

QUARTIERE N° 4 CERVESE SUD

Indice schede

04/03 AT4b VILLA CHIAVICHE - casello autostradale	pag. 41
04/05 AT3 VILLA CHIAVICHE - via Pisignano, via Cervese	pag. 45
04/07 AT5 VILLA CHIAVICHE - via Masiera I°	pag. 49
04/08 AT5 S. EGIDIO - via Cervese	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
04/14 AT5 S. EGIDIO - via Salieri	pag. 63
04/15 AT1-AT5 S. EGIDIO - via Boscone	pag. 65
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

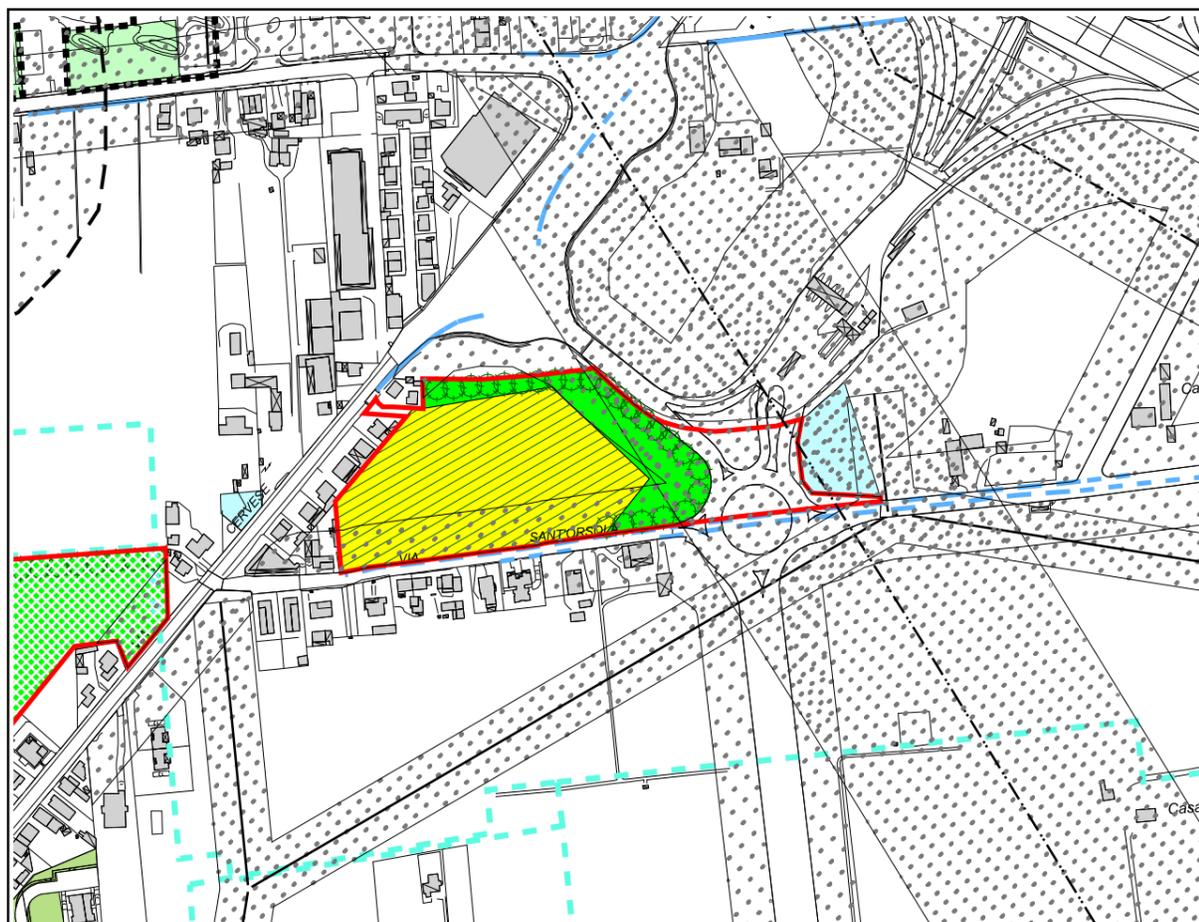
Aree di trasformazione

- 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

Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
Villa Chiaviche - casello autostradale

04/03-AT4b

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto perequativo in questione è ubicato a nord della frazione di Villa Chiaviche accanto allo svincolo del casello autostradale, all'interno di un tessuto edilizio con funzioni di tipo misto.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi dell'intervento sono quelli di ottenere un'area per parcheggio pubblico scambiatore, attrezzature per la viabilità quali bar e ristoro ed una fascia verde di protezione dalla viabilità.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 23.210 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): 9.284 mq

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 8.065 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): 968 mq

Superficie territoriale totale (St): 31.275 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 10.252 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 = /
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.

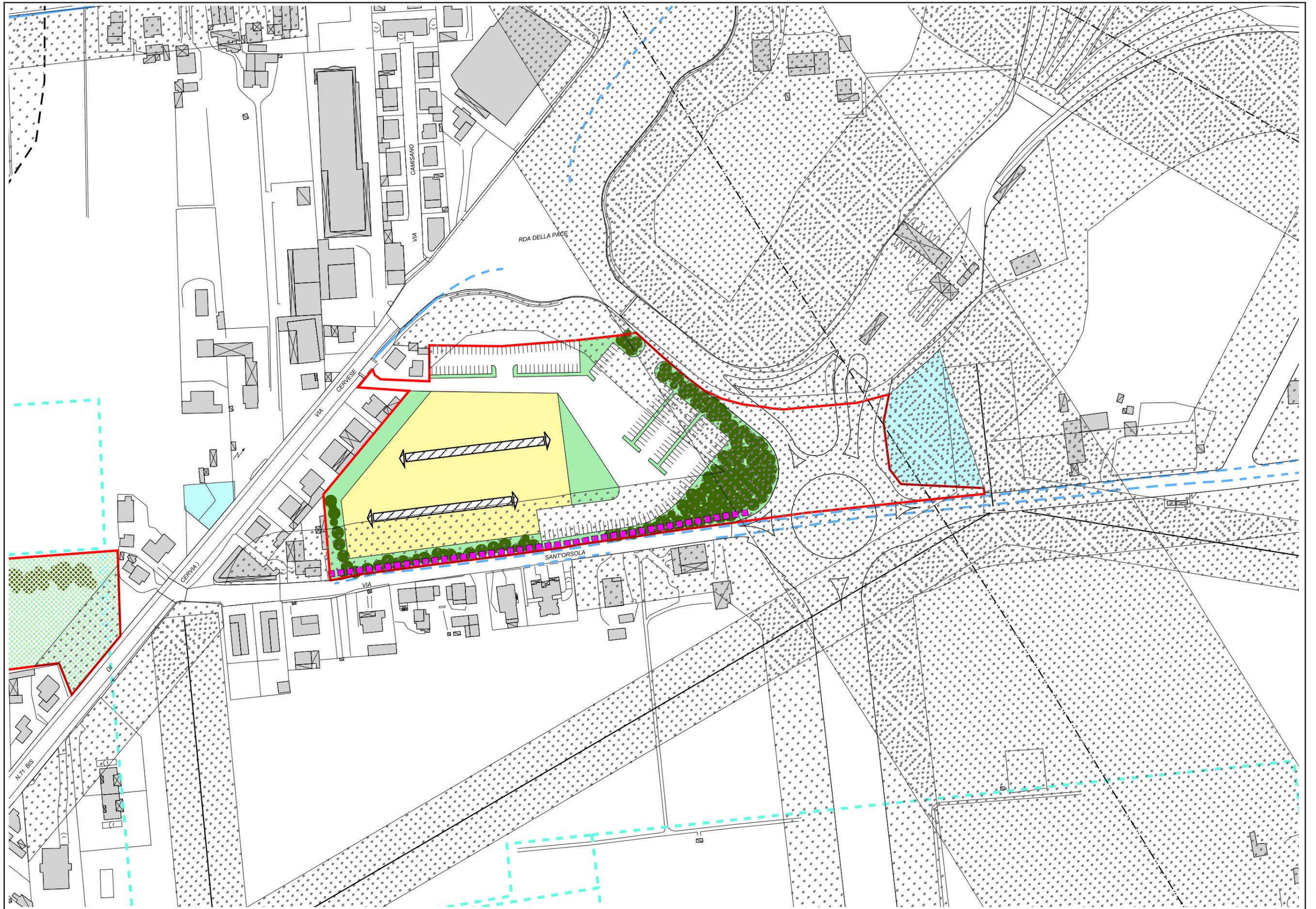
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Parcheggio pubblico di servizio al casello autostadale.
Verde di mitigazione verso le abitazioni esistenti e di ambientazione verso il casello autostradale.
Documentazione di impatto acustico.
Studio d'impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).
Allacciabile a rete fognaria da realizzare nel breve medio termine.

Idrogeologiche

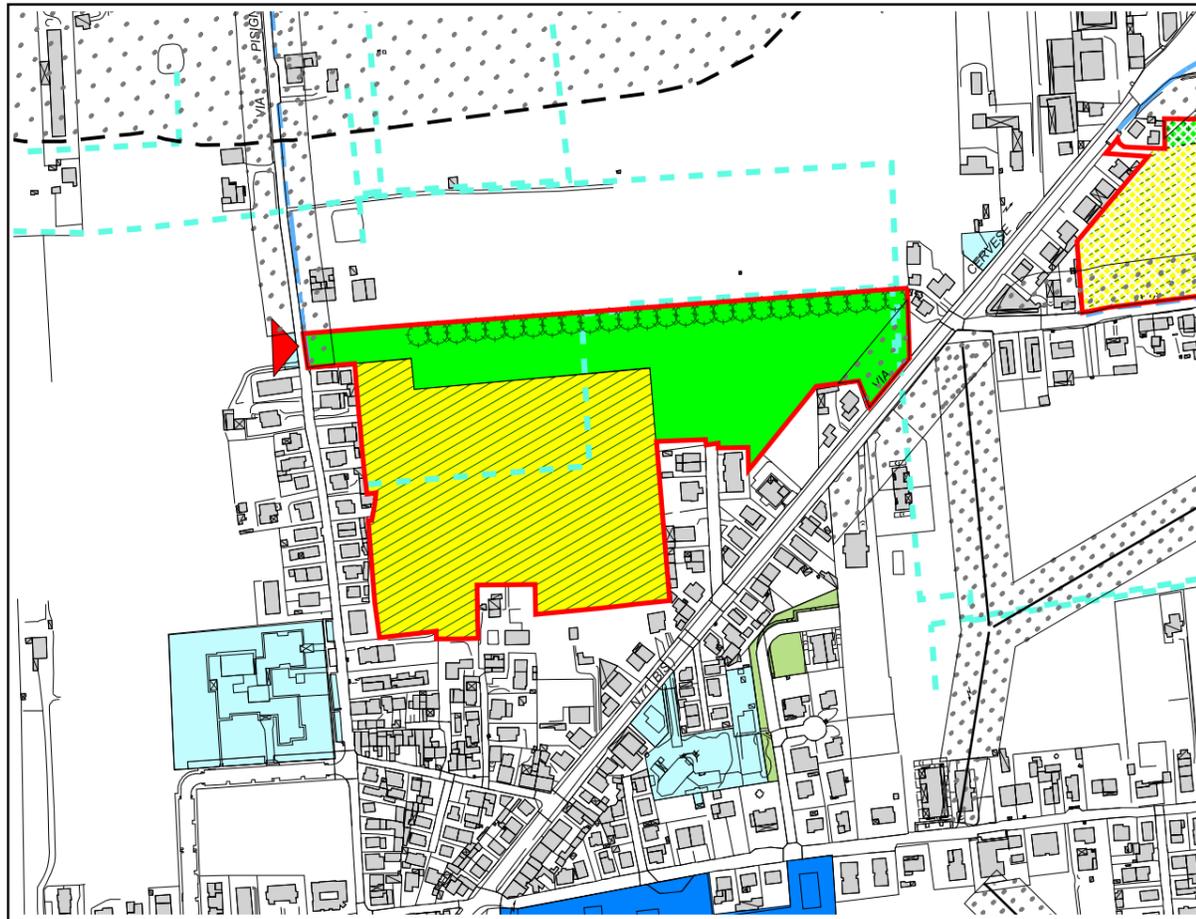
Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art. 2.12 dell'allegato 1;
zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28.2 PTCP) di cui all'art. 3.3 dell'allegato 1;
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
Villa Chiaviche - via Pisignano-via Cervese

04/05-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area di trasformazione si attesta a sud dell'ambito produttivo, a completamento del nucleo residenziale di Villa Chiaviche.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono:

- creare una rete ciclo-pedonale di collegamento interno fra i vari nuclei abitativi e produttivi e alla rete principale sulla via Cervese;
- completare e chiudere il disegno urbanistico residenziale della frazione di Villa Chiaviche.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 59.549 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 8.932 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

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

Normativa funzionale

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

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

PRESCRIZIONI

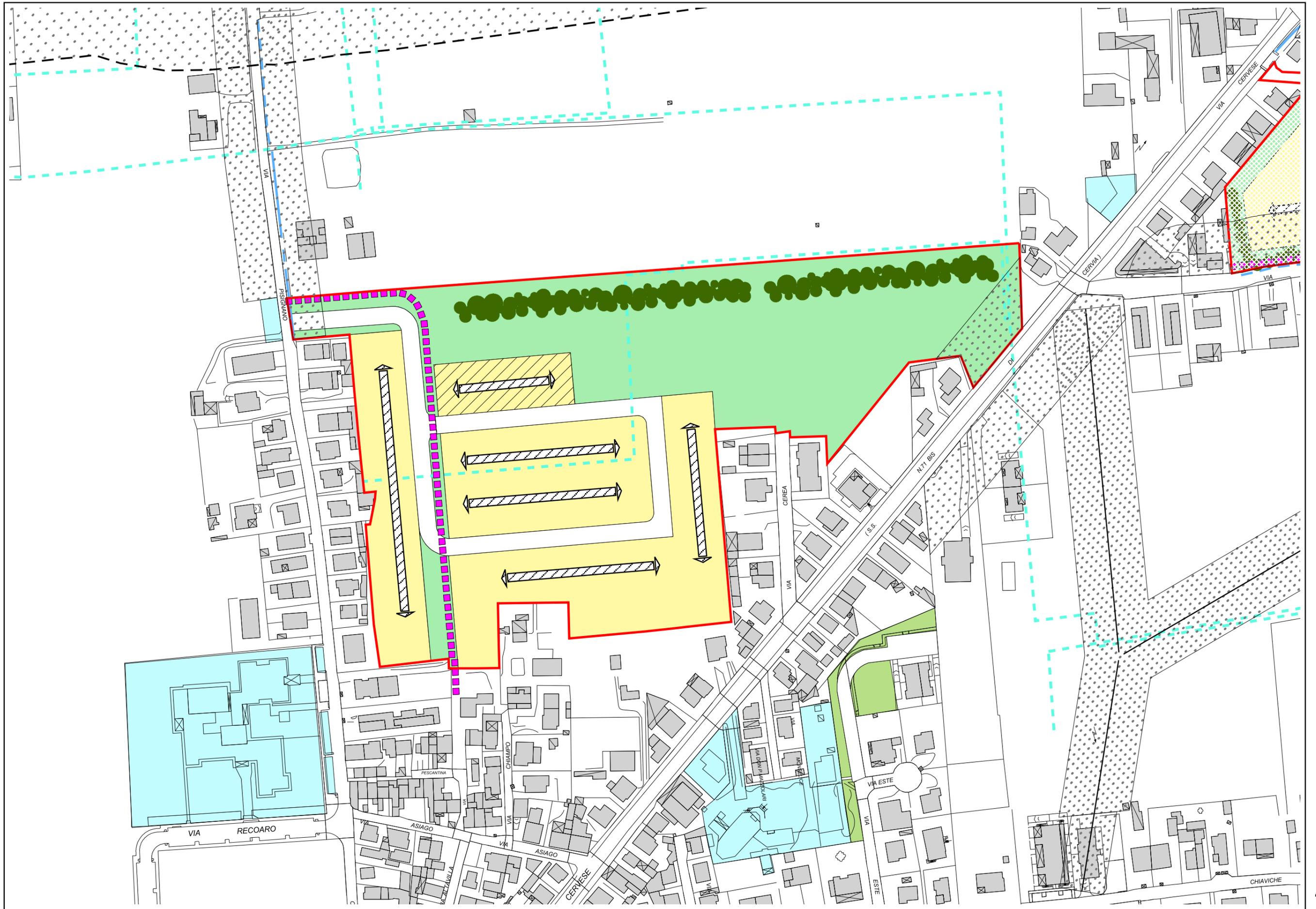
Urbanistico-ambientali

E.R.P.:
Ut = 0,025 mq/mq
Uf = 0,6 mq/mq
Verde di protezione verso l'area di trasformazione polifunzionale.
Percorso ciclo-pedonale di proseguimento della via Pescantina fino alla via Pisignano.

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 soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

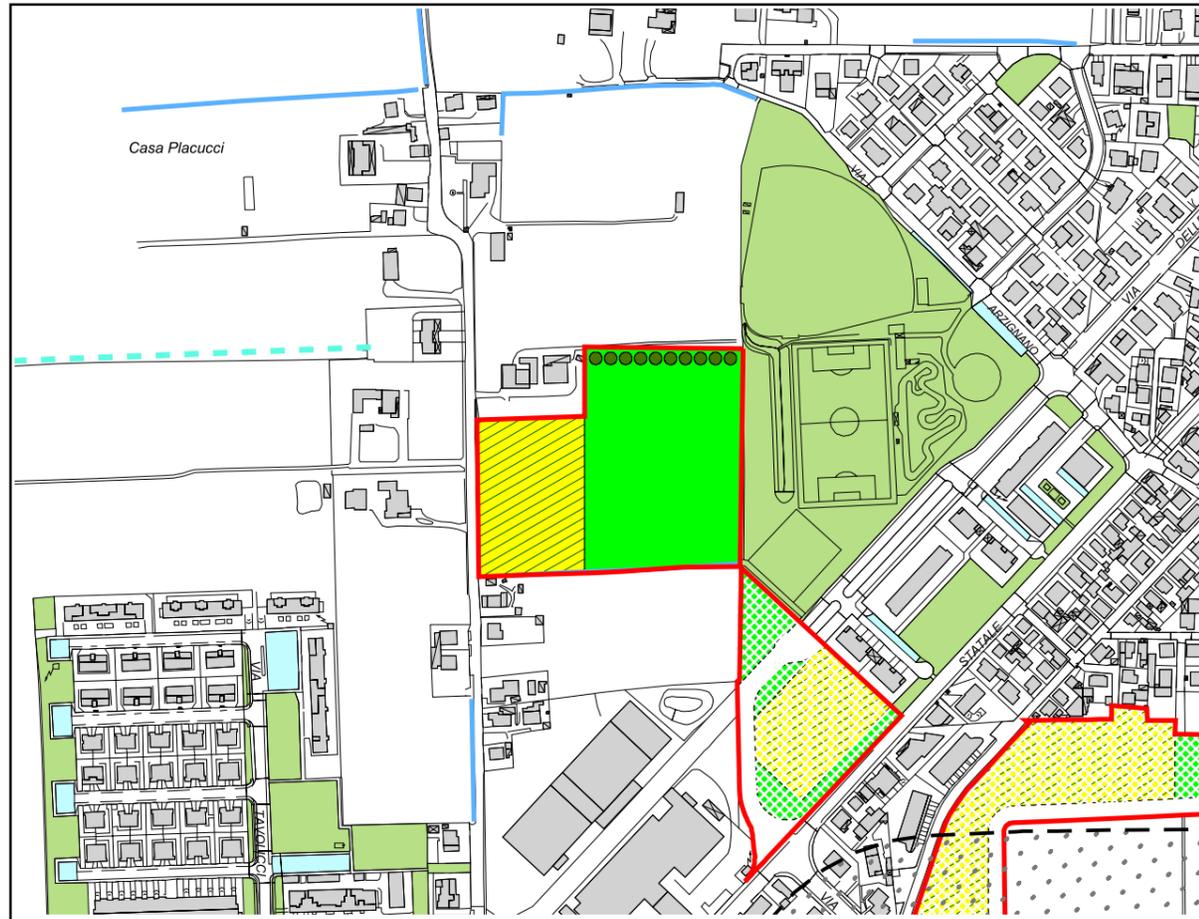
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di connessione dei margini urbani
Villa Chiaviche - via Masiera I°

04/07-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto, accessibile dalla via Masiera I°, è adiacente all'area a verde sportivo di Villa Chiaviche. Nel PRG '85 era destinato a verde pubblico per l'ampliamento del centro sportivo esistente.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione deve consentire l'acquisizione di un'ampia porzione di verde per l'ampliamento della zona sportiva.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 25.811 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.872 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

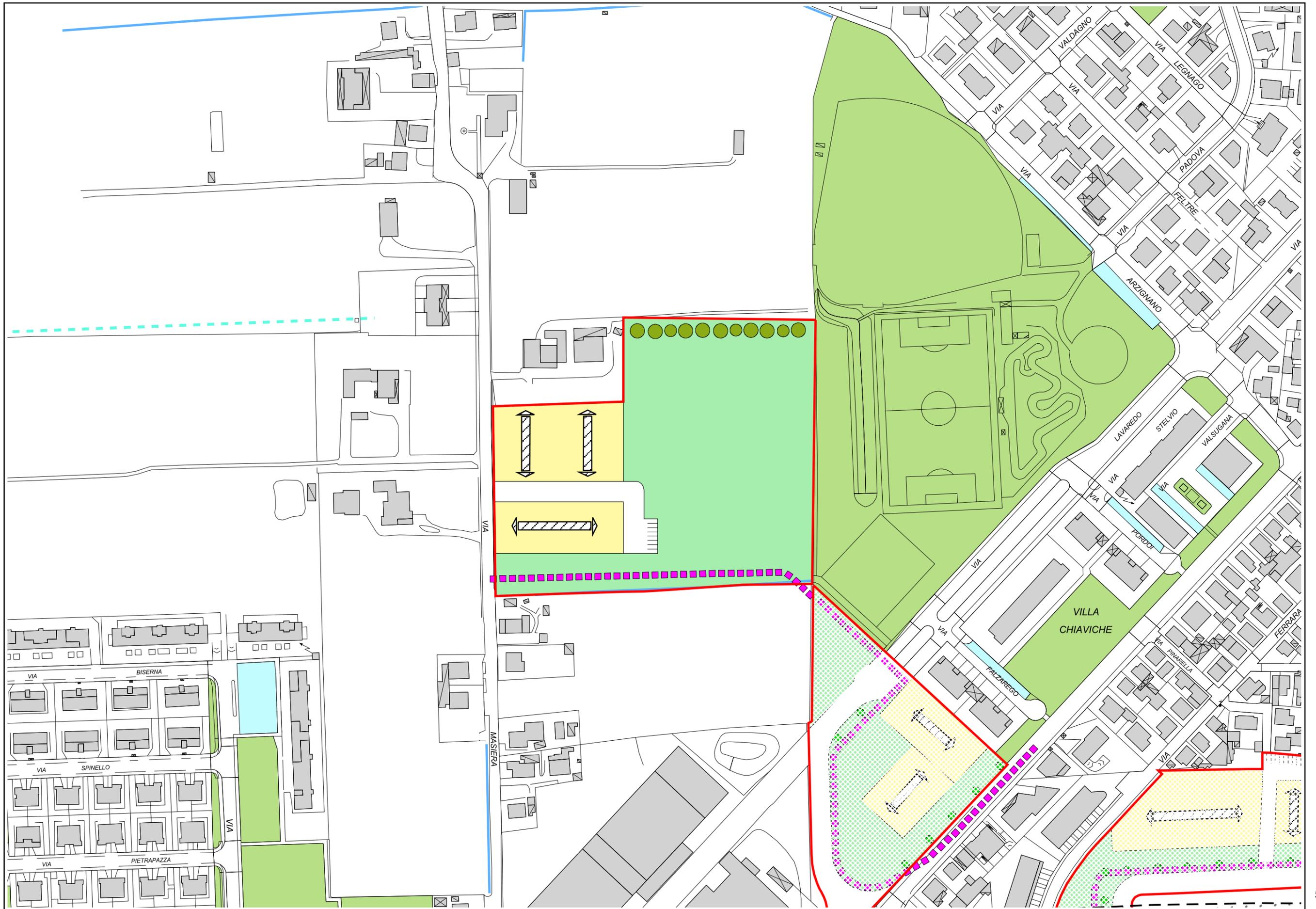
Urbanistico-ambientali

Accorpamento del verde all'area attrezzata esistente.

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;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

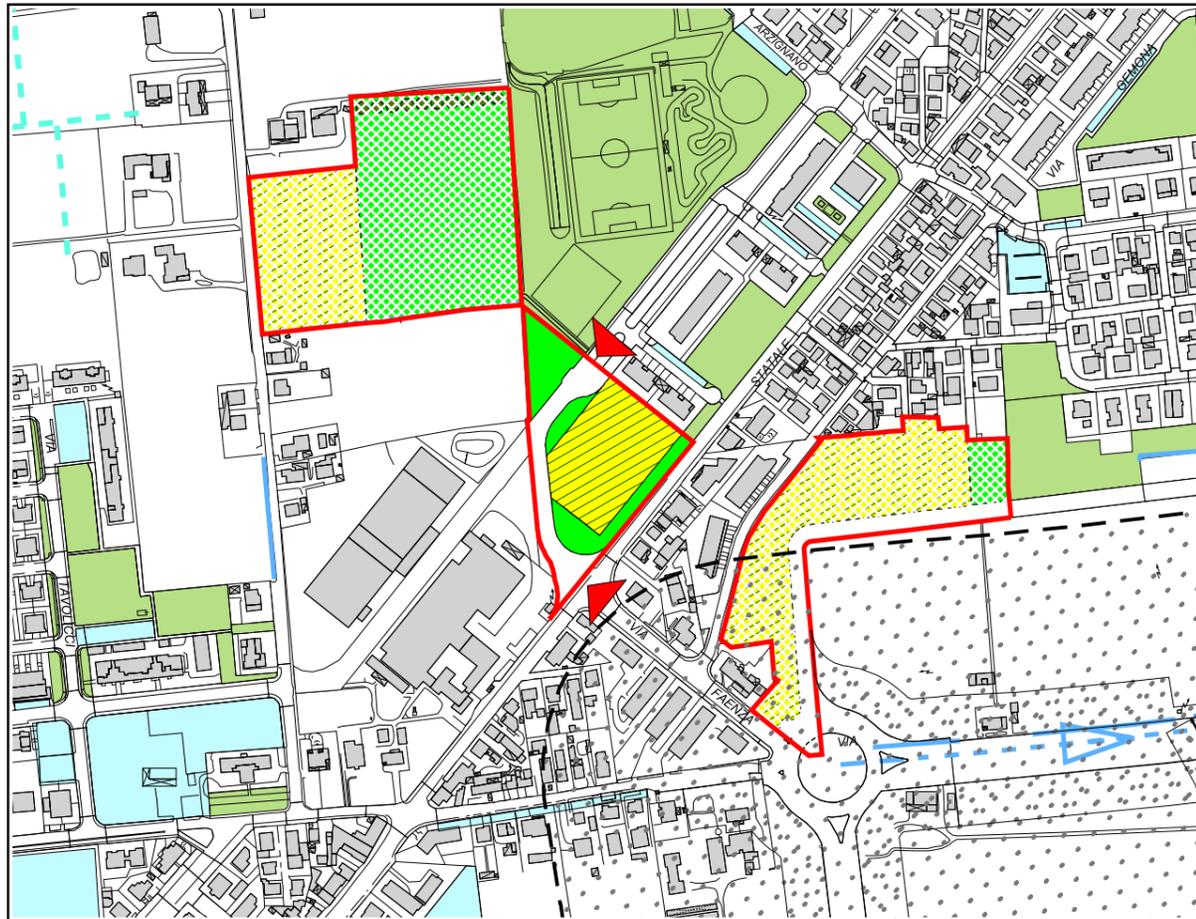
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



**Aree di connessione dei margini urbani
S. Egidio - via Cervese**

04/08-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto perequativo è ubicato lungo la via Cervese fra le frazioni di S. Egidio e Villa Chiaviche.
Il tessuto edilizio limitrofo presenta funzioni prevalentemente residenziali anche se il comparto confina con una attività produttiva.
La destinazione urbanistica del comparto nel PRG '85 era a verde pubblico.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi dell'intervento sono quelli di proseguire la via Lavaredo fino alla via Cervese in prossimità della via Faenza e realizzare una fascia di verde pubblico di filtro e di protezione verso la via Cervese.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 12.603 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.890 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 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

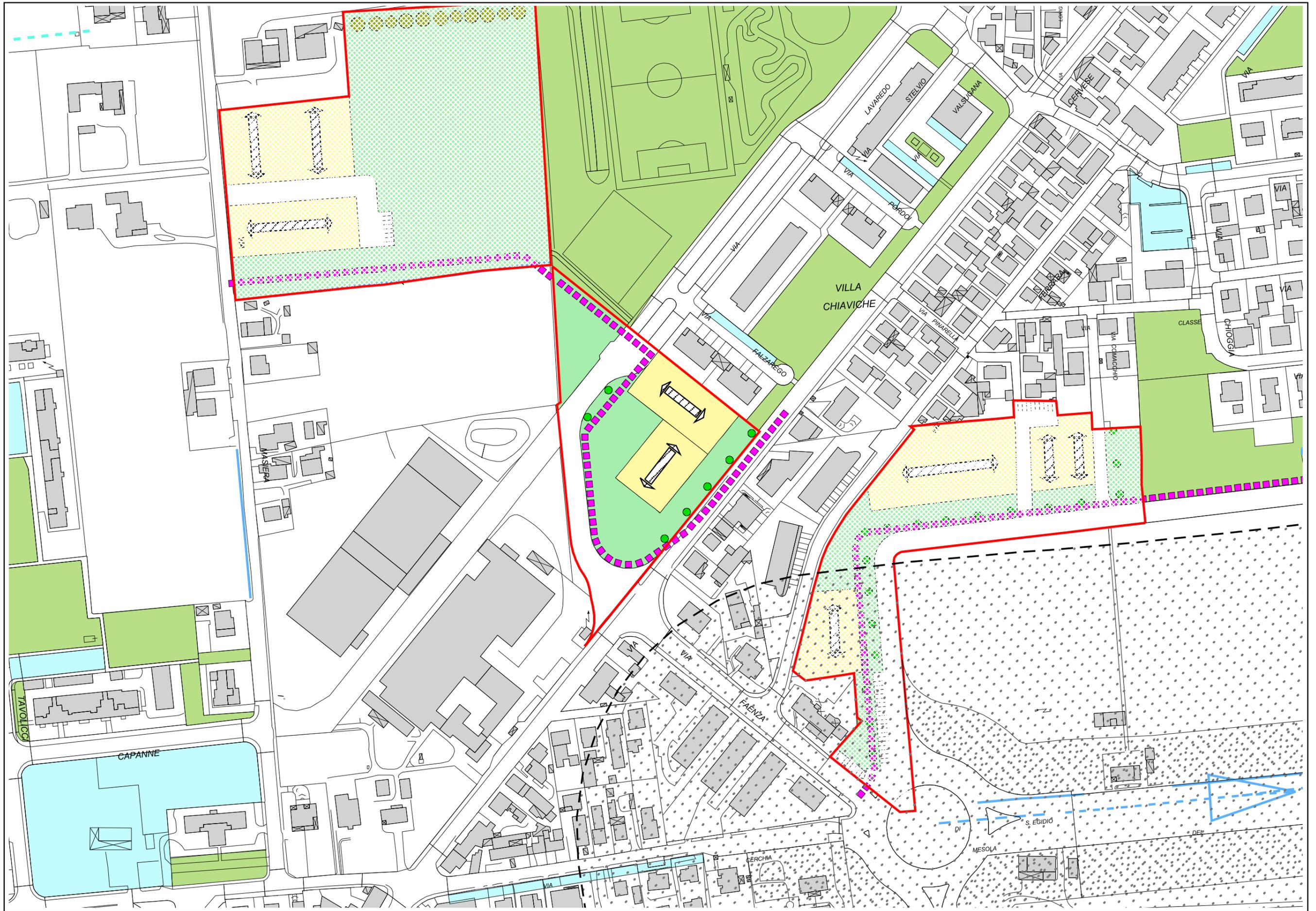
Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso via Cervese.
Valutazione previsionale di clima acustico.
Realizzazione della rotonda su via Cervese con innesto con via Faenza e nuova strada di PRG.

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;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

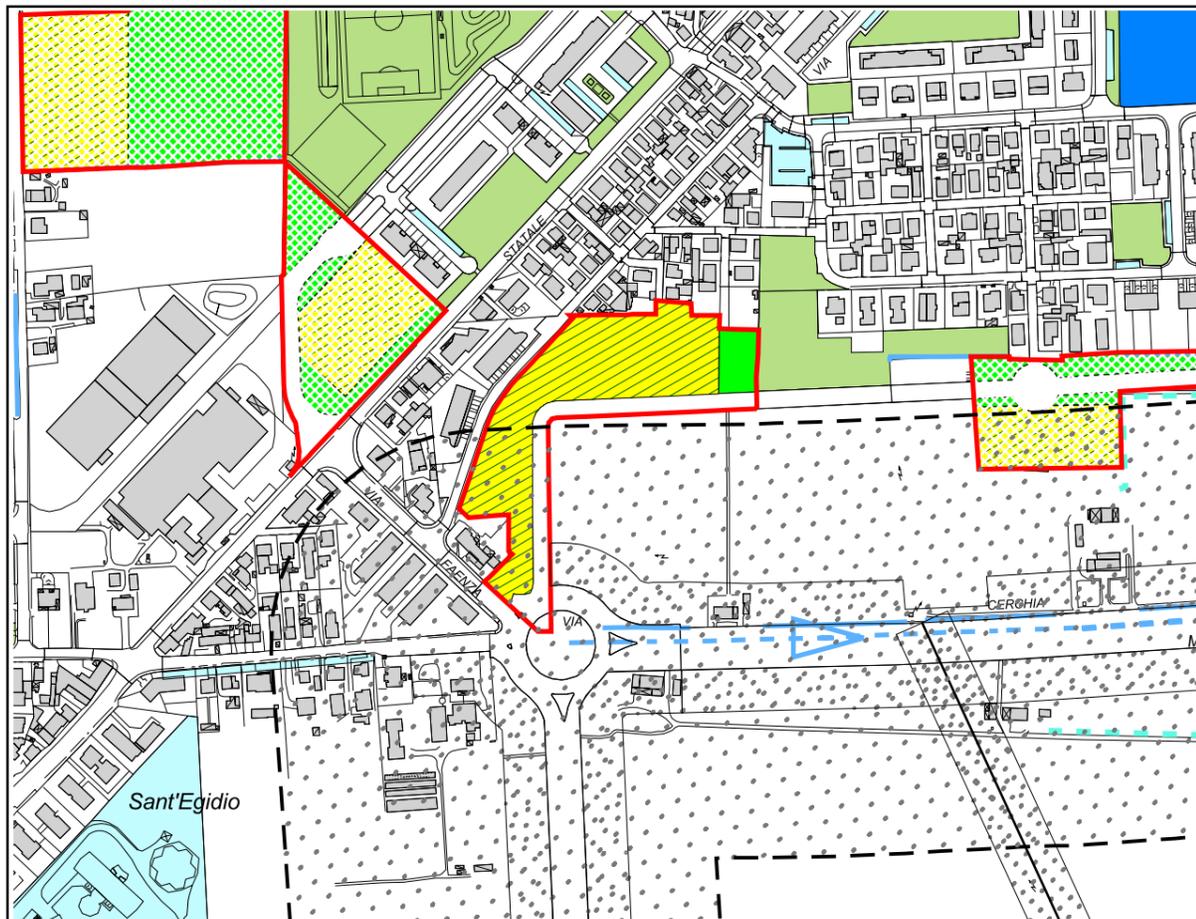
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
S. Egidio - via Faenza

04/09-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova sul lato est di Villa Chiaviche fra le via S. Agà e Cerchia. Lambisce l'edificato esistente creando un nuovo margine urbano.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione deve consentire la creazione di un nuovo asse stradale (la cosiddetta "gronda") che possa raccogliere il traffico dalla viabilità esistente a sezioni molto ridotte e distribuirlo verso gli assi principali.
L'area di trasformazione completa il nucleo di Villa Chiaviche verso est con un nuovo disegno.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 17.582 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 2.637 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

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

Normativa funzionale

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

PRESCRIZIONI

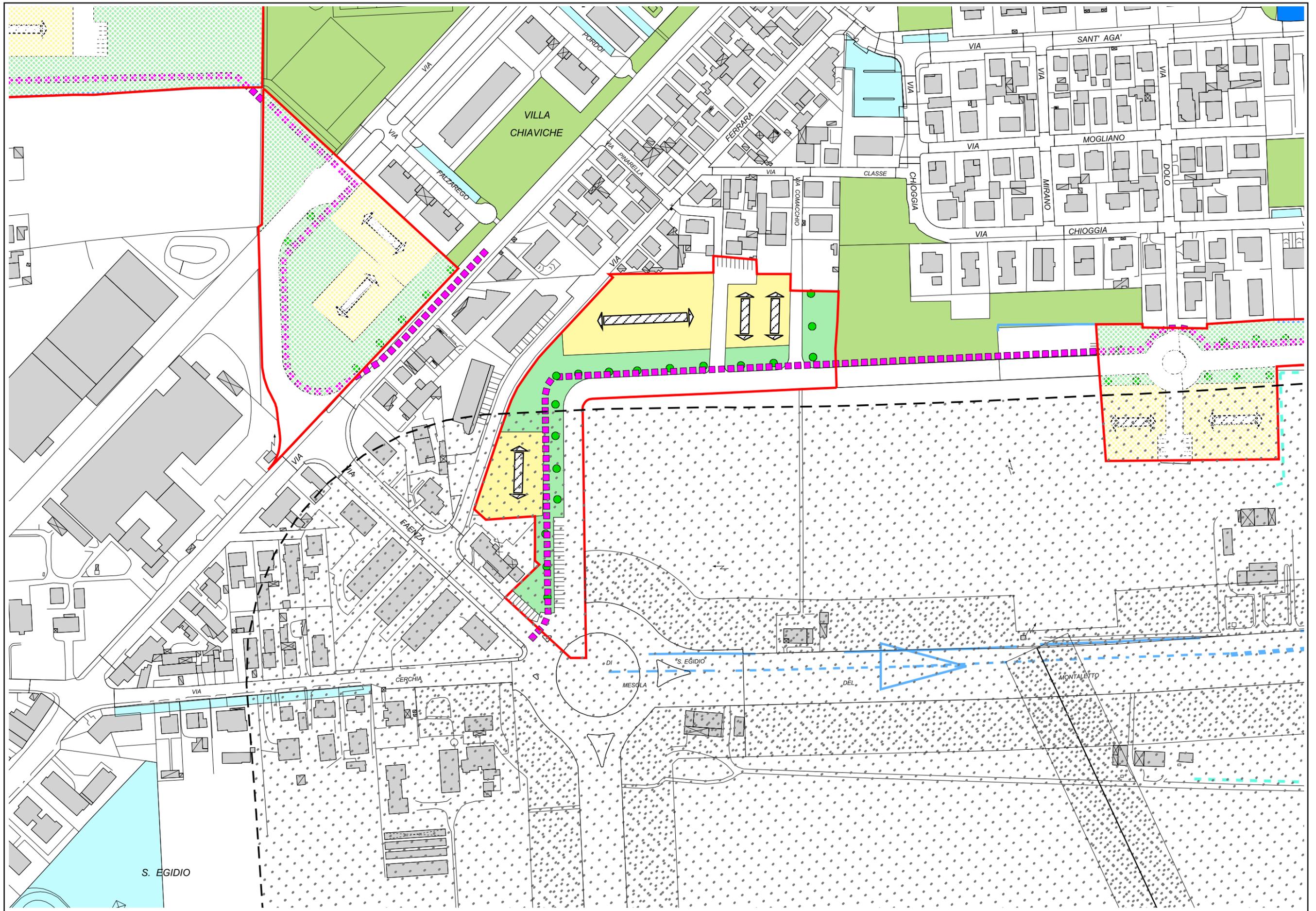
Urbanistico - Ambientali

Valutazione previsionale di clima acustico.

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 soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).

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



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
S. Egidio - via Cerchia

04/10-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area si trova al confine nord del centro abitato di Cesena, a contatto con la campagna centuriata.

Si attesta a nord della via Cerchia, a ovest delle torri del PEEP.

Il PRG '85 destinava il comparto, allargato rispetto agli attuali confini, ad espansione produttiva D2, in collegamento con la vicina area produttiva in corso di ampliamento.

Il PRG '85 prevedeva anche un nuovo asse di collegamento a livello urbano in direzione est-ovest, confermato dal presente piano.

Il PTCP vincola l'area a zona di tutela della struttura centuriata.

Obiettivi e criteri di intervento

Deve essere prevista la realizzazione della nuova strada est-ovest di collegamento del quartiere, pensata come strada nel verde di ecotone che conclude la città.

L'edificazione troverà accesso dalla via Cerchia.

E' opportuno collocare le aree verdi a separazione della residenza dalla viabilità interquartiere e a confine con il territorio rurale.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 51.285 mq

Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq

Superficie utile lorda (Sul): 7.693 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 a filari

A = 120 alberi/ha Se

Ar = 300 arbusti/ha Se

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

Normativa funzionale

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

Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul

U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul

U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di protezione dal nuovo asse viario.

Accesso regolamentato dalla via Cerchia.

Valutazione previsionale di clima acustico.

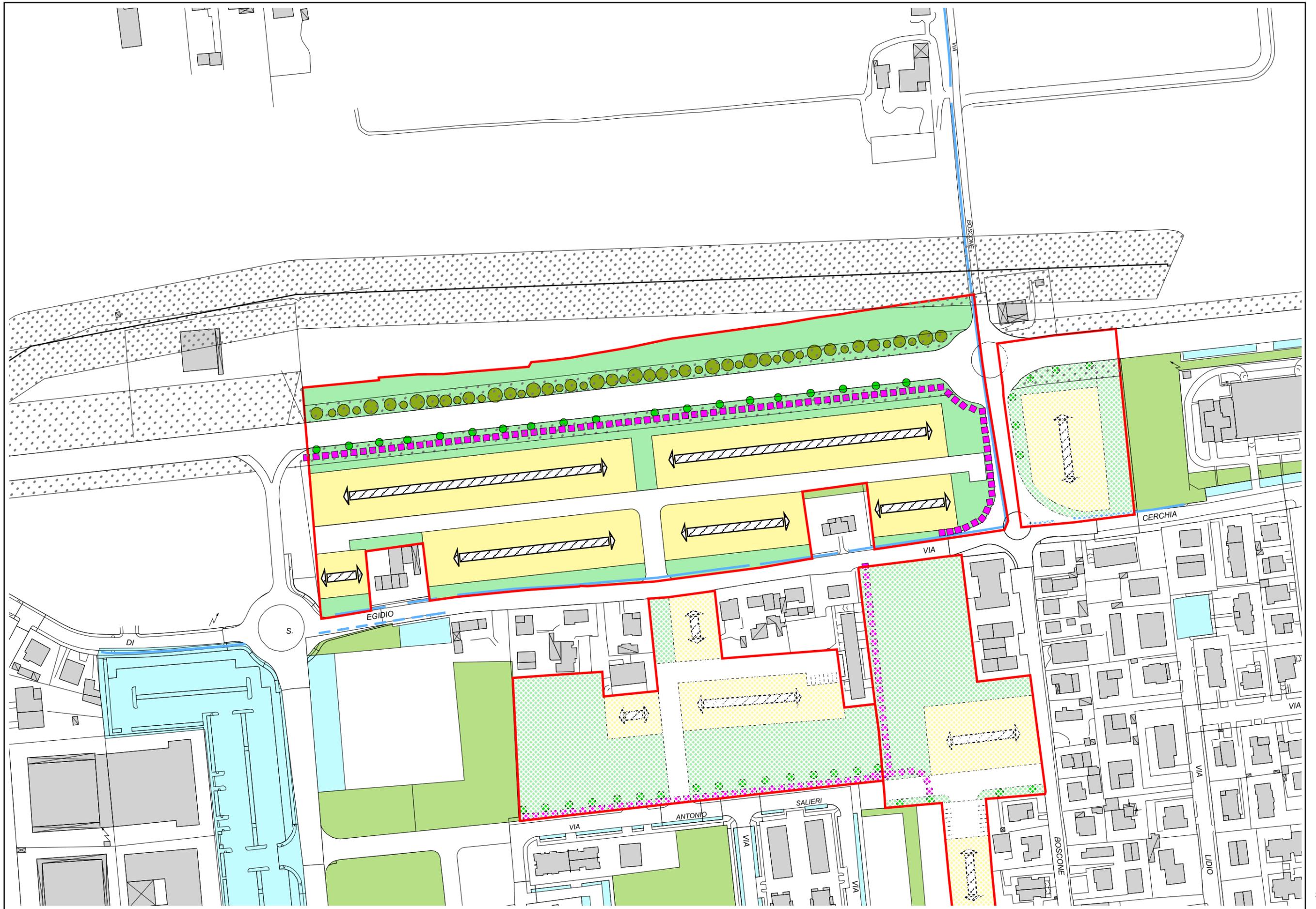
Idrogeologiche

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).

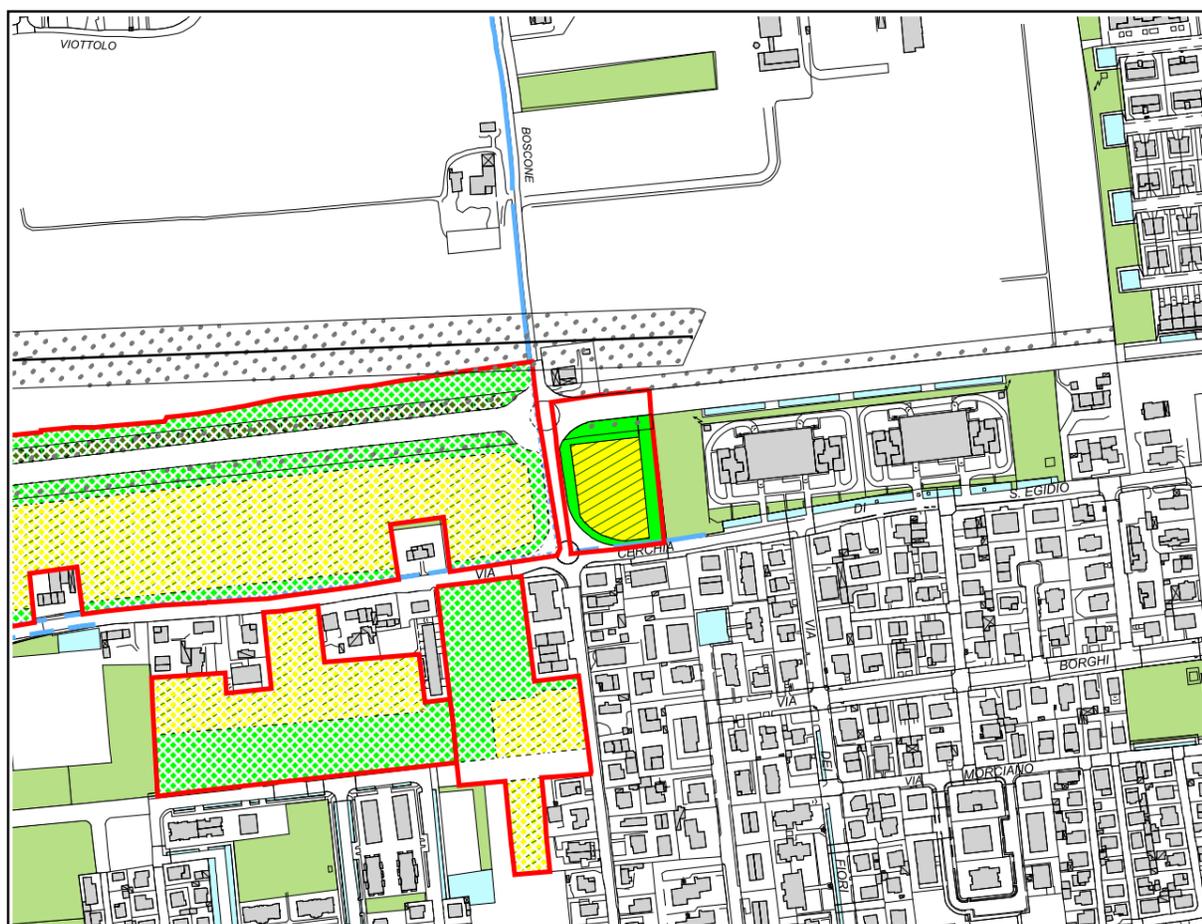
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
S. Egidio - via Cerchia-via Boscone

04/11-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area si trova al confine nord del centro abitato di Cesena, a contatto con la campagna centuriata.

Si attesta a nord della via Cerchia, a ovest delle torri del PEEP.

Il PRG '85 destinava il comparto, allargato rispetto agli attuali confini, ad espansione produttiva D2, in collegamento con la vicina area produttiva in corso di ampliamento.

Il PRG '85 prevedeva anche un nuovo asse di collegamento a livello urbano in direzione est-ovest, confermato dal presente piano. Il PTCP vincola l'area a zona di tutela della struttura centuriata.

Obiettivi e criteri di intervento

Deve essere prevista la realizzazione della nuova strada est-ovest di collegamento nel quartiere, pensata come strada nel verde di ecotone che conclude la città.

L'edificazione troverà accesso dalla via Cerchia o dalla via Boscone

E' opportuno collocare le aree verdi a separazione della residenza dalla viabilità interquartiere e a collegamento con il PEEP già realizzato e con quello di previsione.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 7.392 mq

Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq

Superficie utile lorda (Sul): 1.109 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 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 protezione dal nuovo asse viario e in ampliamento del verde esistente.

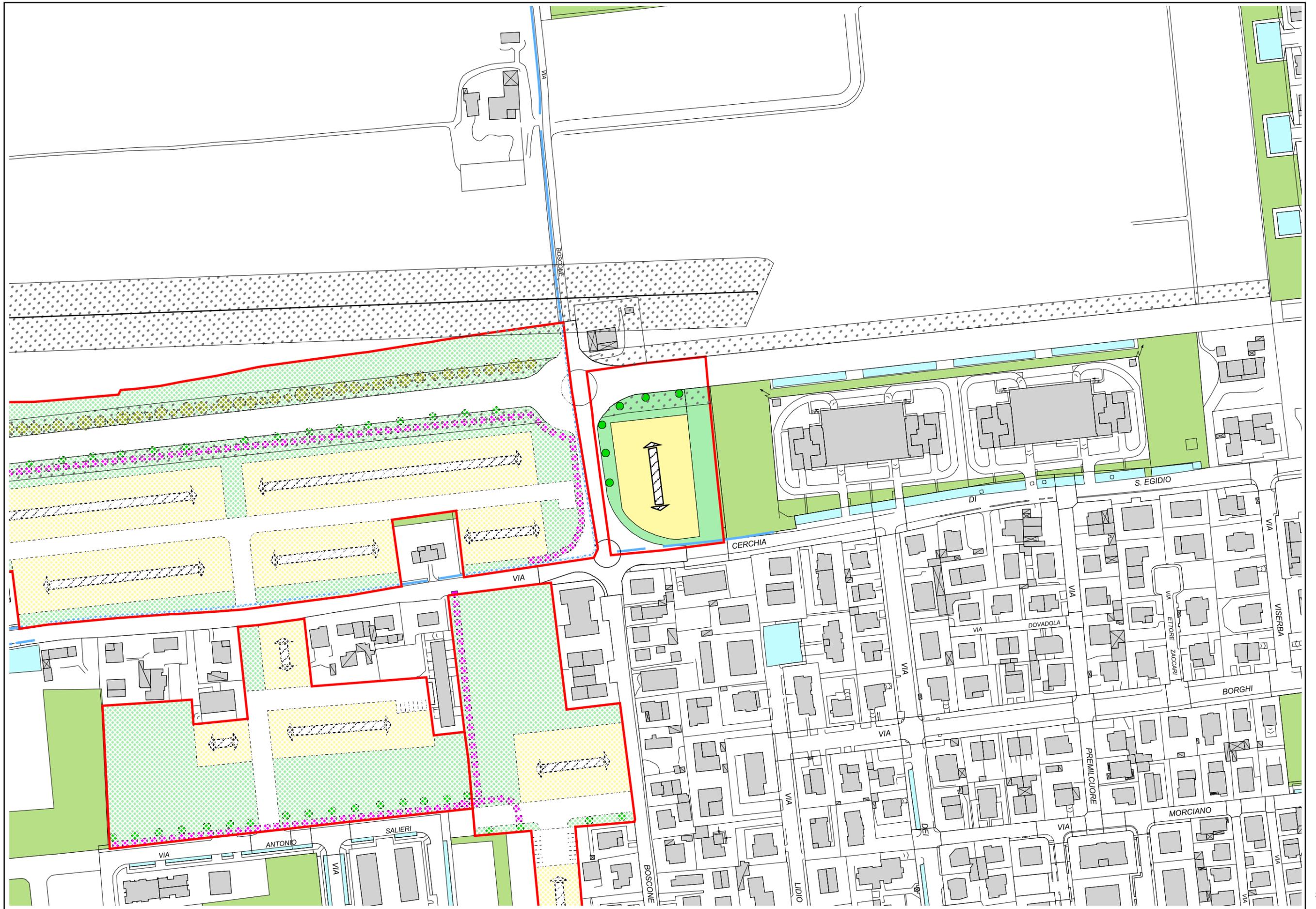
Idrogeologiche

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).

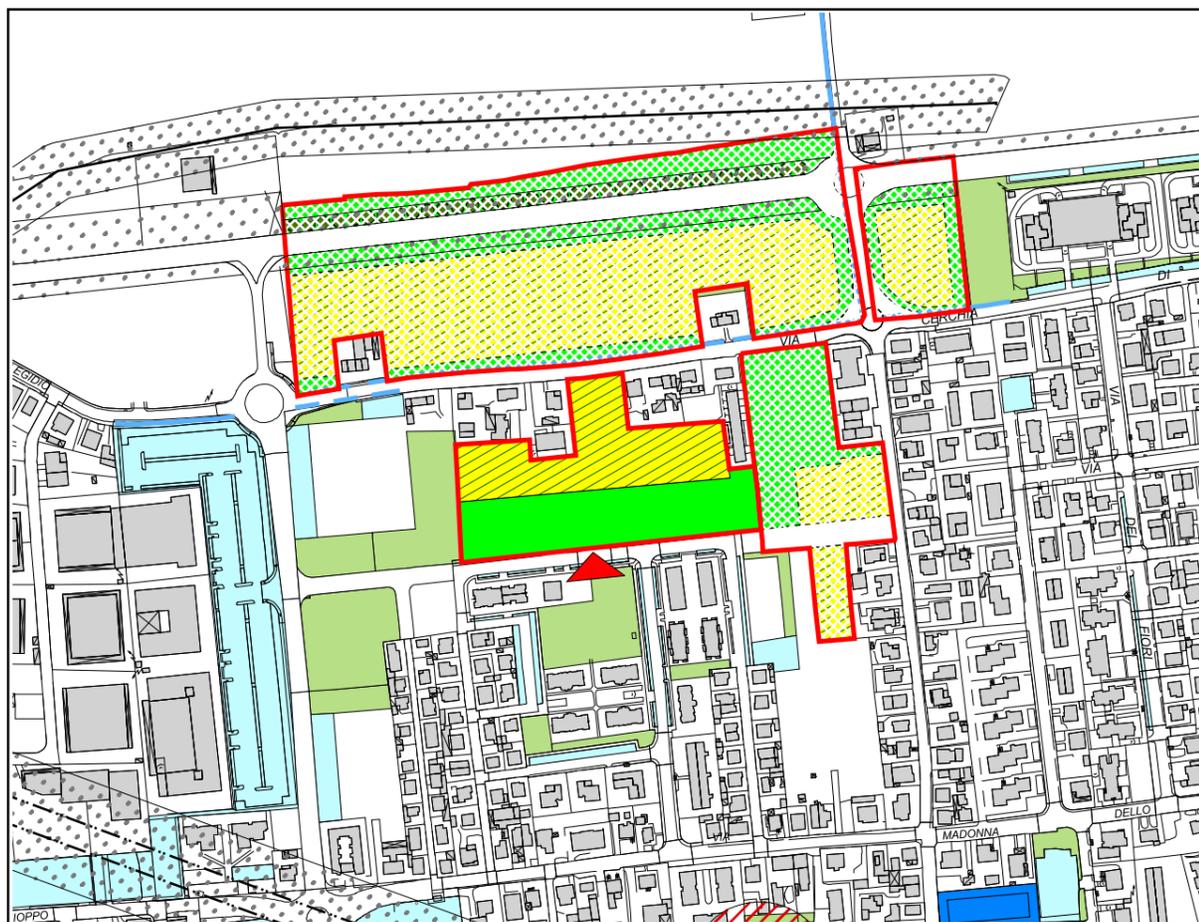
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di connessione dei margini urbani
S. Egidio - via Salieri

04/14-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto è situato fra la via Cerchia e la via Salieri della quale è stato realizzato fino a oggi solo il tratto centrale. Lungo la via Cerchia è presente un'edificazione rada con tipologie per lo più riconducibili all'ambito agricolo. A sud del comparto si trovano gli edifici del P.P. di iniziativa privata in fase di ultimazione tra cui tipologie condominiali di forte impatto a 4-5 piani. Il P.R.G. '85 destinava l'area a verde pubblico.

Obiettivi e criteri di intervento

L'edificazione si attesta su una nuova strada di penetrazione dalla via Salieri e viene a rafforzare il borgo di case già esistenti sulla via Cerchia. Per l'area verde deve essere preferita la collocazione a ovest prevedendo l'accorpamento con il verde del comparto limitrofo, e a sud, consentendo il collegamento con i comparti vicini. La porzione a ovest sarà destinata in particolare alla sosta e al gioco.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 17.370 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 2.605 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

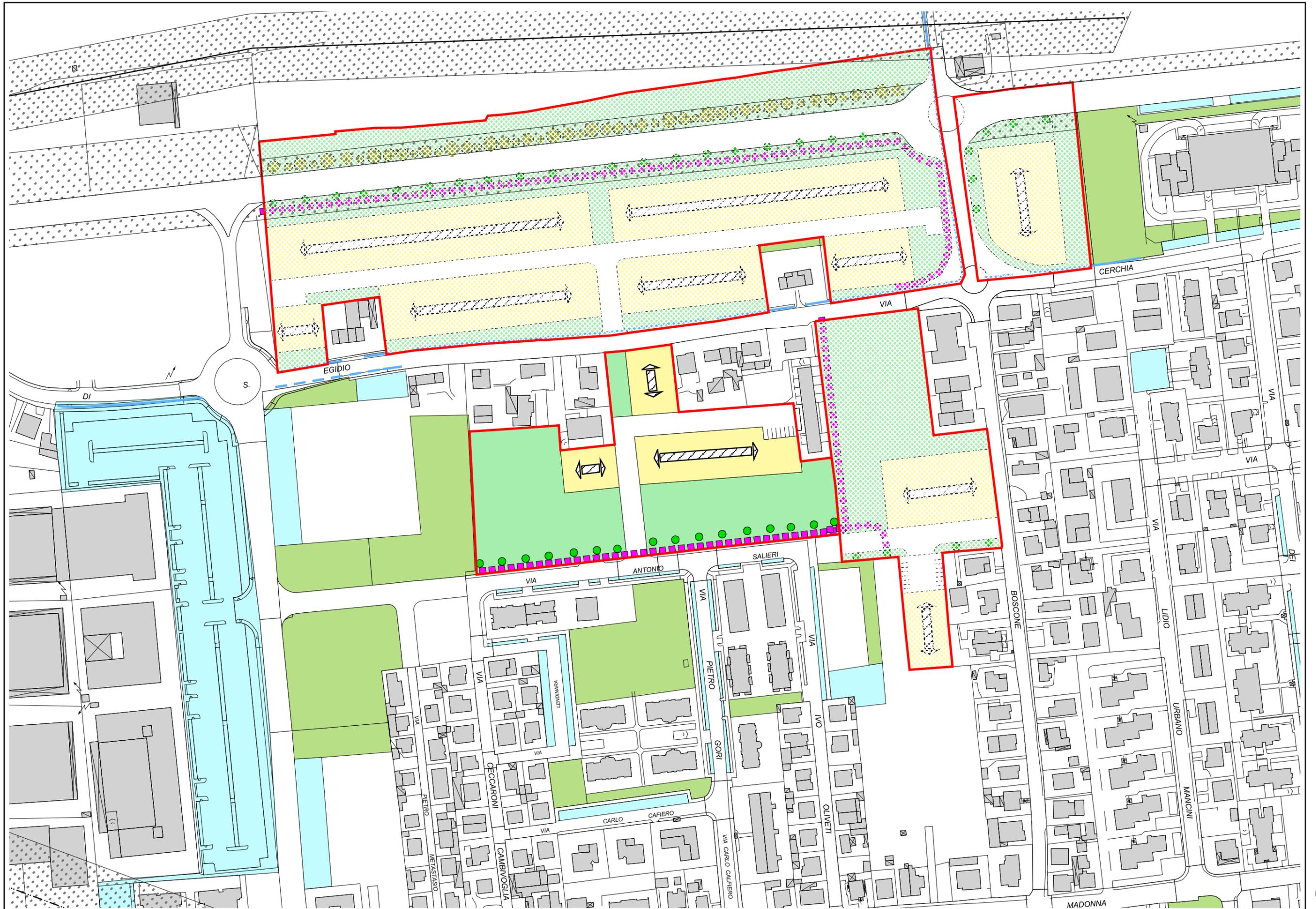
Urbanistico-ambientali

Passaggio pubblico di collegamento alla via Cerchia.

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).

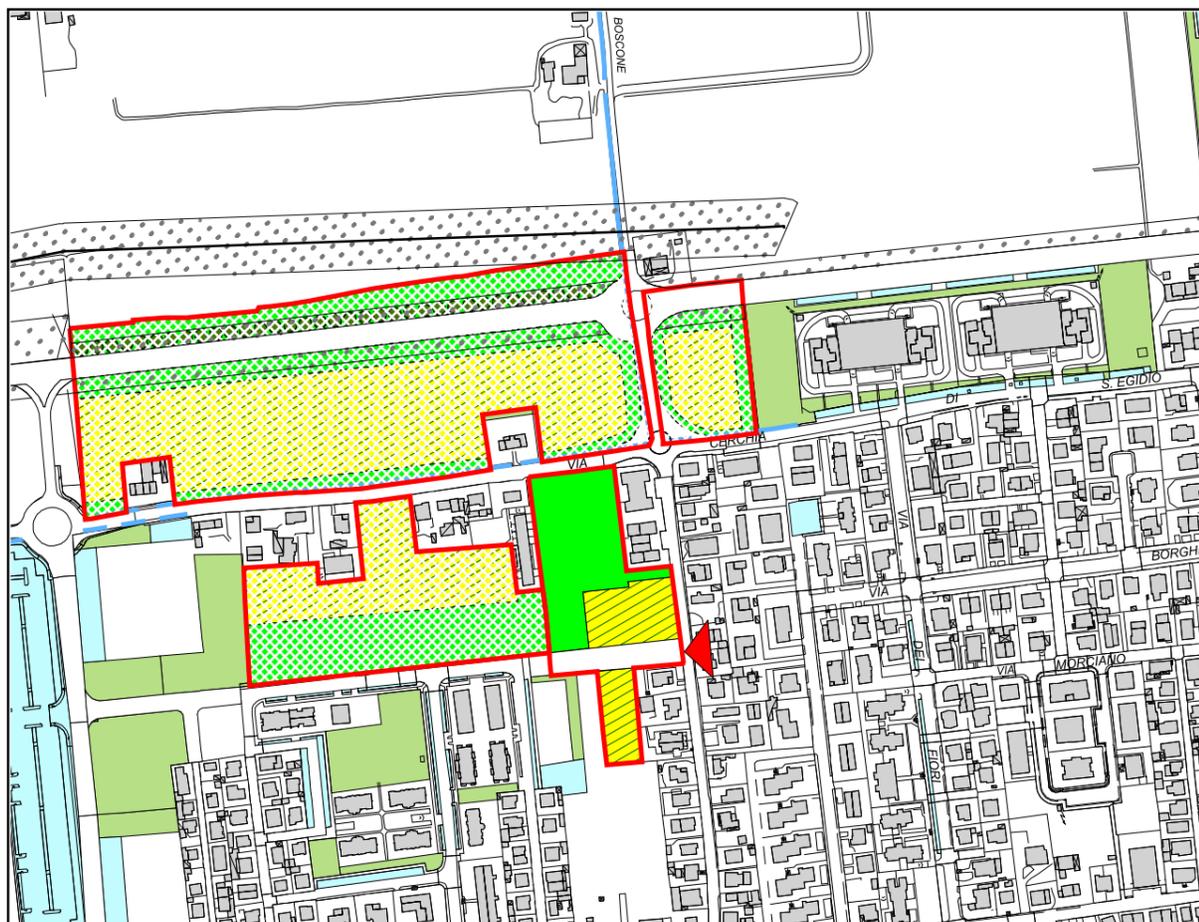
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di connessione dei margini urbani
S. Egidio - via Boscone

04/15
AT1- AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto sorge lungo le vie Cerchia e Boscone a contatto con il nucleo centrale della frazione di S.Egidio. Il PRG '85 destinava l'area a verde pubblico e una piccola parte a strada prevedendo il completamento della via Salieri verso la via Boscone. Questa porzione faceva parte, nel PRG '85, del comparto sottoposto a P.P. di iniziativa privata posto a sud, il quale non ha mai avviato l'iter di approvazione. Peraltro in relazione alla volontà di dare attuazione al parco di via Salieri si è ritenuto utile legare il proseguimento della via con i comparti a nord.

Obiettivi e criteri di intervento

Occorre prevedere il completamento della via Salieri in relazione alla criticità dell'attuale rete viaria della zona. E' opportuno evitare la chiusura, con l'edificazione, del fronte lungo la via Cerchia per rendere il verde immediatamente fruibile anche agli abitanti dei comparti popolosi a nord. Per questo dovranno essere previsti adeguati mezzi di rallentamento del traffico che consentano l'attraversamento della via Cerchia in sicurezza. L'area verde potrebbe ospitare attrezzature sportive.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT1

Superficie territoriale (St): 3.257mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.25 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 814 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 9.379 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.407 mq

Superficie territoriale totale (St): 12.636 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 2.221 mq

Ripartizione del comparto

AT1

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

AT5

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

hm = 13 mt
Apv = /
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)

AT1

Ip (Se) > 40%
Ip (St) > 50%
A = 100 alberi/ha Se
Ar = 50 arbusti/ha Se

AT5

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

Normativa funzionale

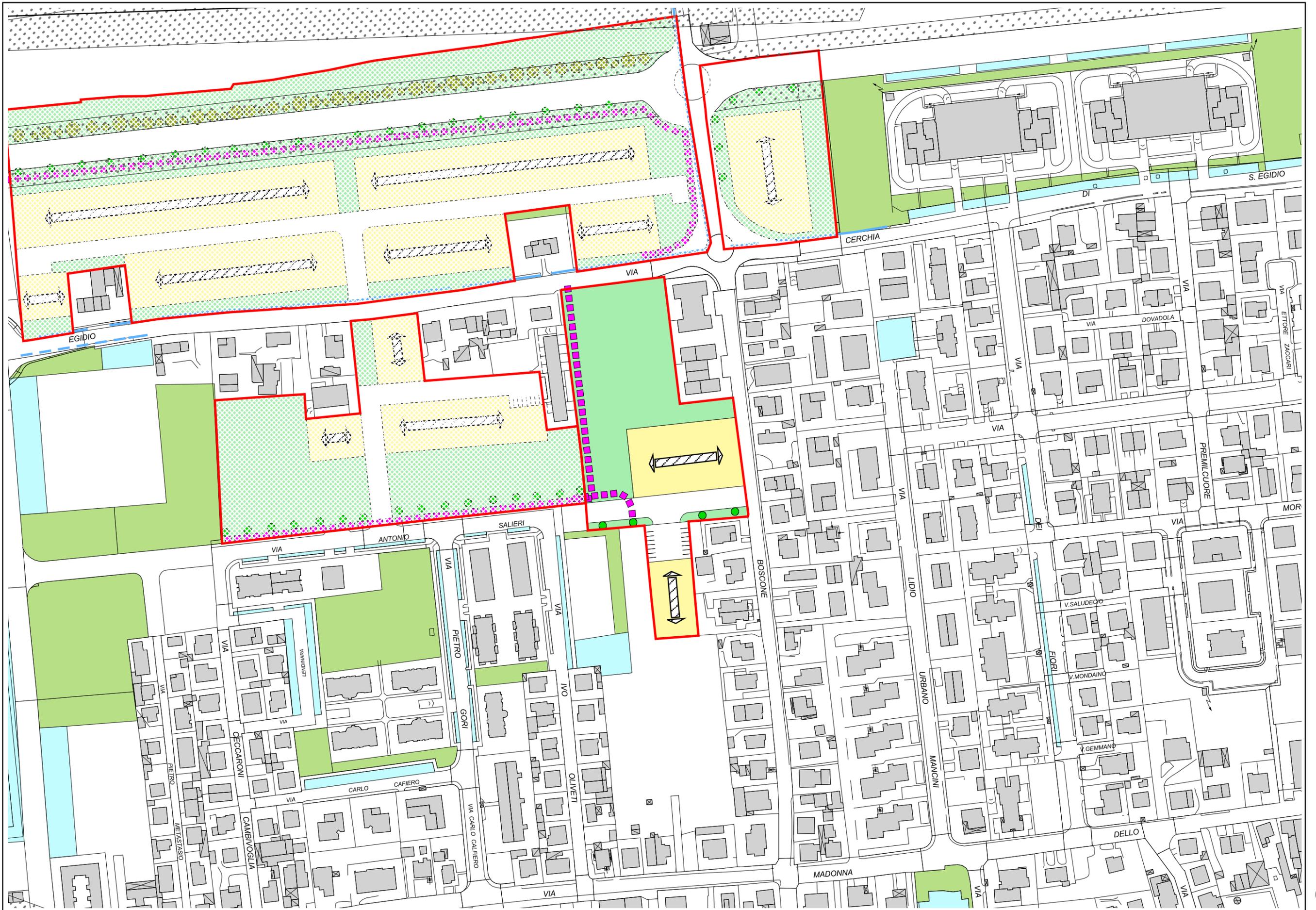
Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

PRESCRIZIONI

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).

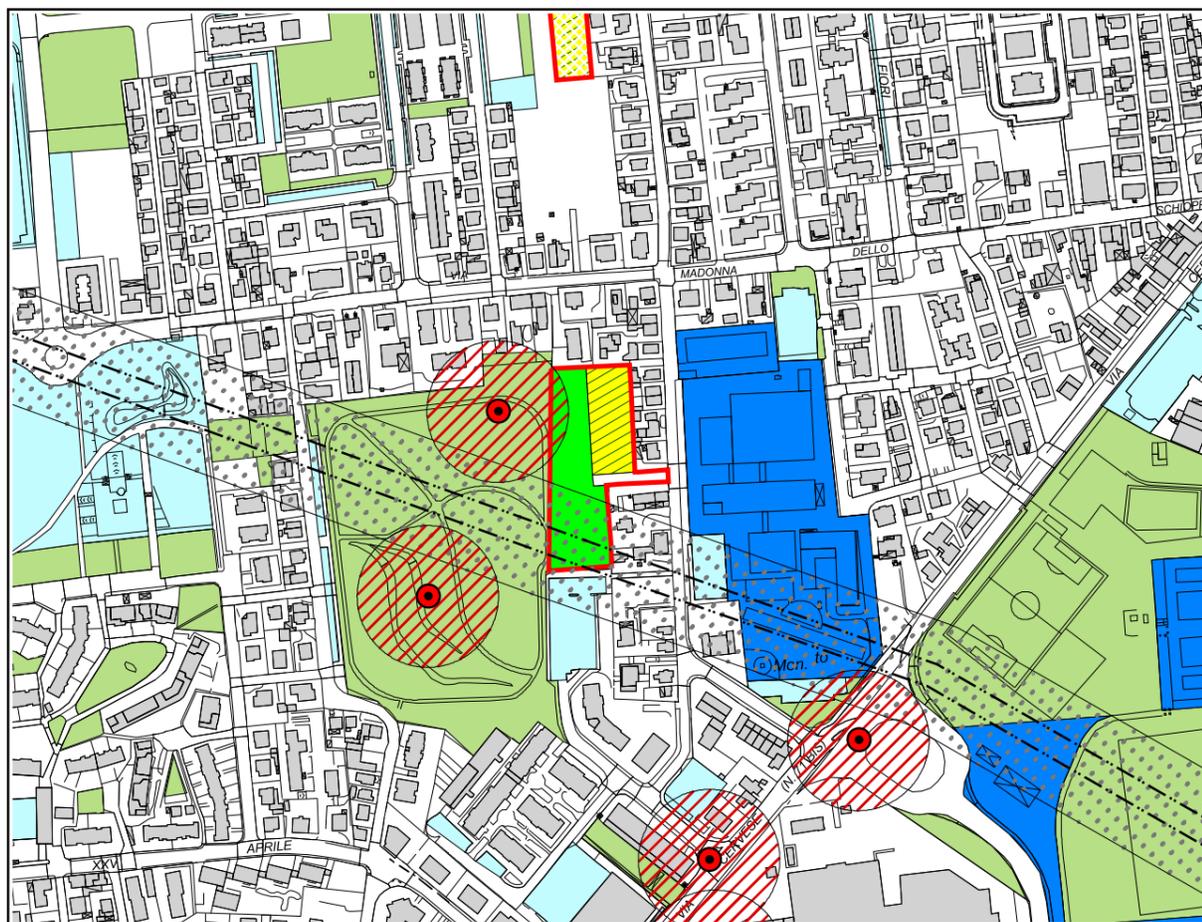
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



**Aree di connessione dei margini urbani
S. Egidio - comparto contiguo Parco Marzocchi**

04/17-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area, situata ai margini del parco della fornace Marzocchi nella zona di S. Egidio, era destinata dal PRG '85 a verde pubblico ma la previsione non è stata attuata.

L'edificazione al contorno è a bassa densità, costituita da case isolate uni-bifamiliari.

E' presente lungo la via Boscone, nelle immediate vicinanze del parco, il polo scolastico dell'Istituto Professionale Statale per l'Industria e l'Artigianato.

Il comparto è attraversato da un doppio elettrodotto a 132 KV.

Obiettivi e criteri di intervento

L'ambito assolve la funzione di filtro tra il parco esistente e l'edificato lungo via Boscone.

La zona verde in confine con il parco potrà essere utilizzata per attrezzature sportive con un manufatto di ristoro di modeste dimensioni.

La zona residenziale viene collocata in adiacenza al tessuto esistente.

L'accessibilità all'area consente di creare un percorso diretto tra il polo scolastico e il parco.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 4.584 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 688 mq

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 2.295 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.045 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 103 mq

Superficie territoriale totale (St): 6.879 mq

Superficie utile lorda (Sul): 791 mq

Ripartizione del comparto

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

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie edificabile (Se): 8% St;
Area pubblica (Ap): 92% 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

Idrogeologiche

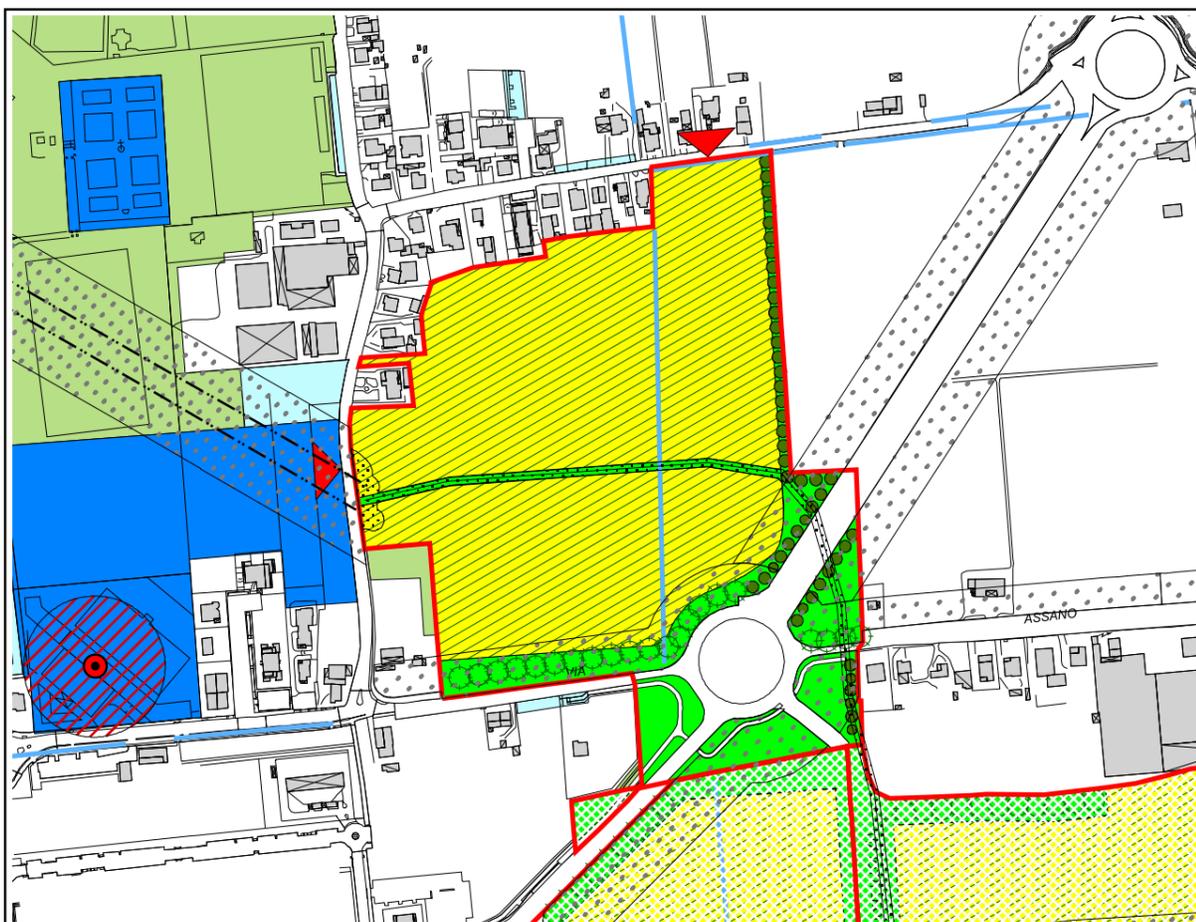
Il comparto ricade in zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art.21A del PTCP) di cui all'art. 2.10 dell'allegato 1;
zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art. 2.12 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
S. Egidio - via Assano-via Redichiaro

04/18-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto è stato oggetto dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia n°18034 del 22/02/2011 relativo all'interramento della linea elettrica a 132 KV che corre parallela alla ferrovia.

E' inoltre interessato dalla presenza di una importante rotonda stradale sulla quale è previsto l'innesto dell'asse di collegamento all'autostrada al fine di collegare direttamente la secante al casello Sud della A14.

Si affaccia su via Assano, asse stradale da riqualificare, che svolgerà in futuro una funzione di connessione con il mare.

Nella parte nord e ovest si rapporta ad un tessuto residenziale esistente a bassa densità.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione deve consentire l'acquisizione dell'area della rotonda su via Assano, di raccordo con l'uscita della secante.

L'area, per la vicinanza ad una delle due uscite della secante, si configura come area di ingresso alla città con forte valenza urbana.

Pertanto si richiede in prossimità della rotonda una edificazione compatta mentre, a contatto con l'edificato esistente su via Montefiore e via Redichiaro si propone un'edificazione a bassa densità.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 102.041 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq + 100% Sul edificio residenziale esistente
Superficie utile lorda (Sul): 15.306 mq + 100% Sul edificio residenziale esistente

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 3.743 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.045 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 168 mq

Superficie territoriale (St): 105.784 mq

Superficie utile lorda (Sul): 15.474 mq + 100% Sul edificio residenziale esistente

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

Normativa funzionale

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

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Si richiamano i contenuti dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia n°18034 del 22/02/2011

E.R.P. :

Ut = 0,025 mq/mq

Uf = 0,6 mq/mq

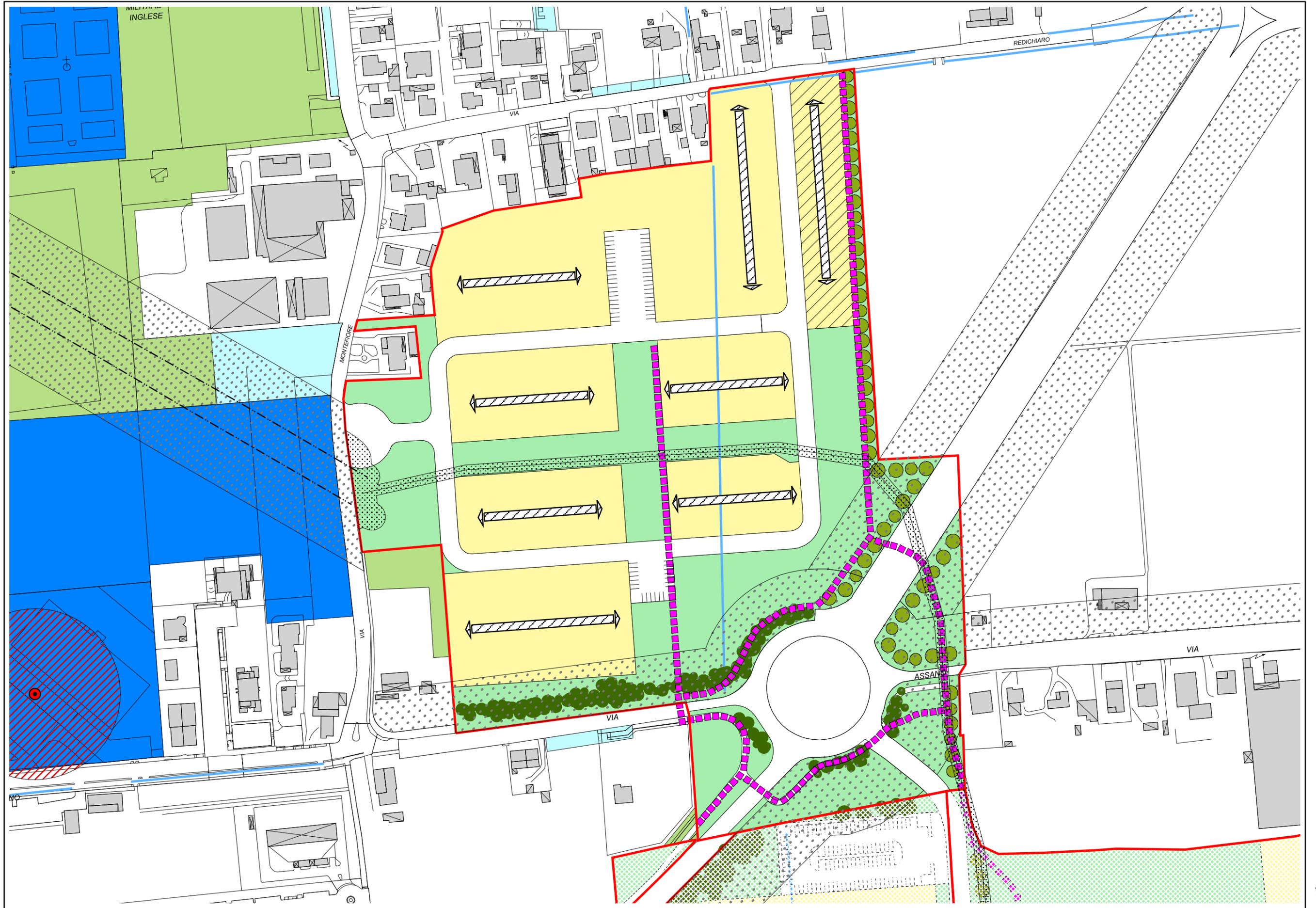
Lungo il tracciato della linea interrata, per una fascia di 4 metri, non dovranno essere previsti luoghi di permanenza di persone, per un tempo superiore alle 4 ore giornaliere (obiettivo di qualità di 3 micro tesla, di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003, art.4)

In corrispondenza dei pali porta-terminali, la discesa a terra dei conduttori dovrà essere adeguatamente protetta/schermata in modo tale da scongiurare rischi a persone, nel rispetto del limite di esposizione di 100 micro tesla di cui all'art. 3 del D.P.C.M. 8 luglio 2003".
Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di mitigazione verso la rotonda, la via Assano e nella fascia di rispetto dell'elettrodotto.

Idrogeologiche

Il comparto ricade 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.

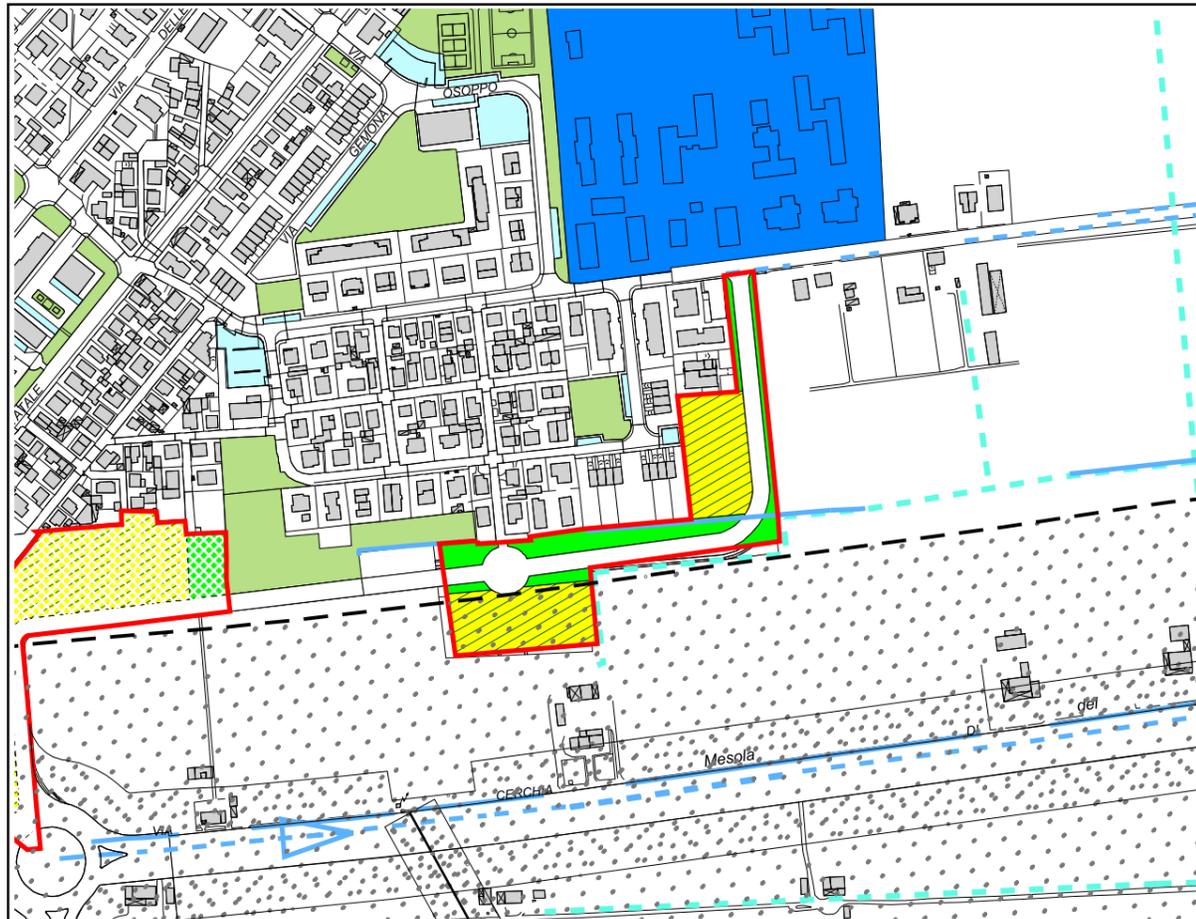
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.
Scarpate morfologiche.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
S. Egidio - via S.Agà

04/19-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova sul lato est di Villa Chiaviche fra le via S.Agà e Cerchia. Lambisce l'edificato esistente creando un nuovo margine urbano.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione deve consentire la creazione di un nuovo asse stradale (la cosiddetta "gronda") che possa raccogliere il traffico dalla viabilità esistente a sezioni molto ridotte e distribuirlo verso gli assi principali.
L'area di trasformazione completa il nucleo di Villa Chiaviche verso est con un nuovo disegno.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 18.546 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 2.782 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

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

Normativa funzionale

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

PRESCRIZIONI

Urbanistico - Ambientali

Valutazione previsionale di clima acustico.

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.

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

