

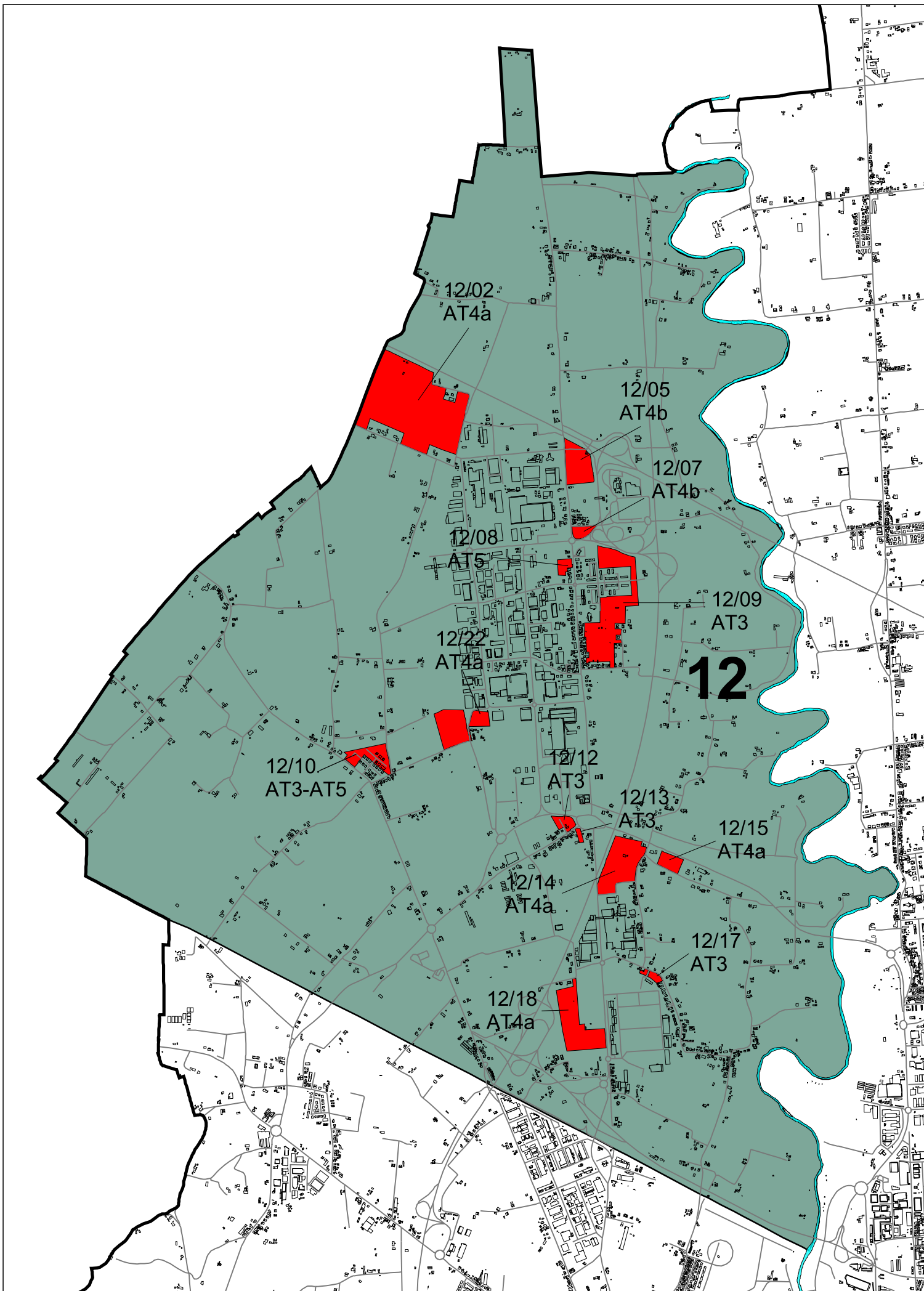
# QUARTIERE N° 12 DISMANO

## 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
<b>12/14 AT4a PIEVESESTINA - chiesa di Pievesestina</b>	<b>pag. 67</b>
12/15 AT4a PIEVESESTINA - via Torino	pag. 69
<del>12/16 AT3 CASE GENTILI - via Passo Corelli, comp. ovest</del>	<del>pag. 71</del>
12/17 AT3 CASE GENTILI - via Passo Corelli, comp. est	pag. 73
<b>12/18 AT4a CASE GENTILI - E45-via Dismano, comp nord</b>	<b>pag. 75</b>
<del>12/19 AT4a CASE GENTILI - E45-via Dismano, comp. sud</del>	<del>pag. 77</del>
12/22 AT4a PIEVESESTINA-prolungamento v.le della Cooperazione	pag. 81

## Aree di trasformazione

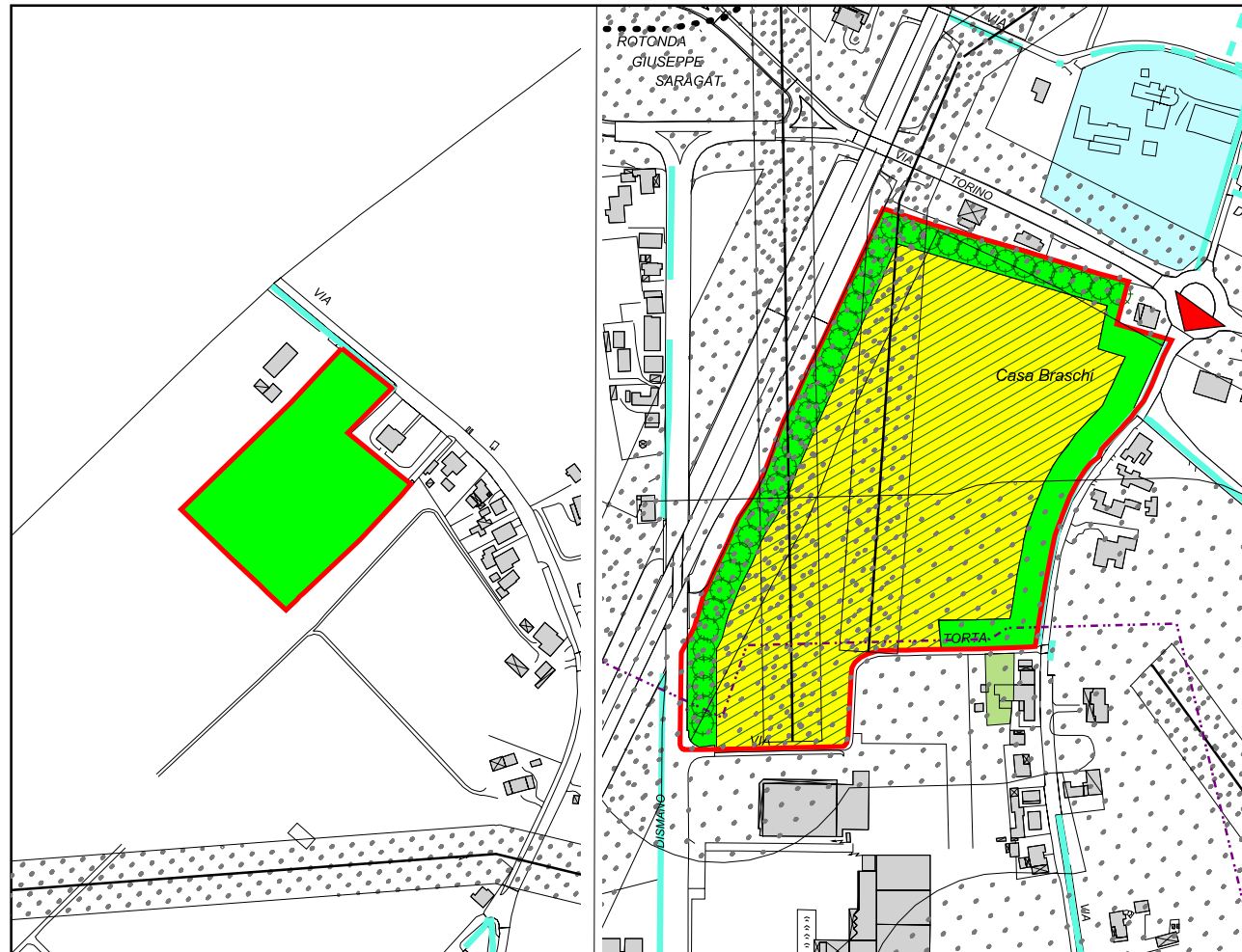
- AT1 Interne ai tessuti urbani
- AT2 Di riqualificazione urbana
- AT3 Di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
- AT4a Di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
- AT4b Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
- AT5 Di connessione dei margini urbani
- 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): 83.089 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): 33.236 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 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)

#### 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 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.

### - STATO MODIFICATO -

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 69.697 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): 27.879 mq

#### Ripartizione del comparto

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

#### Indici ecologici, paesaggistici e altezze

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

#### Normativa funzionale

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

### PRESCRIZIONI

#### Urbanistico-ambientali

Verde di 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 sottoscritto il \_\_\_\_\_

#### Idrogeologiche

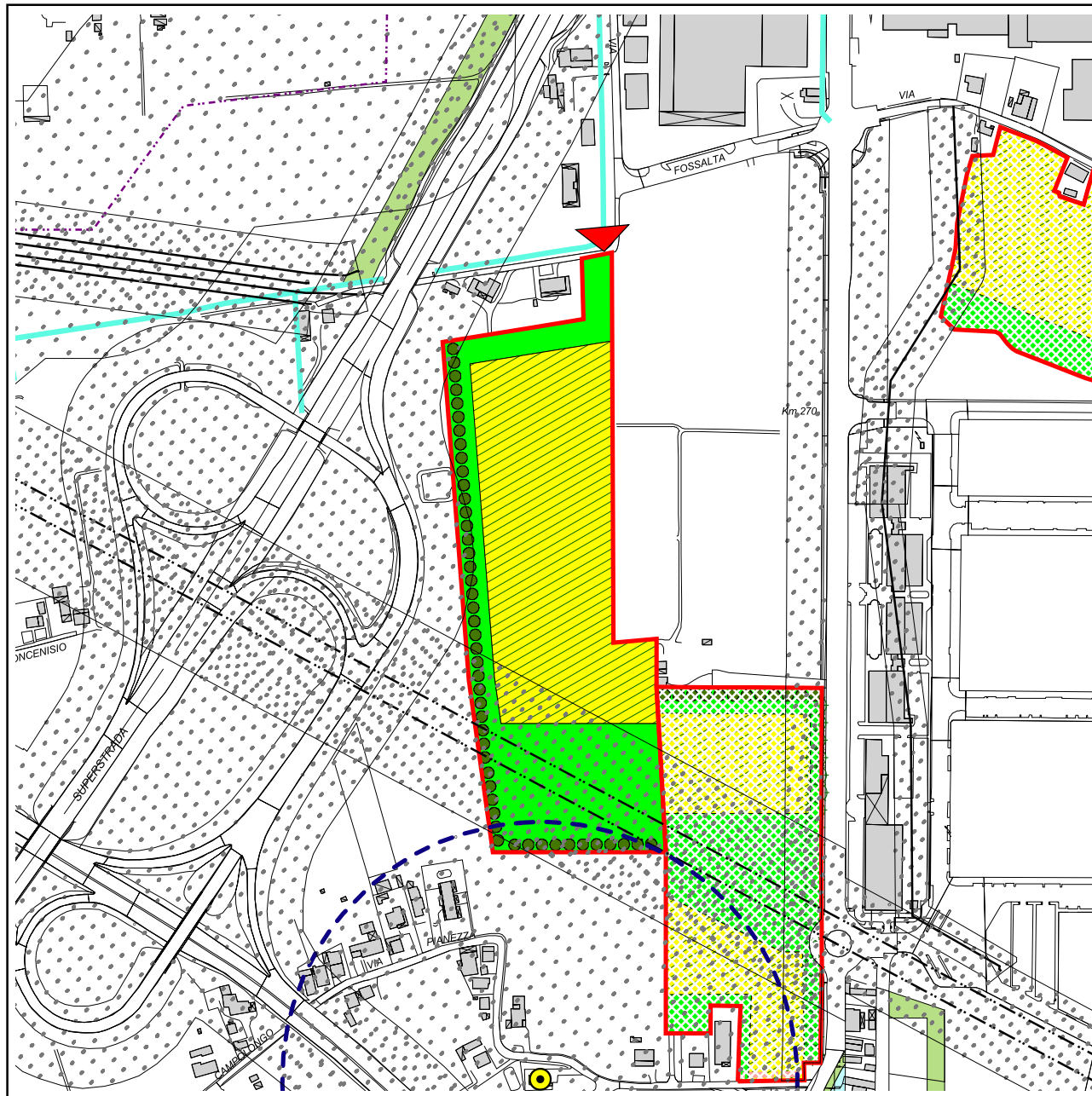
Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;  
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari.  
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.  
Il 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  
Case Gentili - E45-via Dismano, comp. nord

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): 37.793 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): 15.117 mq

#### Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 16.423 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): 1.971 mq

Superficie territoriale (St): 54.216 mq

Superficie utile lorda (Sul): 17.088 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.

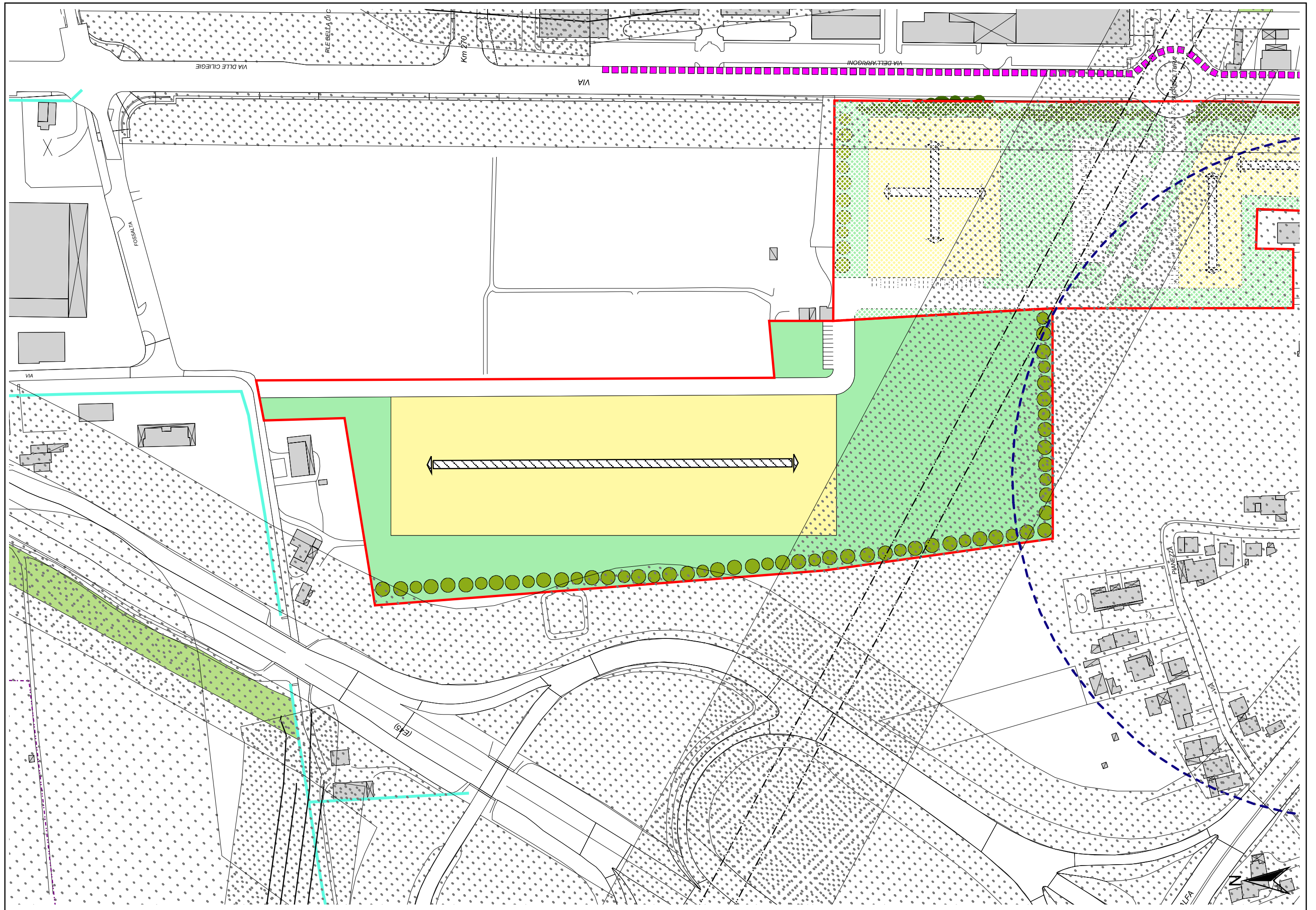
### PRESCRIZIONI

#### 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

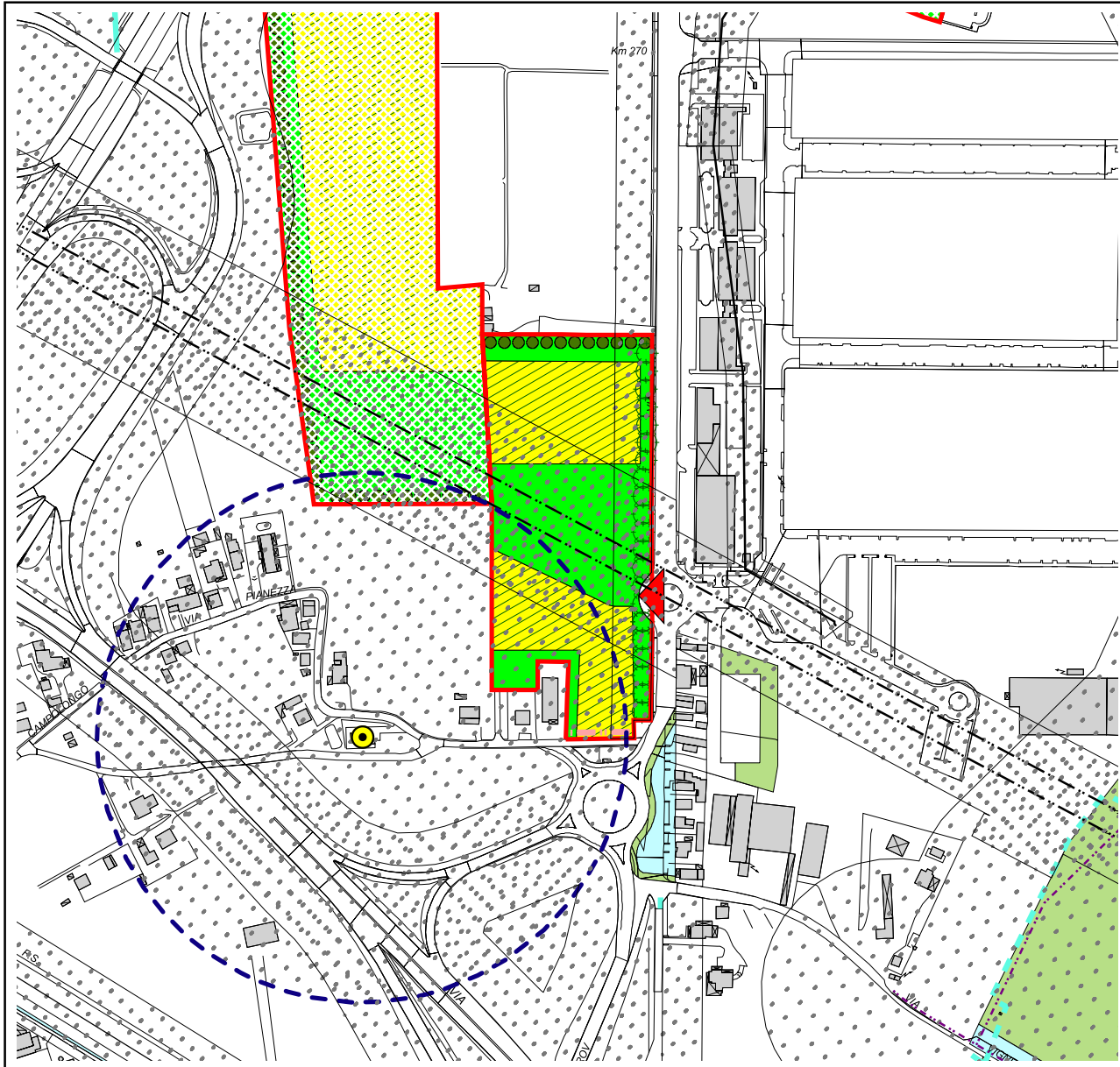
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale  
Case Gentili - E45-via Dismano, comp. sud

12/19-AT4a

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto sorge lungo la via Dismano in località Case Gentili, in prossimità del raccordo con la secante. Completa il tessuto produttivo verso sud avvicinandosi al borgo residenziale.

#### Obiettivi e criteri di intervento

La trasformazione ha lo scopo di concludere a sud il tessuto produttivo esistente offrendo risposta alla richiesta insediativa di nuove attività.  
Deve essere posta attenzione alle numerose abitazioni presenti nelle vicinanze.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 18.146 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.42.08bis  
Superficie utile lorda (Sul): 7.258 mq

#### Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 16.382 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.42.08bis  
Superficie utile lorda (Sul): 1.966 mq

**Superficie territoriale (St): 34.528 mq**

**Superficie utile lorda (Sul): 9.224 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

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

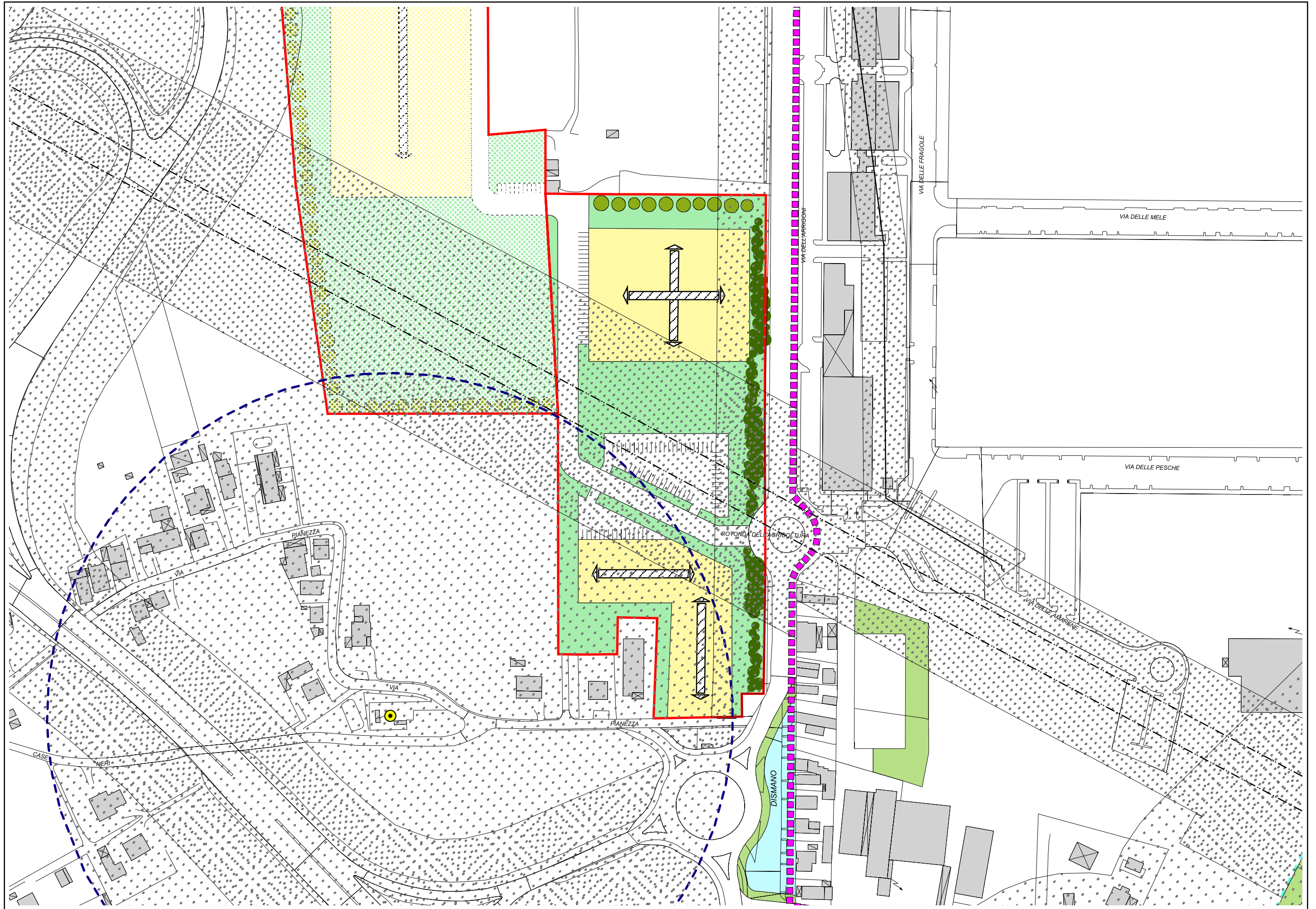
#### Urbanistico-ambientali

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

#### 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.

**- STATO MODIFICATO -**

**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**

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 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.

