

COMUNE DI CESENA

Settore Programmazione Urbanistica

**PRG 2000**

VARIANTE GENERALE



**SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE**

**Stralcio**  
**PG 5.1-2-3**  
**Stato Modificato**  
**Allegato O**

**VARIANTE 1/2014**  
**PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE**

**Il Sindaco**

Paolo Lucchi

**L'Assessore**

Orazio Moretti

**Il Dirigente**

Emanuela Antoniaci

**Progettisti**  
Emanuela Antoniaci  
Otello Brighi  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala  
Daniele Minotti  
**Progettista VAS**  
Alessandro Biondi

**Collaboratori al progetto**  
Natascia Cantoni  
Luciana Battistini  
Elena Genghini  
Barbara Maggioli  
Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche e gestione dati**  
Barbara Calisesi  
**Collaboratori elaborazioni cartografiche e gestione dati**  
Mattia Brighi  
Leonardo Pirini  
Barbara Santarelli

**Estremi approvativi PRG2000:** Adottato con delibera di C.C. n. 266 del 05.10.00  
Approvato con delibera di G.P. n. 348 del 29.07.03 (B.U.R. 20.08.03)

**Integrazioni: 1^ PUBBLICAZIONE** Adottato con delibera di C.C. n. 216 del 17.11.03  
Approvato con delibera di G.P. n. 95 del 29.03.05

**Integrazioni: 2^ PUBBLICAZIONE** Adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26.04.04  
Approvato con delibera di G.P. n. 372 del 18.10.05

**Integrazioni: 3^ PUBBLICAZIONE** Adottato con delibera di C.C. n. 69 del 12.04.06  
Approvato con delibera di G.P. n. 165 del 08.05.07

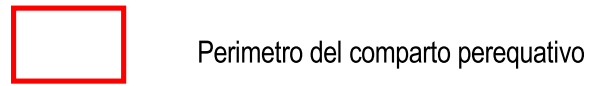
**VARIANTE 1/2014**  
**PUBBLICAZIONE DI**  
**ALCUNE AREE**

Adottata con delibera di C.C.  
n. 36 del 09.04.2015  
Approvata con delibera di C.C.  
n. del

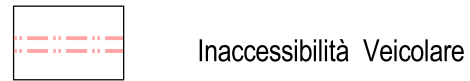
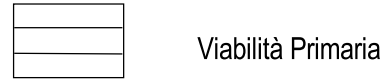
***- Nella pagina introduttiva di ogni quartiere, l'elenco delle aree evidenzia di colore rosso le schede modificate o reinserite e col barrato quelle eliminate***

## LEGENDE

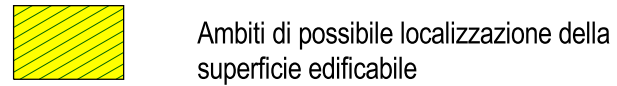
### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO scala 1 : 5000



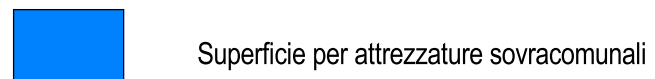
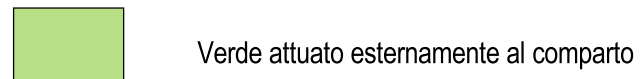
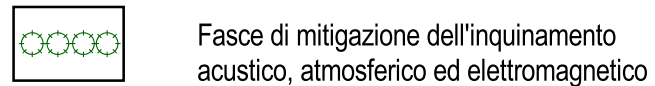
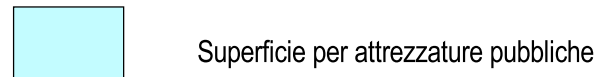
#### Infrastrutture



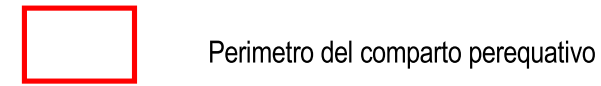
#### Insedimenti



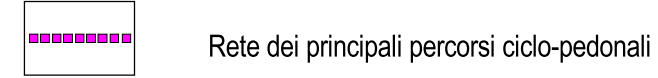
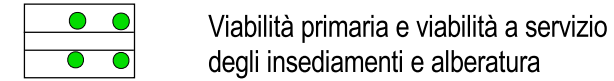
#### Servizi e ambiente



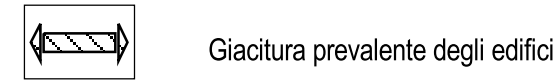
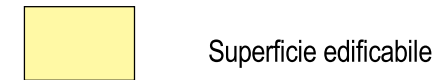
### SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO scala 1 : 2000



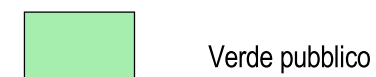
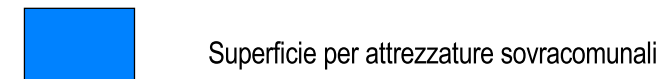
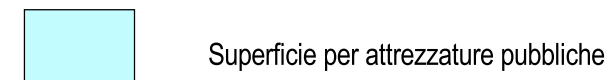
#### Infrastrutture e aree pubbliche



#### Insedimenti



#### Servizi e ambiente

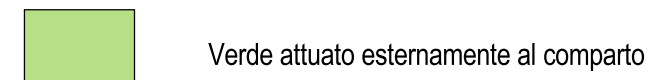
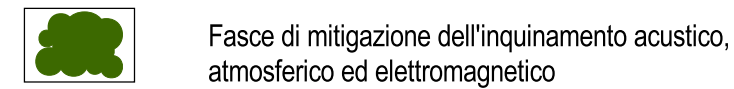


- Verde a filari

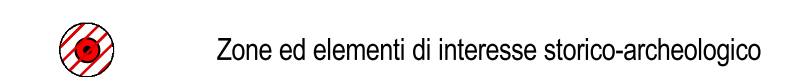
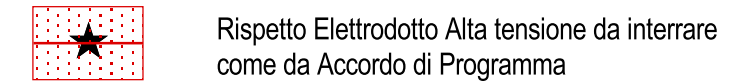
- Verde ad alberi sparsi

- Verde naturalistico

- Verde a prato



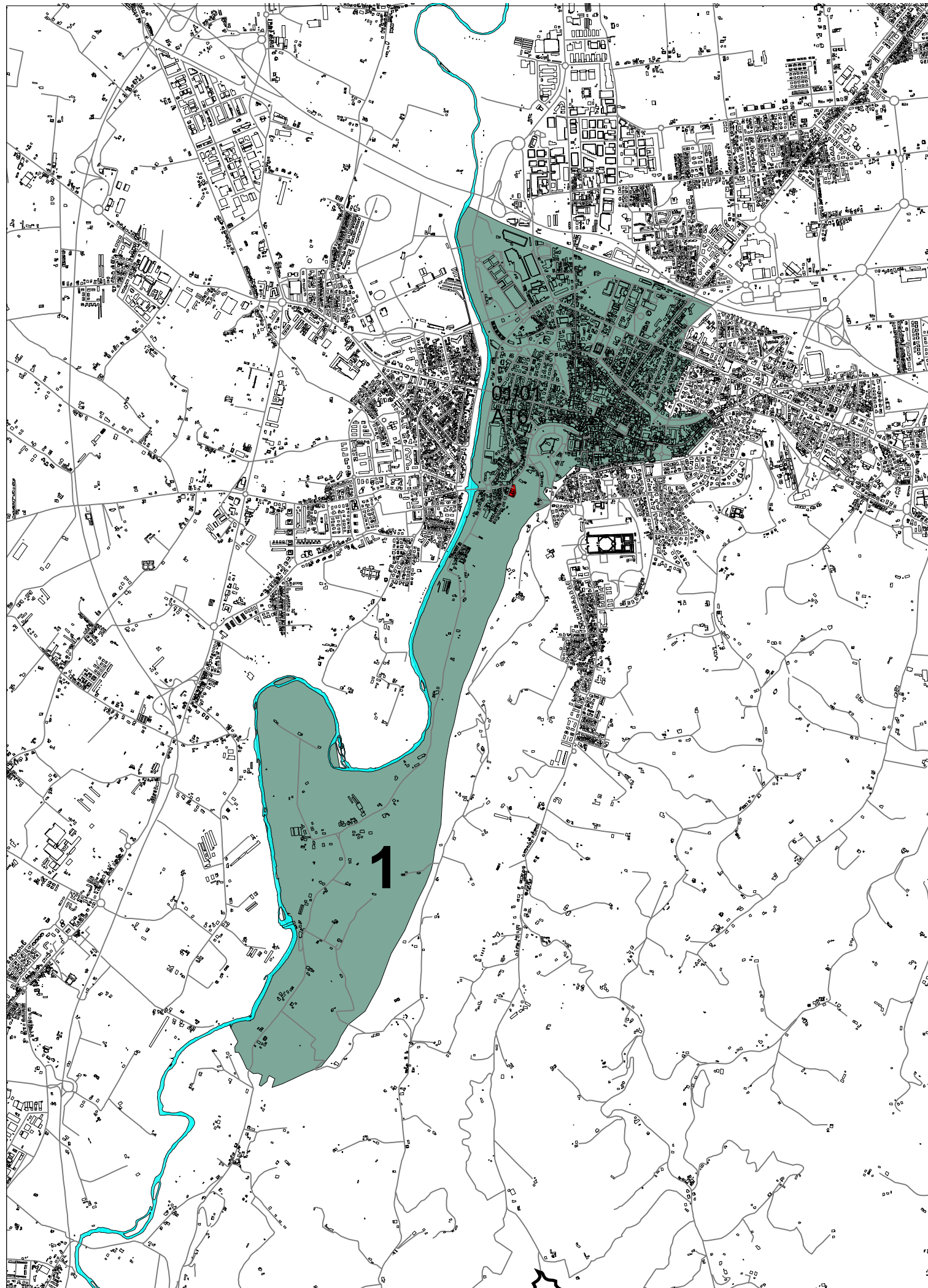
### VINCOLI Scala 1:5000 e 1:2000



Note:

\*  
La localizzazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica nelle aree di trasformazione è effettuata in relazione alle dimensioni dei comparti, alla presenza di vincoli territoriali, alla previsione di altri servizi pubblici nonché agli specifici rapporti di ripartizione dei comparti.

\*\*  
La progettazione dei comparti ha considerato la possibilità di interrare e/o spostare il tratto di rete.



# QUARTIERE N° 1 CENTRO

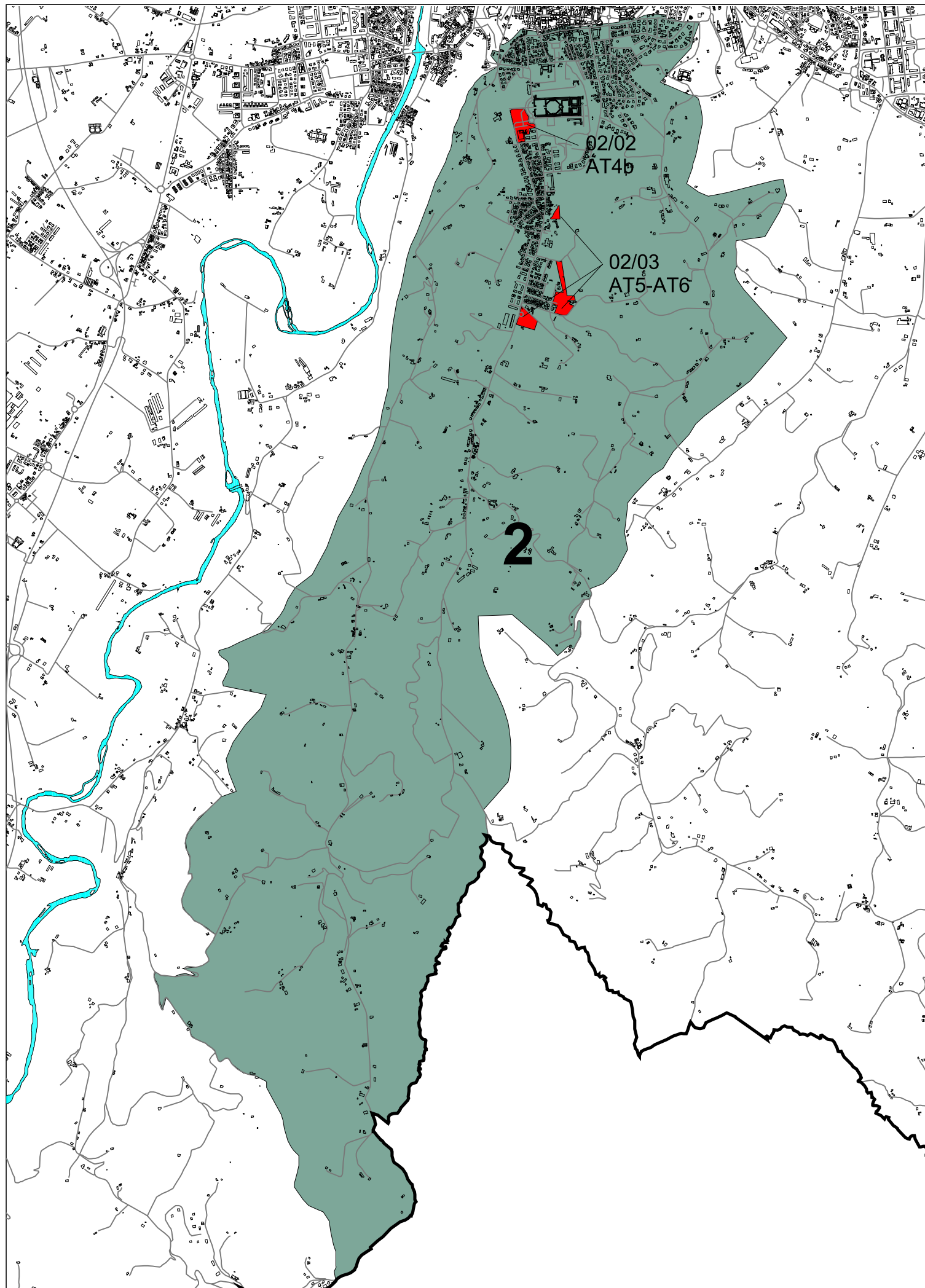
## Indice schede

01/01 AT6 VIA CANONICO LUGARESÌ - comparto ex essicatoio	pag. 4
<del>01/02 AT6 VIA CANONICO LUGARESÌ - via Roversano</del>	<del>pag. 6</del>
<del>01/03 AT6 VIA CANONICO LUGARESÌ - comparto centrale</del>	<del>pag. 8</del>

## 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





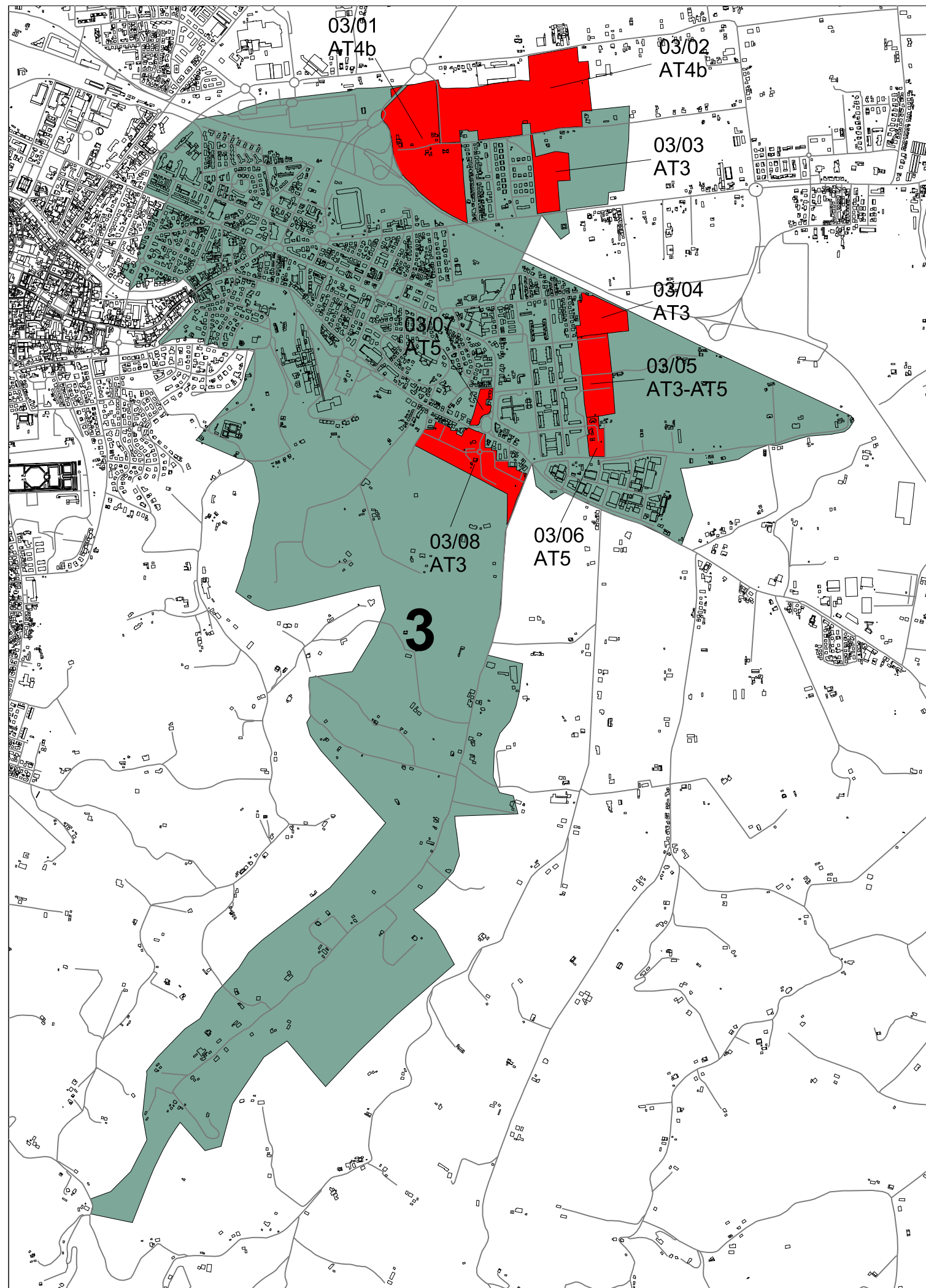
## QUARTIERE N° 2 CESUOLA

### Indice schede

02/02 AT4b PONTE ABBADESSE - via Del Torrente	pag. 13
02/03 AT5-AT6 PONTE ABBADESSE - via Falconara area ingresso sud	pag. 15
<del>02/04 AT6 PONTE ABBADESSE - comparto centrale</del>	<del>pag. 17</del>

### 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



## QUARTIERE N° 3 FIORENZUOLA

### Indice schede

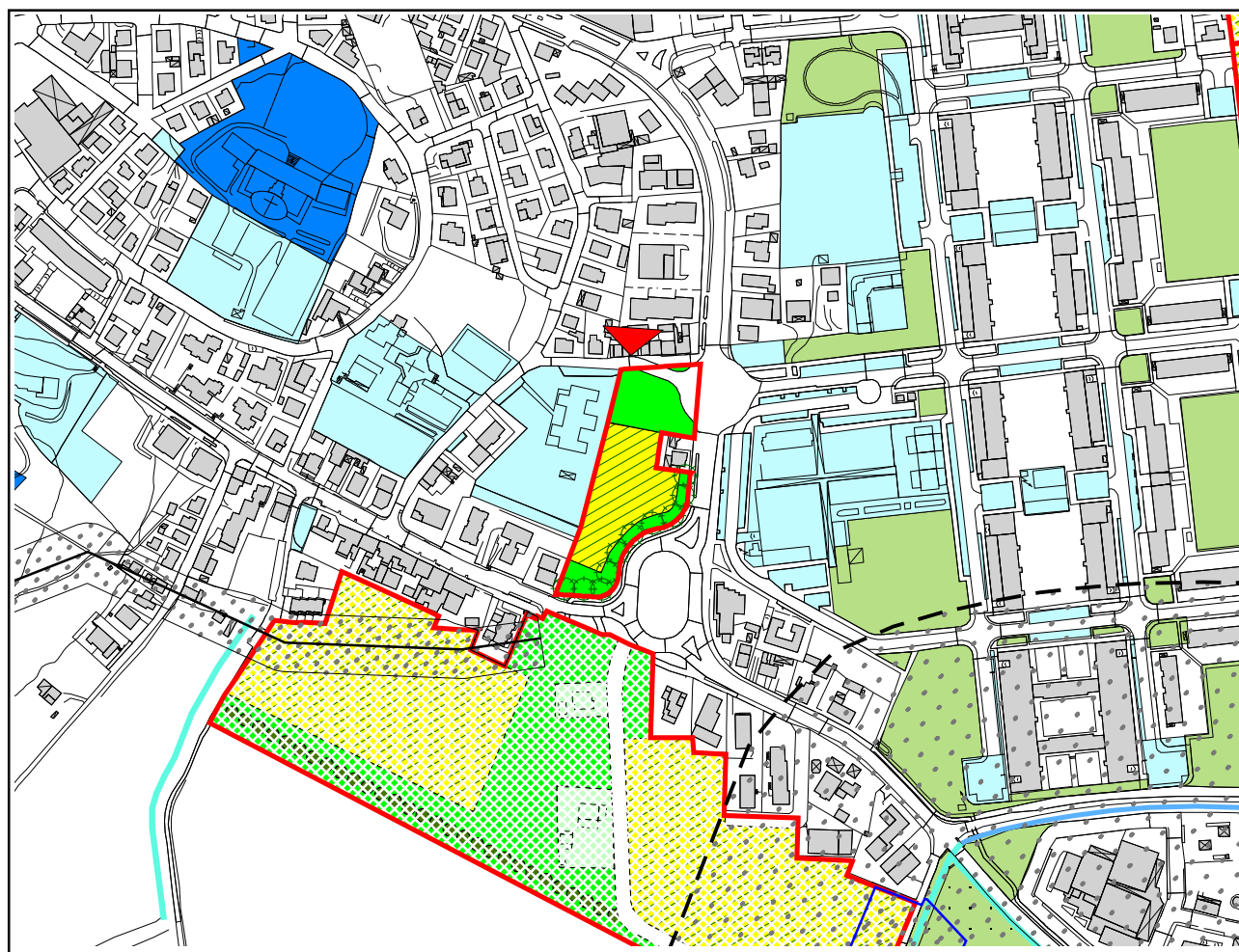
03/01 AT4b CASE FRINI - secante	pag. 20
03/02 AT4b CASE FRINI - via Assano, via Madonna	pag. 22
03/03 AT3 CASE FRINI	pag. 24
03/04 AT3 CASE FINALI - via Marzolino	pag. 26
03/05 AT3-AT5 CASE FINALI - via Angelini, via Lambruschini	pag. 28
03/06 AT5 CASE FINALI - via Arcangeli	pag. 30
<b>03/07 AT5 CASE FINALI - rotonda</b>	<b>pag. 32</b>
03/08 AT3 CASE FINALI - via Fiorenzuola	pag. 34
<del>03/09 AT4a CASE FINALI - P.le Fracassi</del>	<del>pag. 36</del>

### 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



**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

Il comparto, localizzato lungo la via Emilia nella parte est, nella zona di Case Finali, era destinato dal PRG '85 a verde pubblico e non fu attuato. La zona è caratterizzata da una molteplicità di funzioni e tipologie stratificatesi nel tempo senza un disegno organico. La realizzazione della rotonda tra via Fiorenzuola, principale asse di penetrazione al centro urbano da est, e la via Emilia qualifica uno dei principali accessi alla città. Sono presenti in prossimità del comparto servizi scolastici per l'infanzia e religiosi.

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito, posto in ingresso alla città, deve caratterizzarsi come punto di accesso qualificato con funzioni residenziali preferibilmente integrate da funzioni terziarie e commerciali. Deve mantenere libero il cono visuale da via Lambruschini, strada di uscita dal PEEP di Case Finali, verso l'emergenza dell'Abbazia del Monte e garantire un filtro verde a protezione della scuola materna dall'intenso traffico veicolare della via Emilia.

**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**Indici urbanistici e quantità**

Superficie territoriale (St): 8.119 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 1.218 mq

**Ripartizione del comparto**

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

**Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

Ip (Se) > 30%  
Ip (St) > 60%  
hm = 13 mt  
Apv = /  
A = 60 alberi/ha Se  
Ar = 120 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

**PRESCRIZIONI**

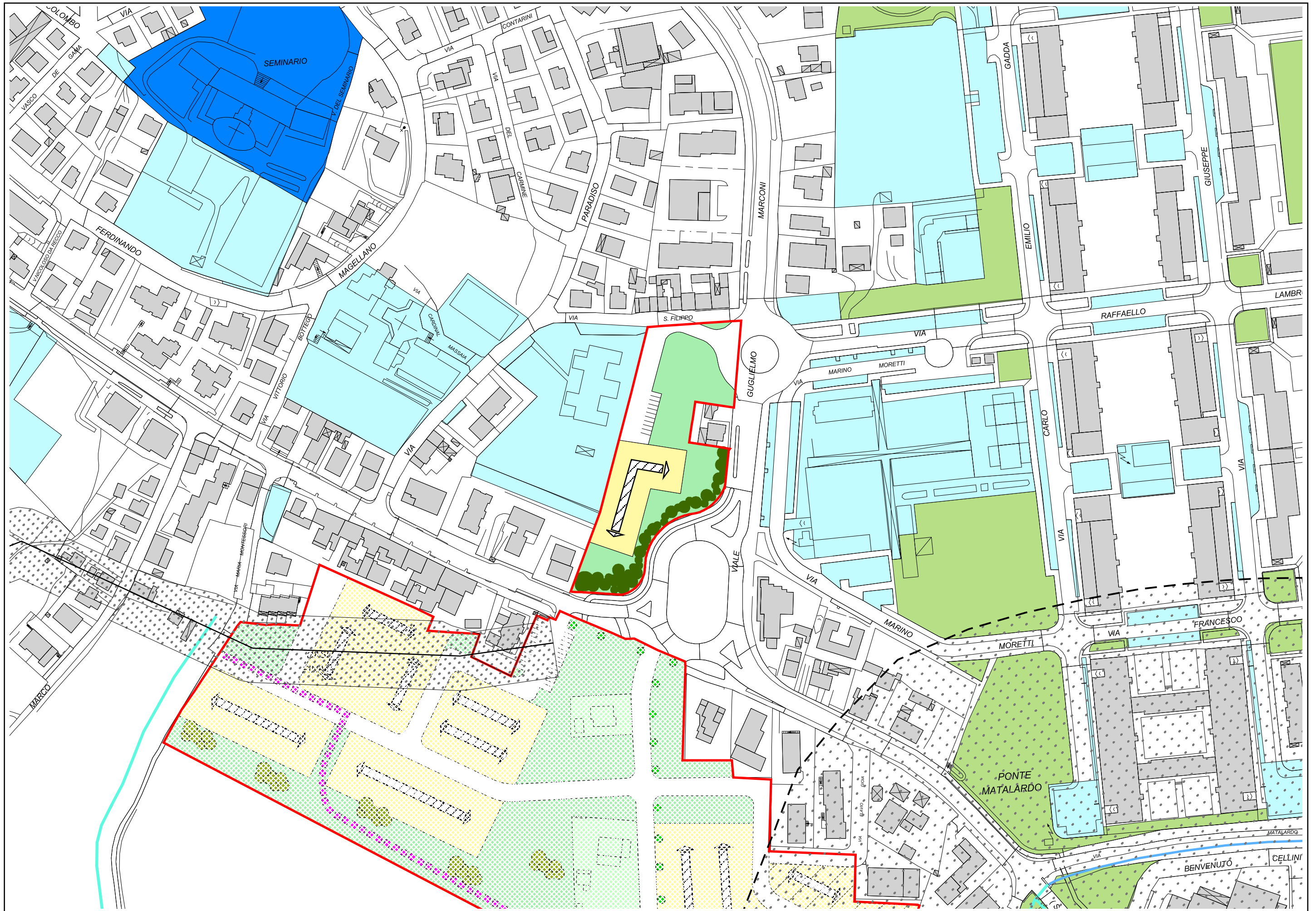
**Urbanistico-ambientali**

Verde di mitigazione verso la via Emilia anche a protezione della scuola.  
Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).  
Contributo in quota parte rispetto alla SUL per la realizzazione della rotonda sull'innesto della via Lambruschini con la via Emilia congiuntamente con l'AT 03/05.

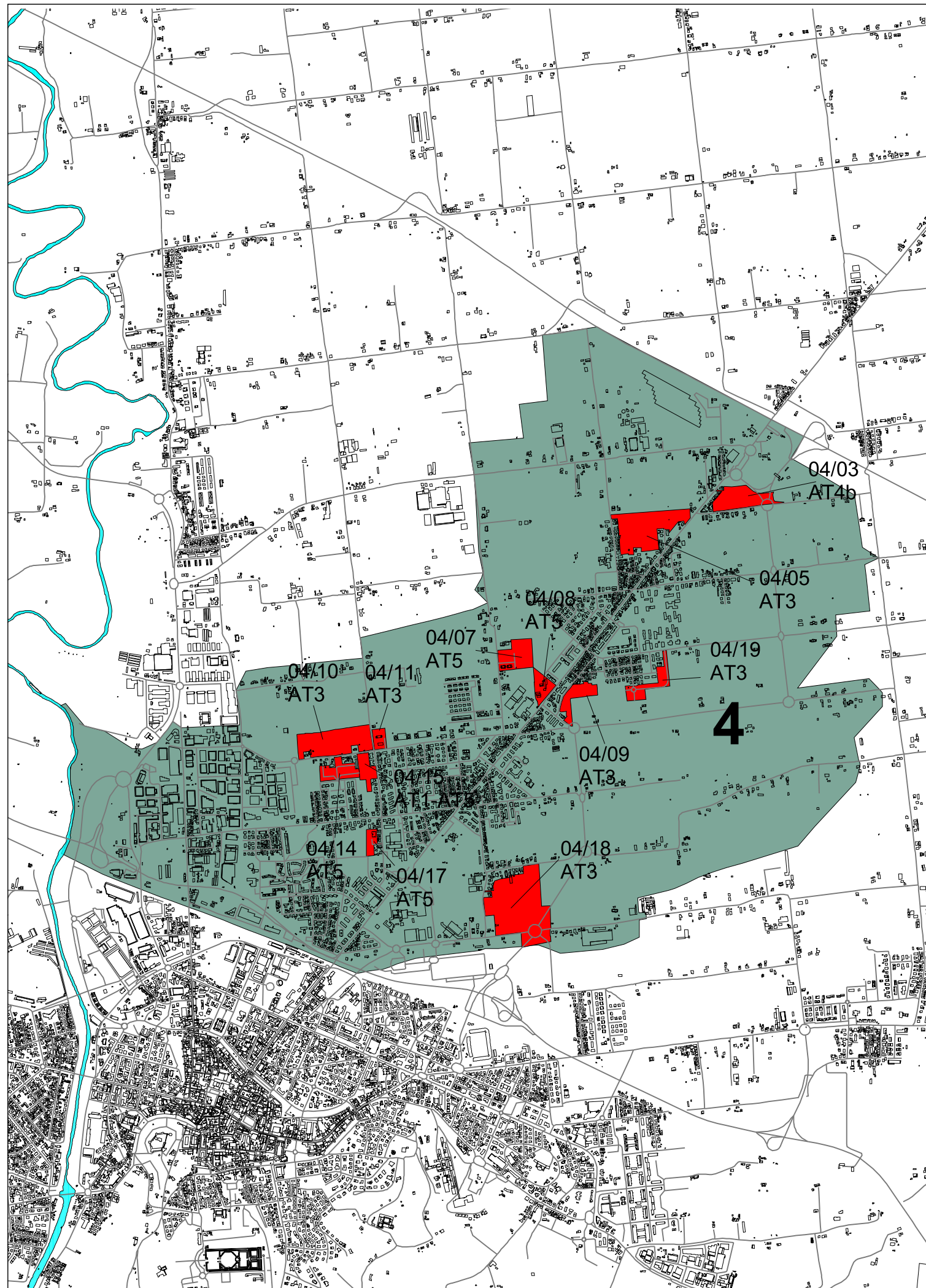
**Idrogeologiche**

Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzanti da potenziale instabilità (art.27 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.









## QUARTIERE N° 4 CERVESE SUD

### Indice schede

04/03 AT4b VILLA CHIAVICHE - casello autostradale	pag. 41
04/04 AT3 S. EGIDIO - via Pisignano	pag. 43
04/05 AT3 VILLA CHIAVICHE - via Pisignano, via Cerveze	pag. 45
04/08 AT5 S. EGIDIO - via Cerveze	pag. 51
04/09 AT3 S. EGIDIO - via Faenza	pag. 53
04/10 AT3 S. EGIDIO - via Cerchia	pag. 55
04/11 AT3 S. EGIDIO - via Cerchia, via Boscone	pag. 57
<del>04/12 AT1-AT5 S. EGIDIO - via Polesine, via Madonna dello Schioppo</del>	<del>pag. 59</del>
<del>04/13 AT1-AT5 S. EGIDIO - via Giordano Bruno</del>	<del>pag. 61</del>
04/14 AT5 S. EGIDIO - via Salieri	pag. 63
04/15 AT1-AT5 S. EGIDIO - via Boscone	pag. 65
<del>04/16 AT1 S. EGIDIO - via Boscone, via Madonna dello Schioppo</del>	<del>pag. 67</del>
04/17 AT5 S. EGIDIO - comparto contiguo Parco Marzocchi	pag. 69
04/18 AT3 S. EGIDIO - via Assano, via Redichiaro	pag. 71
04/19 AT3 S. EGIDIO - via S. Agà	pag. 73

### 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



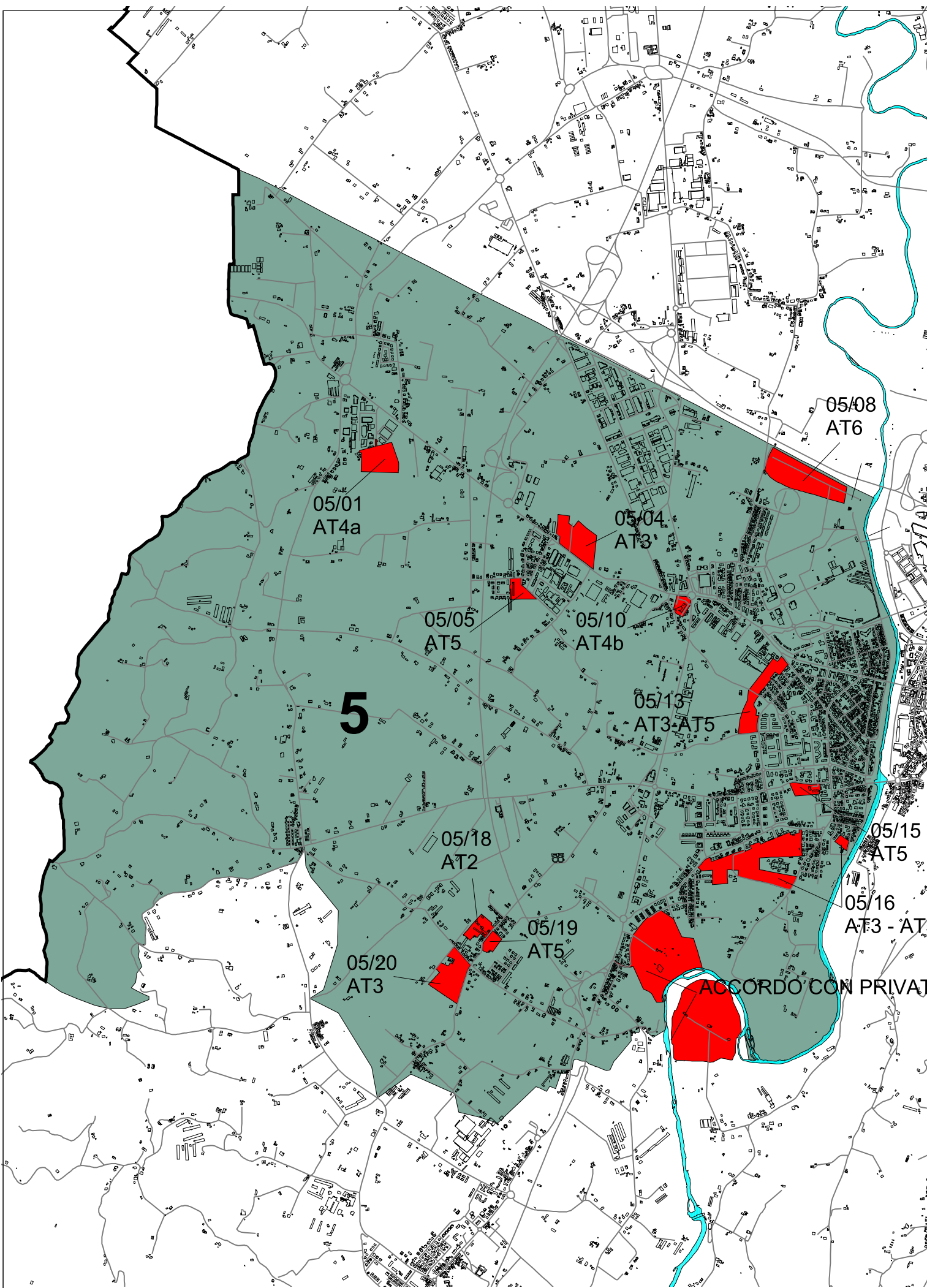
# QUARTIERE N° 5 OLTRE SAVIO

## Indice schede

05/01 AT4a DIEGARO - via Brighi	pag. 76
05/04 AT3 TORRE DEL MORO - via Emilia	pag. 82
05/05 AT5 DIEGARO - via La spezia	pag. 84
05/08 AT6 PARCO IPPODROMO - Comparto via Pontescolle	pag. 90
<del>05/09 AT6 PARCO IPPODROMO - Comparto via Riccione</del>	<del>pag. 92</del>
05/10 AT4a TORRE DEL MORO - via Nuova	pag. 94
05/13 AT3-AT5 S.MAURO - via Farini, via Giardino	pag. 100
<del>05/14 AT3 S.MAURO - via S.Mauro, via Giardino</del>	<del>pag. 102</del>
05/15 AT5 S.MAURO - Parco per Fabio	pag. 104
<b>05/16 AT3-AT5 S.MAURO - via Savio</b>	<b>pag. 106</b>
<del>05/17 AT2-AT3 DIEGARO - via Emilia ponente</del>	<del>pag. 109</del>
<b>05/18 AT2 TIPANO - via Tipano, Comparto ovest</b>	<b>pag. 111</b>
05/19 AT5 TIPANO - via Tipano, Comparto est	pag. 113
05/20 AT3 TIPANO - via Tipano, via Del Priolo	pag. 114a
ACCORDO CON PRIVATI - Borgo Paglia - Cà Bianchi	pag. 115

## Aree di trasformazione

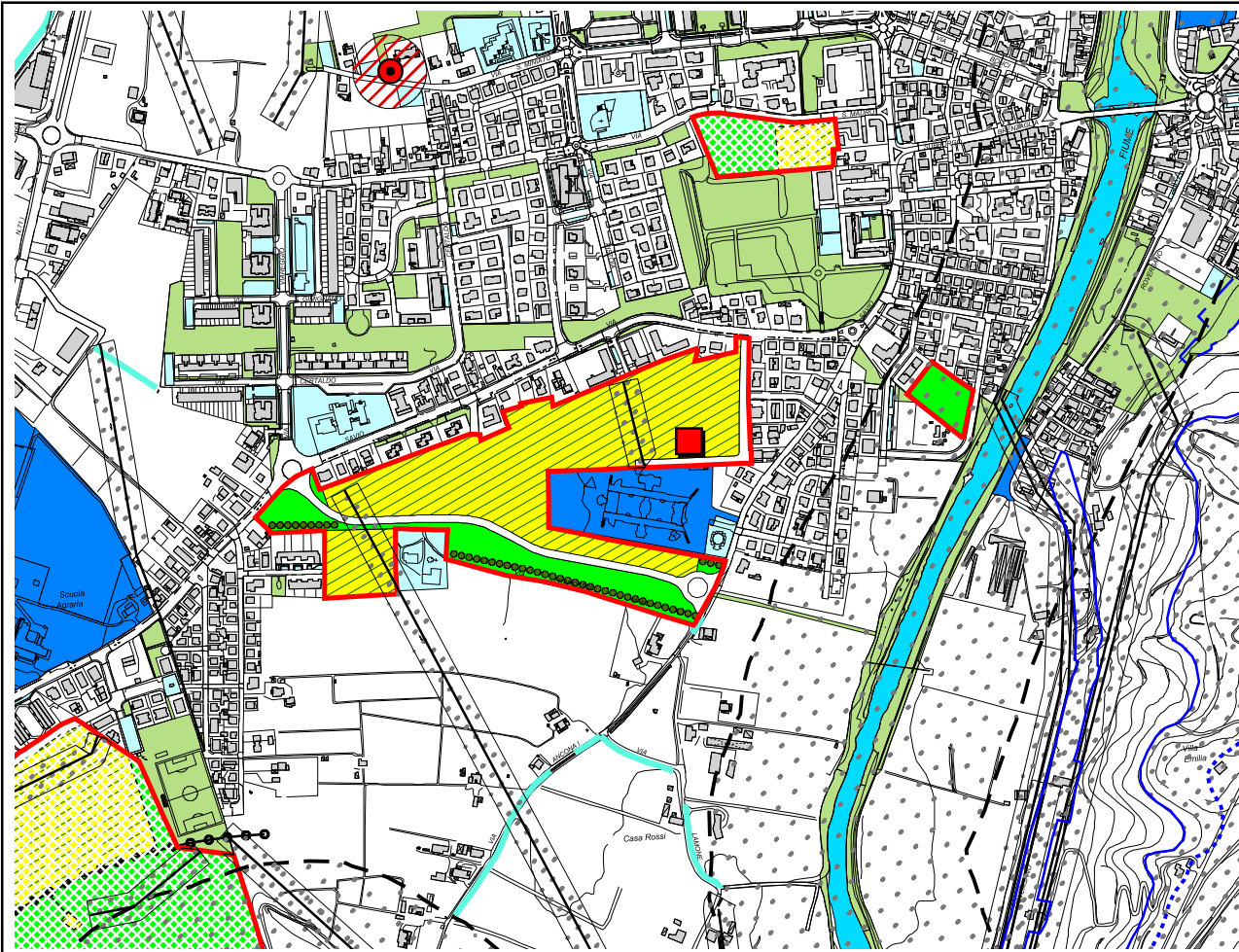
- AT1 Interne ai tessuti urbani
- AT2 Di riqualificazione urbana
- AT3 Di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
- AT4a Di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
- AT4b Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
- AT5 Di connessione dei margini urbani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



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione dei margini urbani  
S.Mauro - via Savio

05/16  
AT3 - AT5

## INDIVIDUAZIONE



Scala 1 : 10.000

## INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si colloca lungo il margine sud della città oltre il fiume Savio. E' costituito da due sub-comparti, l'uno a sud di via Savio, tra via Ancona e via Viareggio, a corona della casa di riposo del ROIR in costruzione, l'altro definito da via Arno e via Adda in affaccio sul fiume Savio. Questo secondo sub-comparto ha una notevole rilevanza paesistica e va salvaguardato come cono visuale. Ugualmente va tutelato il cono visuale verso la collina, nei pressi dell'incrocio tra via Savio e via Viareggio. Il PRG' 85 destinava l'intero sub-comparto a est e una porzione di quello a ovest a verde pubblico e viabilità.

### Obiettivi e criteri di intervento

Tutta l'edificabilità deve essere concentrata nel sub-comparto sul retro di via Savio. Va prevista una strada di collegamento fra la rotonda prevista lungo la via Savio, all'incrocio con via Viareggio, e il fiume, in previsione di un'ulteriore ponte. Si propone di rafforzare l'edificato esistente collocando gli edifici nella porzione nord dell'area, per lasciare a sud un'ampia fascia di ecotone. In questo modo la nuova strada di collegamento può essere proposta come viale nel verde. E' opportuno creare uno spazio di aggregazione che connetta l'edificato che gravita su via Ancona con la nuova edificazione e con la casa di riposo. Deve essere prevista una pista ciclabile che dalla rotonda porti verso il fiume, come pista di ecotone.

## REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

### Indici urbanistici e quantità

#### AT3

Superficie territoriale (St): 82.539 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 12.381 mq

#### AT5

Superficie territoriale (St): 33.675 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda totale (Sul): 5.051 mq

**Superficie territoriale totale (St): 116.214 mq**  
**Superficie utile lorda totale (Sul): 17.432 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 arbusti/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

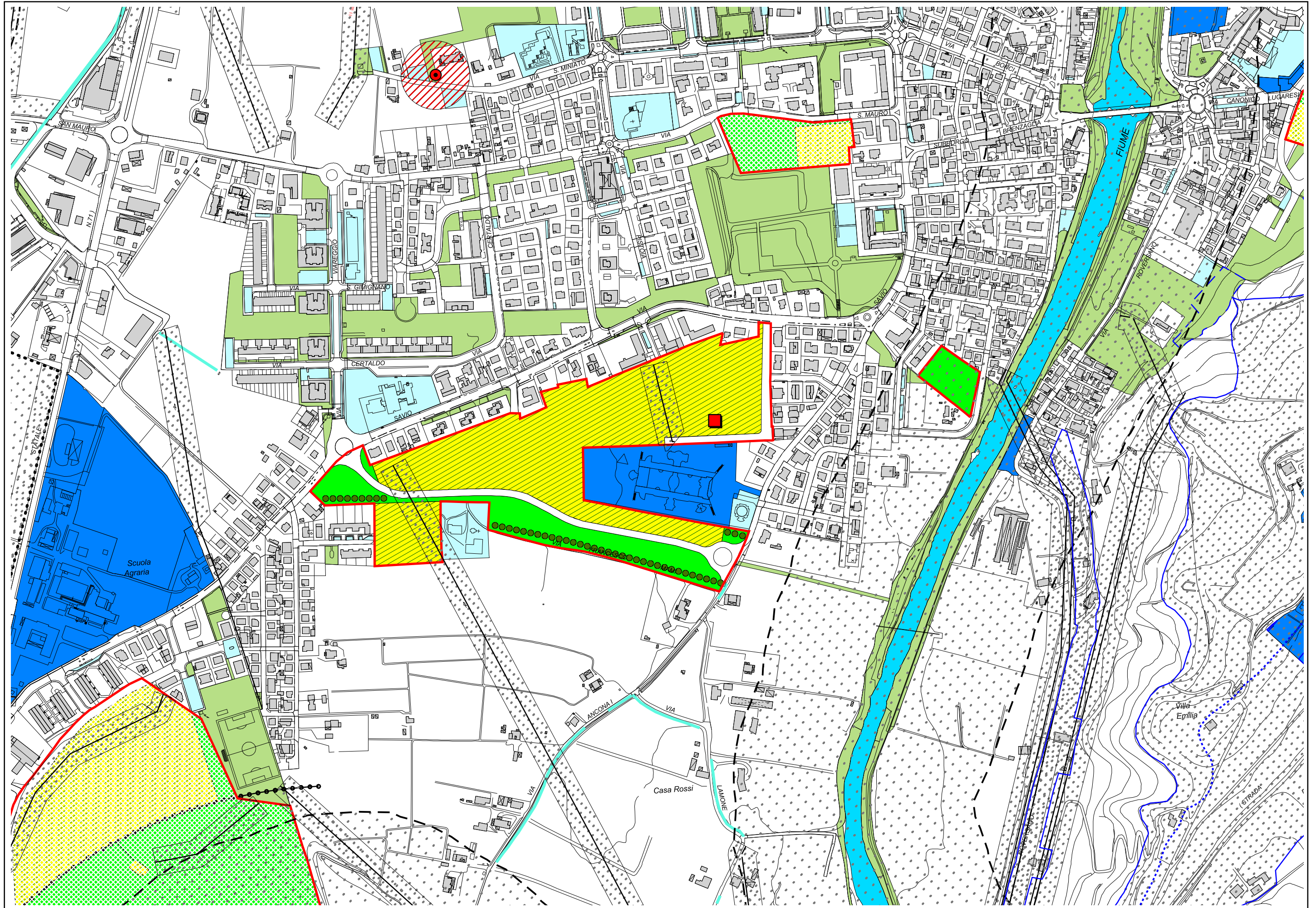
### Urbanistico-ambientali

E.R.P.:  
Ut = 0,025 mq/mq  
Uf = 0,6 mq/mq  
Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

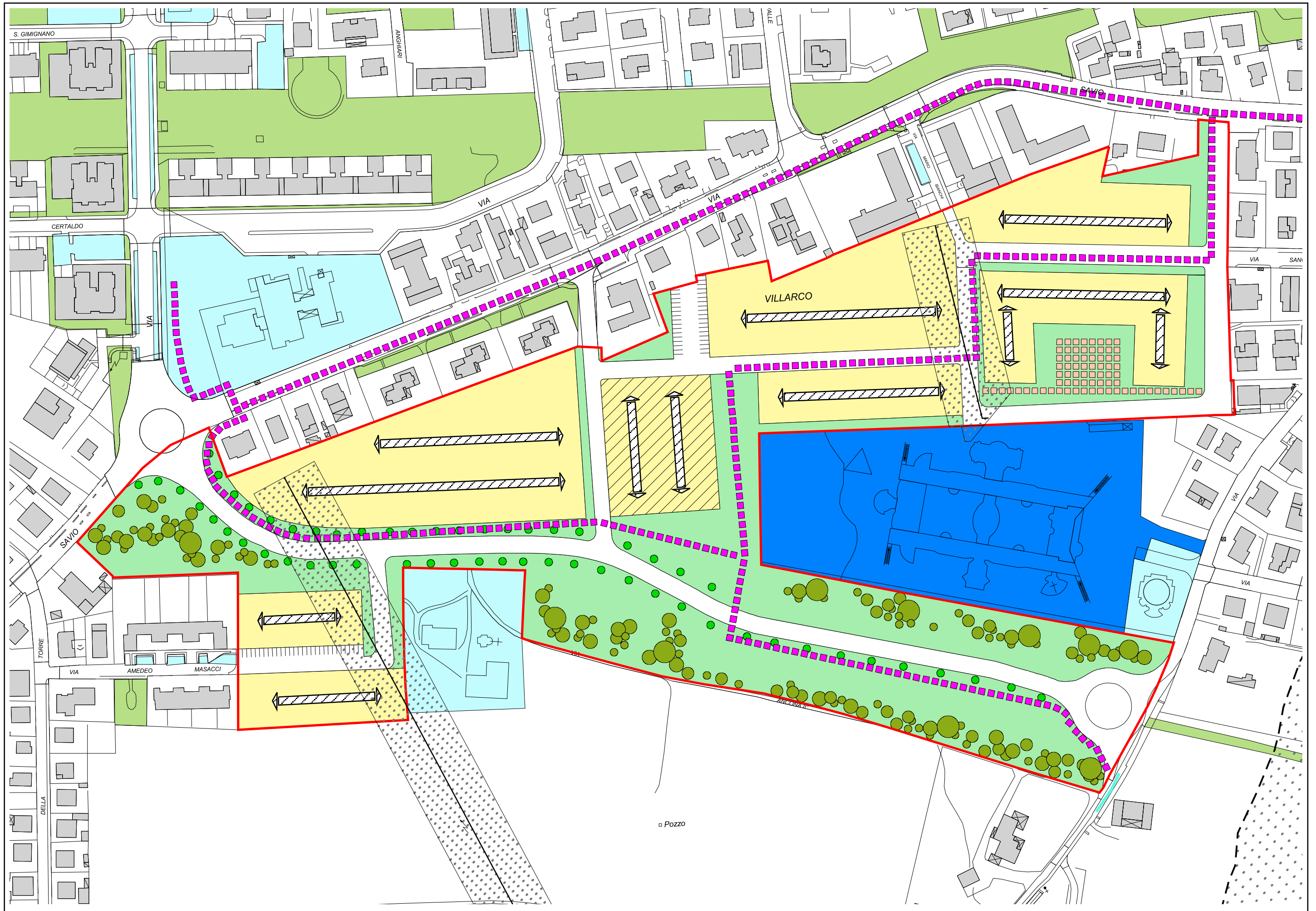
### Idrogeologiche

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. I settori prossimi all'alveo fluviale rientrano nell'area a rischio d'esondazioni. Nella zona va particolarmente curata l'efficienza e la manutenzione della rete di deflusso superficiale. La porzione del comparto definito da via Arno e via Adda in affaccio sul fiume Savio ricade nell'art. 4 (Aree a moderata probabilità di esondazione) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



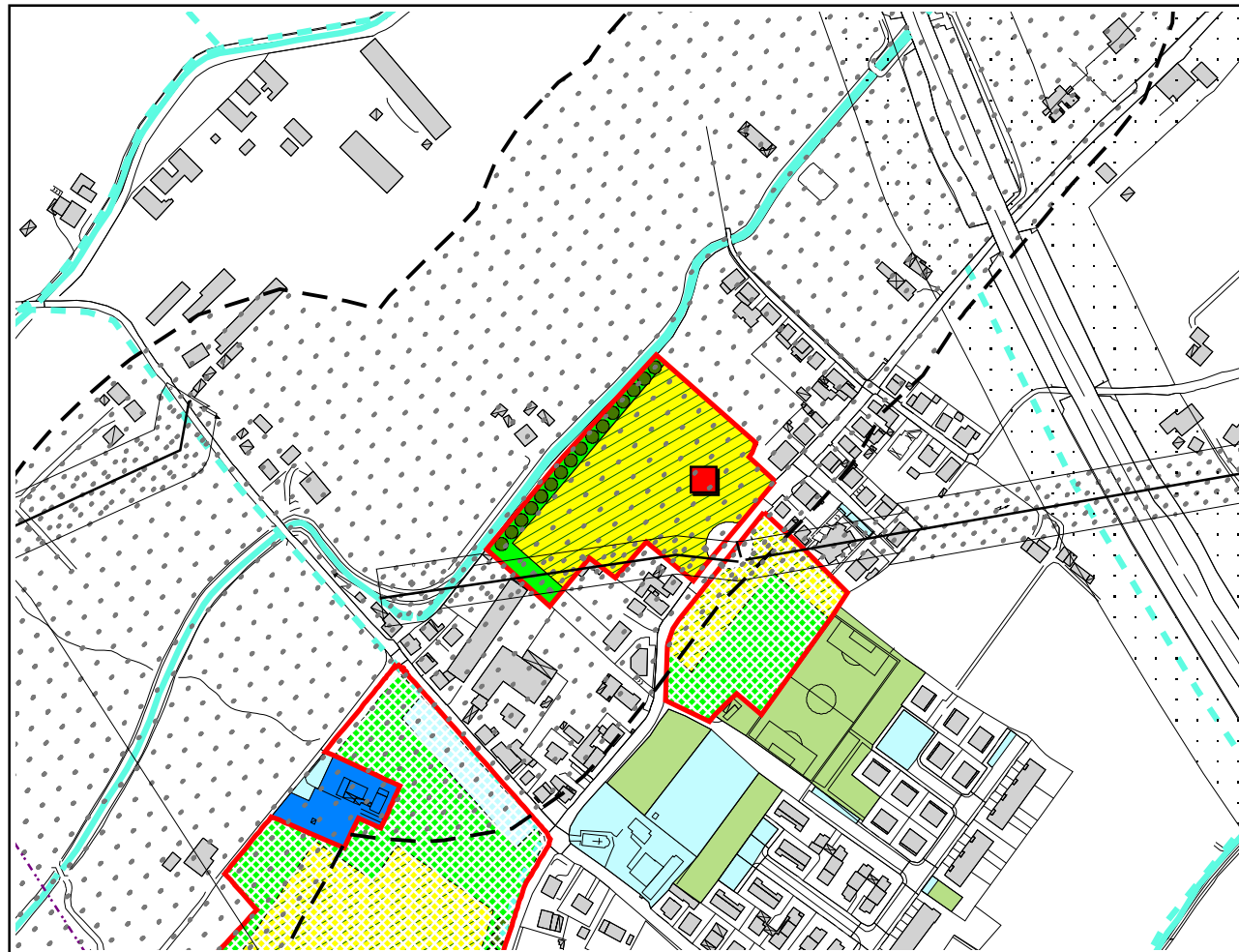






**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

La frazione di Tipano è ubicata ad ovest del territorio comunale ed ha una prevalenza di tessuto residenziale, anche grazie alle recenti espansioni.

A lato del comparto scorre il Rio Casalecchio che rientra fra le acque pubbliche oggetto di tutela.

Il comparto era destinato urbanisticamente dal PRG '85 a zona di ristrutturazione urbanistico edilizia essendovi collocati diversi capannoni industriali dismessi, oggi demoliti, che l'amministrazione aveva programmato di riqualificare.

**Obiettivi e criteri di intervento**

Obiettivo del comparto è trasformare urbanisticamente l'area con funzioni residenziali di media densità edilizia consolidando il nucleo della frazione, valorizzando il percorso del Rio Casalecchio con un'area a verde naturalistico lungo la sponda del Rio. E' opportuna la creazione di un polo di aggregazione che caratterizzi il nuovo edificato.

**Indici urbanistici e quantità**

Superficie territoriale (St): 16.911 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.50 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 8.455 mq

**Ripartizione del comparto**

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

**Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

Ip (Se) > 30 %  
Ip (St) > 30 %  
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)  
hm = 13 mt  
Apv = verde naturalistico  
A = 80 alberi/ha Se  
Ar = 150 arbusti/ha Se

**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.

**PRESCRIZIONI**

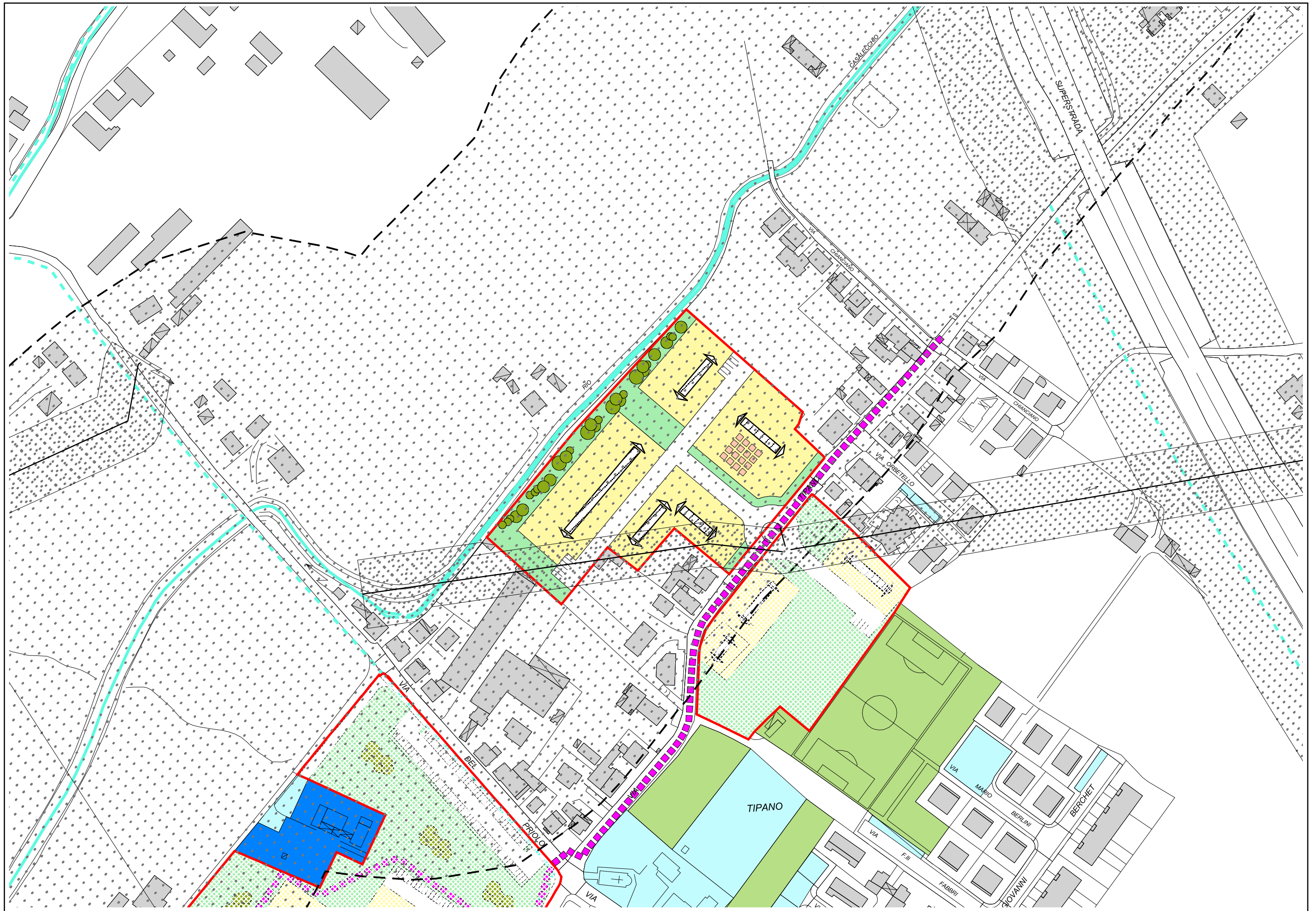
**Urbanistico-ambientali**

Verde di ecotone verso l'ambito rurale, di mitigazione verso il tessuto polifunzionale e di ambientazione lungo la sponda del Rio  
Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).  
Studio di impatto sulla mobilità (art.19.06).  
Contributo in quota parte rispetto alla SUL per la realizzazione della rotonda sulla via Tipano congiuntamente con l'AT 05/19 AT5.

**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.  
Scarpate morfologiche.

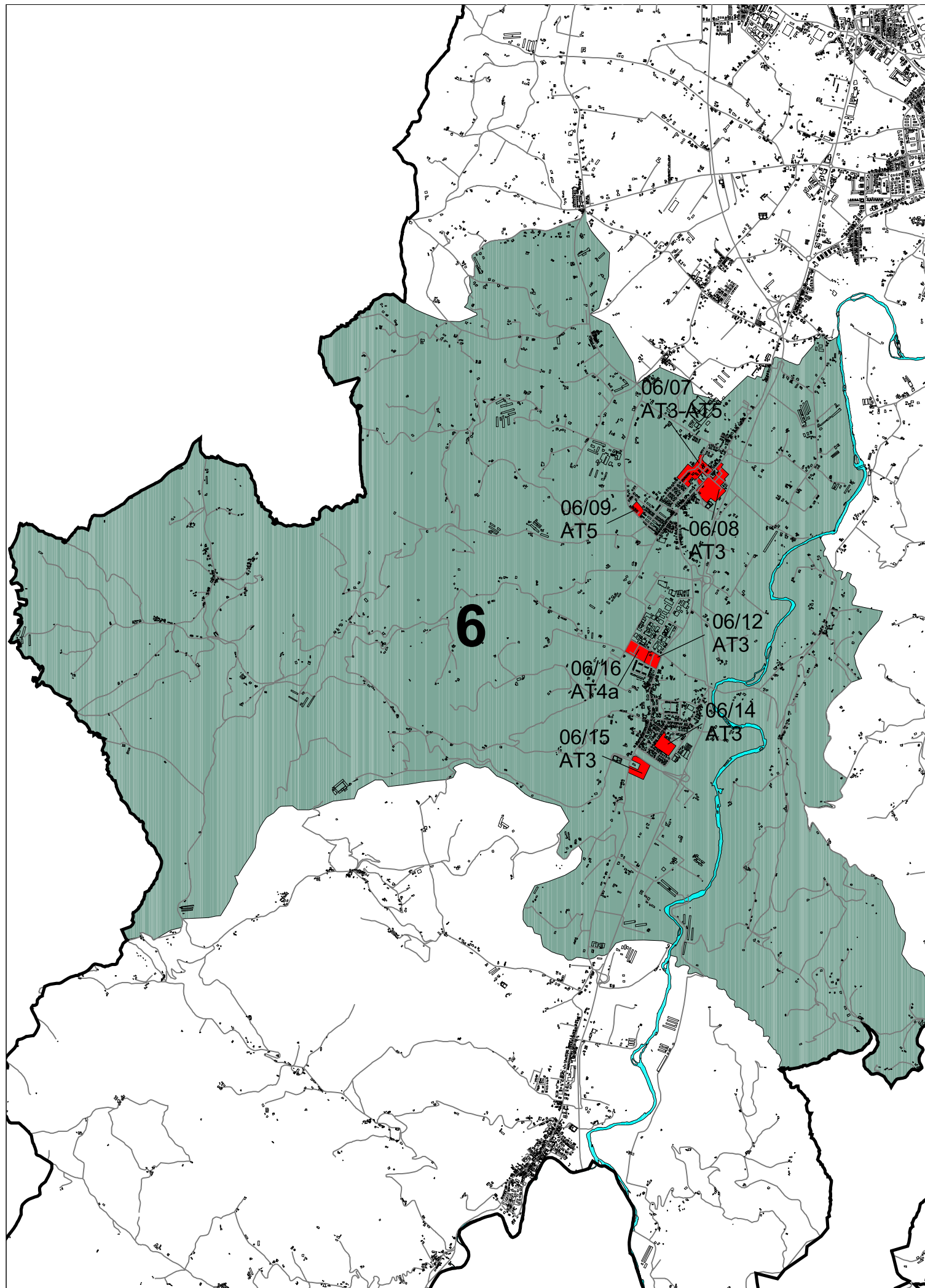




# QUARTIERE N° 6 VALLE SAVIO

## Indice schede

06/07 AT3-AT5 S.VITTORE	pag. 6
06/08 AT3 S.VITTORE - comparto adiacente al cimitero	pag. 8
06/09 AT5 S.VITTORE - via Montecchio	pag. 10
06/12 AT3 S.CARLO-S.VITTORE	pag. 14
<b>06/14 AT3 S.CARLO</b>	<b>pag. 16</b>
06/15 AT3 S.CARLO - Svincolo E45	pag. 18
06/16 AT4a S. CARLO-S. VITTORE - ampliamento zona artigianale a sud	pag. 20



## Aree di trasformazione

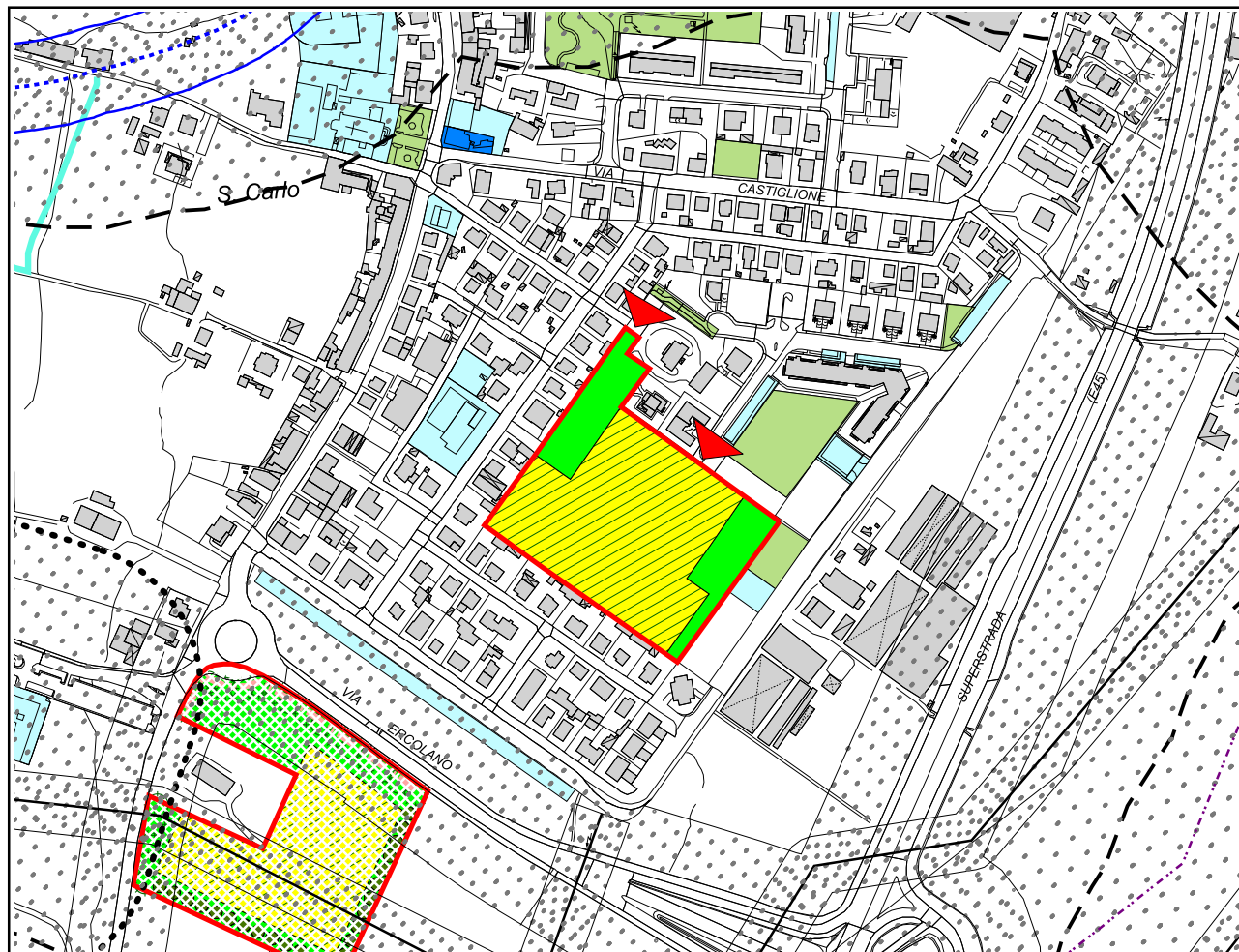
- AT1 Interne ai tessuti urbani
- AT2 Di riqualificazione urbana
- AT3 Di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
- AT4a Di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
- AT4b Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
- AT5 Di connessione dei margini urbani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



Area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale - San Carlo

06/14-AT3

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di S. Carlo presenta caratteristiche urbane consolidate a fronte di una disponibilità di servizi scarsa. Il tessuto edilizio, prevalentemente a bassa densità e formatosi attorno agli anni sessanta, è con lotti singoli. Si differenzia il tessuto del PEEP degli anni ottanta e novanta che al suo interno include aree verdi e spazi aggregativi. Il comparto è intercluso al margine dell'abitato in adiacenza alla zona PEEP più recente. Era destinato dal PRG '85 a verde pubblico e parcheggi.

#### Obiettivi e criteri di intervento

La vocazione del comparto, di proporzioni significative per la frazione, è di concludere il disegno urbano garantendo la formazione di un parco di quartiere in continuità con la zona a verde pubblico già in corso di realizzazione.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 20.577 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 3.087 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 = 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 = 0,05 mq/mq  
Uf = 0,6 mq/mq  
Parcheggio pubblico a servizio della scuola.

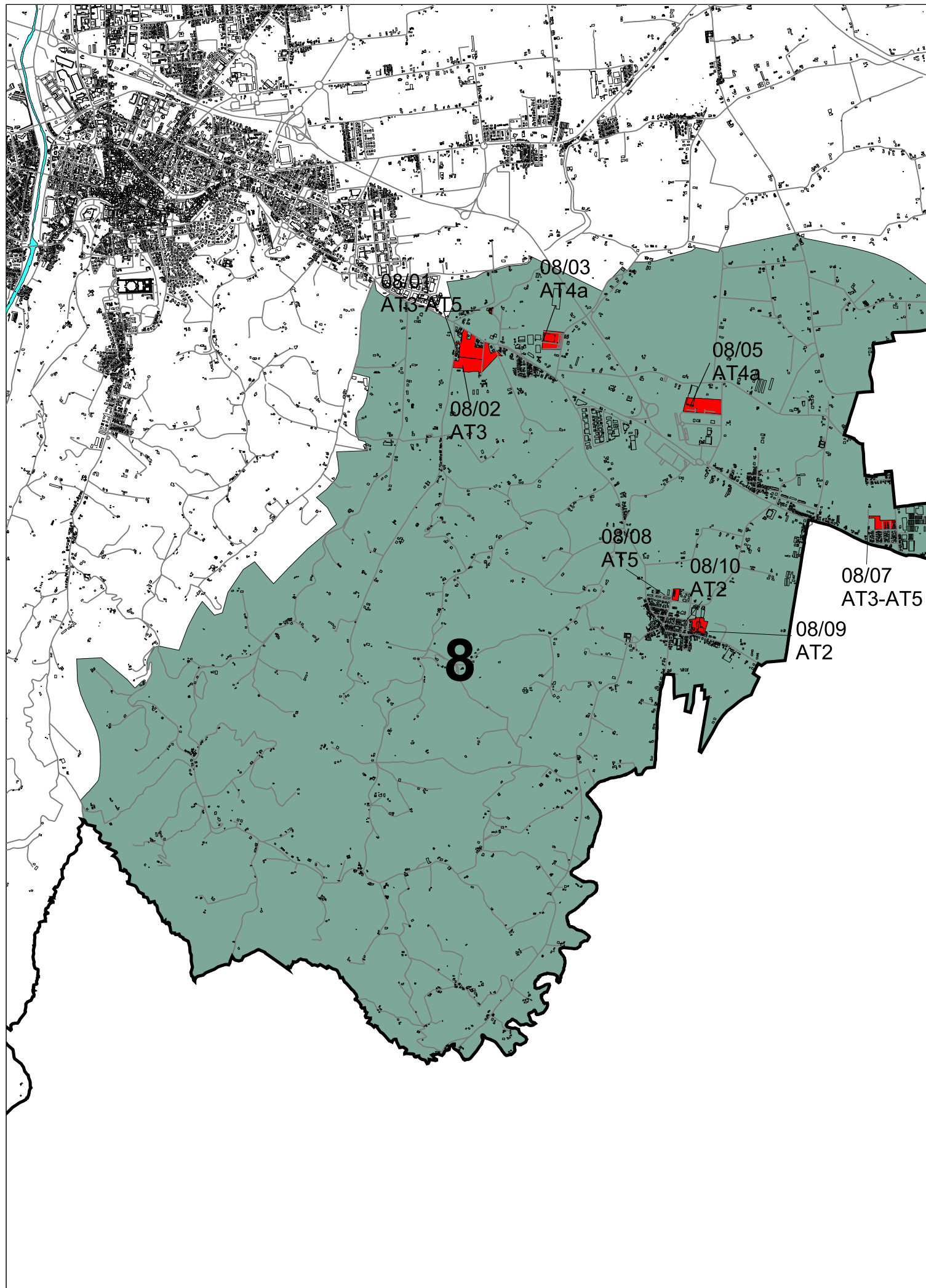
#### Idrogeologiche

Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 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.









## QUARTIERE N° 8 RUBICONE

### Indice schede

08/01 AT3-AT5 CASE CASTAGNOLI - via M. dell'Olivo, comp. nord	pag. 36
08/02 AT3 CASE CASTAGNOLI - via M. dell'Olivo, comp. sud	pag. 38
08/03 AT4a CASE CASTAGNOLI - via Vigo di Ruffio	pag. 40
08/05 AT4a CASE CASTAGNOLI - via Borghetto	pag. 42
08/07 AT3-AT5 CASE MISSIROLI- via Osimo	pag. 46
08/08 AT5 CALISESE - via Cavecchia	pag. 48
<b>08/09 AT2 CALISESE - via Malanotte, comp. est</b>	<b>pag. 50</b>
08/10 AT2 CALISESE - via Malanotte, comp. ovest	pag. 52
<del>08/11 AT4a CASE CASTAGNOLI - svincolo secante</del>	<del>pag. 54</del>

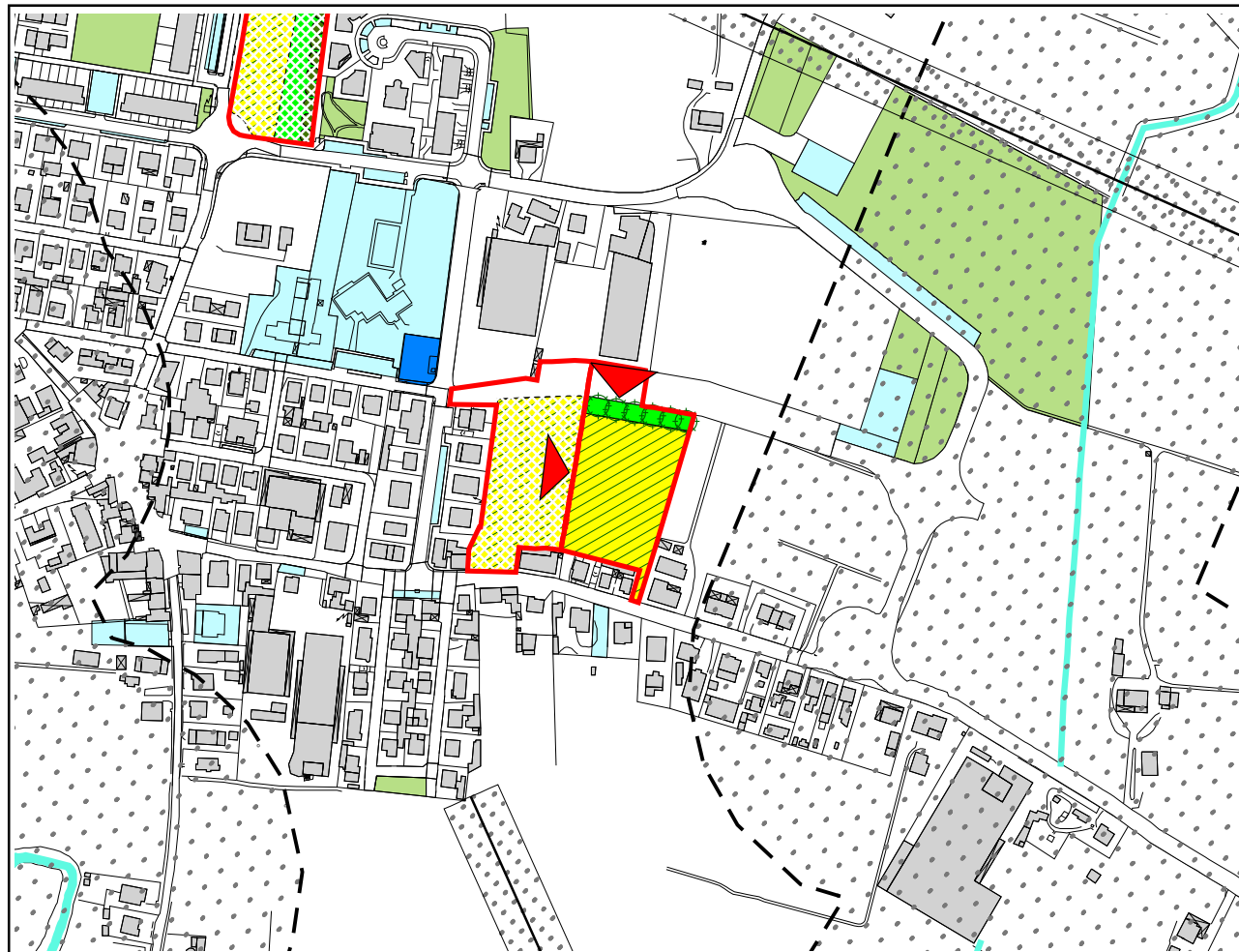
### Aree di trasformazione

- 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 riqualificazione urbana e di connessione  
dei margini urbani  
Calisese - via Malanotte comp. est**

**08/09 - AT2**

**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

La frazione di Calisese si sviluppa storicamente attorno ad un crocevia ed è priva di un vero e proprio centro. I due tessuti di nuova formazione sono un PEEP e un'espansione privata posti al margine nord della frazione. La dismissione della Soc. Operim è occasione, anche per la felice collocazione, di riqualificazione della frazione.

**Obiettivi e criteri di intervento**

E' prevista la demolizione di manufatti produttivi esistenti. Si attua in parte la previsione del P.R.G. '85 relativa alla strada di prolungamento di via Capranica che dà coerenza al tessuto esistente e costituisce il confine del nuovo isolato. Il verde viene collocato con funzione di filtro nei confronti dei capannoni produttivi.

**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**Indici urbanistici e quantità**

**AT2**

Superficie territoriale (St): 8.462 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.50 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 4.231 mq

**Ripartizione del comparto**

**AT2**

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

**Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

hm = 13 mt

Apv = /

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

**AT2**

Ip (Se) > 30%

Ip (St) > 30%

A = 80 alberi/ha Se

Ar = 150 arbusti/ha Se

**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

**PRESCRIZIONI**

**Urbanistico-ambientali**

Verde di mitigazione verso il tessuto polifunzionale.

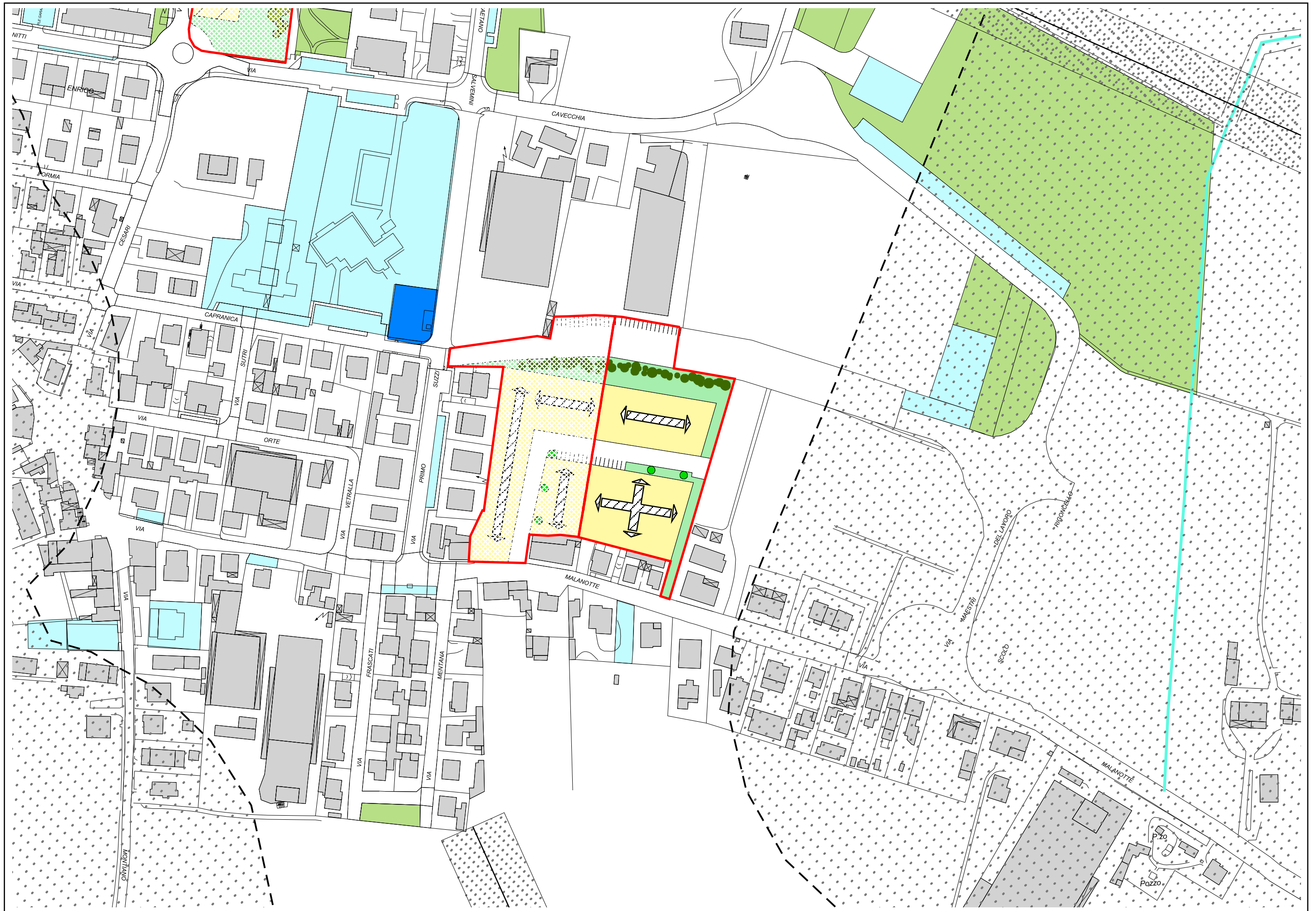
Valutazione previsionale di clima acustico.

L'attuazione dovrà avvenire a seguito della realizzazione delle urbanizzazioni della AT contigua.

**Idrogeologiche**

Il comparto ricade in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 del PTCP) di cui all'art.2.7 dell'allegato 1;  
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).

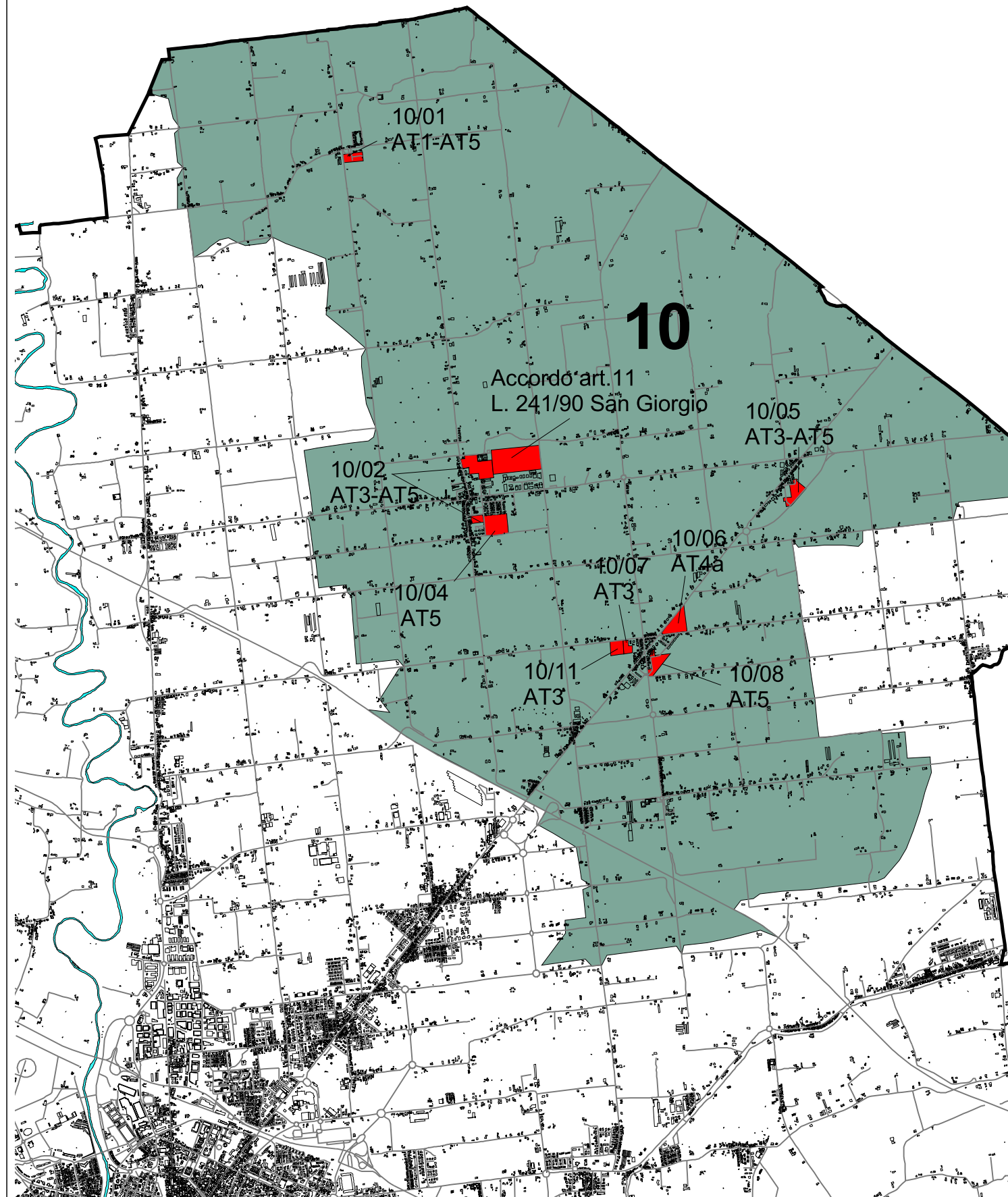




# QUARTIERE N° 10 CERVESE NORD

## Indice schede

10/01 AT1-AT5 BAGNILE	pag. 4
10/02 AT3-AT5 S.GIORGIO - via F.Ili Latini, via Volontari della Libertà	pag. 6
<b>Accordo art.11 L.241/90 e s.m.i. SAN GIORGIO - Via Calabria/Via Cerca</b>	<b>pag. 8</b>
10/04 AT5 S.GIORGIO - via Volontari della Libertà	pag. 10
10/05 AT3-AT5 PIOPPA	pag. 12
10/06 AT4a CALABRINA - via Cervese	pag. 14
<b>10/07 AT3 CALABRINA - via Mariana</b>	<b>pag. 16</b>
10/08 AT5 CALABRINA - via Confine di S.Giorgio, via Targhini	pag. 18
10/10 AT1-AT5 GATTOLINO - via Medri	pag. 22
10/11 AT3 CALABRINA - via Mariana, comparto Ovest	pag. 24



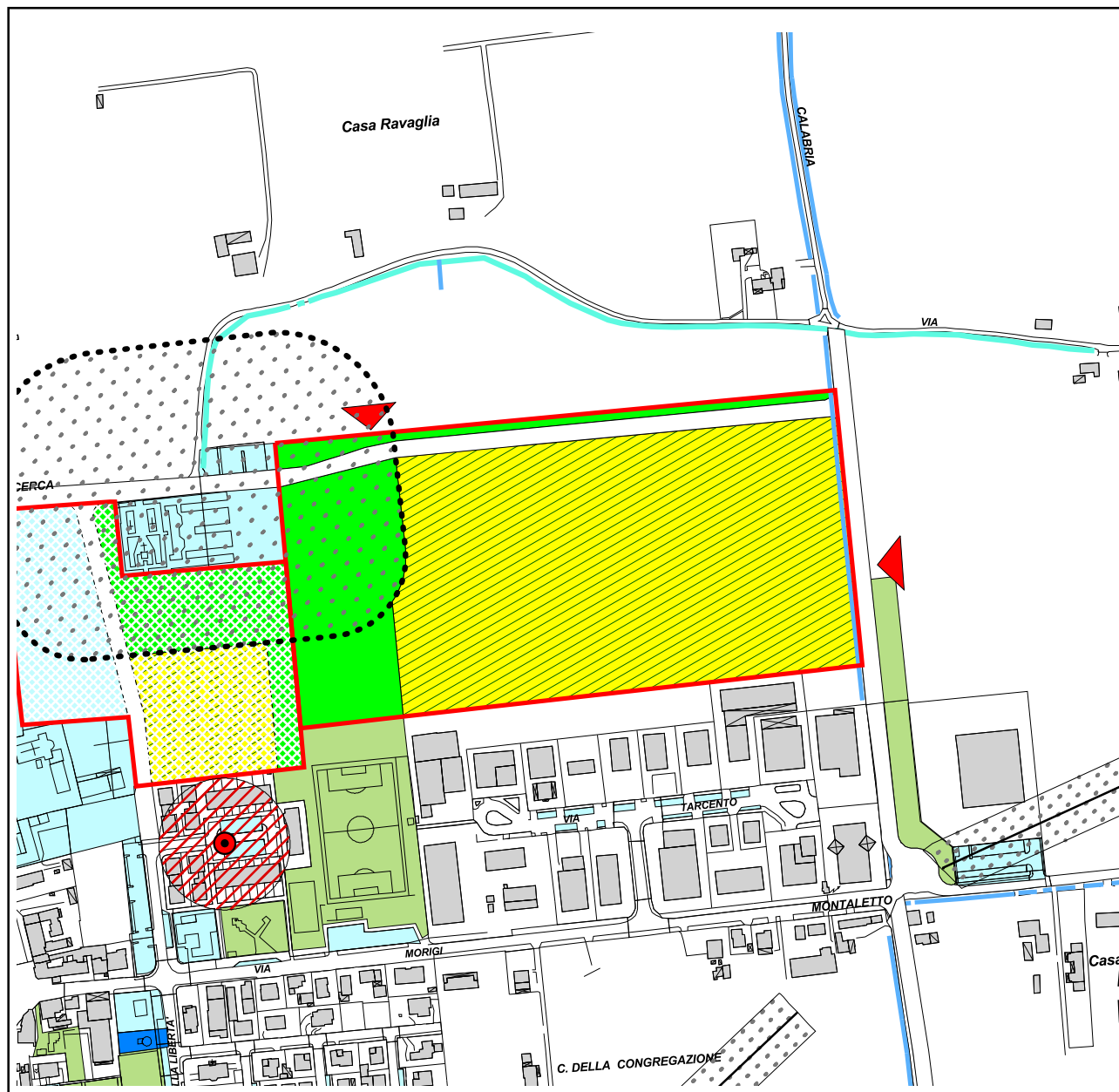
## Aree di trasformazione

- 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



## Accordo Art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. San Giorgio - Via Calabria, via Cerca

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di S.Giorgio è ubicata a nord del territorio comunale al centro della maglia della centuriazione romana. Ad est della frazione è presente una zona artigianale, mentre a sud è stato recentemente realizzato un PEEP.

#### Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione deriva dalla precedente area produttiva "Sapro" transitata a seguito del fallimento alla San Giorgio Immobiliare. Il rilevante interesse pubblico del permanere dell' AT è dovuto alla cessione di alloggi sociali, alla realizzazione di parte della circoscrizione Nord (via Cerca), all'adeguamento della via Calabria.

Il comparto prevede un'area verde di filtro in adiacenza al cimitero ed un insediamento prevalentemente residenziale con una fascia di impianti sportivi collocati a cuscinetto con l'area produttiva esistente.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 90.966 mq

Sul max Residenziale 13.220 mq

Sul max Polifunzionale/Commerciale 1000 mq

Sul max Sportivo/Ricreativo 5000 mq

#### Indici ecologici, paesaggistici e altezze

hm = 13 mt

Apv = verde a filari

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

### PRESCRIZIONI

#### E.R.S:

Realizzazione e cessione di alloggi ERS per mq. 540 SUL (Se minima 750 mq) entro 5 anni dall'approvazione della variante.

#### Urbanistico-ambientali

Allargamento Via Calabria lungo il fronte; possibilità di attuazione del PUA per stralci funzionali.

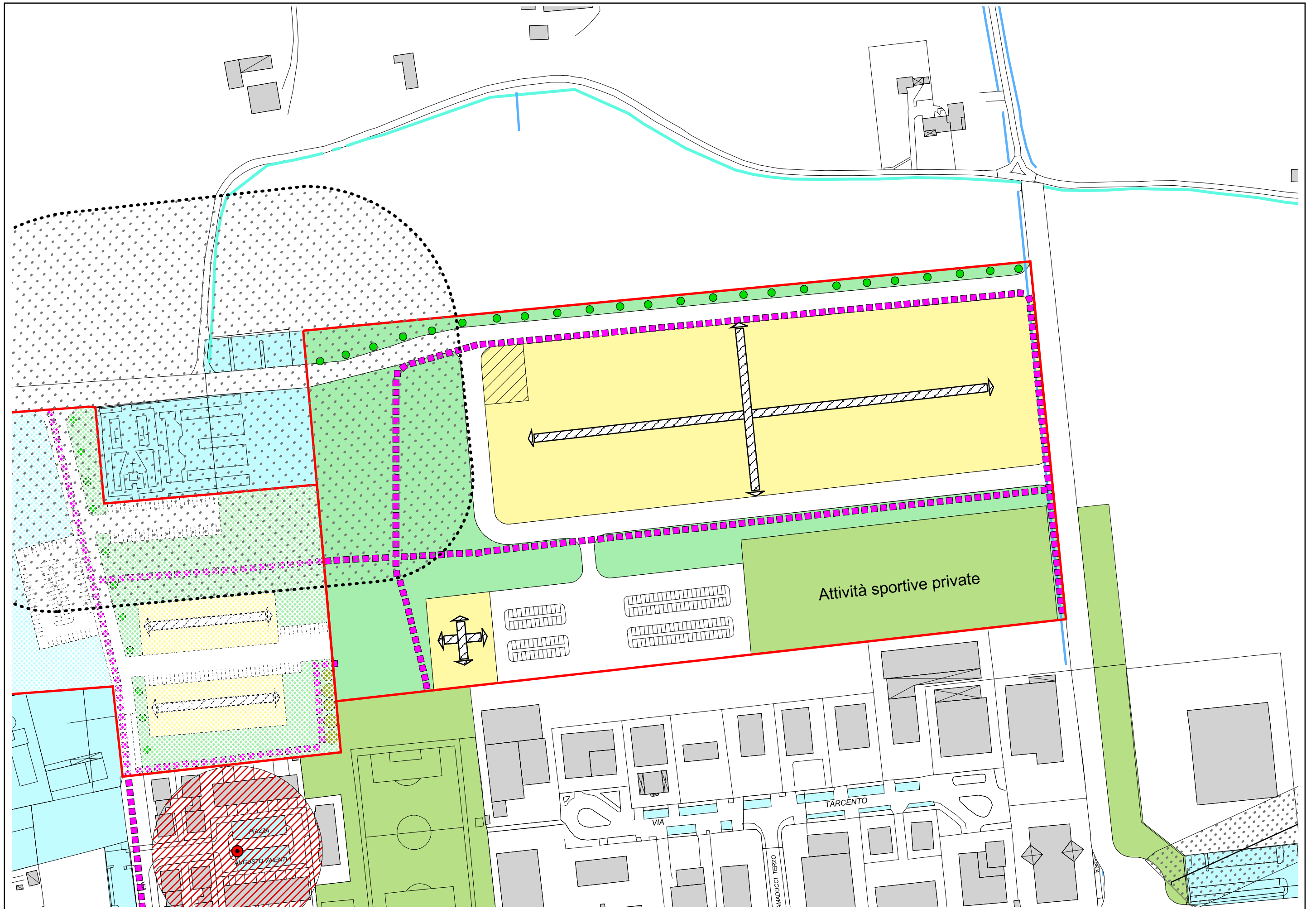
#### Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art.2.12 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;

Zona B - "Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche"

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

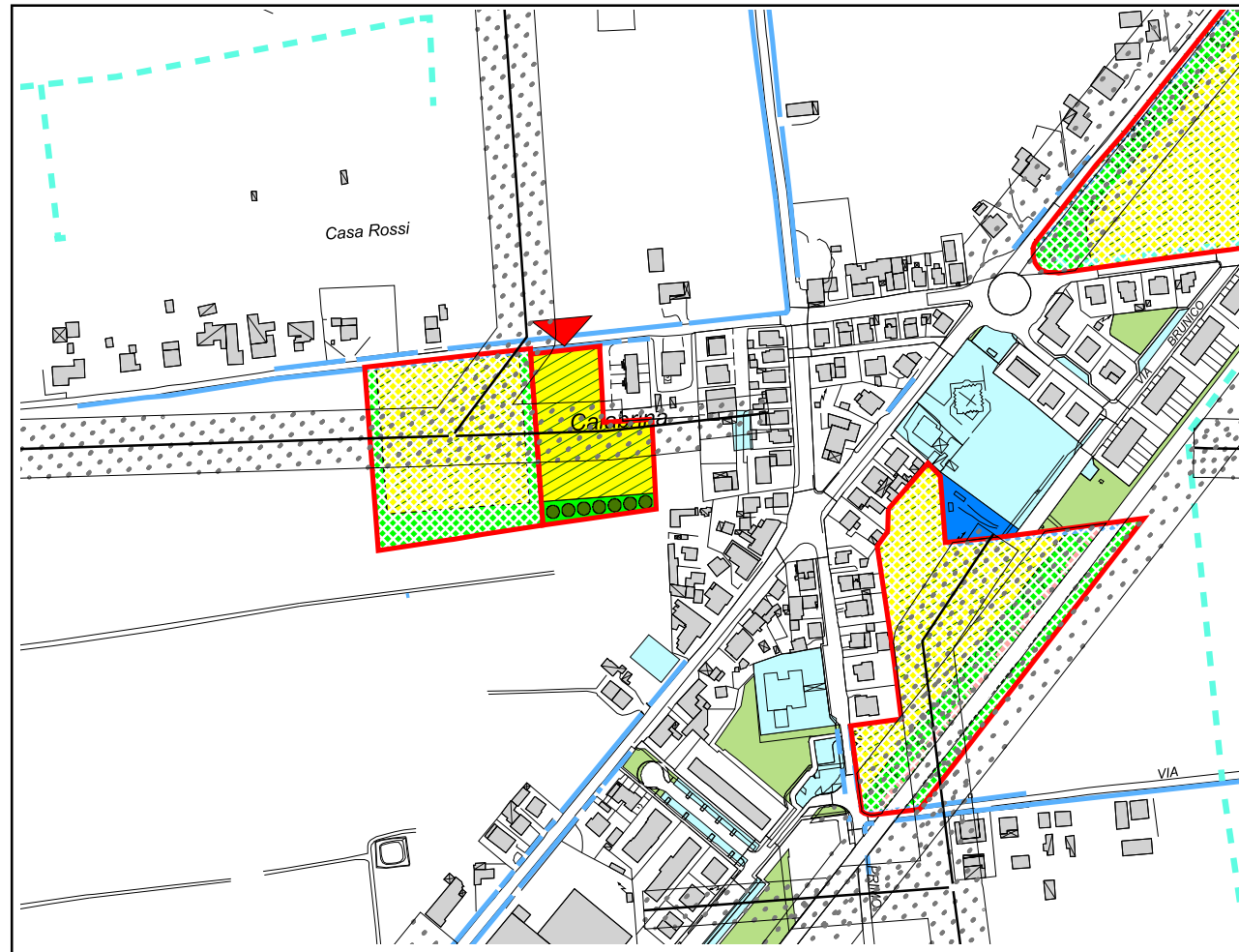




Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale  
Calabrina - via Mariana

10/07-AT3

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Calabrina è ubicata a nord-est del territorio comunale all'interno della maglia della centuriazione romana, lungo la via Cervese. È sviluppata prevalentemente lungo l'asse viario della via Cervese e, in direzione est-ovest, lungo via Mariana. Il comparto amplia la frazione verso ovest.

#### Obiettivi e criteri di intervento

La trasformazione ha lo scopo di consolidare il nucleo di Calabrina ridefinendone il margine ad ovest.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 7432 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 1.115 mq

#### Ripartizione del comparto

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

#### Indici ecologici, paesaggistici e altezze

$I_p (Se) > 50\%$   
 $I_p (St) > 40\%$   
 $h_m = 13 \text{ mt}$   
 $A_{pv} = \text{verde a filari}$   
 $A = 120 \text{ alberi /ha Se}$   
 $Ar = 300 \text{ arbusti/ha Se}$   
 $T_{ii} = \text{secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).}$

#### 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.

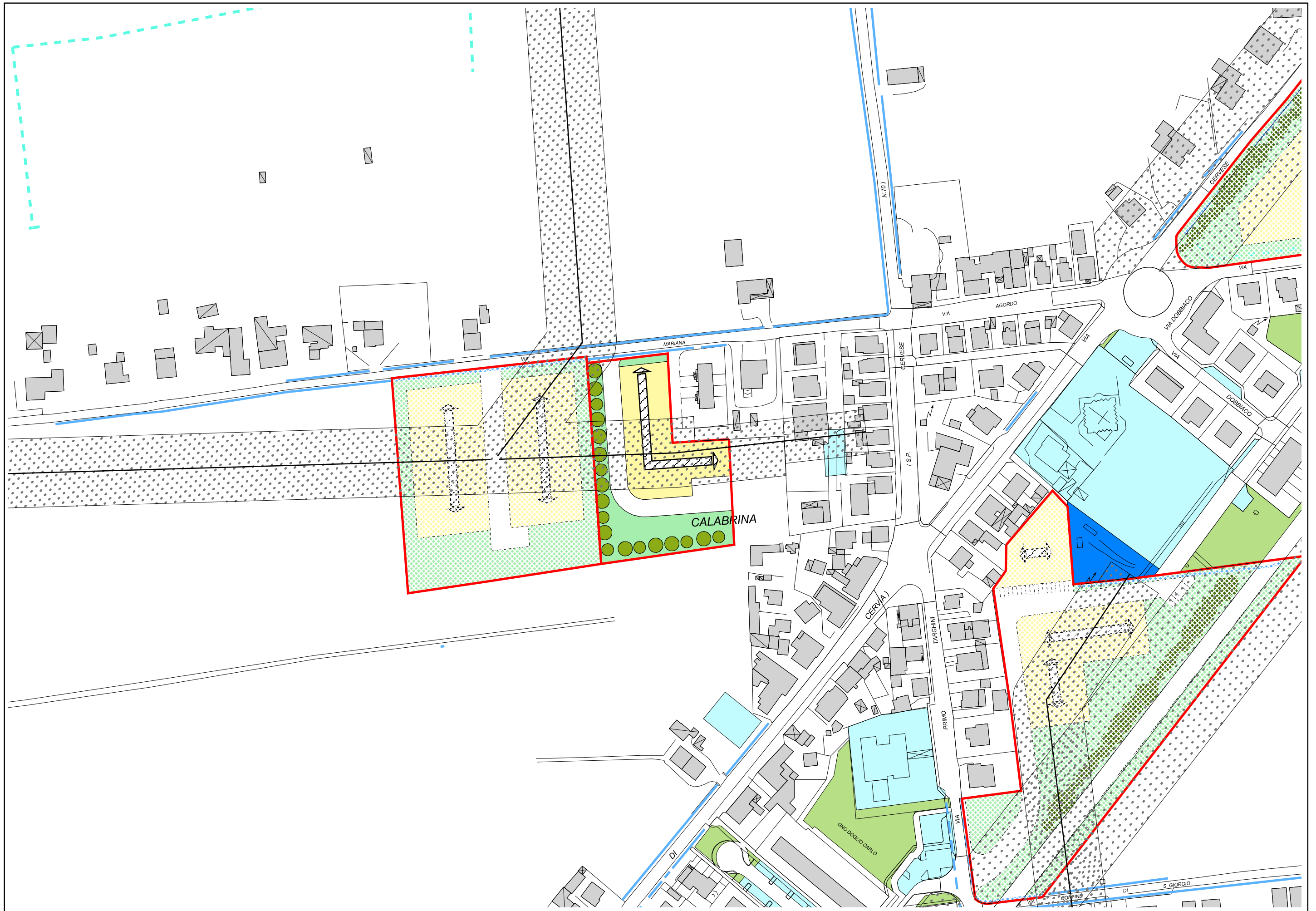
### PRESCRIZIONI

#### Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

#### Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art.2.12 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.

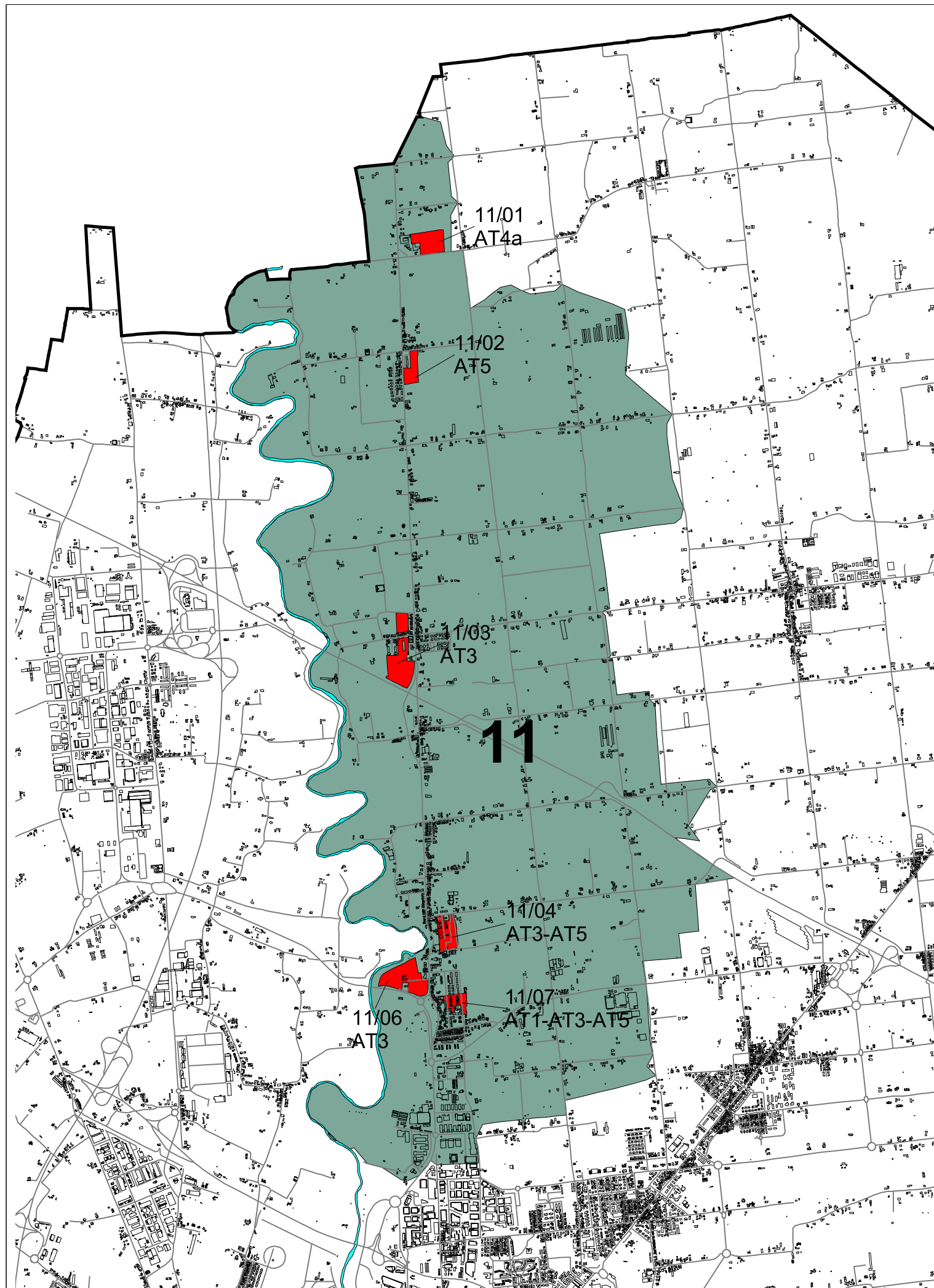




# QUARTIERE N° 11 RAVENNATE

## Indice schede

11/01 AT4a BORGIO MARINGON - via Rovescio	pag. 25
11/02 AT5 S.MARTINO IN FIUME	pag. 27
11/03 AT3 RONTA	pag. 29
11/04 AT3-AT5 MARTORANO - via Chiesa, via Violone	pag. 31
<b>11/06 AT3 MARTORANO - via Ravennate, via Torino</b>	<b>pag. 35</b>
11/07 AT1-AT3-AT5 MARTORANO - via Battelli	pag. 37



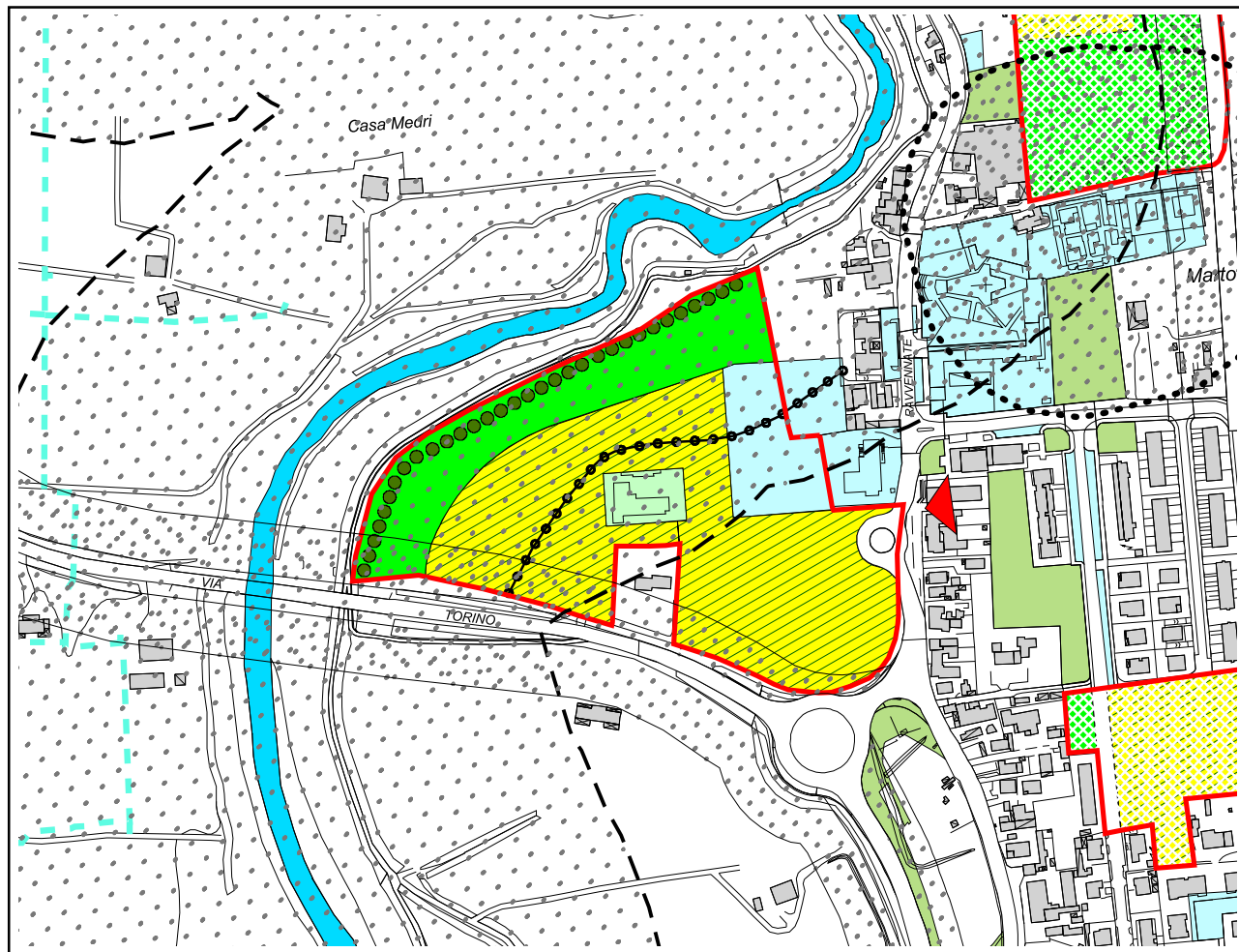
## Aree di trasformazione

- 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 residenziale - Martorano - via Ravennate-via Torino

11/06-AT3

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si colloca nella frazione di Martorano fra la via Ravennate e il fiume Savio e occupa un'ansa fluviale soggetta ad erosione. E' in parte area esondabile.

#### Obiettivi e criteri di intervento

Obiettivo principale è l'acquisizione dell'area necessaria per il consolidamento del polo scolastico per consentire la costruzione, accanto all'attuale scuola elementare-materna, di due edifici da destinare a palestra e scuola materna.

E' prevista l'utilizzazione edificatoria per attrezzature socio-sanitarie.

La porzione più prossima al Savio deve essere progettata in maniera da consentire l'espansione del fiume nei momenti di piena.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 55.930 mq  
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
Superficie utile lorda (Sul): 8.389 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 naturalistico  
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, U3/9 (limitatamente alle strutture sanitarie)  
Usi regolati: U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

### PRESCRIZIONI

#### Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito fluviale e di mitigazione verso la via Torino.  
Valutazione previsionale di clima acustico.

#### Idrogeologiche

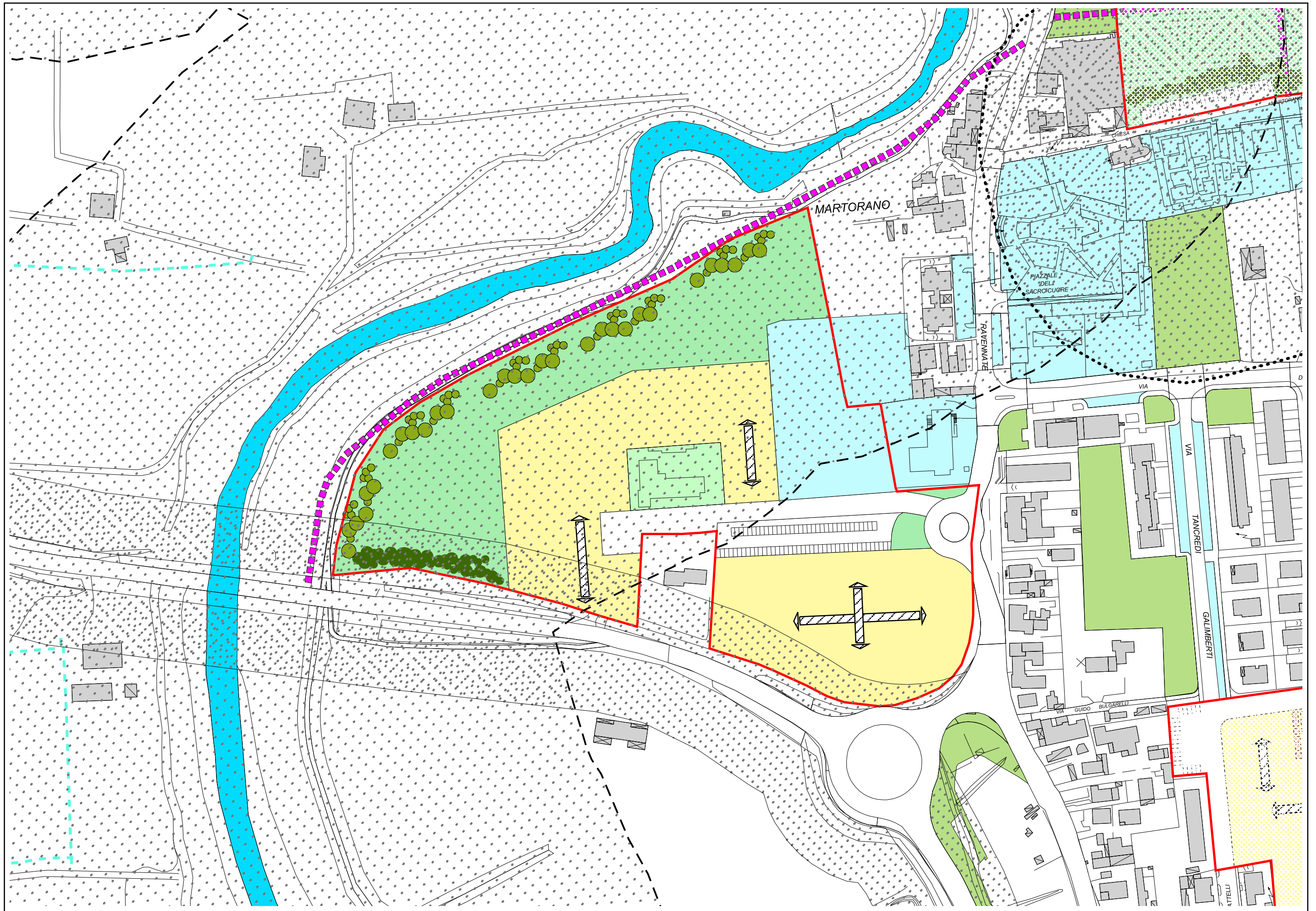
Il comparto ricade in zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.17 del PTCP) di cui all'art.2.5 dell'allegato 1;  
zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;  
progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art.32 del PTCP) di cui all'art.4.2 dell'allegato 1;  
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

Il comparto ricade nell'art. 3 (Aree di elevata probabilità di esondazione), nell'art. 4 (Aree di moderata probabilità di esondazione) e nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

L'area prossima al fiume Savio è riservata esclusivamente a verde naturalistico senza modificare in nessun modo la morfologia attuale.

E' ineditabile la parte di area classificata dal PTCP come limite morfologico, ai sensi dell'art. 17b delle Norme. Tale area dovrà essere destinata a dotazione ecologico-ambientale.





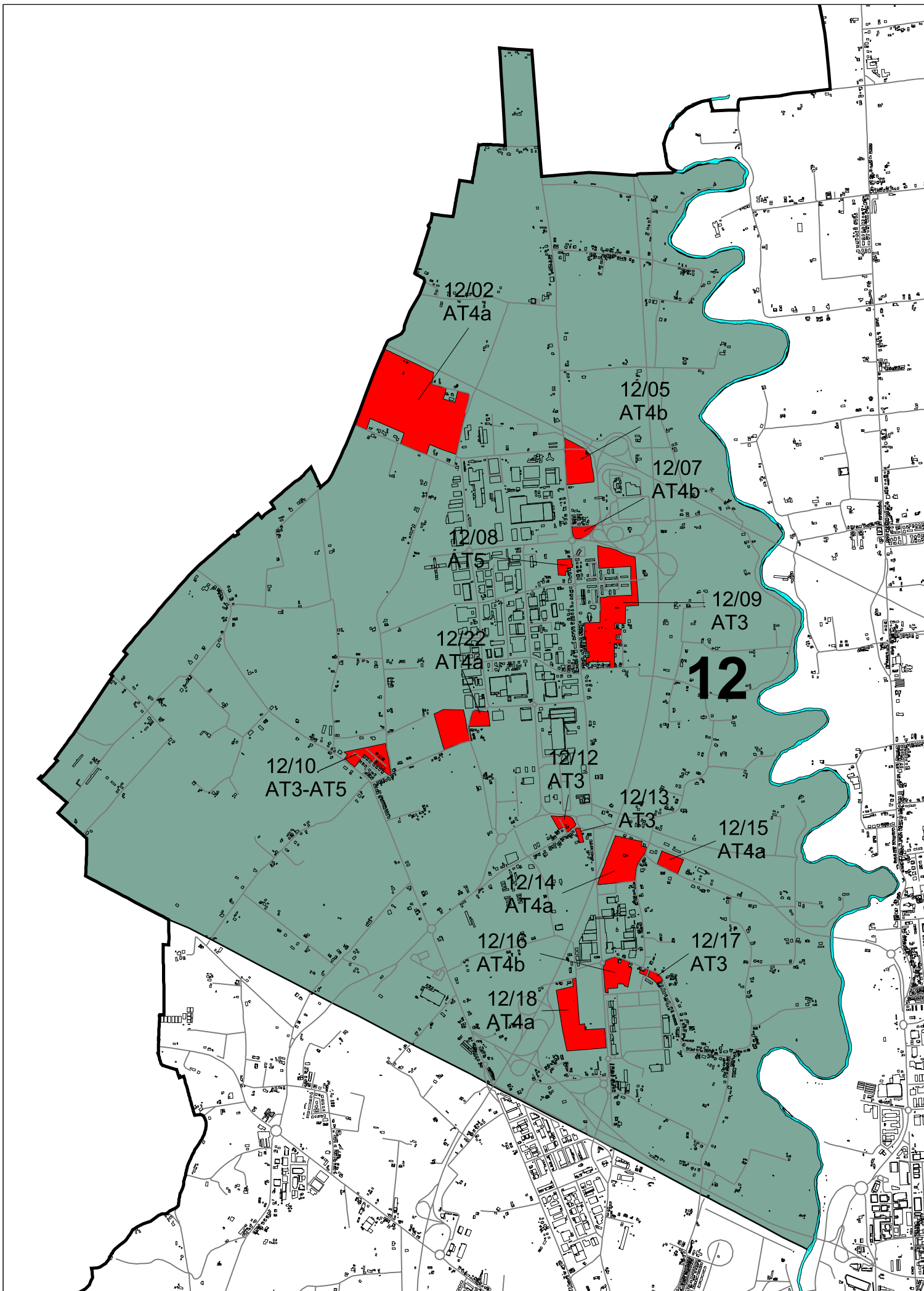
# QUARTIERE N° 12 DISMANO

## 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
12/19 AT4a CASE GENTILI - E45-via Dismano, comp. sud	pag. 77
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 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

$I_p (Se) > 10\%$   
 $I_p (St) > 30\%$   
 $hm = 13 \text{ mt}$   
Apv = verde ad alberi sparsi  
 $A = 30 \text{ alberi/ha Se}$   
 $Ar = 40 \text{ arbusti/ha Se}$   
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.

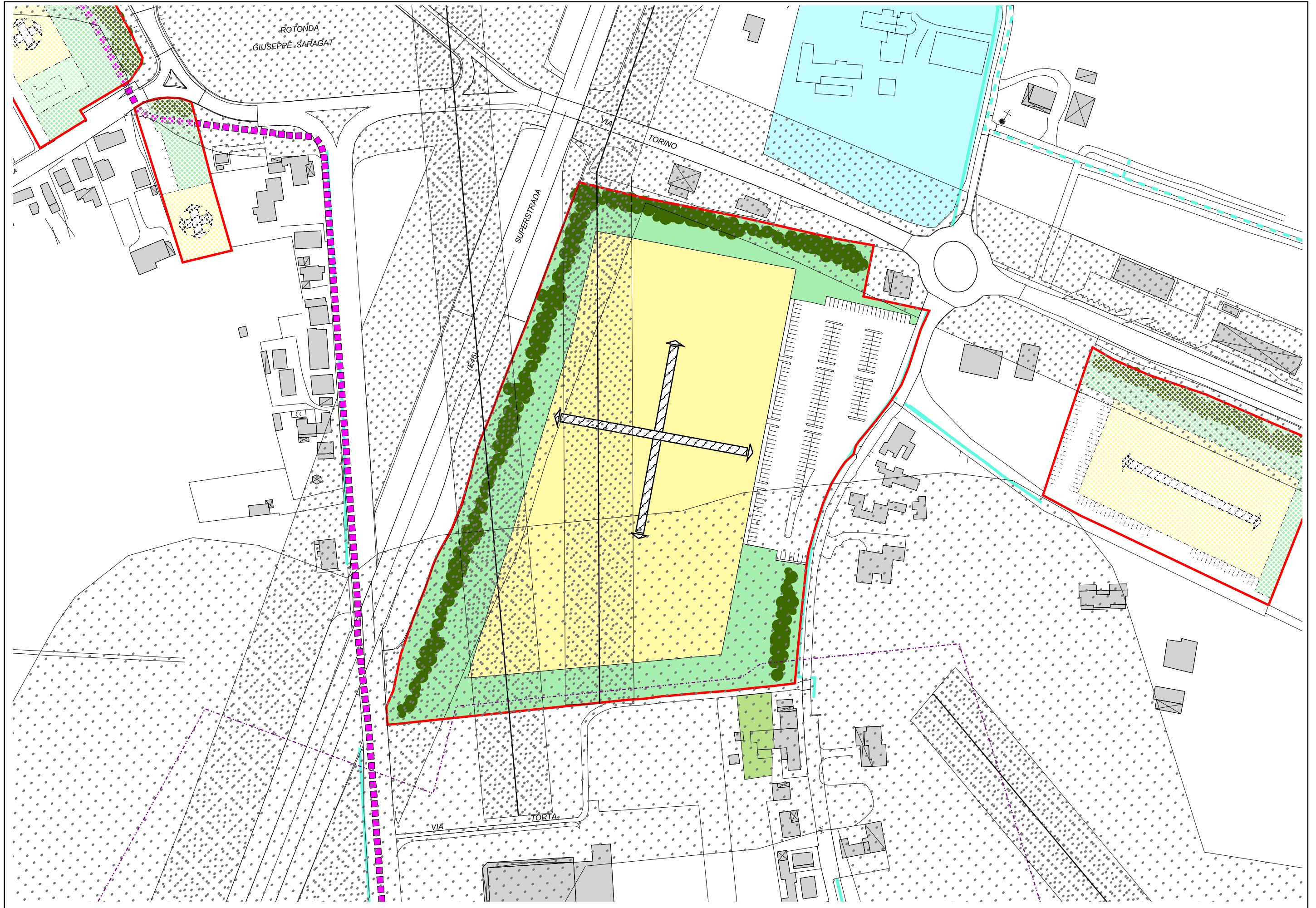
### PRESCRIZIONI

#### 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 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.

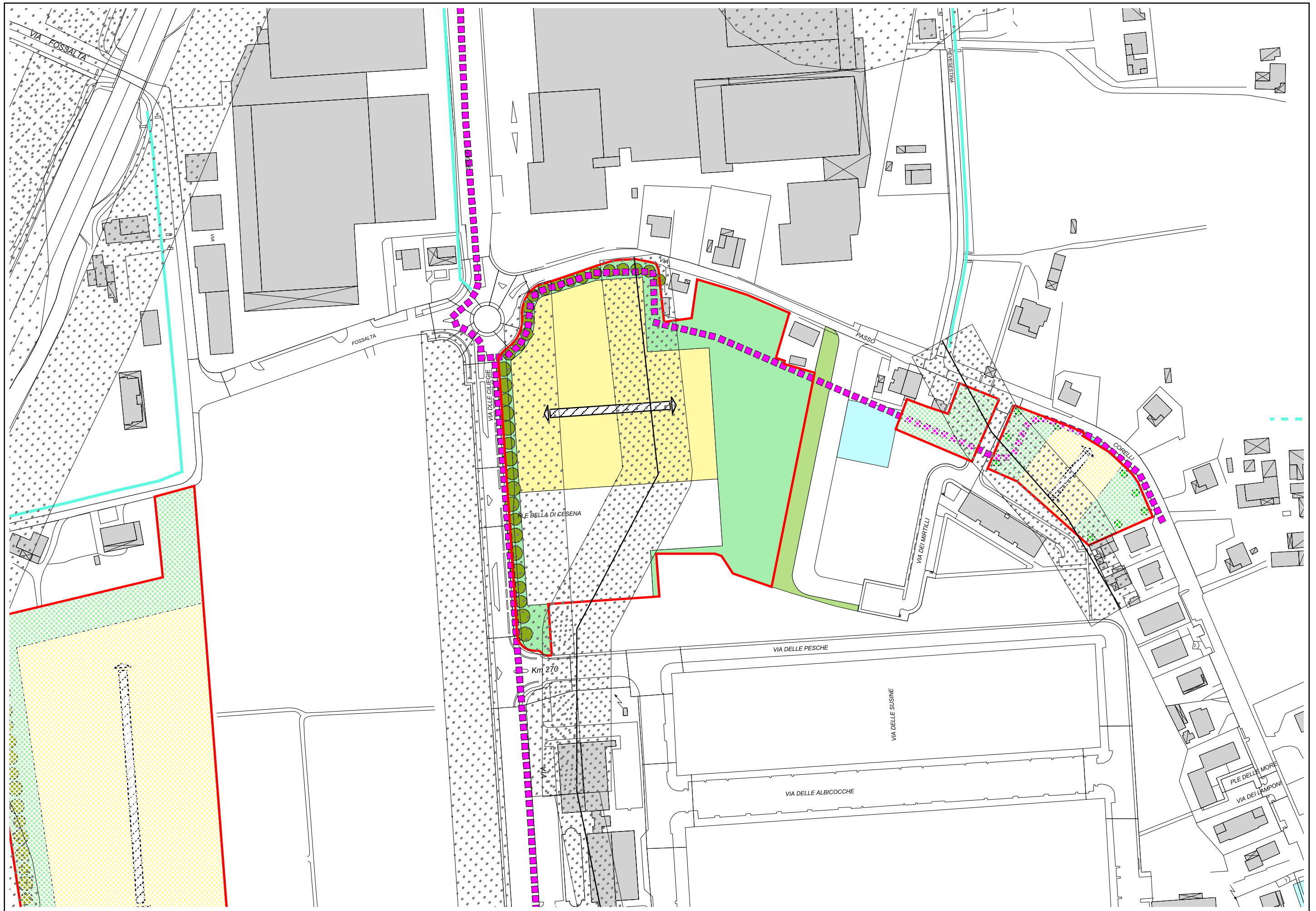
### PRESCRIZIONI

#### 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.





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.

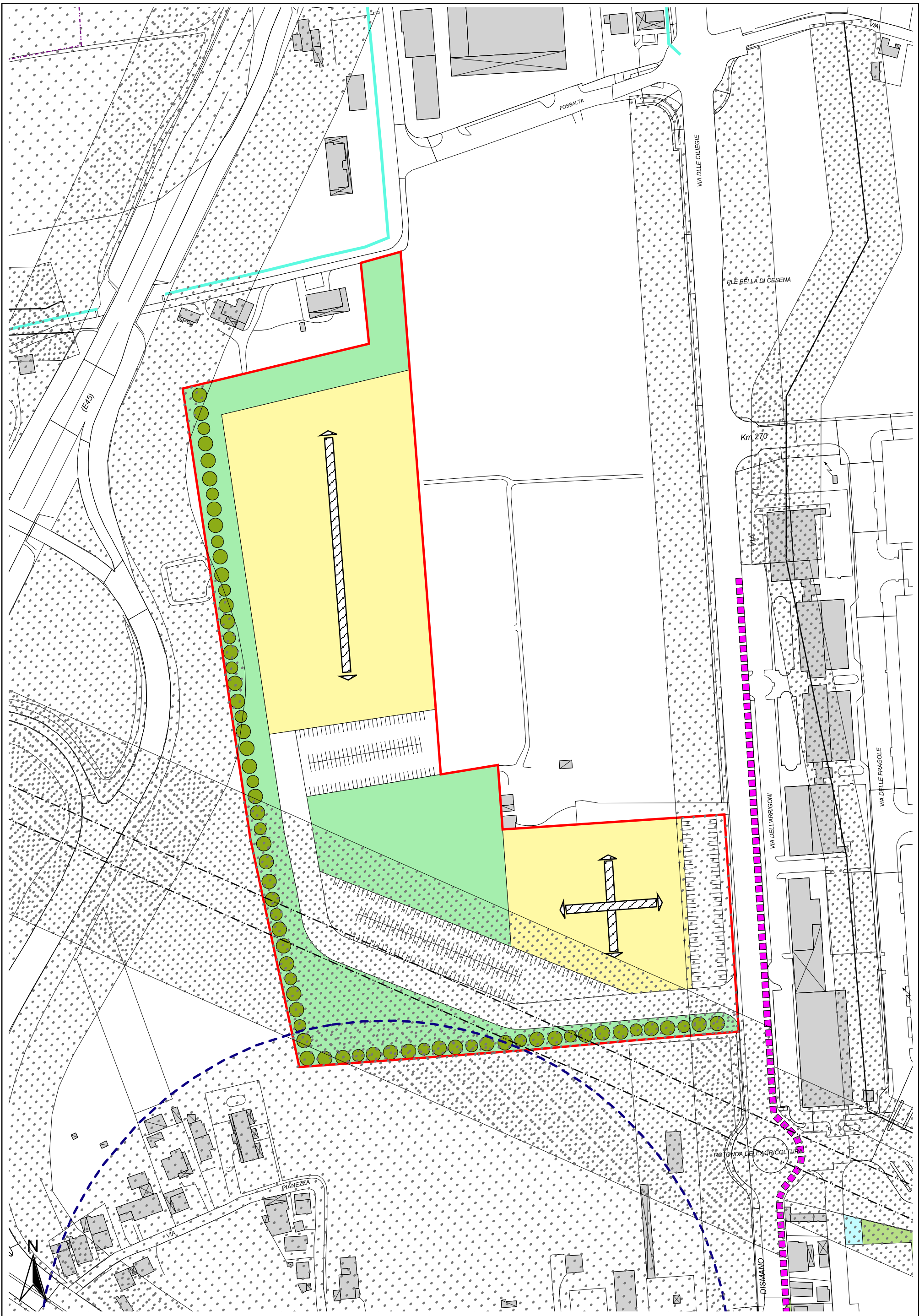
### PRESCRIZIONI

#### 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.

#### 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.

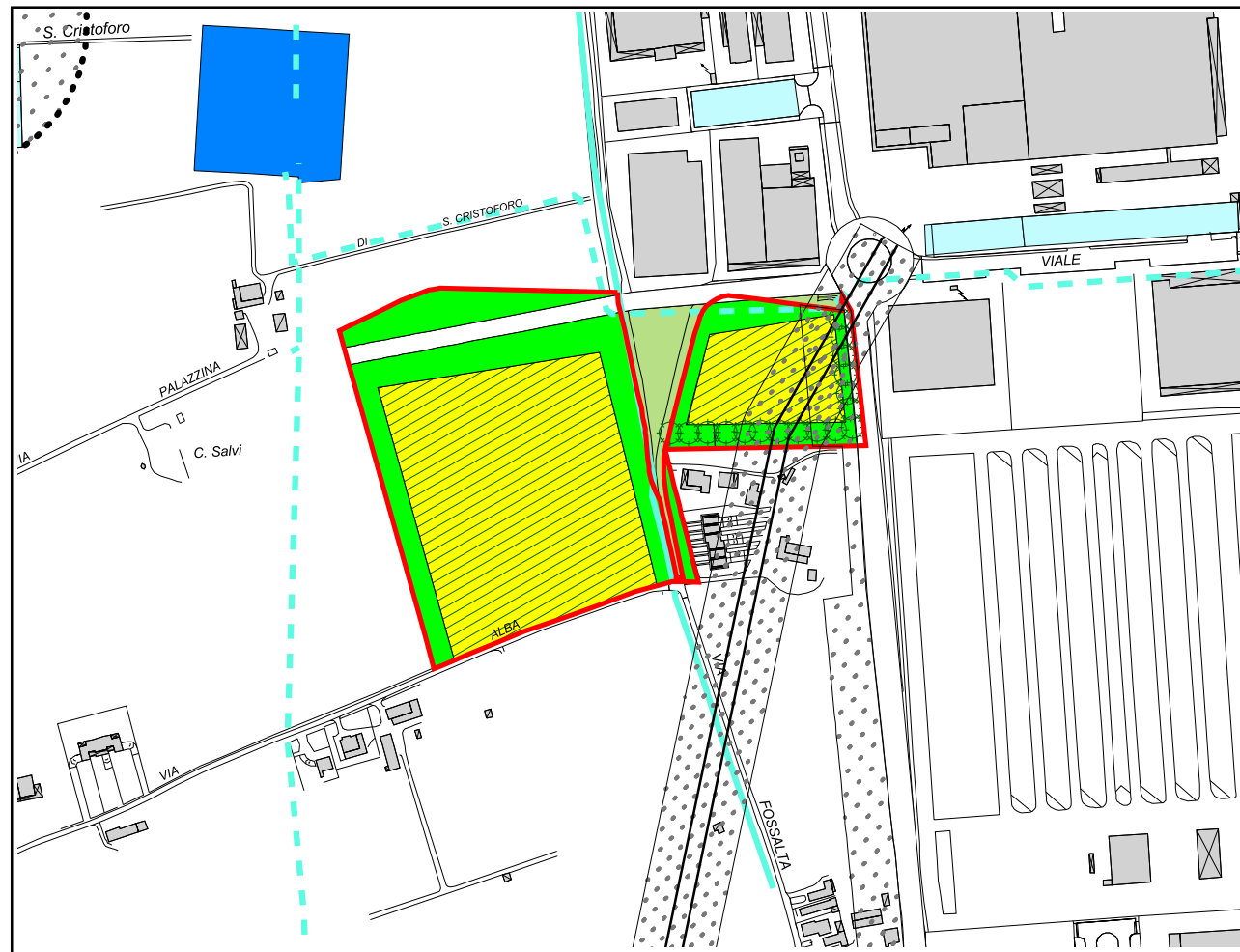




Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale  
Pievesestina - prolungamento v.le della Cooperazione

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;

