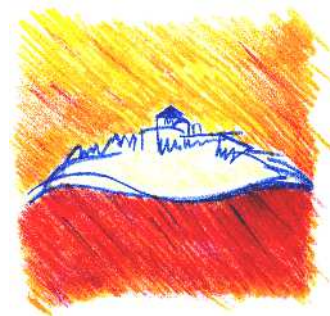
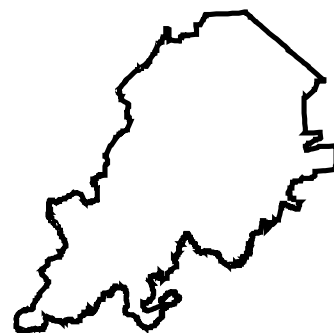


COMUNE DI CESENA  
Settore Programmazione Urbanistica  
**PRG 2000**  
VARIANTE GENERALE



**VARIANTE 1/2014**  
**PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE**  
**CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE**



**ALLEGATI NORMATIVI**

**Stralcio**  
**PS 1-**  
**A4 - A7**  
**A10 - A11**  
**Allegato F**

**Progettisti**

Emanuela Antoniaci  
Otello Brighi  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala  
Daniele Minotti

**Progettista VAS**

Alessandro Biondi

**Collaboratori al progetto**

Nataschia 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

**Integrazioni:**

**1^ PUBBLICAZIONE**

Approvata con delibera di G.P.  
n. 95 del 29.03.05

**2^ PUBBLICAZIONE**

Approvata con delibera di G.P.  
n. 372 del 18.10.05

**3^ PUBBLICAZIONE**

Approvata 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

**Il Sindaco**

Paolo Lucchi

**L'Assessore**

Orazio Moretti

**Il Dirigente**

Emanuela Antoniaci



**RIPUBBLICAZIONE VARIANTE AL PRG N° 1/2014**

ALLEGATI NORMATIVI

STRALCI – TESTO VIGENTE E MODIFICATO



Legenda:

**Abcdefg** : aggiunte con deposito

~~Abcdefg~~ : eliminazioni con deposito

**Abcdefg** : aggiunte con controdeduzione

~~Abcdefg~~ : eliminazioni con controdeduzione



**ALLEGATO A4**

**Pregresso PRG '85**





**Progresso PRG '85**

PUA 1	S. Martino (Cassato)	pag. 117
PUA 2	Area di Transito	pag. 117
PUA 3A	Pievesestina, autoporto sud (fase 1)	pag. 117
PUA 3B	Pievesestina, autoporto sud (fase 2-3)	pag. 118
PUA 4	Pievesestina, area Sapro-(Cassato)	pag. 118
PUA 5	Pievesestina, area Sacim e altre	pag. 119
PUA 6	Finsoge	pag. 119
PUA 7	Technogym	pag. 120
PUA 8	Area di via Cerchia	pag. 120
PUA 9	Edilsolai (Cassato)	pag. 121
PUA 10	Case Castagnoli, Technogym	pag. 121
PUA 11	Case Castagnoli, area Sapro	pag. 121
PUA 12	Calisese	pag. 122
PUA 13	S. Carlo	pag. 122
PUA 14	S. Carlo, residenziale	pag. 123
PUA 15	S. Carlo, Edilceramica	pag. 123
PUA 16	Sacim	pag. 124
PUA 17	Via Mulini	pag. 124
PUA 18	Valzania, via Piave	pag. 125
PUA 19	Ex Silos, via Cervese	pag. 125
PUA 20	Programma Integrato area Montefiore	pag. 126
PUA 21	Area PEEP S. Egidio	pag. 126
PUA 22	Area PEEP S. Macerone	pag. 126
PUA 23	Area PEEP Case Missiroli	pag. 127
PUA 24	Area via Morciano	pag. 128
PUA 25	Area via Dismano (Fruttadoro–Orogel)	pag. 128



.....OMISSIS.....

### ***Progresso PRG '85***

.....OMISSIS.....

### ***PUA 4 Pievesestina, area Sapro (Cassato)***

L'area è collocata nel quadrante nord-ovest del territorio comunale in prossimità degli svincoli della secante e dell'asse infrastrutturale E45.

Usi previsti: ~~U1/1, U2/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2.~~

Usi regolati: ~~U1/1 = massimo 110 mq di Su per ogni lotto.~~

~~U4/1 = per l'uso foresteria aziendale massimo 500 mq di Sul e comunque per aziende con almeno 100 dipendenti e di norma aggregata alla parte direzionale.~~

~~Gli usi U3/6 a diretto servizio dell'azienda sono equiparati per gli standard agli usi U4/1 e U4/2.~~

#### ***Interventi ammessi***

Nuova costruzione e manutenzione qualitativa e ampliamento per gli edifici esistenti.

#### ***Modalità di attuazione***

Il PRG si attua mediante Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP).

#### ***Indici urbanistici ed ecologici***

~~Ut = 0,7 mq/mq di St~~

~~Sul max = mq. 294.272~~

~~Re = 0,6 mq/mq di Sf~~

~~Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento massimo del 20 %.~~

~~Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)~~

L'area zonizzata come Progresso PRG '85, ma interessata anche dalla fascia di rispetto stradale non è computabile ai fini dell'indice

L'ampliamento del comparto verso la E45 è finalizzato ad inserire le aree per la vasca di laminazione già prevista nel P.I.P. approvato con deliberazione di C.C. 175/2002

#### ***Standard minimi***

~~verde pubblico: minimo 10% di St~~

~~parcheggio pubblico: minimo 5% di St~~

E' a carico dei soggetti attuatori la ristrutturazione della viabilità di via S. Cristoforo dalla rotatoria sulla SP 140 fino alla secante.

Si richiama il rispetto dell'art. 3.3 (Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei) dell'allegato A1.

.....OMISSIS.....

## **PUA 6 Finsoge**

L'area comprende un ampio comparto in fase di ristrutturazione lungo via Dismano in località Case Gentili. L'insediamento è attestato in prossimità dello svincolo della Secante.

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/3 non alimentare, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2.

Usi regolati: U1/1 = massimo 110 mq di Sul per ogni unità produttiva oltre all'indice sotto elencato.  
U4/1 = per l'uso foresteria aziendale massimo 500 mq di Sul e comunque per aziende con almeno 100 dipendenti e di norma aggregata alla parte direzionale.  
Gli usi U3/6 a diretto servizio dell'azienda sono equiparati per gli standard agli usi U4/1 e U4/2.

### *Interventi ammessi*

Manutenzione qualitativa, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione

### *Modalità di attuazione*

Il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

### *Indici urbanistici ed ecologici*

- Ut = 0,556 mq/mq di St
- Sc residenziale = 5.286 mq
- Sul produttivo = ~~135.408 mq~~ **125.959 mq**
- Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

### *Standard minimi*

Per il produttivo:

- verde pubblico: minimo 60/100 mq di Sul
- parcheggi pubblici: minimo 40/100 mq di Sul

Per il terziario e il commerciale:

- verde pubblico: minimo 10% St
- parcheggi pubblici: minimo 5 % St

Si richiama il rispetto dell'art. 3.3 (Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei) dell'allegato A1.

.....OMISSIS.....

## **ALLEGATO A 7**

**Elenco e categorie di intervento per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito rurale**



## ALLEGATO A 7

### Elenco e categorie di intervento per gli edifici e manufatti con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito rurale

Il presente elenco comprende le schede di rilievo dei fabbricati nel territorio rurale. Per gli edifici della collina di valore ambientale, le categorie di intervento sono definite, oltre che nell' elenco, nelle schede che costituiscono Appendice 1 al presente Allegato.

N° PROGR.	N° QUARTIERE	QUARTIERE	VIA	N° CIVICO	CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA	CATEGORIA DI INTERVENTO
<del>167</del>	<del>12</del>	<del>DISMANO</del>	<del>VIA BAGNOLIRINO</del>	<del>880</del>	<del>Casa ceconate riminese</del>	<del>Rest. e ric. cons. tipo B</del>





**ALLEGATO A10**

**Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale**

**Schede**

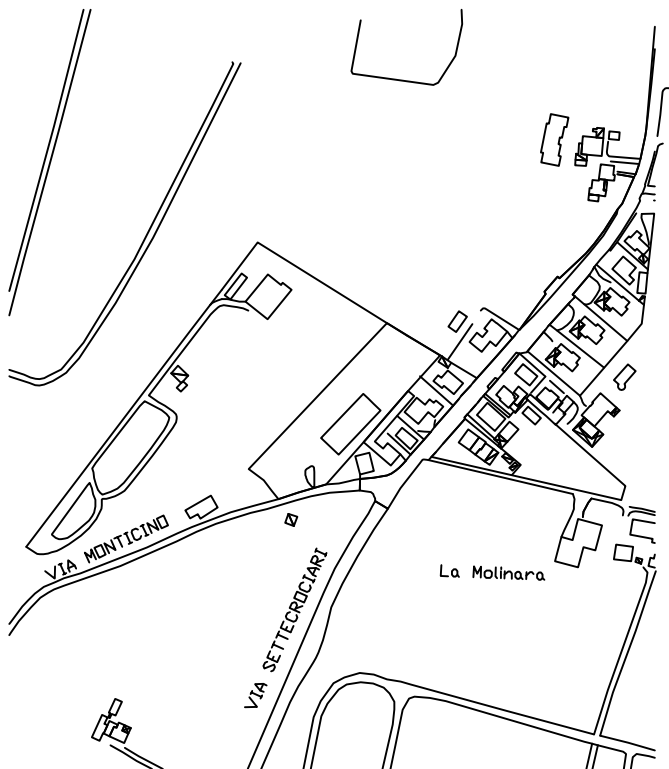


## Elenco delle schede

<b>n. scheda</b>	<b>azienda</b>	<b>località</b>	<b>quartiere</b>
E-az/a	DEMM srl	v. Melona, 5423	Cervese Nord
E-az/c	CIE di Righi Egidio & c.	v. Cervese, 7007	Cervese Nord
E-az/d	EDILPIU' srl	v. Diegaro-Settecrociari	Oltre Savio
E-az/e	CBC costruzioni snc	v. Ravennate, 3870	Ravennate
E-az/f	MCMC snc	v. vic. Violone, 230	Cervese Noed
E-az/g	Fellini U. & F. snc	v. Sirotti, 119	Ravennate
E-az/i	Escavazioni Zanotti	v. S. Giorgio, 975	Cervese Nord
E-az/l	Montacuti Luigi	v. Sorrivoli, 401	Cesuola
E-az/n	ASSOTUBI srl	v. della Torre, 474	Valle Savio
E-az/p	NUOVAGRI srl	v. Emilia Levante, 3548	Rubicone
E-az/r	BURATTI MARINO	v. Pisignano, 1005	Cervese Sud
E-az/s	SOCIETA' LEVIGATORI	v. Pisignano, 921	Cervese Sud
E-az/t	AMANTINI TRASPORTI B & C. S.a.s.	v. Calcinaro, 2955	Cervese Sud
E-az/u	F.LLI BARDUCCI di Andrea Barducci & C. Snc	v. Prov.le Sala - Ruffio	Al Mare
E-az/v	BIONDI e GRASSI	v. Pisignano – San Giorgio	Cervese Nord
E-az/z	Gobbi Spare Parts S.p.a.	v. Capannaguzzo, 3689	Al Mare
E-az/x	VALERI S.r.l.	v. Monticino, 50	Oltre Savio
<b><u>E-az/y</u></b>	<b><u>F.lli Bissioni S.r.l.</u></b>	<b><u>v. San Crispino</u></b>	<b><u>Dismano</u></b>



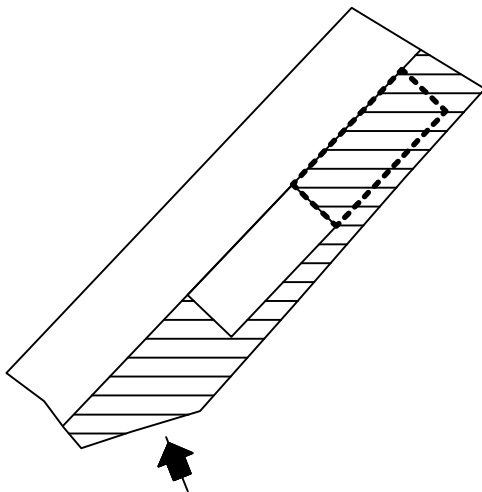
E-az/x. Valeri s.r.l.  
via Monticino, 50



AMBITO DI RECUPERO E VINCOLI  
— Ambito di recupero = 5623 mq

#### LOCALIZZAZIONE

Estratto aerofotog. rapporto 1:5000



#### PROGETTO

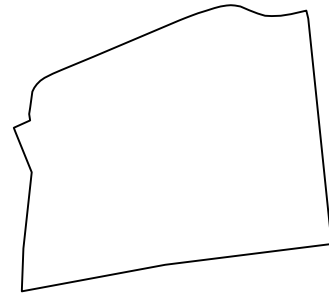
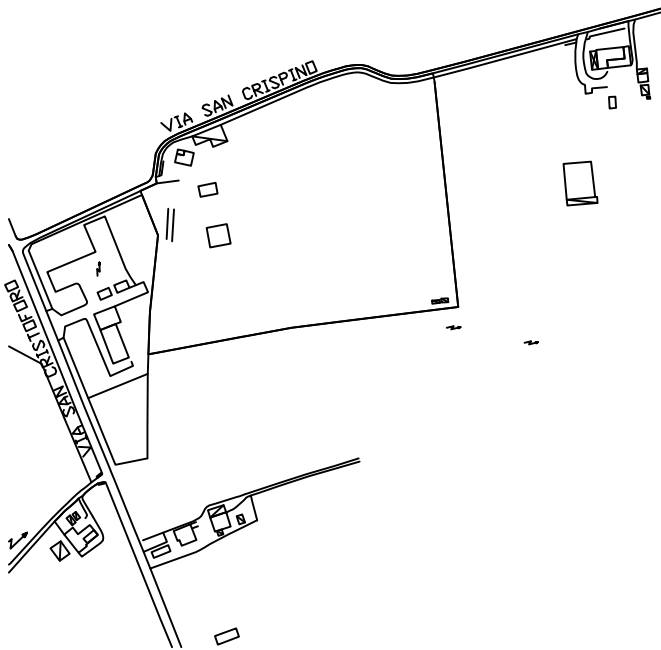
- Ambito di recupero = 5623 mq
- Area di possibile localizzazione dell'edificato
- ▨ Superficie per piazzali
- ➔ Accesso all'area

#### PRESCRIZIONE:

— Dovrà essere prevista una mitigazione acustica sui lati nord e ~~ovest~~ est in concerto con gli organi competenti



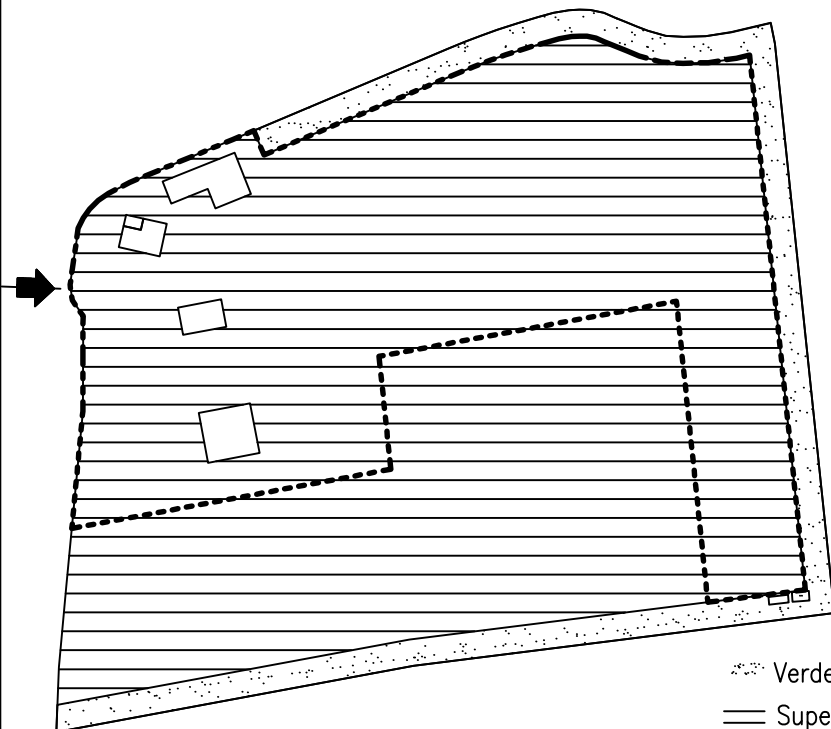
**E - az/y. F.Ili Bissioni s.r.l.**  
**via San Crispino**



AMBITO DI RECUPERO E VINCOLI  
 — Ambito di recupero = 30.102 mq

**LOCALIZZAZIONE**

Estratto aerofotog. rapporto 1:5000



PROGETTO  
 — Ambito di recupero = 30.102 mq  
 --- Area di possibile localizzazione dell'edificato

••• Verde di mitigazione (Vm) = 3.456 mq (8,7%)

— Superficie per piazzali

➔ Accesso all'area

rapporto 1/2000





**ALLEGATO A11**

**Permesso di costruire con prescrizione (art. 27 N.d.A.)**



Finalità pubblica dei permessi di costruire con prescrizioni (art. 27 delle N.d.A.)

NUMERO	FINALITA' PUBBLICA
--------	--------------------

.....OMISSIS.....

74	allargamento dell'area stradale per una profondità di ml. 5,00; <del>il progetto dell'intervento dovrà essere coordinato con quello dell'AT limitrofa</del>
----	---

.....OMISSIS.....

141	verde pubblico di mitigazione boscato, strada e parcheggio pubblico; si richiamano i contenuti dell'Accordo <b>approvato con D.C.C. n. 102 del 26/04/2004</b> e quanto prescritto dalla scheda dell'AT, attuazione con PUA con obbligo di VAS. Fuori perimetro: verde pubblico di mitigazione e strada necessaria per accesso edifici di progetto
-----	---

.....OMISSIS.....

167	Sul massima mq. <del>12.000</del> <b>25.590</b> , allargamento v. Pio Turrone, verde pubblico e parcheggi pubblici, rispetto prescrizioni screening di cui alla D.G.P. n. 18 del 22/01/2007, contributo potenziamento reti sottoservizi € 160.000, quota parte in ragione della Sul, congiuntamente alle AT 12/05, del costo di realizzazione rotatoria tra v. Dismano e v. Larga S.Andrea, rifacimento v. Larga S.Andrea, <del>bacino di laminazione privato all'interno del permesso di costruire con prescrizioni n. 220</del>
-----	---

.....OMISSIS.....

192	<del>progettazione coordinata con il "Progresso PRG 85 - PUA 4"</del>
-----	---

.....OMISSIS.....

.....OMISSIS.....

<u>212</u>	<b><u>Sul massima mq. 486, realizzazione e cessione del parcheggio pubblico, del verde pubblico e marciapiede su v. Vigne di Sopra</u></b>
------------	--

.....OMISSIS.....

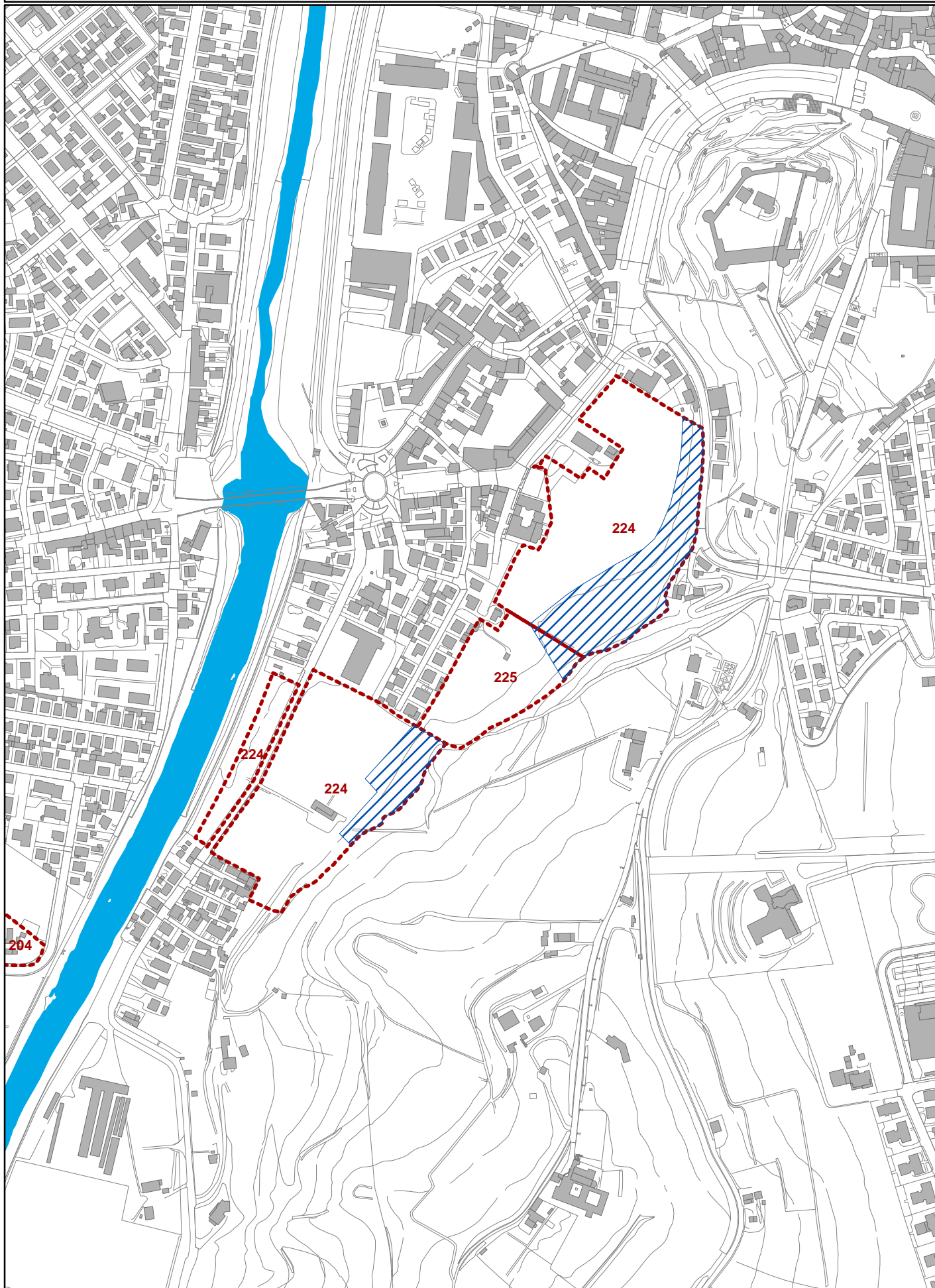
216	<b>allargamento di v. Calabria mediante tombinamento del fosso stradale nel tratto compreso tra l'area d'intervento e l'innesto della viabilità di collegamento con via Cervese, realizzazione marciapiede stradale sul lato dell'intervento, verde ambientale di protezione di proprietà privata, Sul massima mq. <del>8.000</del> <b>10.000</b>, assetto urbanistico dell'insediamento progettato in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 21b del PTCP, verifica -estesa anche ai margini contermini- della presenza e dello stato di conservazione degli elementi della centuriazione, verde pubblico, realizzazione rotatoria stradale come prevista nelle tavole di PRG, adeguamento scatolare esistente del Canale Calabria</b>
217	parcheggio pubblico
218	sistemazione asse stradale, parcheggi pubblici, sistemazione e bonifica area retrostante ricondotta a territorio rurale

219	allargamento stradale, parcheggio pubblico e verde pubblico
<del>220</del>	<del>realizzazione bacino di laminazione privato per l'adiacente permesso con prescrizioni n. 467</del>
221	strada di accesso e parcheggio pubblico
222	Sul massima mq. 1.020 per insediamento residenziale di Cohousing
223	cessione gratuita dell'intera area stradale ricadente all'interno della proprietà
224	<p>strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, per l'area adiacente via Canonico Lugaresi Sul massima mq. 625; per l'area adiacente via Roversano Sul massima mq. 1.225</p> <p><u>La porzione con tratteggio blu evidenziata nell'Appendice 1, deve essere destinata a verde forestale con criteri di elevata naturalità; su di essa è vietata la realizzazione di attrezzature di servizio, strade e parcheggi.</u></p> <p><u>Dovranno essere attuate opere di bonifica e sistemazione dei dissesti con idonea regimazione delle acque superficiali.</u></p> <p><u>Se le necessarie verifiche idrauliche e delle arginature presenti nella zona lo renderanno necessario, dovranno essere adeguatamente potenziati gli argini.</u></p> <p><u>Le aree verdi che rimarranno a quota inferiore a quella degli edifici (attuale piano di campagna) dovranno essere sistemate in modo da far defluire le acque, anche mediante la realizzazione di idonee linee di deflusso.</u></p>
225	<p>strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 290</p> <p><u>La porzione con tratteggio blu evidenziata nell'Appendice 1, deve essere destinata a verde forestale con criteri di elevata naturalità; su di essa è vietata la realizzazione di attrezzature di servizio, strade e parcheggi.</u></p> <p><u>Dovranno essere attuate opere di bonifica e sistemazione dei dissesti con idonea regimazione delle acque superficiali.</u></p>
226	<p>strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 292, deroga alle limitazioni di cui all'art. 8 NdA, allargamento strada privata. Fuori perimetro: prolungamento di via Bruno Giorgi e realizzazione di nuovo ponte sul Rio Falconara</p> <p><u>Il possibile ampliamento o modifica dell'area di sedime del preesistente fabbricato, dovrà prevedere una distanza di rispetto dal ciglio della scarpata non inferiore a quella attuale e possibilmente da ampliare una volta note le caratteristiche geomeccaniche del terreno, in base a quanto previsto nelle prescrizioni generali.</u></p> <p><u>Devono essere evitati sbancamenti e/o riporti ovvero, se questi sono strettamente necessari devono essere limitati, di modesta entità e protetti da adeguate opere di contenimento.</u></p>
227	parcheggio pubblico
228	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.980, quota parte in ragione della Sul , unitamente con il permesso con prescrizioni n 229, del costo di realizzazione della rotatoria su via Madonna dello Schioppo
229	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.485, deroga alle limitazioni di cui all'art. 8 NdA, quota parte in ragione della Sul , unitamente con il permesso con prescrizioni n 228, del costo di realizzazione della rotatoria su via Madonna dello Schioppo
230	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.446
231	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, allargamento via Giardino di San Mauro nel tratto compreso nel perimetro
232	parcheggio pubblico, verde pubblico, allargamento via Giardino di San Mauro nel tratto compreso nel perimetro
233	parcheggio pubblico
234	allargamento di un tratto della via Calizzano, strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. <del>1.730</del> 2.700
235	verde pubblico, parcheggio pubblico, cessione area scolastica, Sul massima area via Renato Medri mq. 2.105
<del>236</del>	<del>verde pubblico, parcheggio pubblico, strada, Sul massima mq . 1.056</del>
<del>237</del>	<del>realizzazione pista ciclabile e allargamento v. Dismano sul fronte</del>
<del>238</del>	<del>parcheggio pubblico</del>

## **APPENDICE 1**

**Specifiche relative ai permessi di costruire con prescrizioni n. 224 e n. 225**





**LEGENDA**



Zona interessata da prescrizioni idrogeologiche



Permesso di costruire con prescrizione

