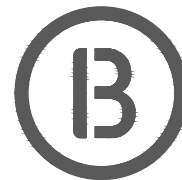


STUDIO ASSOCIATO BARBIERI

ARCH. RICCARDO BARBIERI
ARCH. ING. FILIPPO BARBIERI
ARCH. LORENZO TAPPI
info@studioassociatobarbieri.it
studioassociatobarbieri@pec.it

VIALE OSSERVANZA 145
47521 CESENA (FC)
T/F +39 0547.611227



COMUNE DI CESENA

APRILE 2022

Progetto

Richiesta approvazione P.U.A. 03/02 AT4b
Case Frini Via Assano - Via Madonna, Cap 47521, Cesena (FC)

Integrazioni

Committente

Rocchi 2010 S.r.l.
Via dei Mille n. 5, 47121 Forlì (FC)
P.IVA 03315850408
L.R. Sig. Alberani Alessandro
C.F. LBRLSN45R28D704R

Firma committenti

Albergo Olimpia s.n.c. di Baldinini Gimmi
Via Alberazzo n. 990, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)
P.IVA 01734560400
L.R. Sig. Baldinini Gimmi
C.F. BLDGMM45B16I027I

Sig.ra Bastoni Adriana
C.F. BSTDRN40A62D899Z

Sig.ra Zacchi Mafalda
C.F. ZCCMLD63D57C573V

Progetto Architettonico

Arch. Riccardo Barbieri
CF: BRBRCR47D04C573N
Viale Osservanza n. 145, 47521 Cesena (FC)
riccardo.barbieri@archiworldpec.it

Timbro e firma progettisti

PRG E SCHEDA ACCORDO

Allegato
1.3

LEGENDA PRG

CITTA' STORICA

Città Storica (art. 31)

CITTA' CONSOLIDATA

Tessuto dell'espansione anni '60 - '70 (art. 34)

Tessuto di prima espansione di valore ambientale (art. 35)

Tessuto del quartiere INA CASA (art. 36)

Tessuto di impianto unitario (art. 37)

Prevalentemente residenziale (art. 37)

Ville e giardini (art. 38)

Edifici nel verde (art. 38 bis)

Tessuto polifunzionale (art. 39)

Tessuto polifunzionale a prevalenza commerciale (art. 40)

Permesso di costruire con prescrizioni (art. 27)

Perimetro del Territorio Urbanizzato

CITTA' DA TRASFORMARE

Aree di trasformazione (art. 42)

residenziale (art. 42)

produttivo (art. 42)

AT1 interne ai tessuti urbani (art. 43)

AT2 di riqualificazione urbana (art. 44)

AT3 di cintura a destinazione residenziale (art. 45)

AT4a di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale (art. 46)

AT4b di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale (art. 46 bis)

Area soggetta ad Accordo di Programma (art. 53 e 53ter)

Piano Urbanistico Attuale (PUA) vigente (art. 51.01)

Progresso PRG'85 (art. 51.02)

CITTA' DA RIQUALIFICARE

Ambiti di riqualificazione urbana (art. 53)

Ambiti da sottoporre ai programmi (art. 53)

Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana (art. 54)

Ambiti per foresterie aziendali (art. 54 ter)

Piani di recupero (art. 33.09)

Area nomata dall'Accordo di Programma

PUA di Iniziativa Pubblica in variante al PRG (art.3, LR 46/1988)

Piano Urbanistico Attuale previsione uso U4/3 (art.3, LR 46/1988)

Aree sottoposte ad accordi con i privati (art. 53bis)

Area rottamai (art. 51.01)

Aree da attuare con PUA

Lotto disciplinato dall'art. 51.04 bis Nda

Servizi di interesse sovramunicipale (art. 55)

Servizi di quartiere (art. 56)

Verde pubblico, territoriale e di quartiere (art. 55 e 56)

Parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico (art. 56)

Parcheggi privati specializzati (art. 56)

Infrastrutture ferroviarie (art. 57)

Infrastrutture per la viabilità (art. 58)

Impianti per la distribuzione del carburante (art. 58)

Servizi per la mobilità (art. 59)

Attrezzature sportive e ricreative private (art. 60)

Servizi privati (art. 61)

TERRITORIO RURALE

Ambito della pianura centuriata (art. 66)

Ambito della pianura bonificata (art. 67)

Ambito della collina di valore ambientale (art. 68)

Ambito della collina (art. 69)

Ambito di tutela fluviale (art. 70)

Zona agricola con funzione di parco didattico (art. 71.03)

Attività pirotecnica (art. 76)

Piano Attività Estrattive (art.82ter)

Attività polifunzionale in zona rurale (art. 82bis)

Aree percorse dal fuoco (art.64.05)

Idrografia principale di superficie

Idrografia di progetto

Fossi e scoli della centuriazione soggetti a tutela (art. 66)

Fossi e scoli della centuriazione da traslare (art. 66)

Rete secondaria del CER (art. 19.02)

Area per interventi di sicurezza idraulica (art. 19.02)

Nuovi collettori fognari (art. 19.09)

Percorsi collinari (PG12)

Elettrodotti

Rete Gas Italia

Siti da bonificare (art.19.11)

Aziende RIR e aree di danno (art. 19 bis)

Pozzi di captazione

Fasce di rispetto per strade, ferrovie, depuratori, elettrodotti, acquedotti, cimieri, pozzi di captazione, CER (art. 19, 55, 57, 58 NGA e 2.15.5 allegato A1)

Fasce di rispetto per elettrodotti da interrare

Fasce di rispetto per elettrodotti DPCM 08/07/2003 (art. 19.01 Nda)

Limite collinare (art. 9 PTCP)

Centro Commerciale

Grande struttura Non Alimentare

Medio Grande struttura Alimentare

Medio Grande struttura Non Alimentare

residenziale (art. 42)

produttivo (art. 42)

progresso PRG '85 (art. 51.02)

Area nomata dall'Accordo di Programma

PUA di Iniziativa Pubblica in variante al PRG (art.3, LR 46/1988)

Piano Urbanistico Attuale previsione uso U4/3 (art.3, LR 46/1988)

Aree sottoposte ad accordi con i privati (art. 53bis)

Area rottamai (art. 51.01)

Aree da attuare con PUA

Lotto disciplinato dall'art. 51.04 bis Nda

Servizi di interesse sovramunicipale (art. 55)

Servizi di quartiere (art. 56)

Verde pubblico, territoriale e di quartiere (art. 55 e 56)

Parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico (art. 56)

Parcheggi privati specializzati (art. 56)

Infrastrutture ferroviarie (art. 57)

Infrastrutture per la viabilità (art. 58)

Impianti per la distribuzione del carburante (art. 58)

Servizi per la mobilità (art. 59)

Attrezzature sportive e ricreative private (art. 60)

Servizi privati (art. 61)

Mobilità ciclo-pedonale in corso di realizzazione

Zona agricola con funzione di parco didattico (art. 71.03)

Attività pirotecnica (art. 76)

Piano Attività Estrattive (art.82ter)

Attività polifunzionale in zona rurale (art. 82bis)

Aree percorse dal fuoco (art.64.05)

Idrografia principale di superficie

Idrografia di progetto

Fossi e scoli della centuriazione soggetti a tutela (art. 66)

Fossi e scoli della centuriazione da traslare (art. 66)

Rete secondaria del CER (art. 19.02)

Area per interventi di sicurezza idraulica (art. 19.02)

Nuovi collettori fognari (art. 19.09)

Percorsi collinari (PG12)

Elettrodotti

Rete Gas Italia

Siti da bonificare (art.19.11)

Aziende RIR e aree di danno (art. 19 bis)

Pozzi di captazione

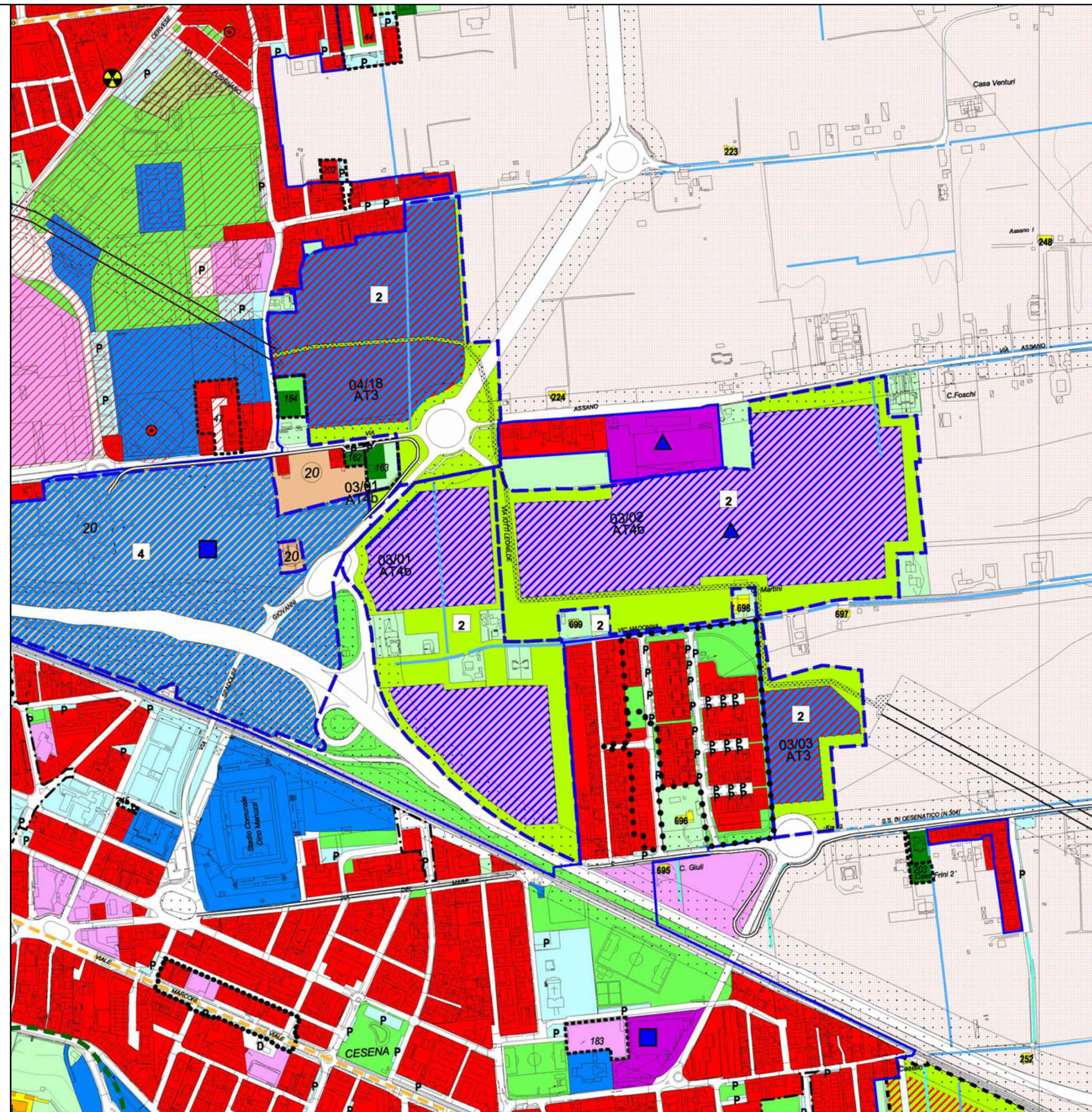
Fasce di rispetto per strade, ferrovie, depuratori, elettrodotti, acquedotti, cimieri, pozzi di captazione, CER (art. 19, 55, 57, 58 NGA e 2.15.5 allegato A1)

Fasce di rispetto per elettrodotti da interrare

Fasce di rispetto per elettrodotti DPCM 08/07/2003 (art. 19.01 Nda)

Limite collinare (art. 9 PTCP)

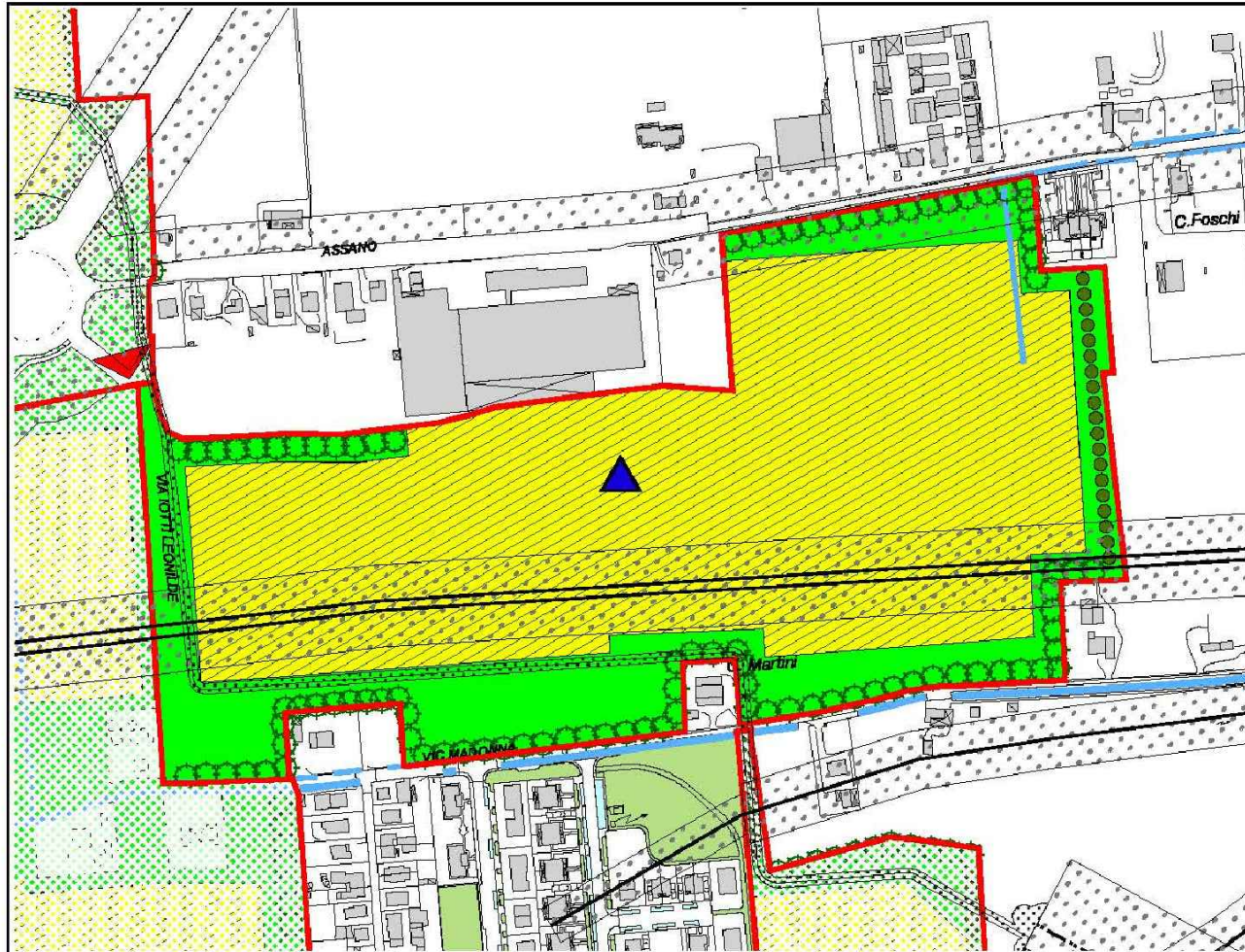
Zone di tutela della struttura centuriata (art.21b PTCP)



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Case Frini - via Assano-via Madonna

03/02-AT4b

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto è ubicato a Case Frini fra le vie Assano e Madonna, in prossimità dello svincolo della secante. E' situato a nord della zona residenziale di case Frini e risulta essere contigua ad una rivendita esistente di articoli idro-sanitari.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di favorire la riqualificazione della città prevedendo la continuità funzionale con gli insediamenti esistenti a carattere commerciale terziario (Montefiore) per le A.T. attestate su via Assano e via Madonnina, di alleggerire il traffico su via Assano attraverso l'ingresso diretto dalla rotonda dello svincolo della Secante, inoltre creare un forte filtro verde fra l'insediamento produttivo e l'abitato di Case Frini, utilizzando anche la porzione di area interessata dal vincolo di elettrodotto.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 166.291 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 N.d.A.
Superficie utile lorda (Sul): 66.516 mq

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 4167 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 N.d.A.
Superficie utile lorda (Sul): 500 mq

Superficie territoriale totale (St): 170.458 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 67.016 mq

Ripartizione del comparto

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

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie edificabile (Se): 12% St;
Area pubblica (Ap): 88% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%
Ip (St) > 30%
hm = 30 mt
Apv = verde a filari
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

Si richiamano i contenuti dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della provincia n° 18034 del 22/02/2011. Non si deve prevedere nel conteggio della Sul il recupero del proservizio esistente in via Madonna, in quanto l'Accordo prevede il suo recupero all'interno del lotto a ville e giardini contiguo.

Lungo il tracciato della linea interrata, per una fascia di 4 metri, non dovranno essere previsti luoghi di permanenza di persone, per tempo superiore alle 4 ore giornaliere (obiettivo di qualità di 3 micro tesla, di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003, art.4)

Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di protezione verso le abitazioni esistenti.

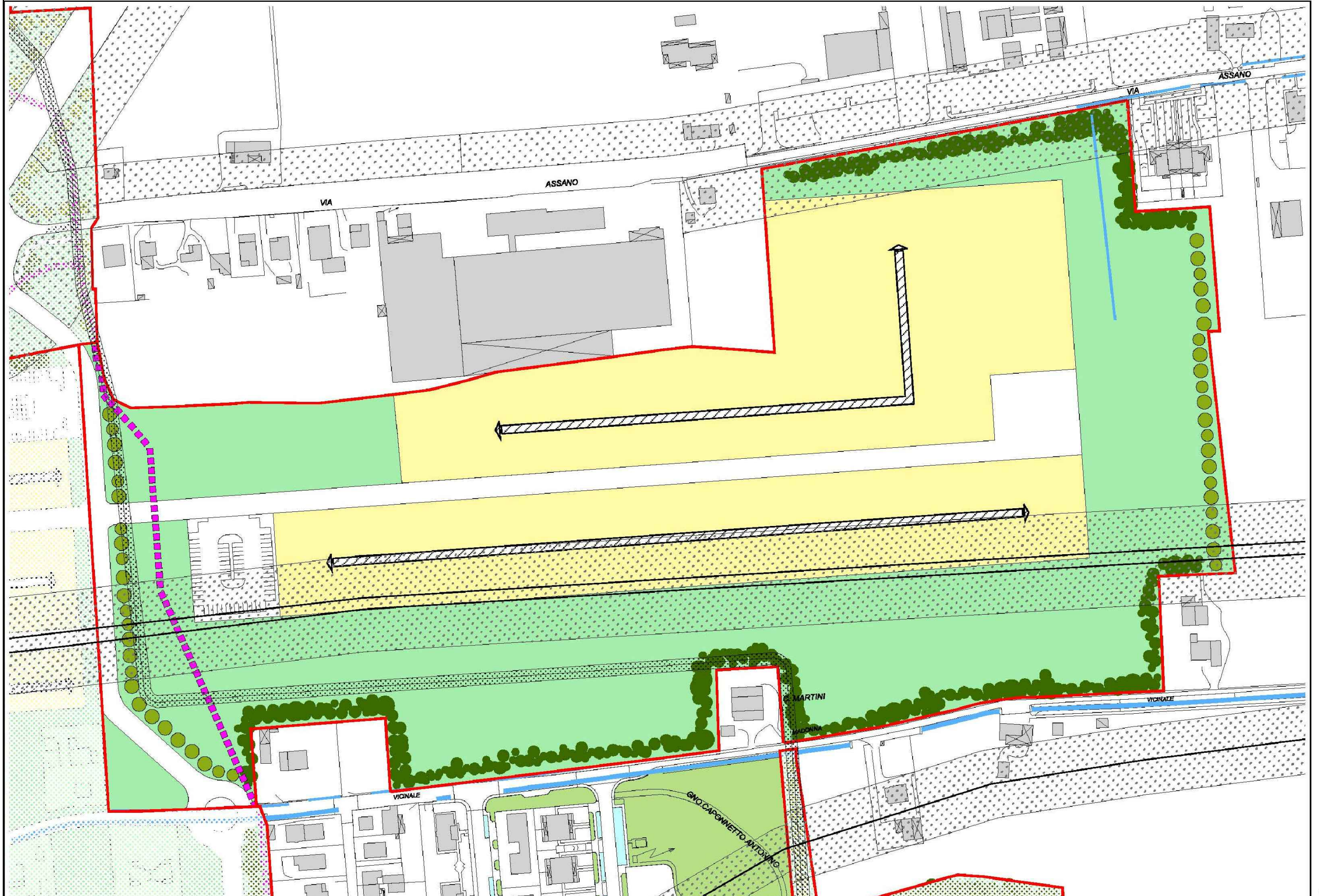
Documentazione di impatto acustico.

Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.)

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 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.

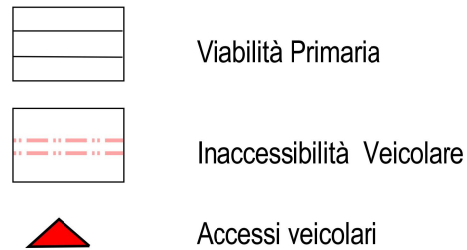
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



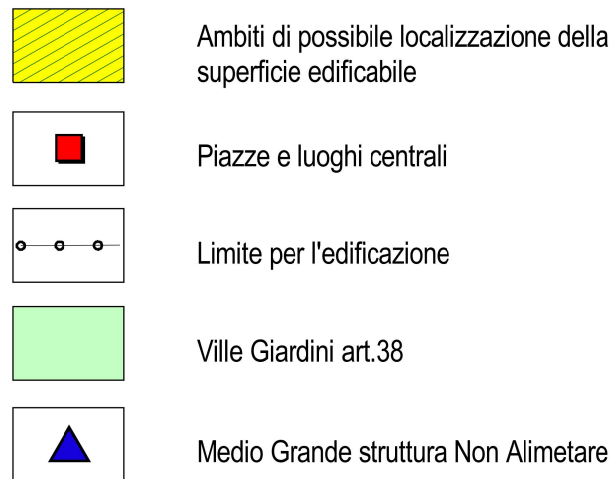
SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO
scala 1 : 5000



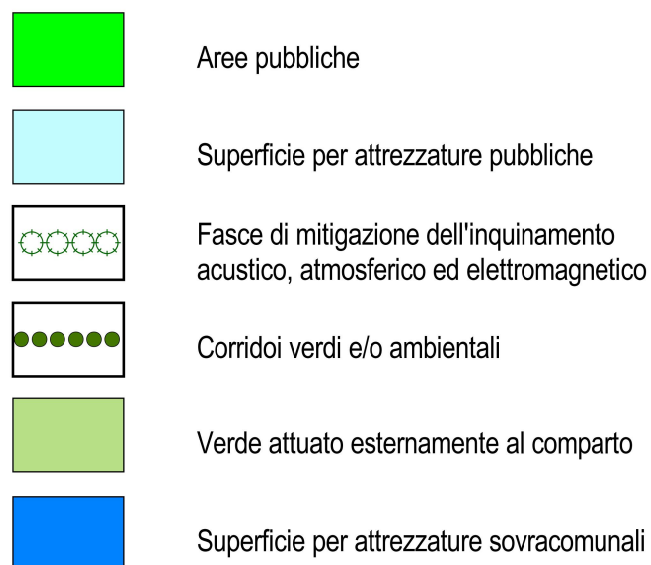
Infrastrutture



Insedimenti



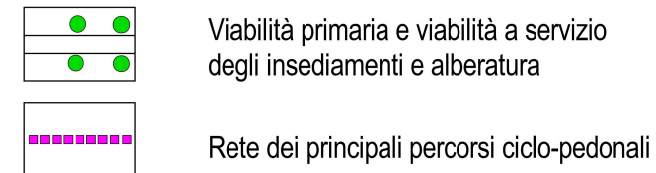
Servizi e ambiente



SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO
scala 1 : 2000



Infrastrutture e aree pubbliche



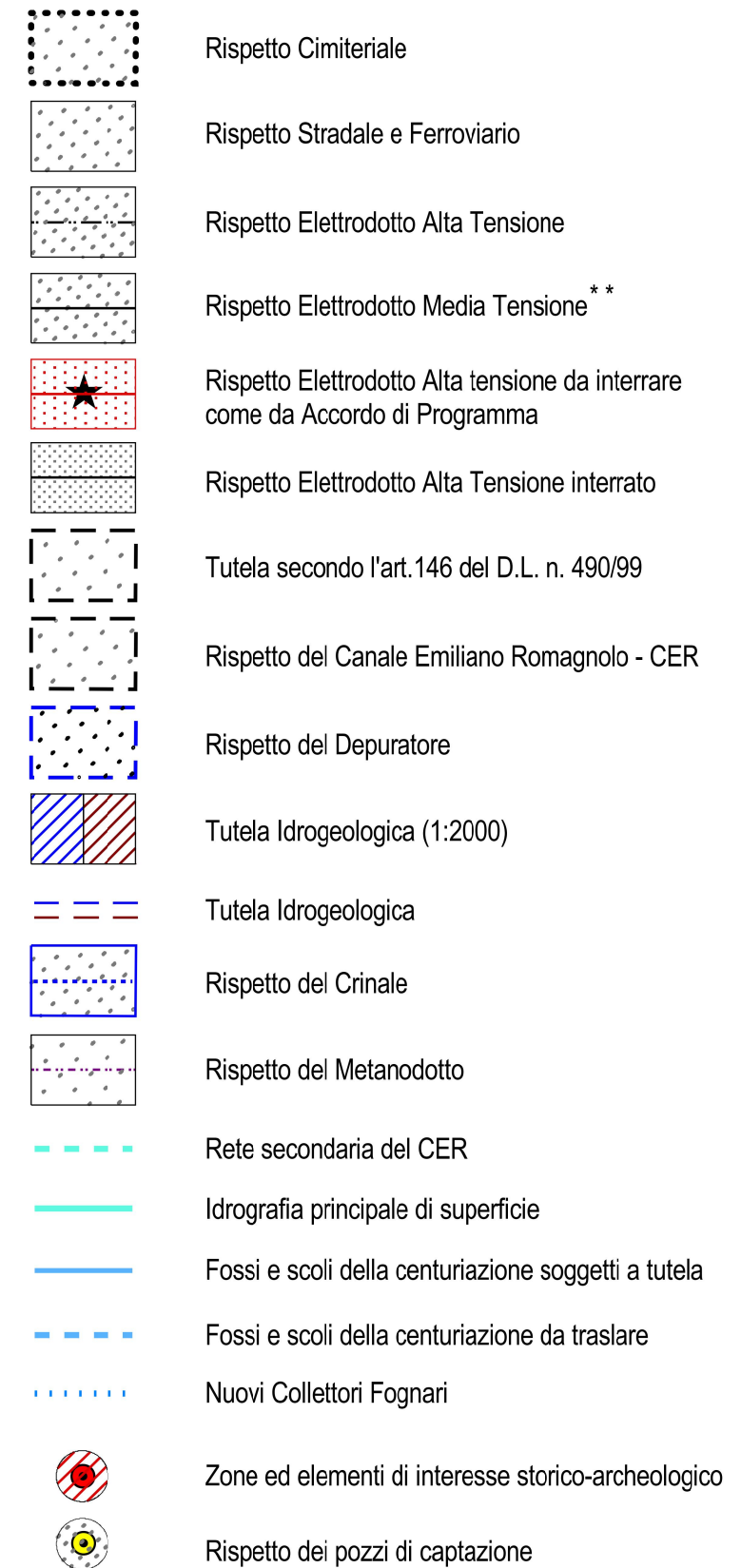
Insedimenti



Servizi e ambiente



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.