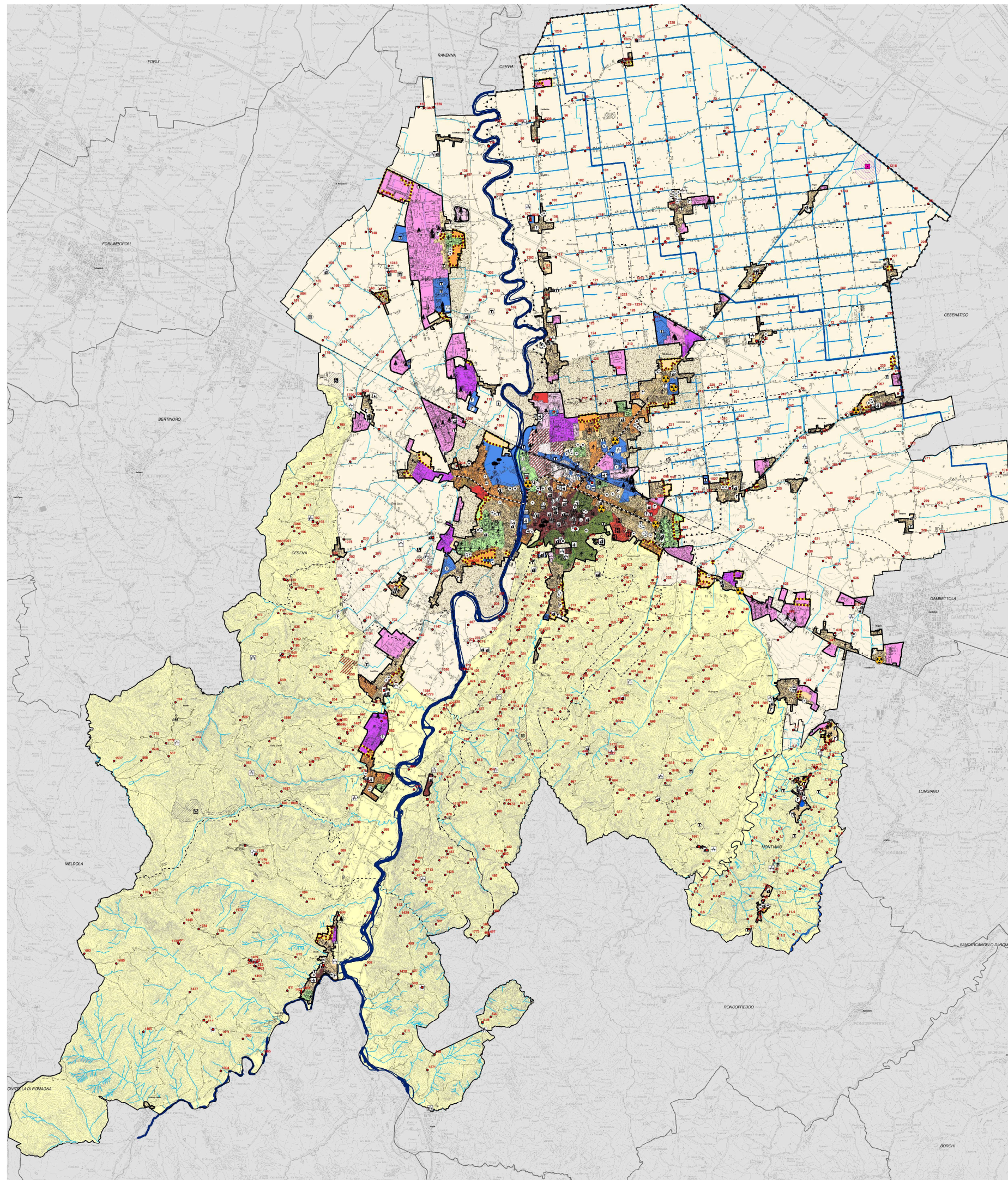


**DIMENSIONE DI PROSSIMITA'**  
**Quartiere Centro Urbano**

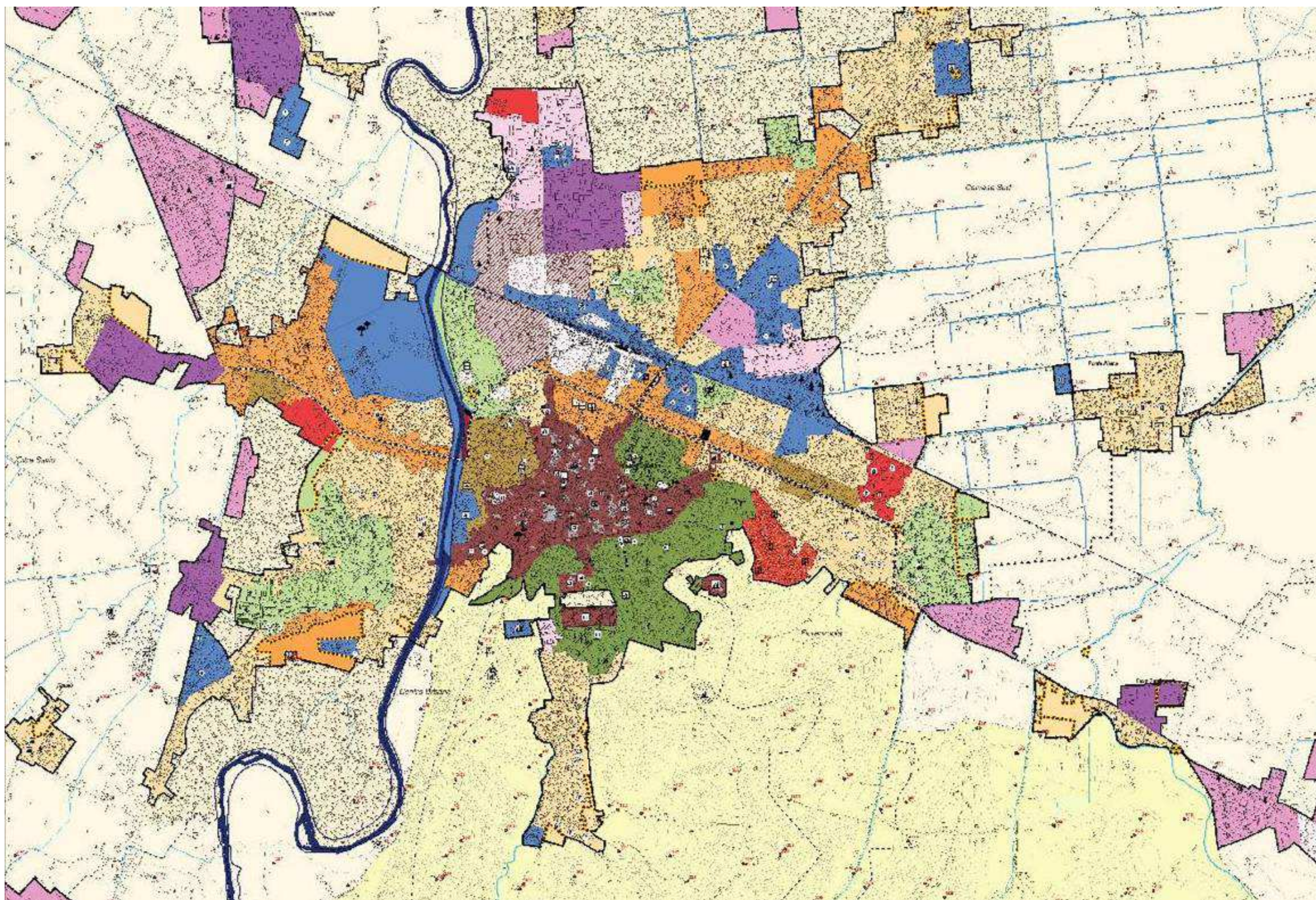
**PUG**













# PARTE IV - TRASFORMABILITA'

## TITOLO II – STRUMENTI

**art. 4.2 Perequazione urbanistica;**

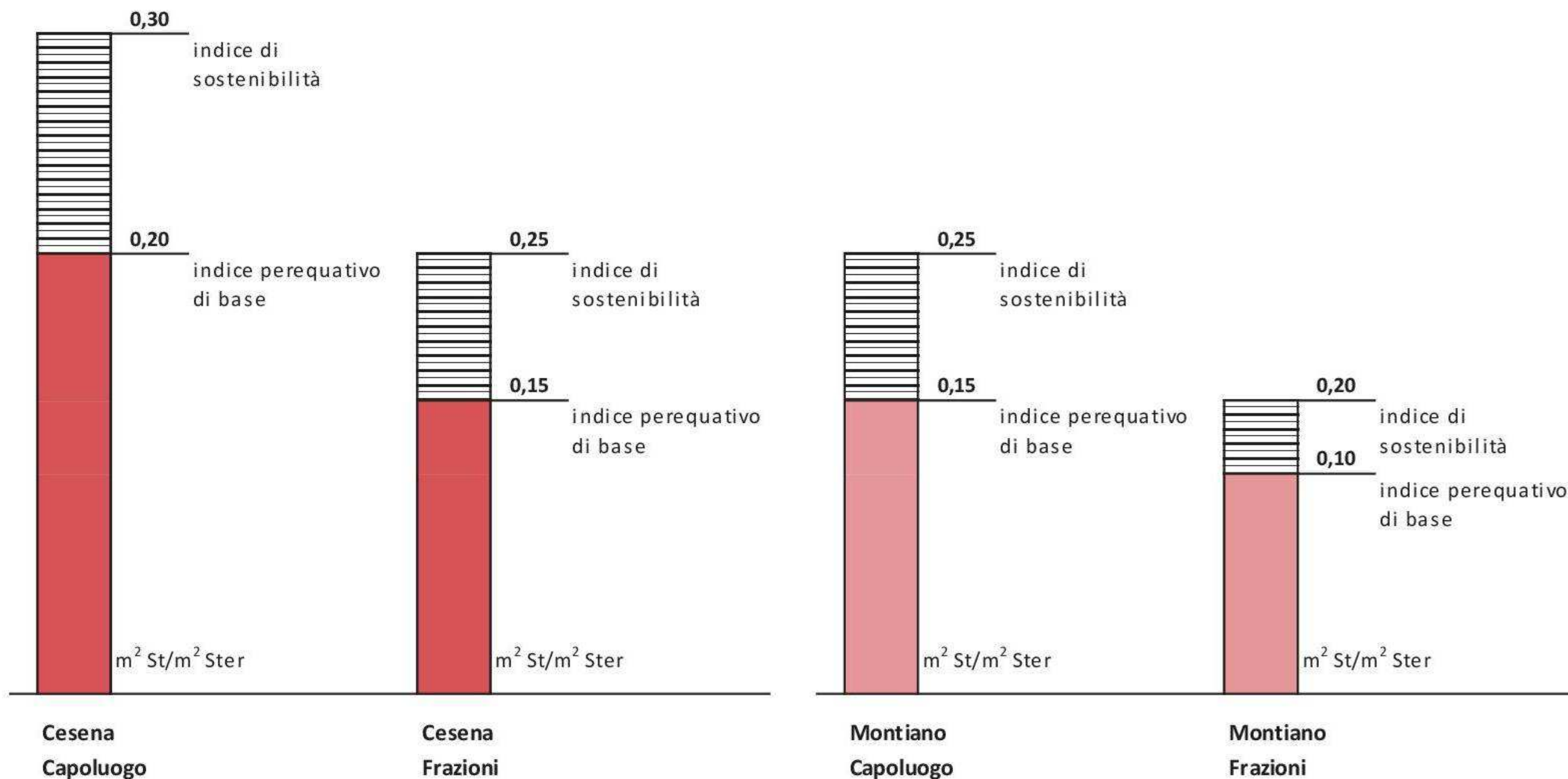
**art. 4.3 Trasferimenti di quantità edificatorie;**

**art. 4.4 Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni**



# INDICI PEREQUATIVI, PREMIALITÀ E CREDITI EDILIZI. NUOVI INSEDIAMENTI ABITATIVI

**NORME**  
**Corpo normativo**





# PARTE IV - TRASFORMABILITA'

## TITOLO II – STRUMENTI

### **art. 4.2 Perequazione urbanistica;**

art. 4.2.1 Definizione di perequazione urbanistica;

art. 4.2.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione;

art. 4.2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale;

art. 4.2.4 Rigenerazione dei tessuti urbani;

art. 4.2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale;

art. 4.2.6 Trasferimento di attività produttive del territorio rurale



# PARTE IV - TRASFORMABILITA'

## TITOLO II – STRUMENTI

### art. 4.3 Trasferimenti di quantità edificatorie

art. 4.3.1 Criteri e modalità di attuazione;

art. 4.3.2 Trasferimenti di quantità edificatorie;

art. 4.3.3 Registro delle quantità edificatorie;



# PARTE IV - TRASFORMABILITA'

## TITOLO II – STRUMENTI

### **art. 4.4 Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni**

art. 4.4.1 Trasformazioni diffuse e interventi complessi;

art. 4.4.2 Accordi operativi;

art. 4.4.3 Piani attuativi di iniziativa pubblica;

art. 4.4.4 Procedimento unico LR n. 24/2017, art. 53;

art. 4.4.5 Permesso di costruire convenzionati;



# **PARTE V – LUOGHI DELL’ABITARE E DEL PRODURRE**

- TITOLO I STRATEGIA;
- TITOLO II CITTA’ STORICA;
- TITOLO III CITTA’ DA QUALIFICARE;
- TITOLO IV ASSI COMMERCIALI;
- TITOLO V CITTA’ DA RIGENERARE;
- TITOLO VI CITTA’ DA QUALIFICARE;
- TITOLO VII CITTA’ DA URBANIZZARE.

# **PARTE VI – CITTA’ PUBBLICA**

- TITOLO I OBIETTIVI;
- TITOLO II ARTICOLAZIONE;
- TITOLO III EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE;



# **PARTE V – LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE**

## **TITOLO III – CITTA' DA QUALIFICARE**

**art. 5.8 Tessuti urbani a prevalentemente funzione abitativa;**

**art. 5.9 Tessuti produttivi e commerciali;**

**art. 5.10 Tessuti specializzati di servizio;**



# PARTE V - LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE

## TITOLO III – CITTA' DA QUALIFICARE

### **art. 5.8 Tessuti urbani a prevalentemente funzione abitativa;**

art. 5.8.1 Città giardino;

art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati;

art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità;

art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità;

art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità;



# **PARTE V – LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE**

## **TITOLO III – CITTA' DA QUALIFICARE**

### **art. 5.9 Tessuti produttivi e commerciali;**

art. 5.9.1 Tessuti produttivi;

art. 5.9.2 Tessuti produttivi - commerciali;

art. 5.9.3 Tessuti commerciali;

# **PARTE V – LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE**

## **TITOLO III – CITTA' DA QUALIFICARE**

### **art. 5.10 Tessuti specializzati di servizio;**



# TITOLO IV – ASSI COMMERCIALI DA QUALIFICARE

art. 5.11.1 Assi commerciali da qualificare;

art. 5.11.2 Via Emilia;



# TITOLO V – CITTA’ DA RIGENERARE

## **art. 5.12 Città da rigenerare;**

art. 5.12.1 Tessuti dismessi e/o degradati;

art. 5.12.2 Tessuti da rifunzionalizzare;

art. 5.12.3 Luoghi incompiuti;

art. 5.12.4 Tessuti da integrare;

# TITOLO VI – CITTA’ DA RIPIANIFICARE

**art 5.13 Aree con piani e progetti “in corso” alla data di assunzione del PUG**



# TITOLO VII – CITTA' DA URBANIZZARE

art. 5.14.1 Individuazione delle nuove urbanizzazioni;

art. 5.14.2 Condizioni di intervento;

art. 5.14.3 Funzioni ammesse;

art. 5.14.4 Strumenti di attuazione;



# PARTE VI – CITTA' PUBBLICA

## **art. 6.3 Articolazione delle dotazioni territoriali;**

art. 6.3.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;

art. 6.3.2 Attrezzature e spazi collettivi;

art. 6.3.3 Dotazioni ecologiche e ambientali;

art. 6.3.4 Dotazioni multi-prestazionali;

Art. 6.3.5 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento



## **PARTE VI – CITTA' PUBBLICA**

### **art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati;**

art. 6.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali;

art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1);

art. 6.5.3 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazioni;

## **TITOLO III EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE;**

art. 6.6 Concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa;



# TITOLO I - TERRITORIO RURALE

- art. 7.1 Obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale
- art. 7.2 Articolazione del territorio rurale
- art. 7.3 Condizioni di insediamento e di intervento
- art. 7.4 Funzioni ammesse
- art. 7.5 Interventi funzionali all'azienda agricola
- art. 7.6 Interventi edilizi non connessi all'azienda agricola
- art. 7.7 Edifici localizzati in area a rischio o fasce di rispetto