

STUDIO TECNICO
INGEGNERIA - ARCHITETTURA

Dott. Ing. **Giuliano Galassi**
Dott. Ing. **Ermanno Gianessi**
Geom. **Gabriele Pasini**
V.le G. Marconi, 584 - 47023 Cesena (FC)
Tel e Fax 0547301735 - P.I. 01314600402
E-mail: info@stgalassi.191.it

Dott. Arch. **Stefano Bottari**
Corso Ubaldo Comandini, 8 - 47023 Cesena (FC)
Tel 054724379 - C.F. BTT SFN 69E31 C573M
E-mail: bottari.stefano@libero.it

COMUNE DI CESENA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata
05/03-AT4a - Diegaro, Via San Cristoforo

Committenti: **Elettra s.r.l.**
con sede a Cesena, Via Leio Basso n°270 - P.Iva 02212390401
Ellemme Immobiliare s.r.l.
con sede a Bertinoro, Via Santa Croce n°121 - P.Iva 03472480403
Soc. C.M.P. sas di Tani Maura & C.
con sede a Cesena, Via Uberti n°53 - P.Iva 10663010401

- Inquadramento urbanistico -

Il Progettista
Dott. Ing. Ermanno Gianessi
Dott. Arch. Stefano Bottari

Il Committente

Tav A_3 Maggio 2011 Scale varie

STF-GRG

GERARCHIA DELLA VIABILITA'

LEGENDA

-  Strade di Grande Comunicazione (SGC) nazionale
-  Strade Statali (SS)
-  Strade Provinciali (SP)
-  Strade Comunali
-  Strade Comunali (previsione di PRG)
-  Strade Vicinali
-  Tratto di Strada Vicinale da dismettere
-  Limiti del comparto 05/03-AT4a
- * Lotti e aree di sedime destinate alle politiche insediative di interesse pubblico

FUNZIONI E USI EDIFICI LIMITROFI

-  Residenziale
-  Produttivo
- n. su edifici Numero piani

Estratto della scheda di PRG

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 123.666 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0,4 mq/mq di cui 0,1mq/mq per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art. 42.08 bis.
Superficie utile lorda (Sul): 49.466 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 = verde ad alberi sparsi
A = 30 alberi/ha Se
Ar = 40 arbusti/ha Se
Ti = 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.

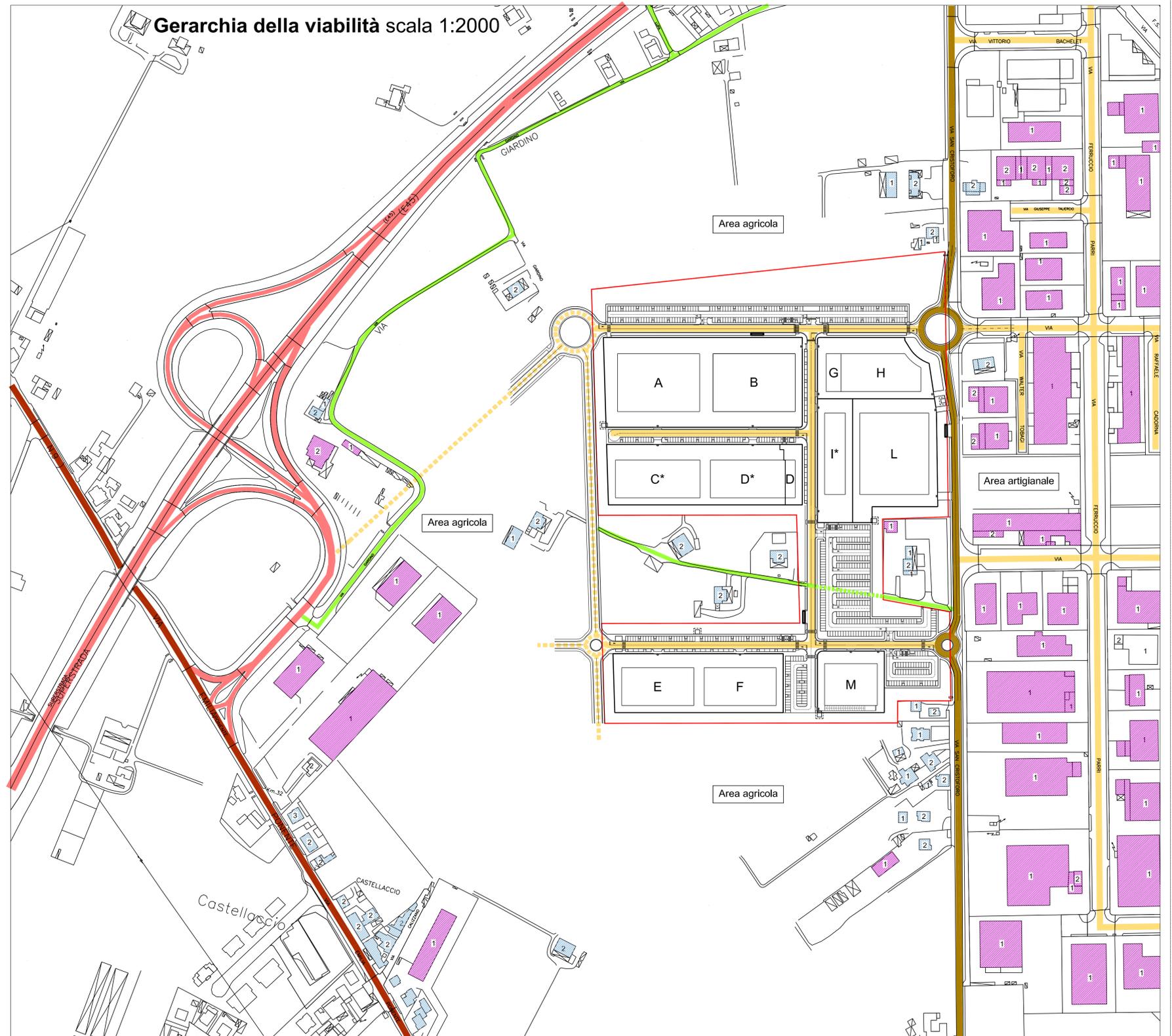
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di mitigazione verso la viabilità e le abitazioni esistenti.
Documentazione di impatto acustico.
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.)

Idrogeologiche

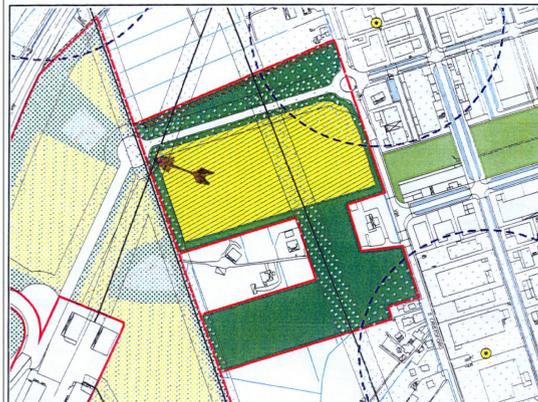
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1
Filiari da tutelare art. 2.3 Allegato A1:



Arece di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Diegaro - via S.Cristoforo

05/03-AT4a

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si colloca fra l'area artigianale appoggiata alla strada provinciale 105, via S. Cristoforo, e il nuovo comparto polifunzionale previsto accanto allo svincolo della E45, fungendo da raccordo.
Si colloca su un terreno precedentemente agricolo con diversi edifici residenziali da tutelare.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione deve offrire risposta alle richieste insediative di aziende che hanno necessità di trasferimento, raccordando l'area artigianale esistente con quella di nuova previsione con un asse viario che ha il ruolo di spina.
Il progetto deve tenere conto degli edifici residenziali esistenti anche ai margini con adeguate fasce di protezione.