

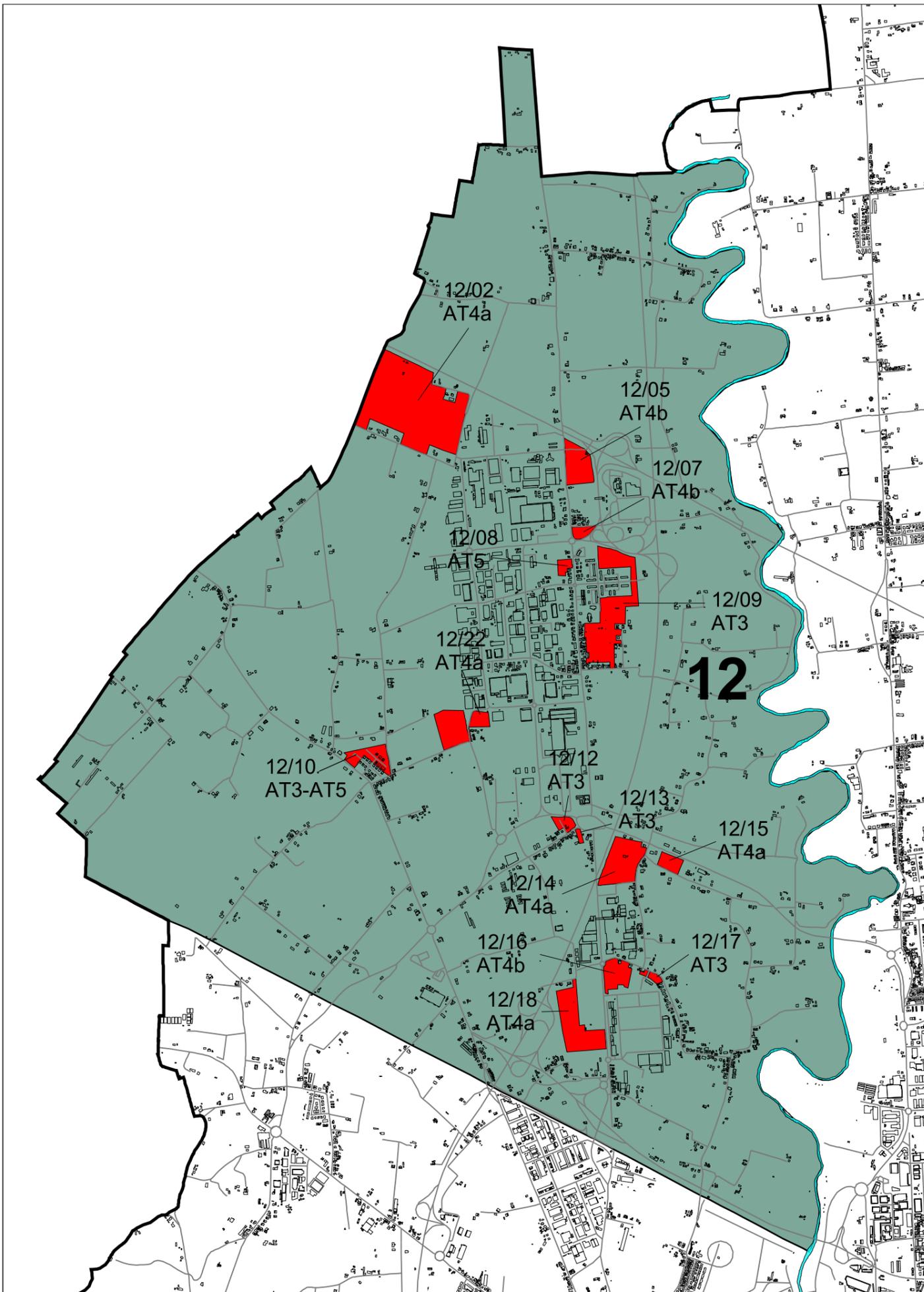
# QUARTIERE N° 12 DISMANO

## Indice schede

|                                                                 |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| 12/02 AT4a PIEVESESTINA - via Via Viazza, via Larga             | pag. 42 |
| 12/05 AT4b PIEVESESTINA - casello autostradale, comp. nord      | pag. 48 |
| 12/07 AT4b PIEVESESTINA - casello autostradale, comp. sud       | pag. 52 |
| 12/08 AT5 PIEVESESTINA - via Dismano, comp. adiac. verde sport. | pag. 54 |
| 12/09 AT3 PIEVESESTINA - via Dismano, comp. adiac. al peep      | pag. 56 |
| 12/10 AT3-AT5 S.CRISTOFORO                                      | pag. 58 |
| 12/12 AT3 PIEVESESTINA - rotonda saragat, comp. nord            | pag. 63 |
| 12/13 AT3 PIEVESESTINA - rotonda saragat, comp. sud             | pag. 65 |
| 12/14 AT4a PIEVESESTINA - chiesa di Pievesestina                | pag. 67 |
| 12/15 AT4a PIEVESESTINA - via Torino                            | pag. 69 |
| 12/16 AT4b CASE GENTILI - via Passo Corelli, comp. ovest        | pag. 71 |
| 12/17 AT3 CASE GENTILI - via Passo Corelli, comp. est           | pag. 73 |
| 12/18 AT4a CASE GENTILI - E45-via Dismano, comp nord            | pag. 75 |
| 12/22 AT4a PIEVESESTINA-prolungamento v.le della Cooperazione   | pag. 81 |

## Aree di trasformazione

- AT1 Interne ai tessuti urbani
- AT2 Di riqualificazione urbana
- AT3 Di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
- AT4a Di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
- AT4b Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
- AT5 Di connessione dei margini urbani
- AT6 Di valorizzazione paesaggistica-ambientale
- AT7 Di riqualificazione paesaggistica-ambientale



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale  
Pievesestina - via Viazza-via Larga

12/02-AT4a

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area di trasformazione è posta lungo il confine comunale in adiacenza all'autostrada verso Forlì e rafforza l'area produttiva di Pievesestina. Presenta al contorno una serie di edifici residenziali i quali vanno opportunamente protetti.

#### Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di dare risposte alle precise richieste di aree produttive nella programmazione urbanistica del Piano, completando, verso l'autostrada, il comparto produttivo di Pievesestina.

E' opportuno realizzare un filtro di mitigazione verde nei confronti delle abitazioni residenziali e creare una fascia verde di ecotone verso la zona agricola.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 280.096 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.40 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art. 42.08 N.d.A.  
Superficie utile lorda (Sul): 112.038 mq

#### Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 50% St;  
Area pubblica (Ap): 50% St;

#### Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%  
Ip (St) > 30%  
hm = 13 mt  
Apv = verde ad alberi sparsi  
A = 30 alberi/ha Se  
Ar = 40 arbusti/ha Se  
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).

#### Normativa funzionale

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46 NdA.

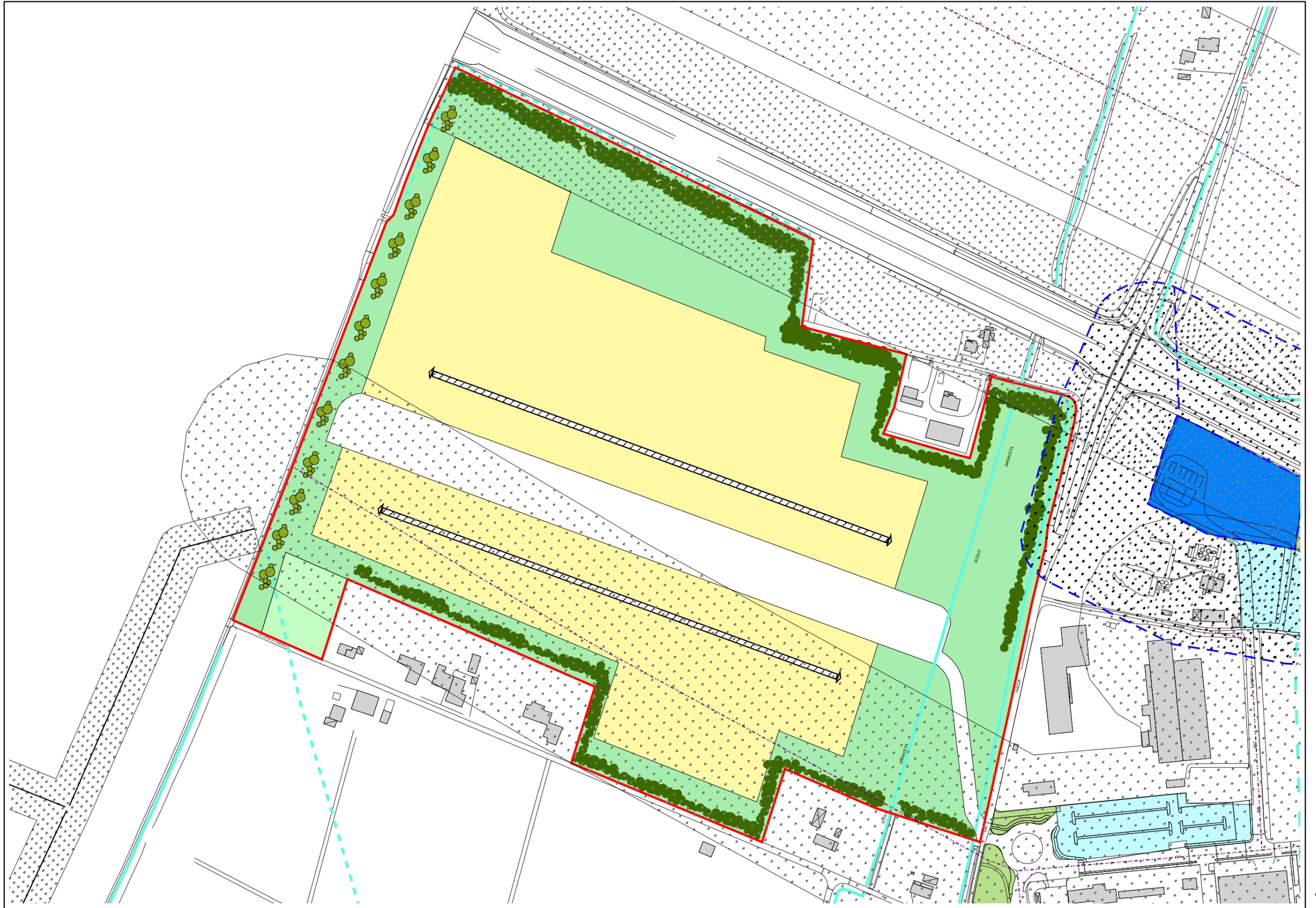
### PRESCRIZIONI

#### Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale, di mitigazione verso l'autostrada e le case esistenti.  
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.  
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).  
Documentazione di impatto acustico.  
★ Localizzazione prevista per l'edificio oggetto di spostamento di cui alla Deliberazione di C.C n. 78/2014 (approvazione del PUA AT4a 12/02)

#### Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;  
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.  
Va mantenuta una fascia di rispetto inedificabile destinata a verde sul margine orientale dell'area lungo il corso dello scolo Saraceta.  
Scarpate morfologiche.  
Filari da tutelare art. 2.3 allegato A1;



**Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale**  
**Pievesestina - casello autostradale, comp. nord**

**12/05-AT4b**

**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

Il comparto perequativo in questione è ubicato nella frazione di Pievesestina a nord del territorio comunale, in un'area limitrofa al casello autostradale, lungo la via Dismano ed all'interno di un tessuto edilizio con prevalenza di funzioni produttive e polifunzionali.

**Obiettivi e criteri di intervento**

Gli obiettivi dell'intervento sono quelli di dare risposta alla richiesta di aree produttive e acquisire aree verdi eco-ambientali di protezione dalla viabilità (autostradale e comunale).

**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**Indici urbanistici e quantità**

Superficie territoriale (St): 41.758 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.40 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art.42.08 bis  
Superficie utile lorda (Sul): 16.703 mq

**Ripartizione del comparto**

Superficie edificabile (Se): 40% St;  
Area pubblica (Ap): 60% St;

**Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

Ip (Se) > 10%  
Ip (St) > 30%  
hm = 30 mt  
Apv = /  
A = 30 alberi/ha Se  
Ar = 40 arbusti/ha Se  
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

**Normativa funzionale**

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46bis NdA.

**PRESCRIZIONI**

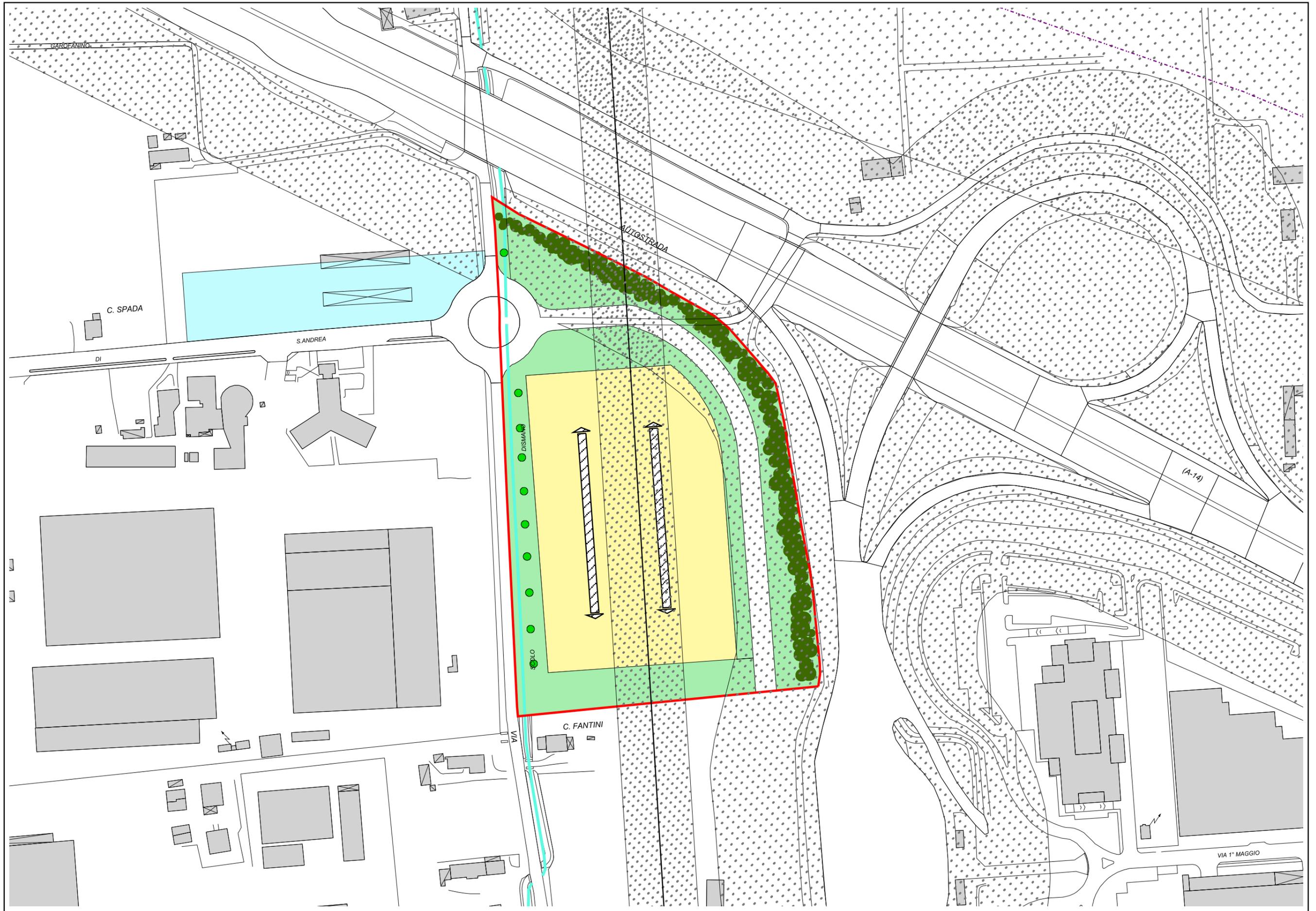
**Urbanistico-ambientali**

Verde di mitigazione verso l'autostrada e lo svincolo.  
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.  
Studio di impatto sulla mobilità. (art. 19.06 N.d.A.)  
Documentazione di impatto acustico.

**Idrogeologiche**

Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1; zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.  
Scarpate morfologiche.  
Filari da tutelare art. 2.3 allegato A1;



**Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale**  
**Pievesestina - casello autostradale, comp. sud**

**12/07-AT4b**

**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

Il comparto perequativo in questione è ubicato nella frazione di Pievesestina a nord del territorio comunale, in un'area limitrofa al casello autostradale, lungo la via Dismano ed all'interno di un tessuto edilizio con prevalenza di funzioni produttive e polifunzionali.

**Obiettivi e criteri di intervento**

Gli obiettivi dell'intervento sono quelli di dare risposta alla richiesta di aree produttive e acquisire aree verdi eco-ambientali di protezione dalla viabilità (autostradale e comunale).

**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**Indici urbanistici e quantità**

Superficie territoriale (St): 9.013 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.40 mq/mq  
di cui 0,1 mq/mq per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art. 42.08 bis  
Superficie utile lorda (Sul): 3.605 mq

**Ripartizione del comparto**

Superficie edificabile (Se): 40% St;  
Area pubblica (Ap): 60% St;

**Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

$I_p (Se) > 10\%$   
 $I_p (St) > 30\%$   
 $hm = 30 \text{ mt}$   
 $Apv = /$   
 $A = 30 \text{ alberi/ha Sf}$   
 $Ar = 40 \text{ arbusti/ha Sf}$   
Tii = secondo le indicazioni della tabella dell'elaborato PG 10

**Normativa funzionale**

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46bis NdA.

**PRESCRIZIONI**

**Urbanistico-ambientali**

Verde di mitigazione verso lo svincolo autostradale.  
Documentazione di impatto acustico. E' consentito esclusivamente l'insediamento di attività caratterizzate da emissioni acustiche tali per cui l'insediamento dell'attività produttiva non generi, per le zone residenziali limitrofe, il superamento dei valori di qualità stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/97.  
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.  
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).

**Idrogeologiche**

Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;  
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).  
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28 del PTCP) di cui all'art. 3.3 dell'allegato 1;  
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.  
Scarpate morfologiche.



**Aree di connessione dei margini urbani  
Pievesestina - via Dismano, comparto adiacente  
al verde sportivo**

**12/08-AT5**

## **REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

### **Indici urbanistici e quantità**

Superficie territoriale (St): 7.821 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 1.173 mq

### **Ripartizione del comparto**

Superficie edificabile (Se): 25% St;  
Area pubblica (Ap): 75% St;

### **Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

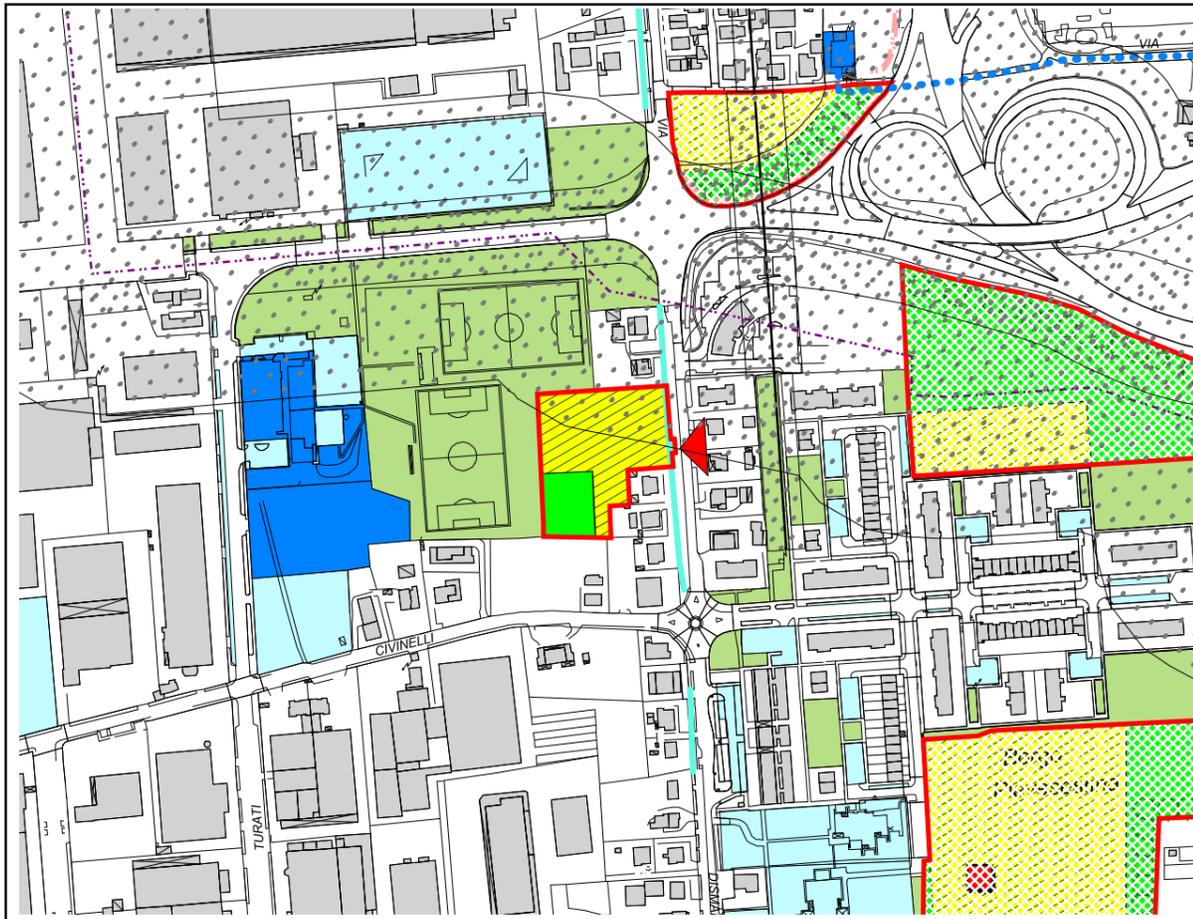
$I_p (Se) > 30\%$   
 $I_p (St) > 60\%$   
 $hm = 13 \text{ mt}$   
 $Apv = /$   
 $A = 60 \text{ alberi/ha Se}$   
 $Ar = 120 \text{ arbusti/ha Se}$   
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).

### **Normativa funzionale**

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul  
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul  
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02.

## **SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

## **INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

### **Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

Il comparto si colloca nel centro della frazione di Pievesestina lungo via Dismano, accorpato al borgo residenziale. Nel PRG '85 l'area era destinata a parcheggio e ad attrezzature pubbliche.

### **Obiettivi e criteri di intervento**

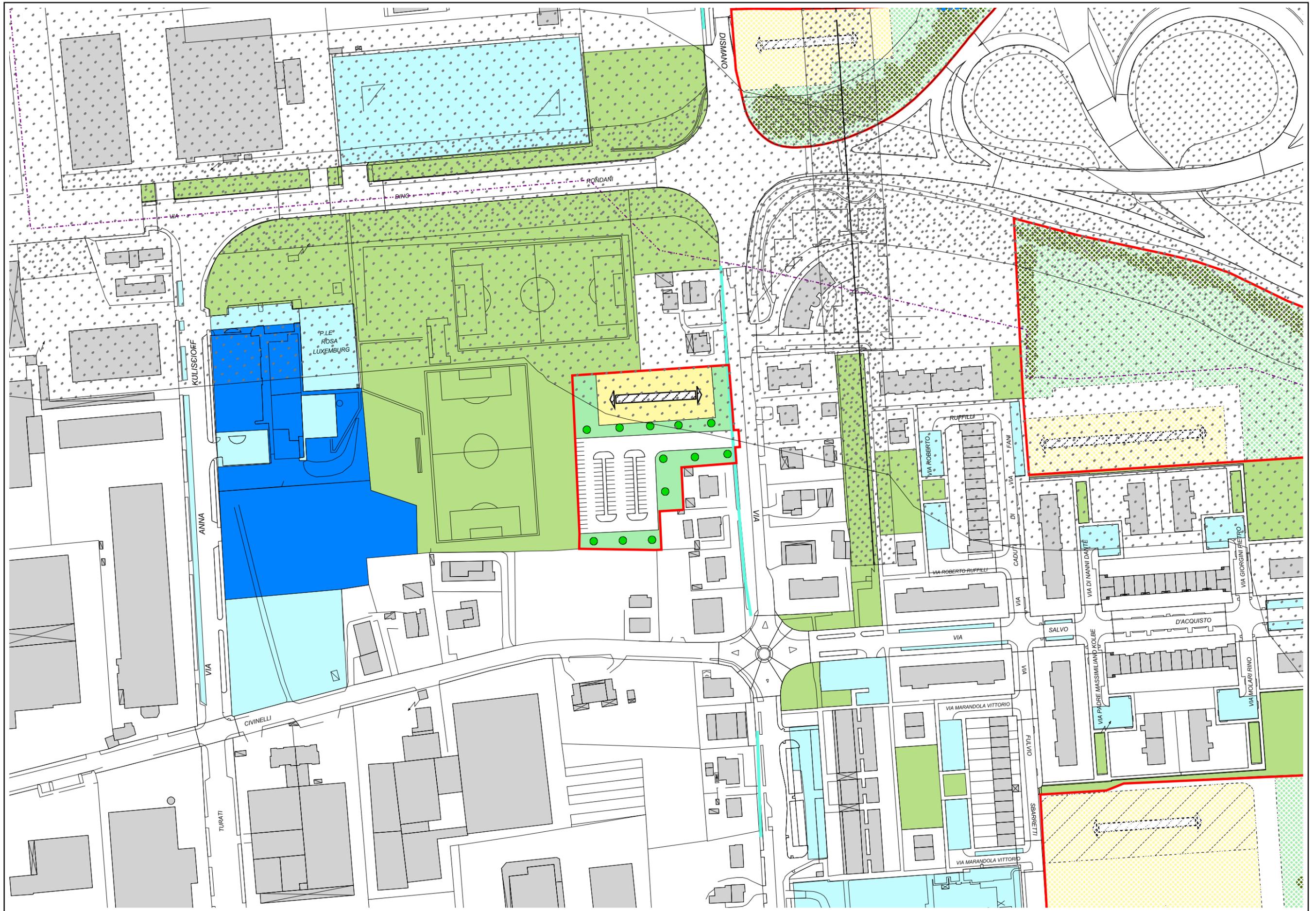
Obiettivi principali del comparto sono la realizzazione del parcheggio a servizio dell'area sportiva retrostante ed il completamento del tessuto della frazione.

## **PRESCRIZIONI**

### **Idrogeologiche**

Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;  
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;  
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



**Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale**  
**Pievesestina - via Dismano, comparto adiacente al PEEP**

**12/09-AT3**

**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

IL comparto perequativo è ubicato nella frazione di Pievesestina, a nord del territorio comunale. L'area confina con lo svincolo autostradale ed è all'interno di un tessuto edilizio con funzioni prevalentemente residenziali. Il comparto si sviluppa a nord attorno all'attuale area PEEP realizzata, a sud in adiacenza alla scuola e sul retro dell'edificazione lungo la via Dismano.

**Obiettivi e criteri di intervento**

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di:  
-ottenere un filtro verde di mitigazione dalla viabilità autostradale a protezione dell'area PEEP già realizzata;  
-concentrare l'edificato dovuto all'indice perequativo sul retro del borgo esistente, creando un luogo di aggregazione in adiacenza alla scuola e quindi spostando il nucleo residenziale della frazione ad est della via Dismano, per allontanarla così dall'insediamento produttivo esistente.

**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**Indici urbanistici e quantità**

Superficie territoriale (St): 115.859 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 17.379 mq

**Ripartizione del comparto**

Superficie edificabile (Se): 40% St;  
Area pubblica (Ap): 60% St;

**Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

Ip (Se) > 50%  
Ip (St) > 40%  
hm = 13 mt  
Apv = verde ad alberi sparsi  
A = 120 alberi /ha Se  
Ar = 300 arbusti/ha Se  
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

**Normativa funzionale**

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul  
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul  
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02.

**PRESCRIZIONI**

**Urbanistico-ambientali**

E.R.P.:  
Ut = 0,025 mq/mq  
Uf = 0,6 mq/mq  
Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di mitigazione verso lo svincolo della E45.  
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.  
Valutazione previsionale di clima acustico.

**Idrogeologiche**

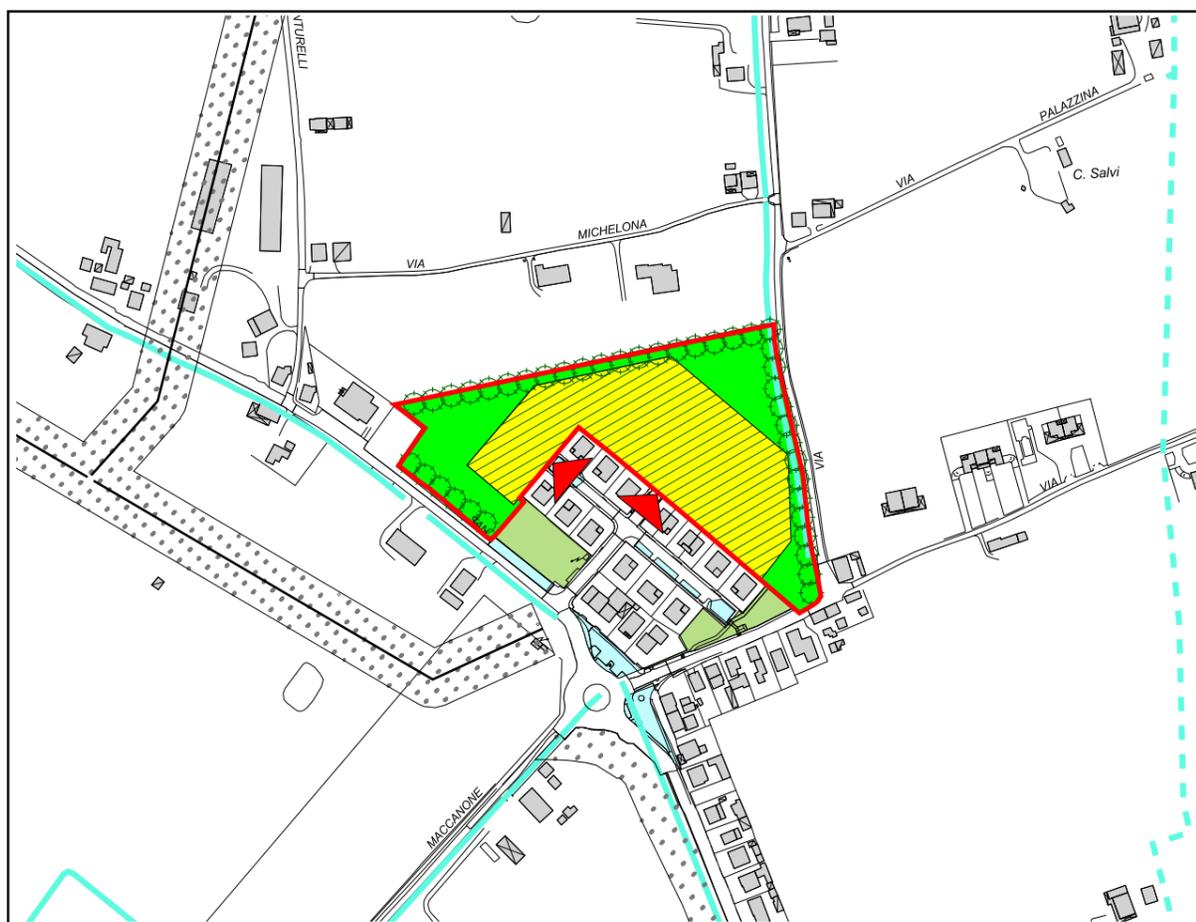
Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1; zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.  
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale  
S.Cristoforo

12/10  
AT3-AT5

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di S.Cristoforo, posta lungo la via S.Cristoforo all'incrocio con via Chiesa di S.Cristoforo, è costituita da edifici unifamiliari lungo la strada senza un polo di aggregazione né servizi.  
Il PRG '85 destinava parte del comparto a verde pubblico, previsione non attuata.  
Il PTCP colloca l'area in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

#### Obiettivi e criteri di intervento

Si propone l'ampliamento dell'espansione recente con il proseguimento delle strade. In questo modo si accorpa la nuova area verde a quella di proprietà del comune, precedentemente destinata ad attrezzature di quartiere ed oggi prevista a verde.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

##### AT3

Superficie territoriale (St): 20.355 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 3.053 mq

##### AT5

Superficie territoriale (St): 8.326 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 1.249 mq

**Superficie territoriale (St): 28.681 mq**  
**Superficie utile lorda (Sul): 4.302 mq**

#### Ripartizione del comparto

##### AT3

Superficie edificabile (Se): 40% St;  
Area pubblica (Ap): 60% St;

##### AT5

Superficie edificabile (Se): 25% St;  
Area pubblica (Ap): 75% St;

#### Indici ecologici, paesaggistici e altezze

hm 13 mt

Apv = verde ad alberi sparsi

Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

##### AT3

Ip (Se) > 50%  
Ip (St) > 40%  
A = 120 alberi /ha Se  
Ar = 300 arbusti/ha Se

##### AT5

Ip (Se) > 30%  
Ip (St) > 60%  
A = 60 alberi /ha Se  
Ar = 120 arbusti/ha Se

#### Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul  
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul  
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02.

### PRESCRIZIONI

#### Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di protezione verso l'area di trasformazione polifunzionale.  
Allacciabile alla fognatura nera di Pievesestina.

#### Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;  
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;  
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

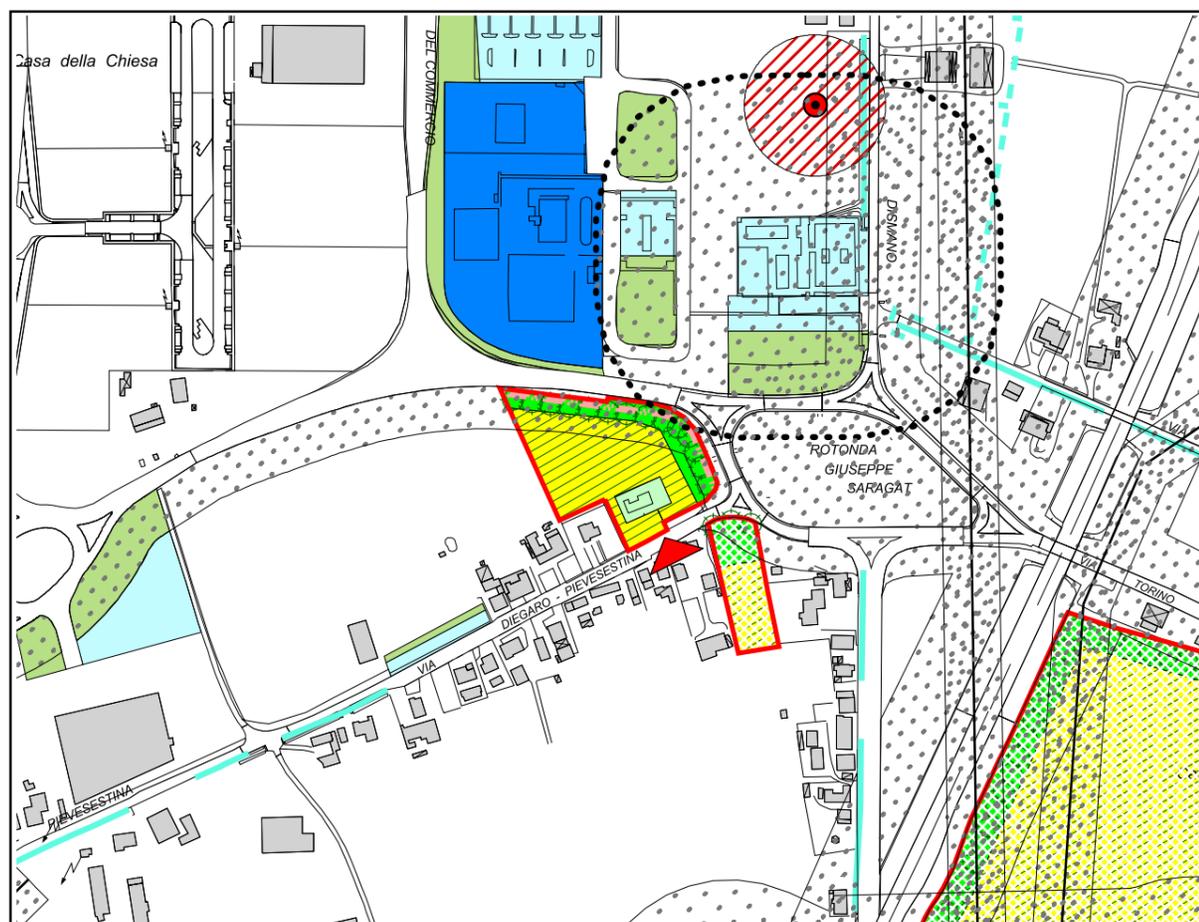
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



**Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale**  
**Pievesestina - rotonda Saragat, comp. nord**

**12/12-AT3**

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area di trasformazione consolida il borgo posto lungo la via Diegaro-Pievesestina in prossimità della rotonda Saragat. E' adiacente alla rotonda e alla via Del commercio, della quale si prevede il prolungamento per bypassare la via Diegaro-Pievesestina fino al collegamento con la secante, destinata al traffico pesante.

#### Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di collegare con un asse ciclo pedonale protetto all'interno del verde il borgo e il cimitero e creare un innesto al percorso sia verso la frazione di Pievesestina che verso il centro urbano. Per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico legati alla viabilità andrà creata una adeguata fascia di verde.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 9.668 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 1.450 mq

#### Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 40% St;  
Area pubblica (Ap): 60% St;

#### Indici ecologici, paesaggistici e altezze

$I_p (Se) > 50\%$   
 $I_p (St) > 40\%$   
 $hm = 13 \text{ mt}$   
 $Apv = /$   
 $A = 120 \text{ alberi /ha Se}$   
 $Ar = 300 \text{ arbusti/ha Se}$   
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).

#### Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6.

Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul  
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul  
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02.

### PRESCRIZIONI

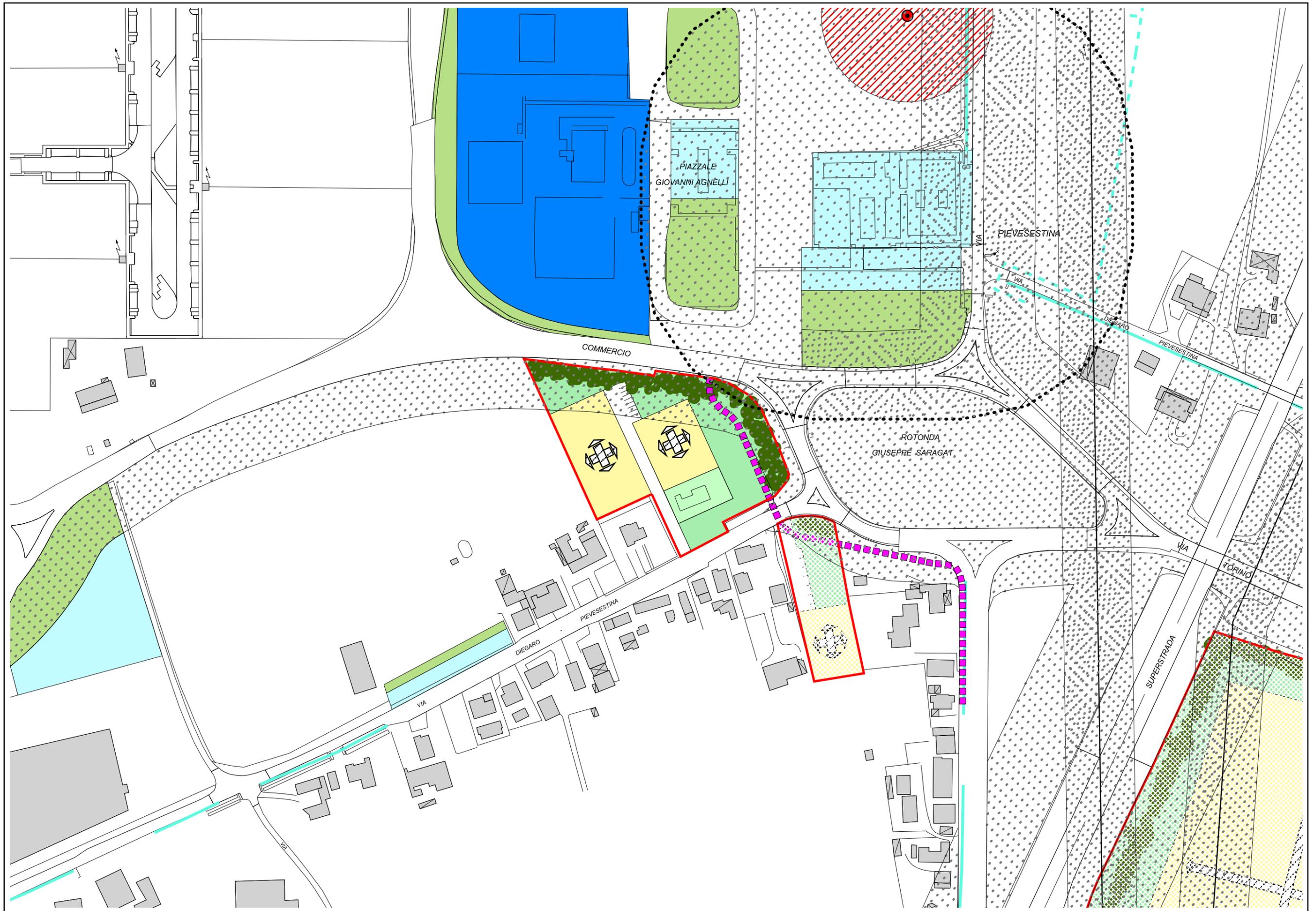
#### Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso via Del commercio.  
Valutazione previsionale di clima acustico.  
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.

#### Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;  
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;  
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



**Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale**  
**Pievesestina - rotonda Saragat, comp. sud**

**12/13-AT3**

**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

L'area di trasformazione consolida il borgo posto lungo la via Diegario-Pievesestina in prossimità della rotonda Saragat. E' adiacente alla rotonda, destinata al traffico pesante.

**Obiettivi e criteri di intervento**

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di collegare, con un asse ciclo-pedonale protetto all'interno del verde che attraversa anche l'area di trasformazione vicina, il borgo e il cimitero, raccordare l'asse ciclo pedonale sulla via Dismano per Pievesestina e per il centro urbano di Cesena, creare una fascia verde a protezione dalla viabilità.

**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**Indici urbanistici e quantità**

Superficie territoriale (St): 2.885 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 433 mq

**Ripartizione del comparto**

Superficie edificabile (Se): 40% St  
Area pubblica (Ap): 60% St

**Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

$I_p (Se) > 50\%$   
 $I_p (St) > 40\%$   
 $hm = 13 \text{ mt}$   
 $Apv = /$   
 $A = 120 \text{ alberi /ha Se}$   
 $Ar = 300 \text{ arbusti/ha Se}$   
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

**Normativa funzionale**

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul  
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul  
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02.

**PRESCRIZIONI**

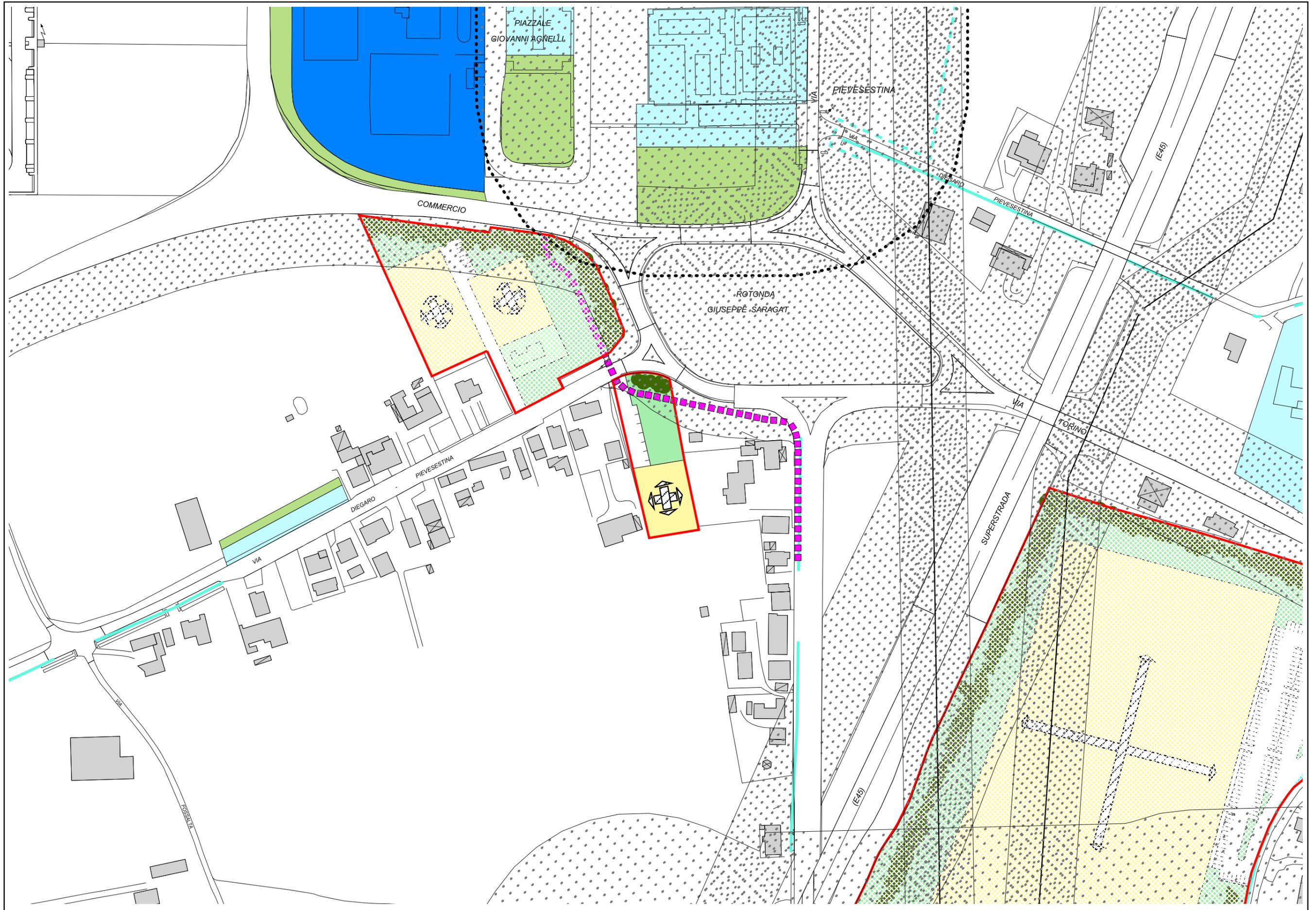
**Urbanistico-ambientali**

Verde di mitigazione verso la rotonda.  
Valutazione previsionale di clima acustico.  
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.

**Idrogeologiche**

Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;  
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;  
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale  
Pievesestina - via Chiesa di Pievesestina

12/14-AT4a

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova in località Pievesestina, adiacente alla E45 e alla via Torino che collega Pievesestina con Martorano. Si pone in continuità con il tessuto produttivo attestato sulla via Dismano a sud.

#### Obiettivi e criteri di intervento

La trasformazione ha lo scopo di dare risposta alla richiesta insediativa riferita ad attività produttive. Va posta attenzione agli edifici residenziali che sono presenti al contorno.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 62.086 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.40 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art. 42.08 bis.  
Superficie utile lorda (Sul): 24.834 mq

#### Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 50% St  
Area pubblica (Ap): 50% St

#### Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%  
Ip (St) > 30%  
hm = 13 mt  
Apv = verde ad alberi sparsi  
A = 30 alberi/ha Se  
Ar = 40 arbusti/ha Se  
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).

#### Normativa funzionale

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46 NdA.

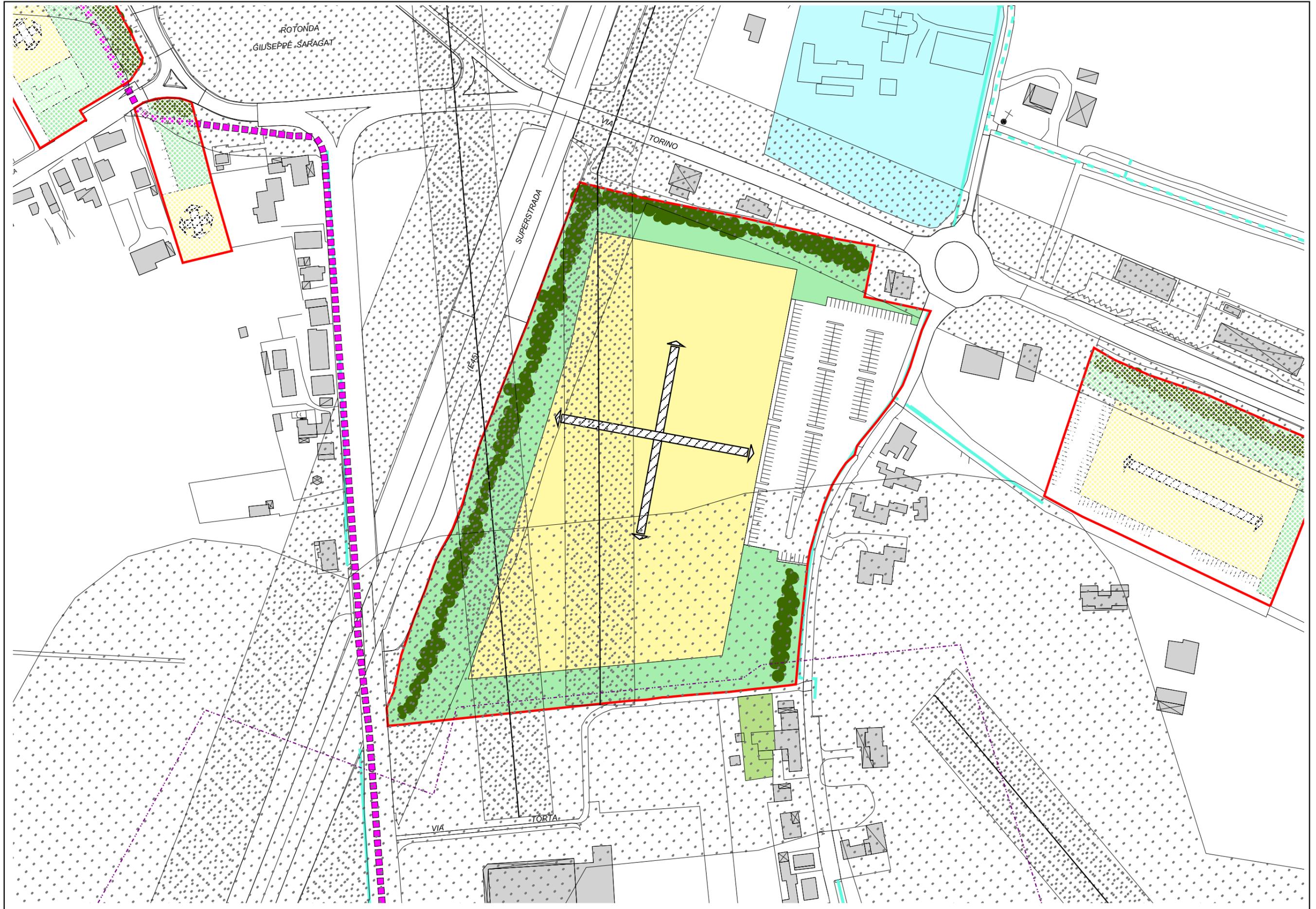
### PRESCRIZIONI

#### Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale, di mitigazione verso la E45 e di protezione verso le abitazioni esistenti.  
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).  
Documentazione di impatto acustico.  
Determinazioni esito screening di cui alla delibera G.P. n° 18 del 22/01/2007 (Prot. gen. 3690/2007).  
Contributo in quota parte in ragione della SUL con l'AT 12/15 AT4a per la realizzazione della rotonda sulla Via Torino.  
Impegno irrevocabile al contributo con Fidejussione del 13/01/2016 prot. 0029/16 rilasciato dal Credito Cooperativo ravennate e imolese Soc. Coop.  
Allargamento via Chiesa Pievesestina dalla rotonda via Torino per tutto il fronte del Comparto.

#### Idrogeologiche

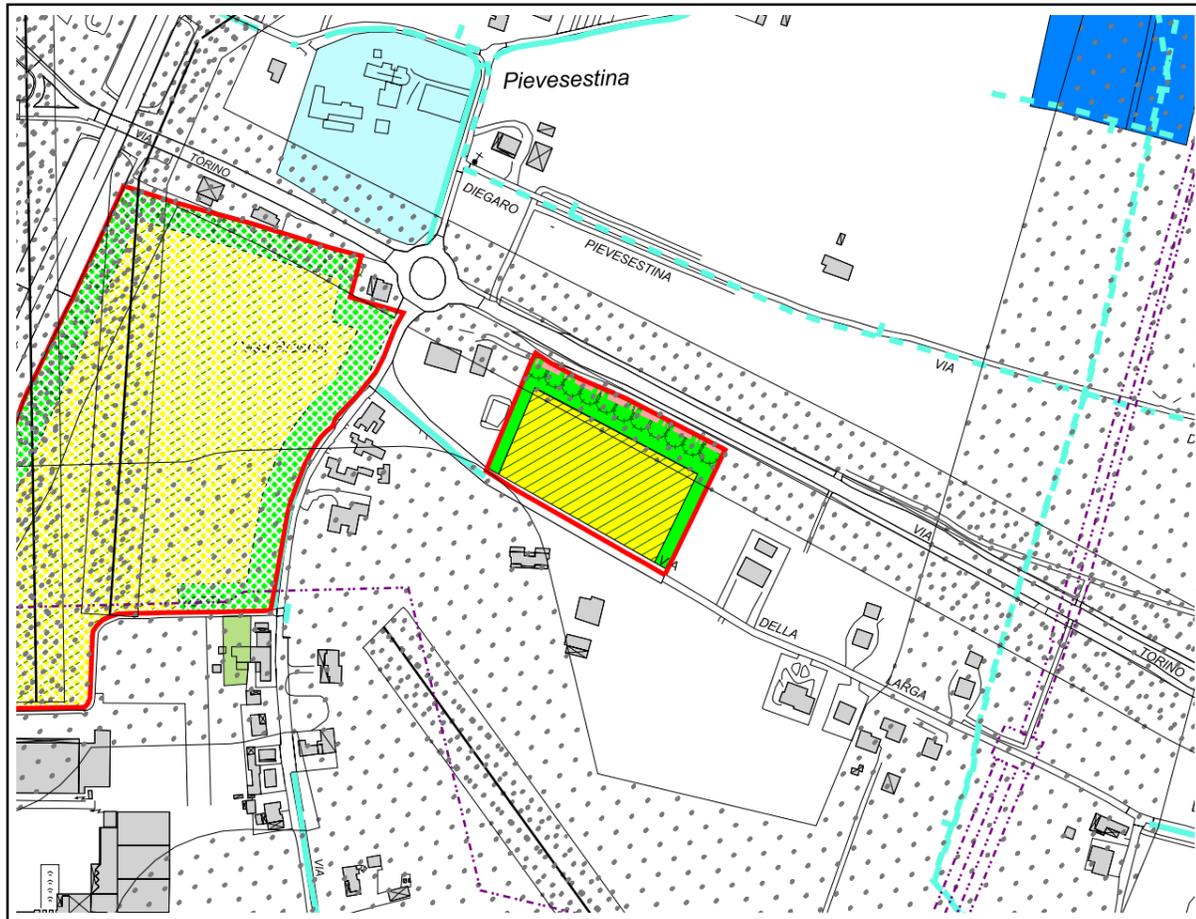
Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;  
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari.  
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.  
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



**Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale**  
**Pievesestina - via Torino**

**12/15-AT4a**

**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

Il comparto si trova in località Pievesestina, lungo la via Torino che collega Pievesestina con Martorano. Si pone in continuità con il tessuto produttivo attestato sulla via Dismano a sud.

**Obiettivi e criteri di intervento**

La trasformazione ha lo scopo di dare risposta alla richiesta insediativa riferita ad attività produttive. Deve essere previsto l'accesso dalla via Larga adeguatamente potenziata, affinché la via Torino mantenga la sua caratteristica di asse di scorrimento.

**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**Indici urbanistici e quantità**

Superficie territoriale (St): 14.100 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.40 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art. 42.08 bis.  
Superficie utile lorda (Sul): 5.640 mq

**Ripartizione del comparto**

Superficie edificabile (Se): 50% St  
Area pubblica (Ap): 50% St

**Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

Ip (Se) > 10%  
Ip (St) > 30%  
hm = 13 mt  
Apv = verde ad alberi sparsi  
A = 30 alberi/ha Se  
Ar = 40 arbusti/ha Se  
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

**Normativa funzionale**

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46 NdA.

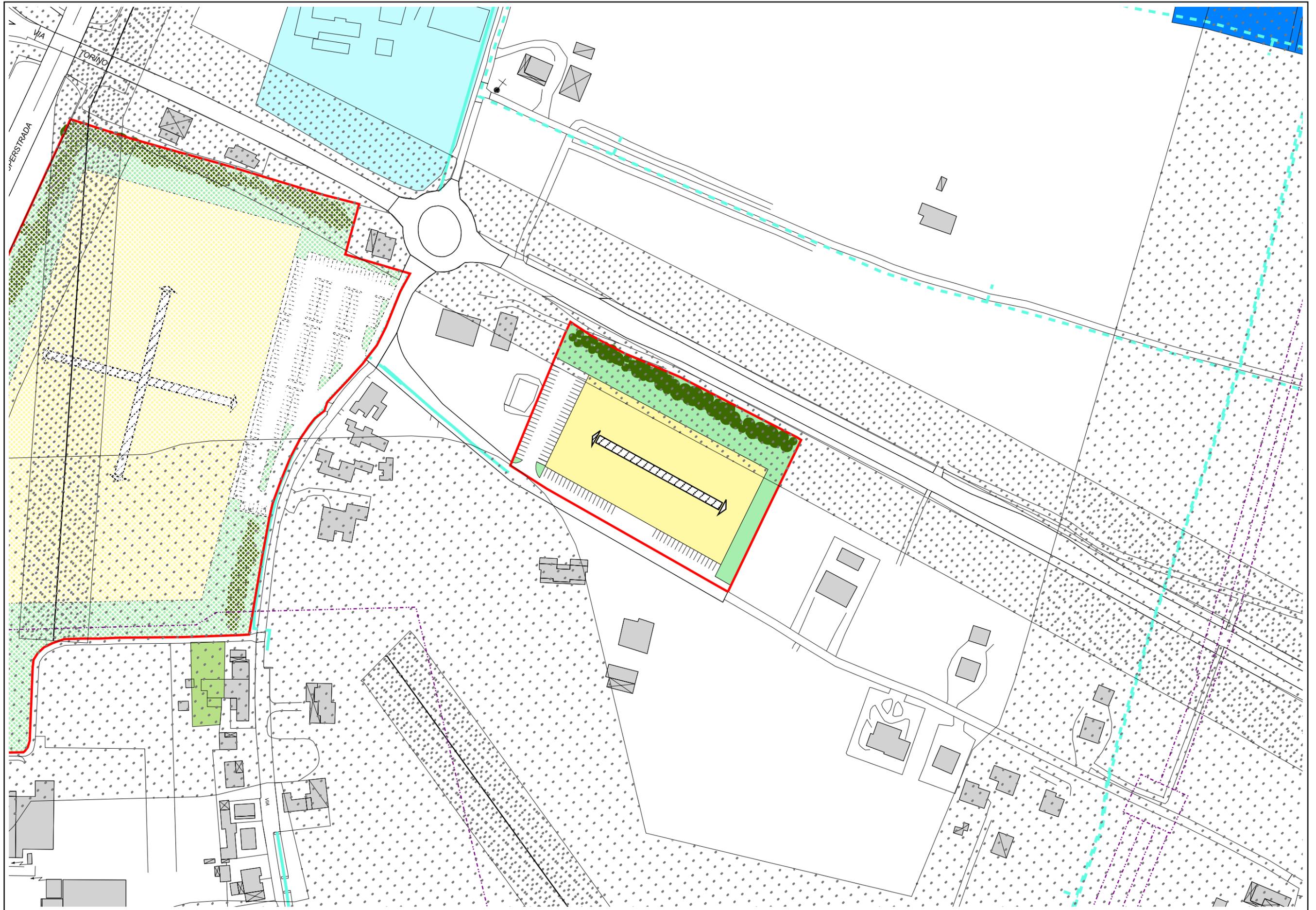
**PRESCRIZIONI**

**Urbanistico-ambientali**

Verde di mitigazione verso via Torino.  
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).  
Documentazione di impatto acustico.

**Idrogeologiche**

Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;  
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.  
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.  
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari



**Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale**  
**Via Passo Corelli - Comparto Ovest**

**12/16-AT4b**

**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

L'area si inserisce negli insediamenti industriali esistenti lungo la via Dismano.  
Il comparto è destinato ad attività polifunzionali a ridosso delle aree produttive in corso di ristrutturazione.

**Obiettivi e criteri di intervento**

Gli obiettivi dell'intervento sono il completamento del disegno urbano tramite funzioni polifunzionali di tipo terziario/commerciale con la creazione di un filtro verde, attestato a schermare la zona residenziale (parte est).  
Il disegno del comparto connette la nuova edificazione con gli insediamenti polifunzionali del Piano Particolareggiato ex Finsoge a Sud.

**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**Indici urbanistici e quantità**

Superficie territoriale (St): 29.400 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.40 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art.42.08 bis  
Superficie utile lorda (Sul): 11.760 mq

**Ripartizione del comparto**

Superficie edificabile (Se): 40% St;  
Area pubblica (Ap): 60% St;

**Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

Ip (Se) > 10%  
Ip (St) > 30%  
hm = 30 mt  
Apv = /  
A = 30 alberi/ha Se  
Ar = 60 arbusti/ha Se  
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

**Normativa funzionale**

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46bis NdA.

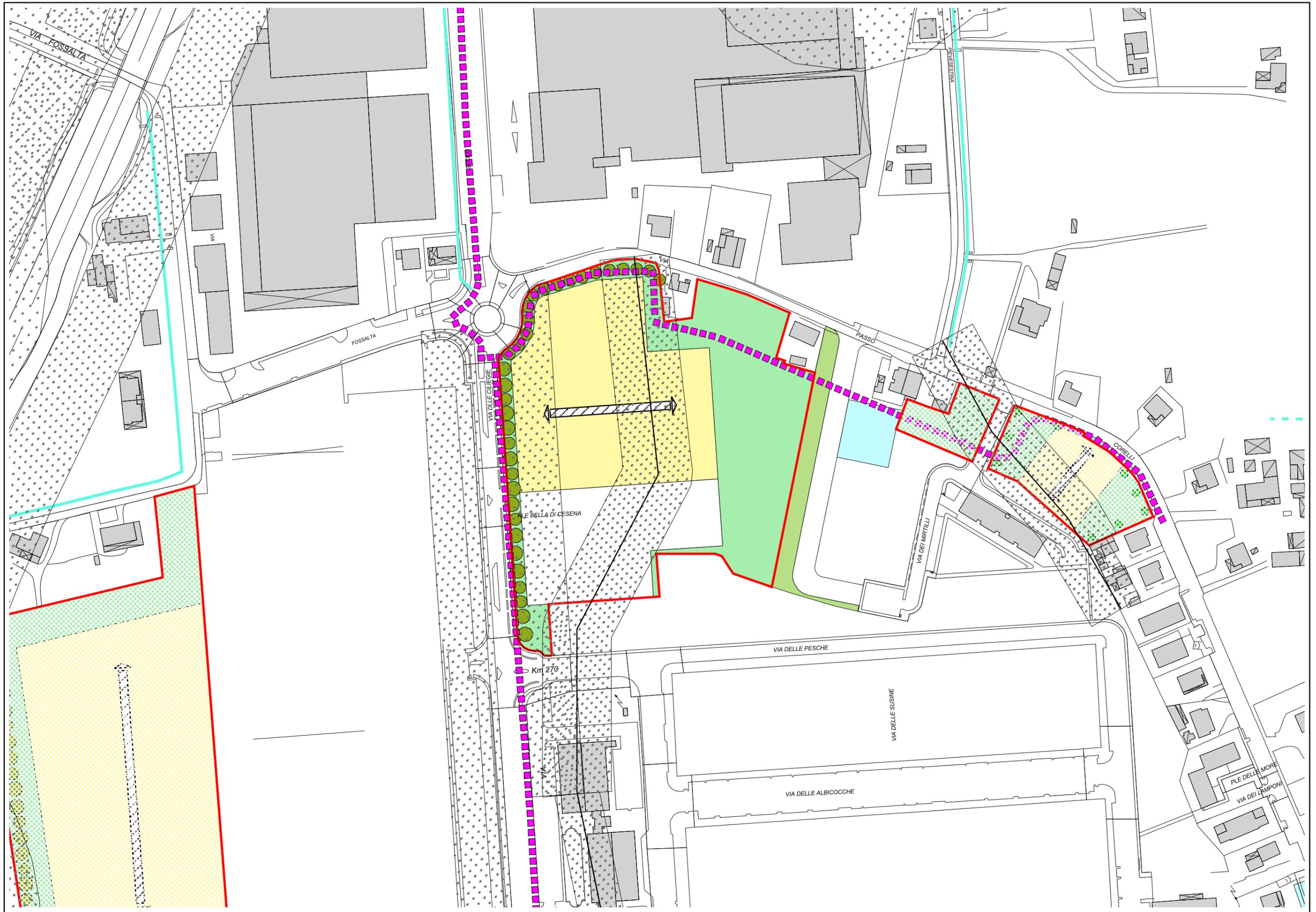
**PRESCRIZIONI**

**Urbanistico-ambientali**

Presenza di filari oggetto di tutela.  
Verde di mitigazione a est del comparto in prossimità dell'area destinata alla residenza.  
Documentazione di impatto acustico.  
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.  
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).  
Rispetto delle disposizioni di cui alla Del. G.P. n.18 del 22/01/2007 (decisione procedura screening)

**Idrogeologiche**

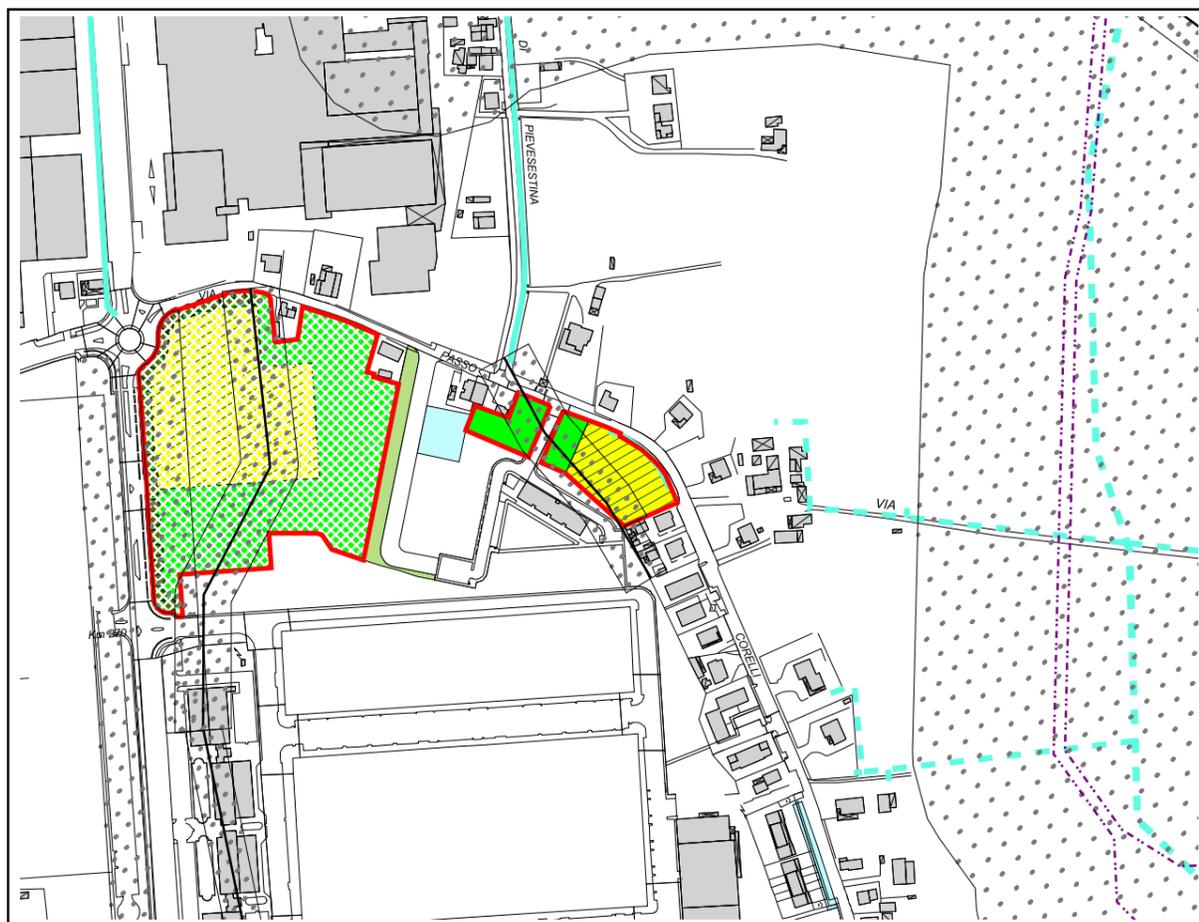
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28 del PTCP) di cui all'art. 3.3 dell'allegato 1.  
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



**Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale**  
**Case Gentili - via Passo Corelli, comp. est**

**12/17-AT3**

**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

Case Gentili si trova nella zona nord-ovest del territorio ed ha una prevalenza di tessuto produttivo e industriale in quanto prossima alle direttrici viarie dell'E45 e dell'autostrada A14.  
Il comparto, destinato a zona residenziale, si incunea in un'ampia zona produttiva in corso di ristrutturazione, al cui interno sono previste destinazioni polifunzionali e residenziali.

**Obiettivi e criteri di intervento**

Obiettivo dell'intervento è il completamento del disegno urbano tramite funzioni residenziali a bassa densità, in quanto l'area è prospiciente alla zona agricola.

**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**Indici urbanistici e quantità**

Superficie territoriale (St): 5.106 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 766 mq

**Ripartizione del comparto**

Superficie edificabile (Se): 40% St  
Area pubblica (Ap): 60% St

**Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

Ip (Se) > 50%  
Ip (St) > 40%  
hm = 13 mt  
Apv = /  
A = 120 alberi /ha Se  
Ar = 300 arbusti/ha Se  
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).

**Normativa funzionale**

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul  
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul  
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02.

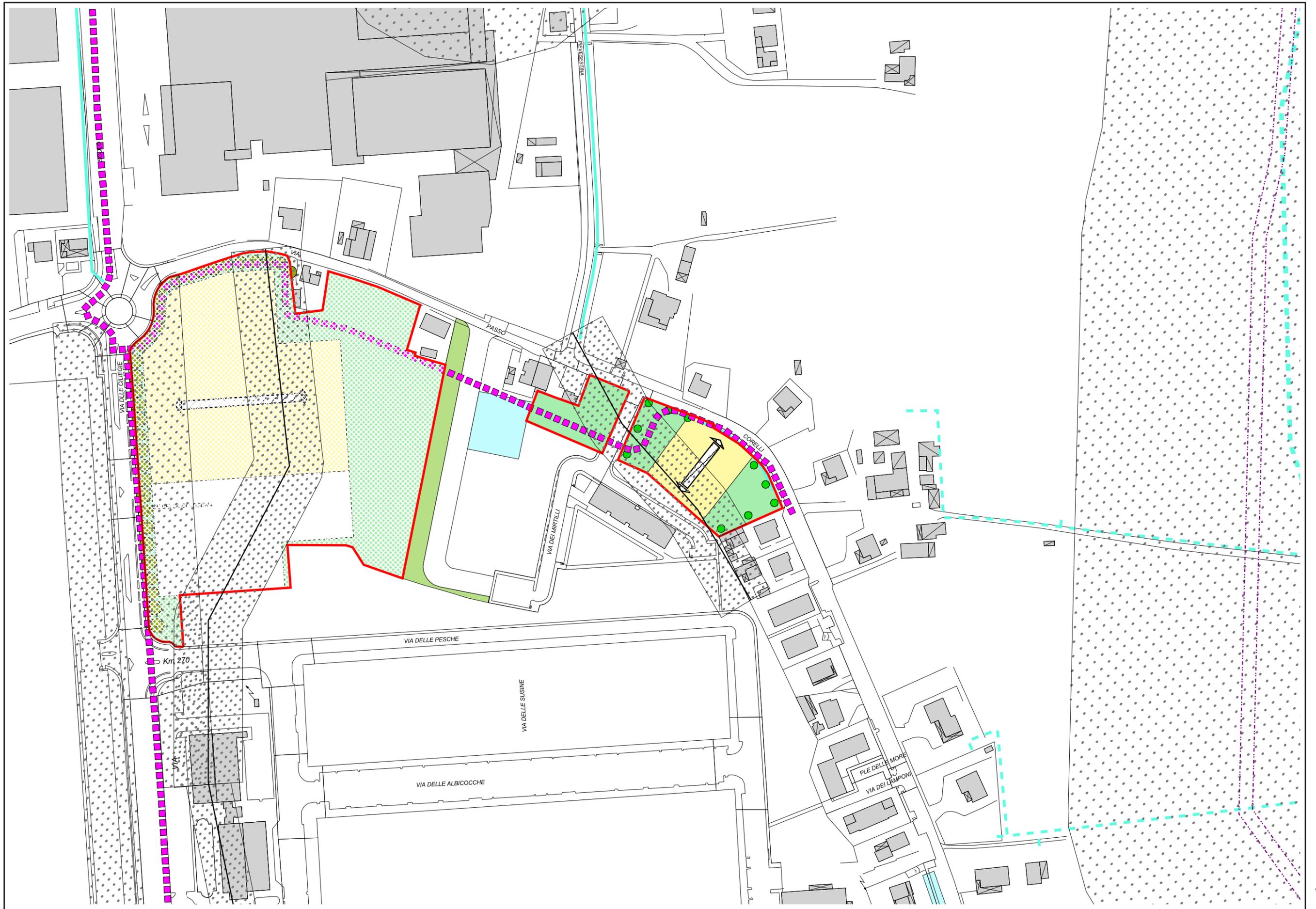
**PRESCRIZIONI**

**Urbanistico-ambientali**

Valutazione previsionale di clima acustico.  
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.

**Idrogeologiche**

Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.  
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale  
Case Gentili - E45-via Dismano

12/18-AT4a

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto sorge in prossimità del raccordo fra l'E45 e la secante in località Case Gentili. Completa in direzione dell'E45 la zona produttiva già esistente e in parte in corso di ristrutturazione.

#### Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali della trasformazione sono il completamento del disegno urbanistico e la creazione di una fascia alberata di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico connessi all'E45. La viabilità di progetto deve essere raccordata a quella dell'area di trasformazione limitrofa.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 48.131 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.40 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art.42.08 bis  
Superficie utile lorda (Sul): 19.252 mq

#### Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 21.965 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.12 mq/mq di cui 0,03 mq/mq per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art.42.08 bis  
Superficie utile lorda (Sul): mq 2.636

**Superficie territoriale (St): 70.096 mq**  
**Superficie utile lorda (Sul): 21.888 mq**

#### Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 50% St  
Area pubblica (Ap): 50% St

#### Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie edificabile (Se): 15% St  
Area pubblica (Ap): 85% St

#### Indici ecologici, paesaggistici e altezze

$I_p (Se) > 10\%$   
 $I_p (St) > 30\%$   
 $hm = 13 \text{ mt}$   
 $Apv = /$   
 $A = 30 \text{ alberi/ha Se}$   
 $Ar = 40 \text{ arbusti/ha Se}$   
 $T_{ii} = \text{secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).}$

#### Normativa funzionale

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46 NdA.

### PRESCRIZIONI

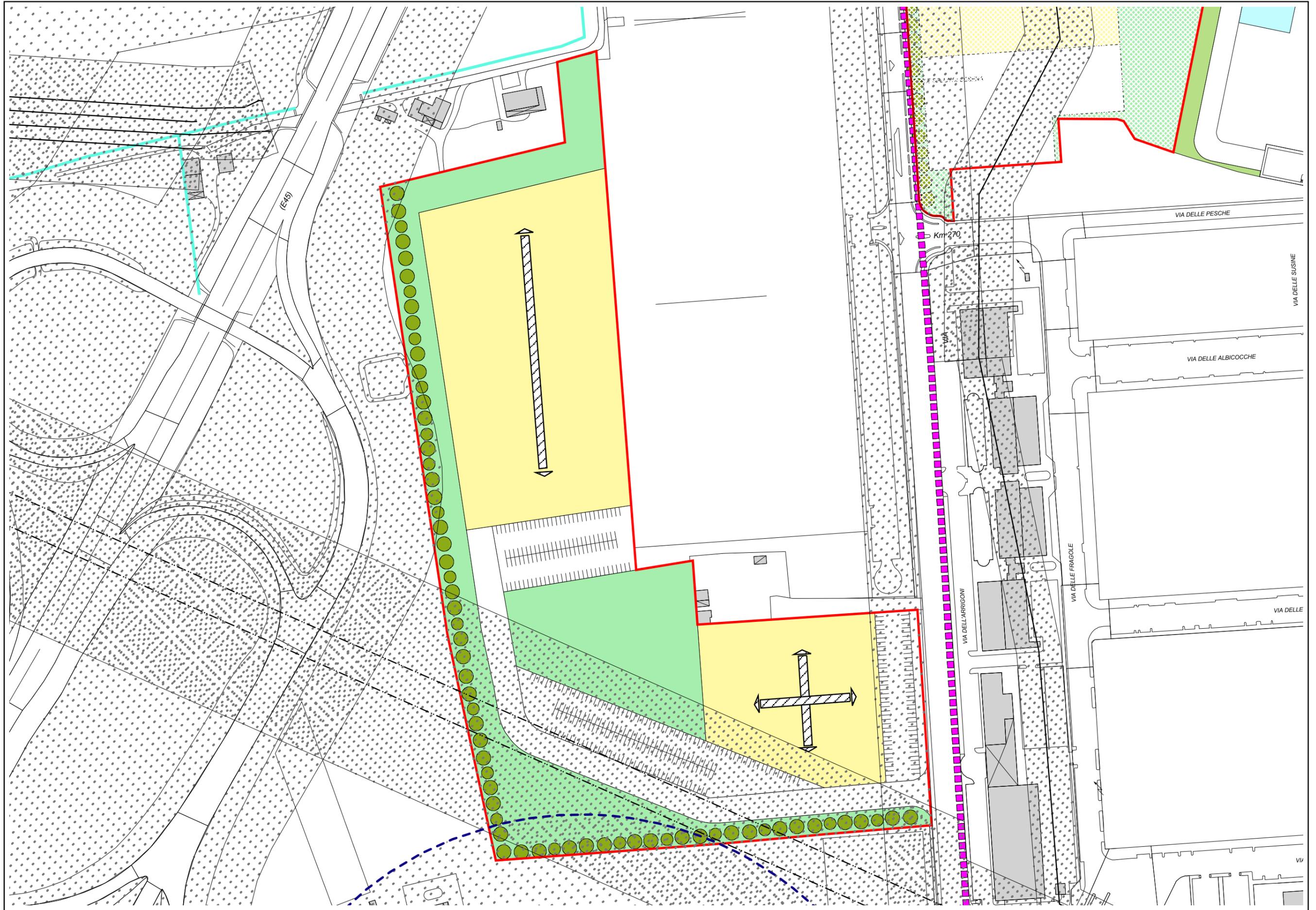
#### Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso l'E45 e di protezione delle abitazioni esistenti.  
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).  
Documentazione di impatto acustico.

Il PUA approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 28/11/2019 (in Variante al PRG ai sensi art. 3 L.R. 46/88), consente la costruzione di manufatti in confine di zona ineditato, anziché rispettare la distanza di mt. 7 (valore D1 come definito dall'art. 7 delle NdA del PRG 2000)

#### Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.  
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale  
Pievesestina - prolungamento v.le della Cooperazione

12/22-AT4a

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova in località Pievesestina a ovest dell'area industriale.  
E' ubicato in adiacenza al nuovo mercato ortofrutticolo e all'autoporto comunale, nelle vicinanze del casello autostradale e dello svincolo della E45 e del previsto nuovo svincolo della secante.

#### Obiettivi e criteri di intervento

La nuova area produttiva ha lo scopo di dare risposta alle precise richieste insediative di aziende produttive.  
Il comparto si raccorda all'area industriale esistente della quale costituisce il potenziamento.  
Deve essere posta attenzione alle abitazioni presenti al contorno dell'area di trasformazione.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 54.547 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.40 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art. 42.08 bis.  
Superficie utile lorda (Sul): 21.819 mq

#### Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 50% St  
Area pubblica (Ap): 50% St

#### Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%  
Ip (St) > 30%  
hm = 13 mt  
Apv = /  
A = 30 alberi/ha Se  
Ar = 40 arbusti/ha Se  
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

#### Normativa funzionale

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46 NdA.

### PRESCRIZIONI

#### Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso la viabilità e di protezione verso le abitazioni esistenti.  
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.  
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).  
Documentazione di impatto acustico.

#### Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;  
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;  
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).  
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.  
Filari da tutelare art. 2.3 allegato A1;

