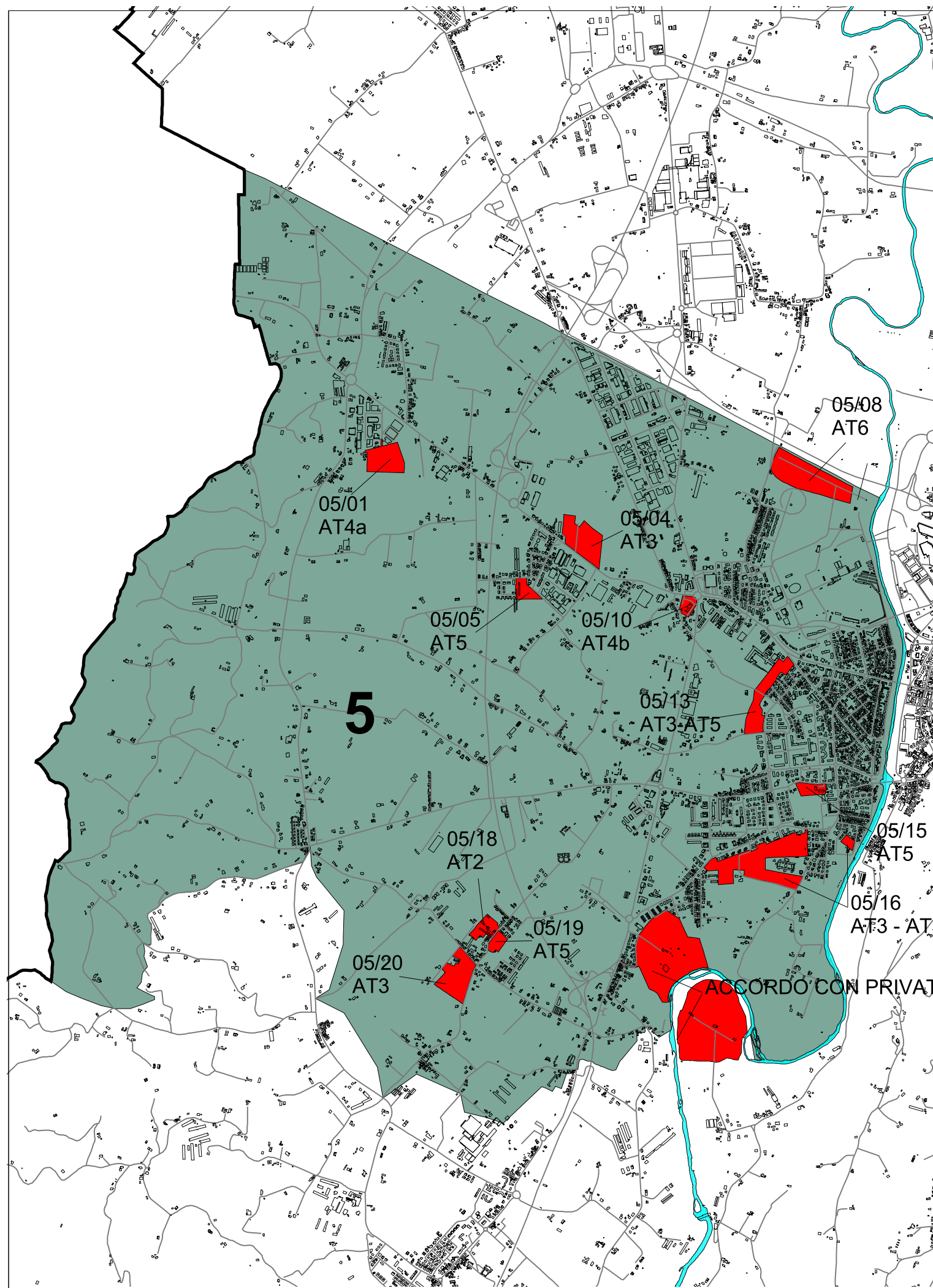


QUARTIERE N° 5 OLTRE SAVIO

Indice schede

05/01 AT4a DIEGARO - via Brighi	pag. 76
05/04 AT3 TORRE DEL MORO - via Emilia	pag. 82
05/05 AT5 DIEGARO - via La spezia	pag. 84
05/08 AT6 PARCO IPODROMO - Comparto via Pontescolle	pag. 90
05/10 AT4a TORRE DEL MORO - via Nuova	pag. 94
05/13 AT3-AT5 S.MAURO - via Farini, via Giardino	pag. 100
05/15 AT5 S.MAURO - Parco per Fabio	pag. 104
05/16 AT3-AT5 S.MAURO - via Savio	pag. 106
05/18 AT2 TIPANO - via Tipano, Comparto ovest	pag. 111
05/19 AT5 TIPANO - via Tipano, Comparto est	pag. 113
05/20 AT3 TIPANO - via Tipano, via Del Priolo	pag. 114a
ACCORDO CON PRIVATI - Borgo Paglia - Cà Bianchi	pag. 115



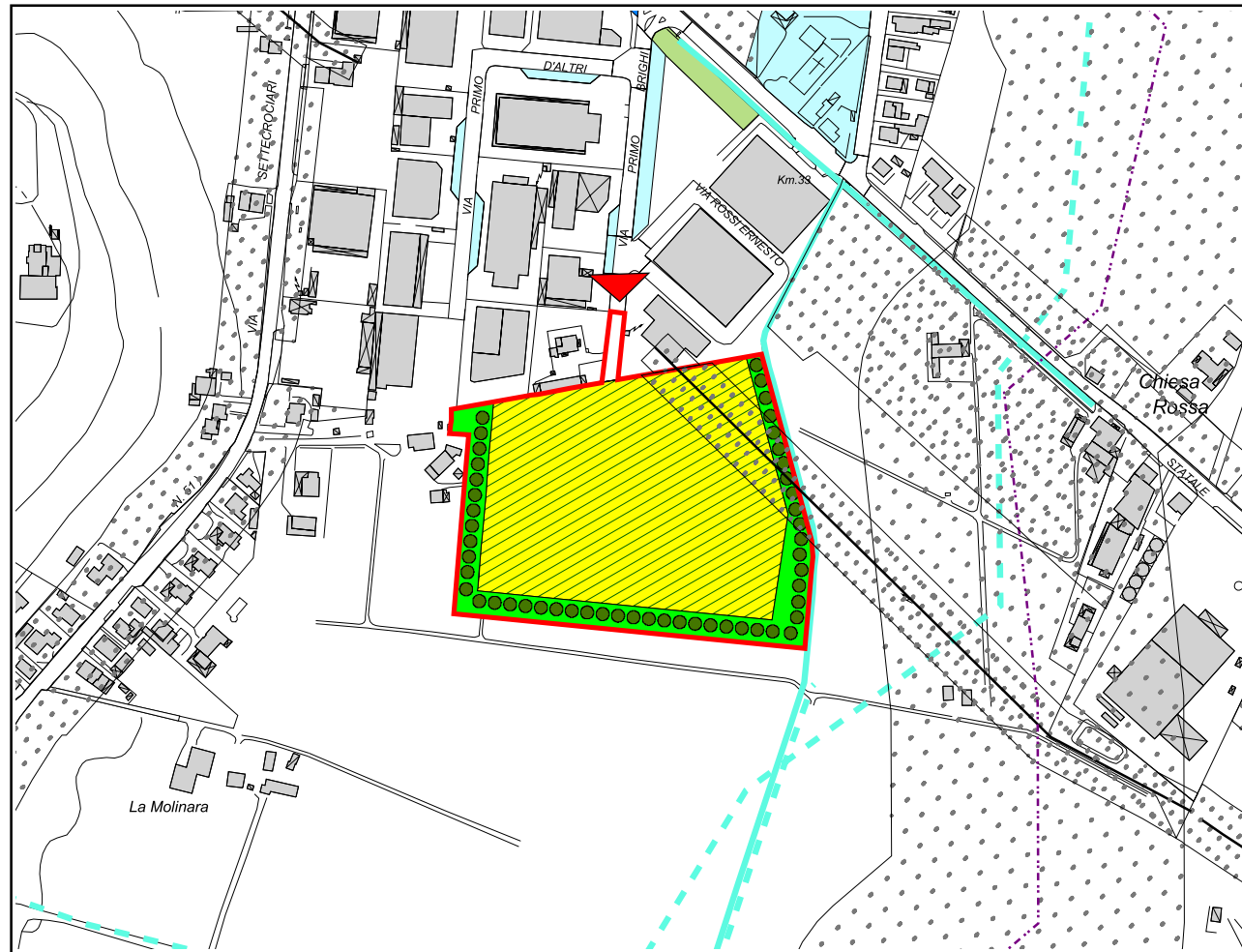
Aree di trasformazione

- 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
Diegaro - via Brighi

05/01-AT4a

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto completa l'insediamento produttivo di Diegaro, posto a sud della via Emilia nei pressi della strada provinciale Diegaro-S.Vittore. Attualmente la viabilità dell'area artigianale è interrotta sul confine del territorio urbanizzato. Nel PRG '85 l'area aveva destinazione agricola.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione deve offrire risposta alla domanda insediativa di nuove aziende e migliorare l'organizzazione stradale della zona artigianale.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 40.000 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0,4 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): 16.000 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

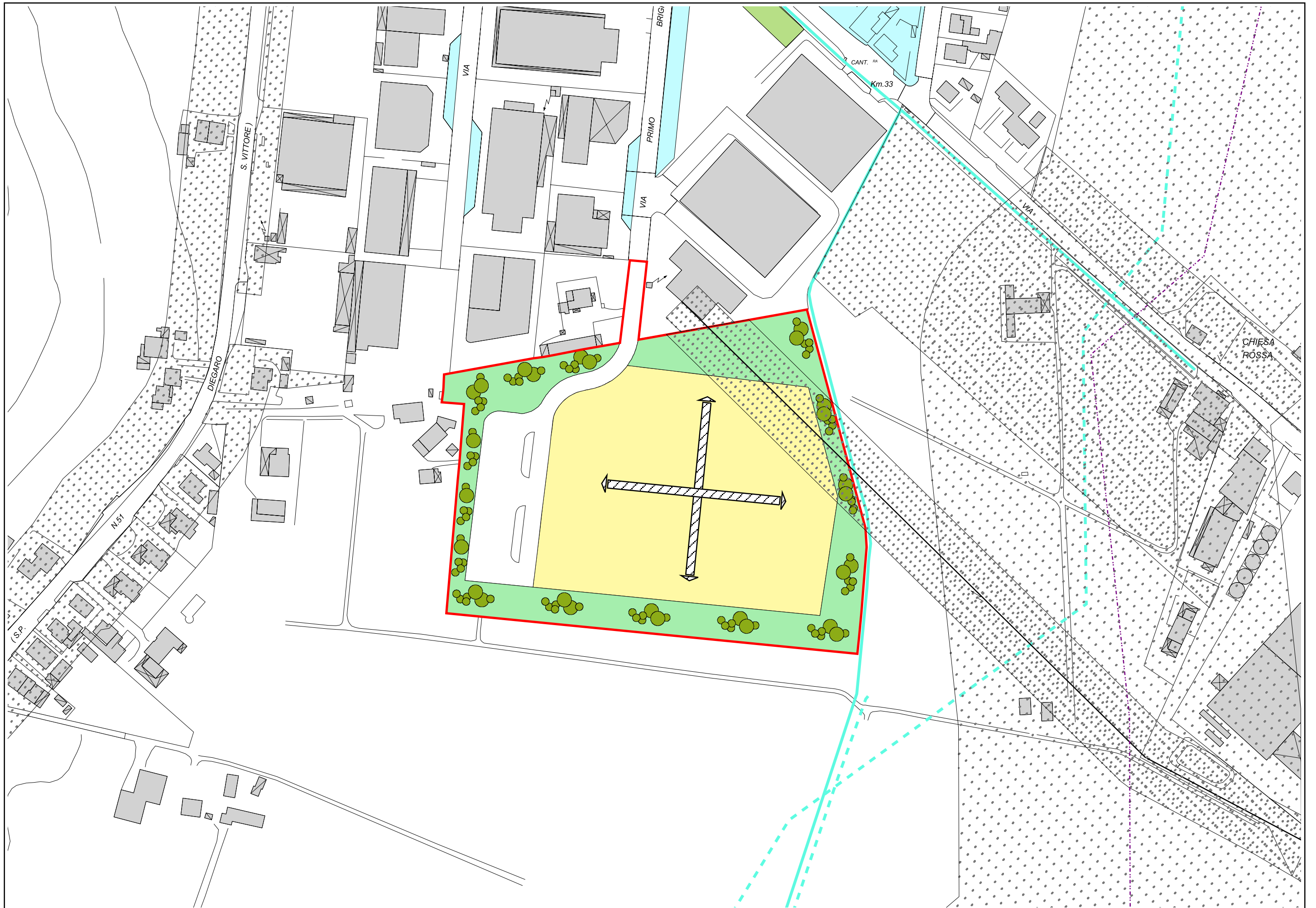
Verde di ecotone verso l'ambito rurale.
Studio di impatto sulla mobilità (art.19.06 N.d.A.).
Documentazione di impatto acustico.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 del PTCP) di cui all'art. 2.7 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.

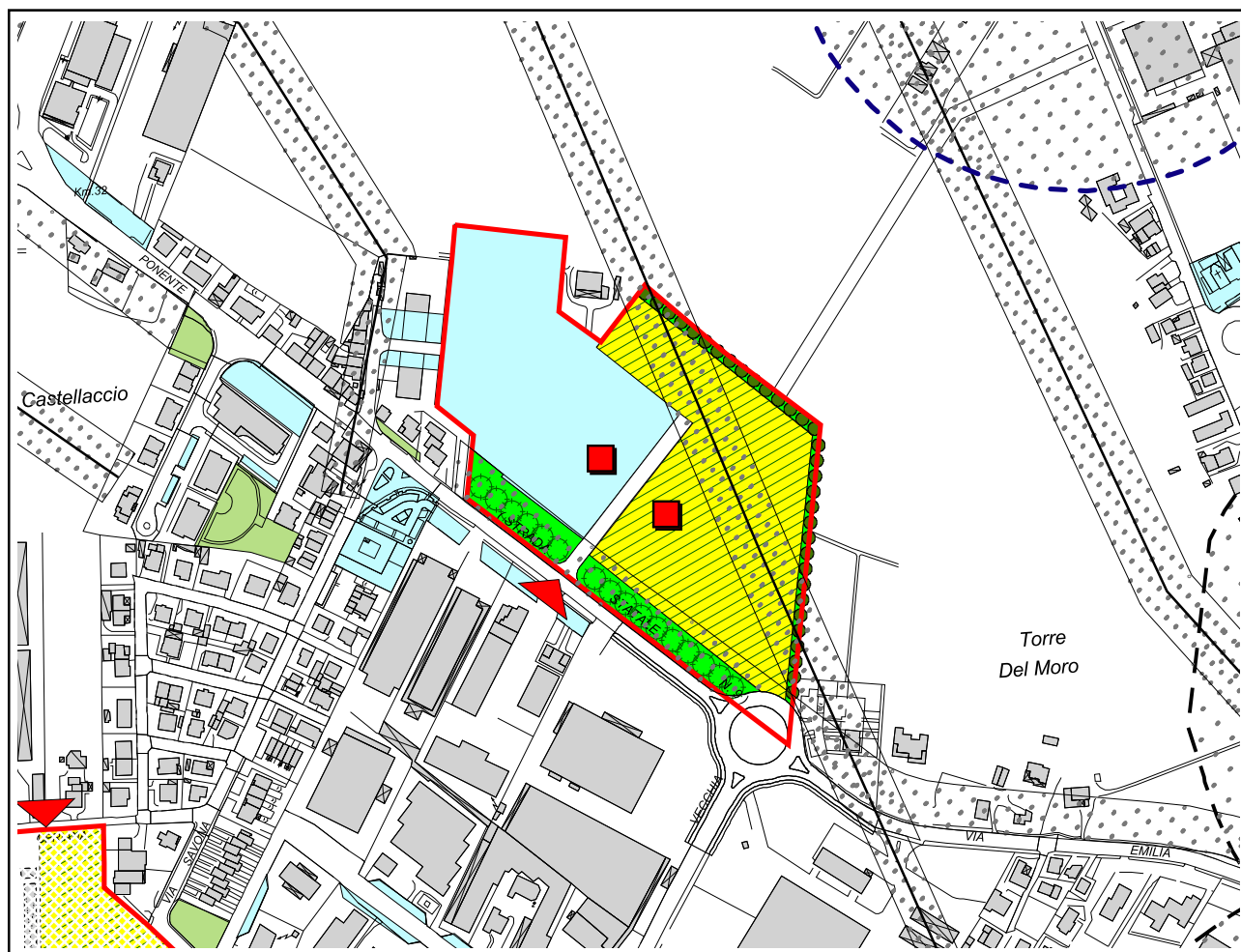
Filari da tutelare art. 2.3 allegato A1.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
Torre del moro - via Emilia

05/04-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Torre del moro, che si attesta lungo l'asse della via Emilia a ponente, è caratterizzata dalla presenza di comparti produttivi sul retro della edificazione residenziale a bassa densità. E' priva di servizi. Il comparto, nel PRG '85, aveva destinazione agricola.

Obiettivi e criteri di intervento

Il comparto, localizzato nella parte opposta alla frazione di Diegaro rispetto alla via Emilia, garantisce, per le dimensioni e la vicinanza alla frazione, la localizzazione del nuovo servizio parrocchiale in sostituzione di due parrocchie (Diegaro e Torre del moro) che verranno soppresse.

Dovrà essere creato un attraversamento pedonale in sicurezza.

L'edificazione si attesta nella parte centrale del comparto per consentire un verde di schermatura verso la via Emilia e il verde di passaggio graduale tra città costruita e campagna.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 51.979 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 7.797 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 30% St;
Area pubblica (Ap): 70 % St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 40%
hm = 13 mt
Apv = verde ad alberi sparsi
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, 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.

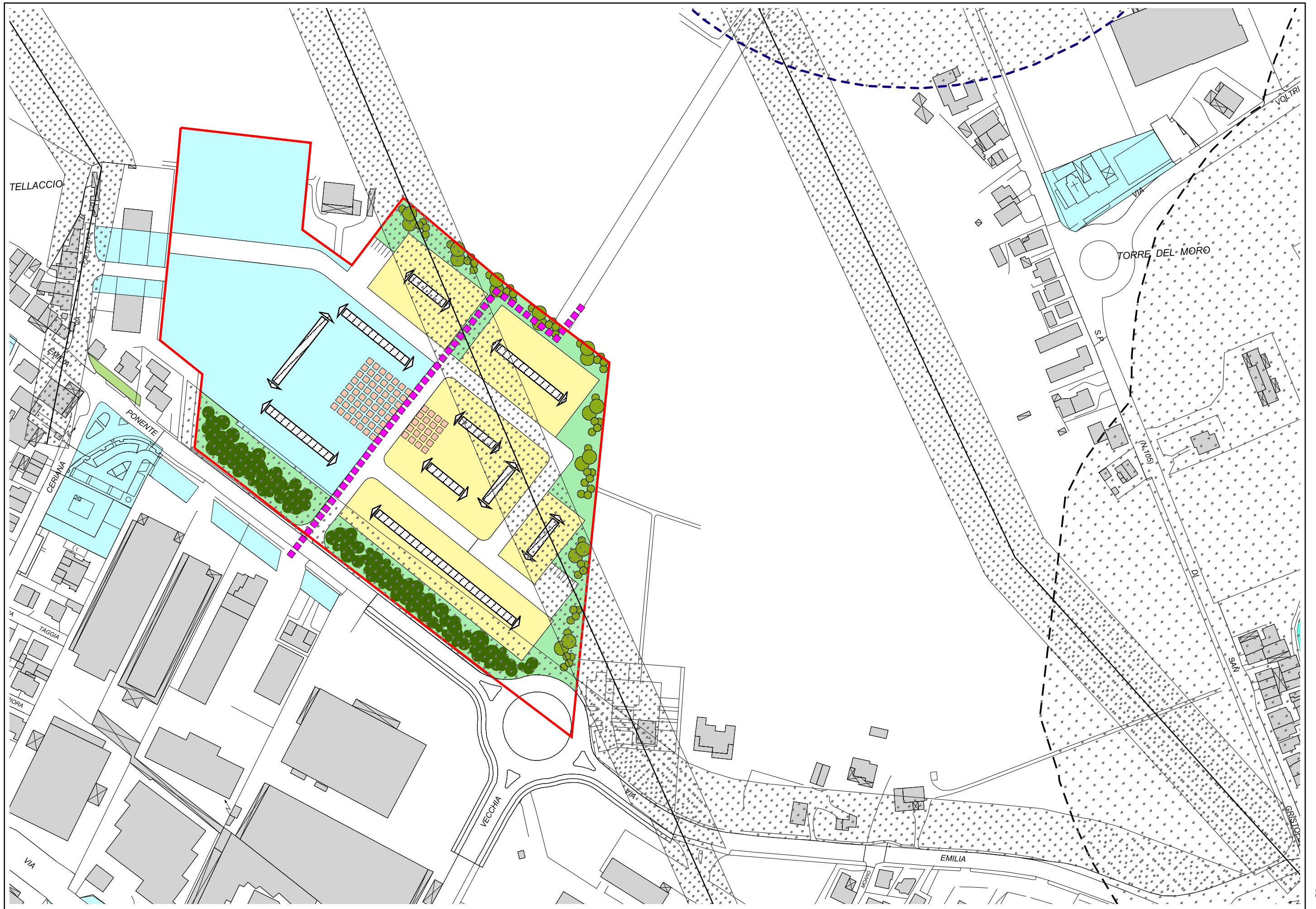
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Ap: 70% St
Ip (Se) > 30%
A = 60 alberi / ha Se
Ar = 120 arbusti / ha Se
Ecotone verso l'ambito rurale e verde di mitigazione verso la via Emilia.
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.
Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).

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.
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 Diegaro - via La Spezia

05/05-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Diegaro è ubicata a nord-ovest del territorio comunale ed è attraversata dalla s.statale 9 (via Emilia).

Nella parte est della frazione sono ubicate diverse attività produttive.

Il comparto in questione è in adiacenza ad un tessuto edilizio residenziale di recente realizzazione; sul comparto esisteva una previsione a verde pubblico del PRG 85.

Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di ottenere un'area verde con funzione di ecotone verso la zona agricola e di prato verso l'urbanizzato, collegandosi con il verde già realizzato.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 14.710 mq

Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq

Superficie utile lorda (Sul): 2.207 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 25% St;

Area pubblica (Ap): 75% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

$I_p (Se) > 30\%$

$I_p (St) > 60\%$

$h_m = 13 \text{ mt}$

Apv = verde ad alberi sparsi

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

E.R.P.:

Ut = 0,05 mq/mq

Uf = 0,6 mq/mq

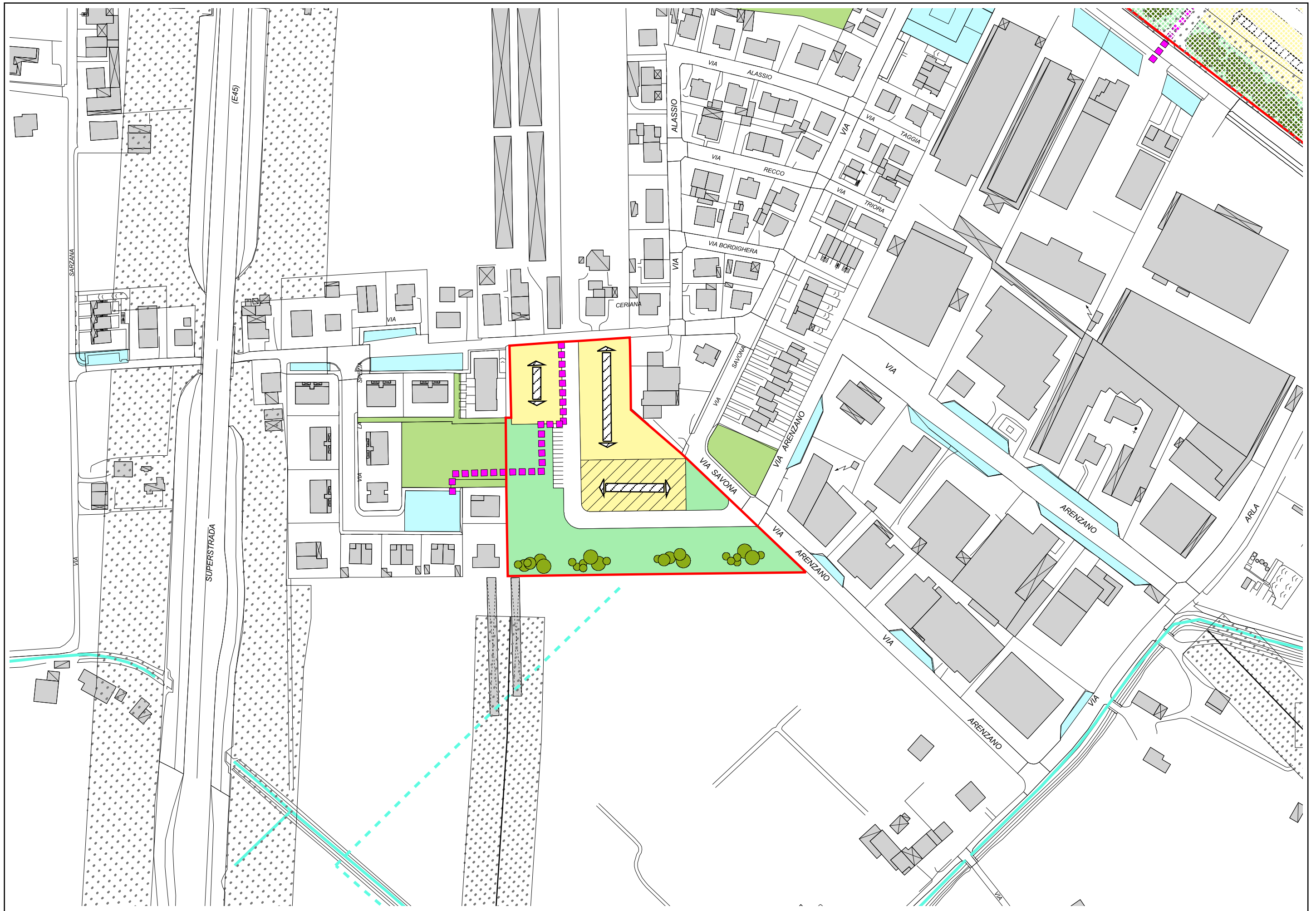
Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di protezione verso il tessuto polifunzionale.

Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.

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.

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 valorizzazione paesaggistica-ambientale Parco Ippodromo - comparto via Pontescolle

05/08-AT6

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'ambito è localizzato nella zona del centro denominata Ippodromo, compresa tra le attrezzature sportive di interesse generale (palazzetto dello sport e piscina comunale coperta), la ferrovia e il fiume Savio. La parte verso ovest è delimitata da una quinta edificata a bassa e media densità lungo via Pontescolle. La prossimità al fiume e la dimensione dell'area ex cava determinano una forte rilevanza ambientale. L'area era destinata dal PRG '85 a parco pubblico di rilievo sovracomunale sottoposta a Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica. L'area è vincolata dal PTCP a zona di tutela del paesaggio fluviale.

Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo principale è il completamento dell'ampia zona sportiva e a parco già in fase di realizzazione. L'edificazione a bassa densità viene concentrata ai margini del comparto dando continuità verso ovest al tessuto edilizio che si attesta su via Pontescolle. E' necessaria una protezione sia dall'inquinamento acustico che da quello atmosferico generati dalla ferrovia e dalla secante.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 86.623 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.04 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.465 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 15% St;
Area pubblica (Ap): 85% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 50%
Ip (St) > 75%
hm = 7 mt
Apv = /
A = 100 alberi/ha Se
Ar = 200 arbusti/ha Se
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U3/6

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U3/6 = massimo 25% Sul

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.17 del PTCP) di cui all'art.2.5 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. 4 (Aree a moderata probabilità di esondazione) e nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

I nuovi edifici vanno allontanati per quanto possibile dal fiume, vanno posizionati sopra rilevati opportunamente dimensionati e devono essere privi di cantine. Se le necessarie verifiche idrauliche e delle arginature presenti nella zona lo renderanno necessario, dovranno essere potenziati adeguatamente gli argini. Nella realizzazione del parco va curato, in particolare, il deflusso idrico superficiale con la realizzazione di idonee direttrici di scorrimento idrico.

Scarpate morfologiche.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente commerciale
Torre del moro - via Nuova

05/10-AT4b

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si colloca in prossimità dell'incrocio della via Emilia con via Dismano-Romea. Nel PRG '85 l'area era destinata a verde pubblico. Al contorno sono presenti destinazioni varie: residenza, tessuto polifunzionale.

Obiettivi e criteri di intervento

Il comparto deve contribuire a definire uno dei più importanti ingressi alla città. Il progetto deve relazionarsi adeguatamente all'intorno, evitando di incrementare il traffico sulla via Nuova e studiando una adeguata accessibilità ai nuovi edifici dalla via Emilia e dalla via Romena.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 10.855 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0,4 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): 4.342 mq

Ripartizione del comparto

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

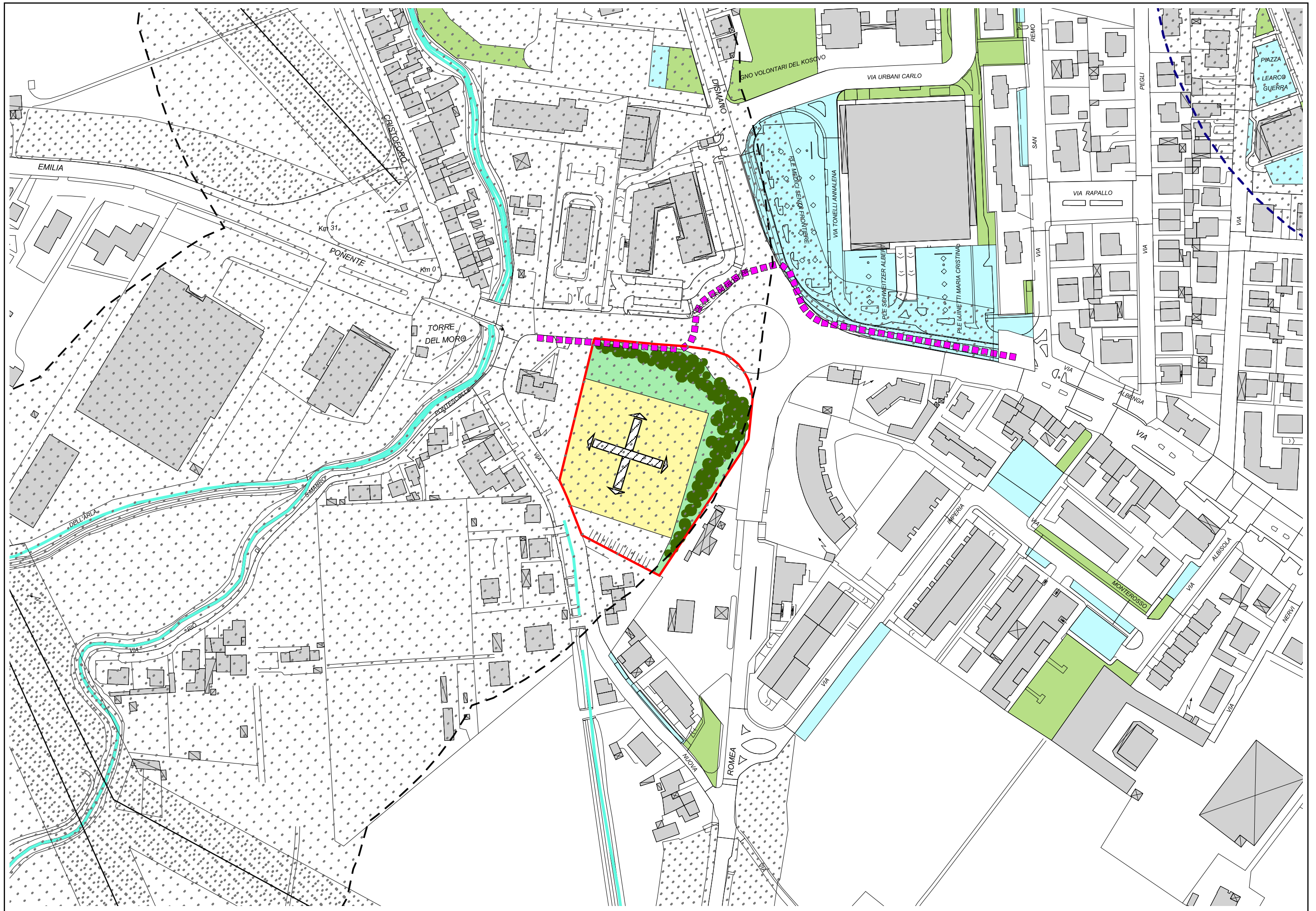
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso la via Emilia e la Romena.
Documentazione di impatto acustico. E' consentito esclusivamente l'insediamento di attività caratterizzate da emissioni acustiche tali per cui l'insediamento dell'attività produttiva non generi, per le zone residenziali limitrofe, il superamento dei valori di qualità stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/97.
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).

Idrogeologiche

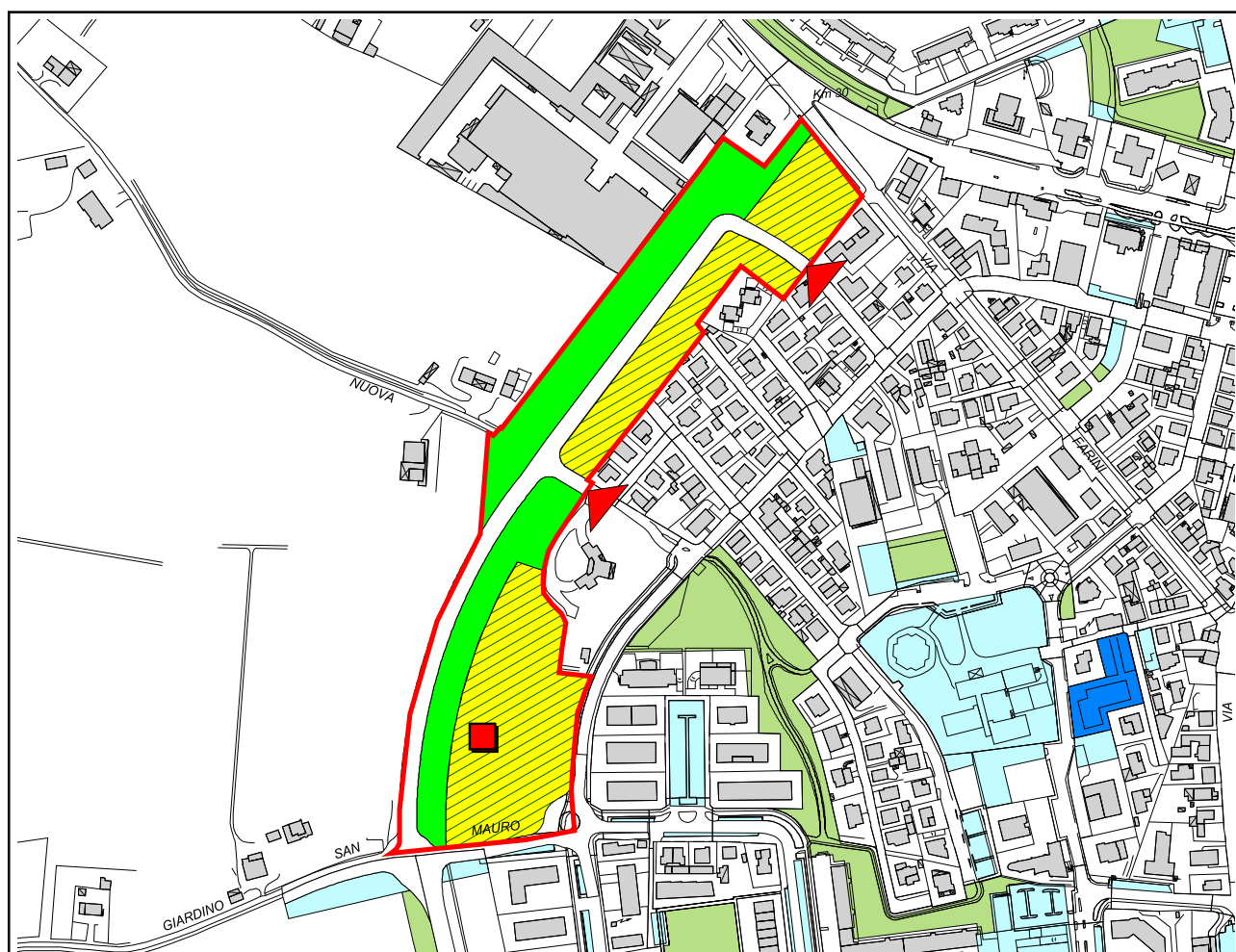
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1. zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav. 4).
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
e di connessione dei margini urbani
S.Mauro - via Farini-via Giardino

05/13
AT3 - AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto fa parte dell'ampio settore urbano sul versante ovest della città, chiuso tra gli assi della via Emilia, di via S.Mauro e di via Romea con i relativi aggregati.

Tale settore è caratterizzato dalla presenza di direttrici viarie (radiali: via Emilia, via Nuova, via Giardino di S.Mauro, via S.Mauro, via Savio; circolari: via Romea), segni del naturale strutturarsi dell'assetto urbano.

Il contesto è diversificato in considerazione dei margini storicamente consolidati con caratteristiche produttive su due lati, con edilizia a bassa densità sul lato di via S.Mauro e media densità fra via Farini e via Giardino.

Obiettivi e criteri di intervento

Il comparto è caratterizzato da un asse stradale circolare, parallelo alla via Giardino, di collegamento fra gli aggregati esistenti dalla via Farini alla via Viareggio e di supporto alla nuova edificazione che completa i margini di S.Mauro.

Il progetto deve dare continuità al verde consentendo di mettere in rete i principali parchi urbani della zona dell'Oltresavio (Ippodromo, aree PEEP di S.Mauro, parco per Fabio, parco del fiume Savio).

La bassa densità del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde privato) in contrasto con il contesto edilizio esistente più denso del PEEP di S.Mauro, al fine di degradare verso la zona extraurbana.

Deve essere previsto uno spazio di aggregazione al centro della nuova edificazione.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT3

Superficie territoriale (St): 24.423 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.663 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 21.099 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 3.165 mq

Superficie territoriale totale (St): 45.522 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 6.828 mq

Ripartizione del comparto

AT3

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

AT5

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

hm = 13 mt

Apv = verde ad alberi sparsi

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

AT3

Ip (Se) > 50%
Ip (St) > 40%
A = 120 alberi/ha Se
Ar = 300 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, 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

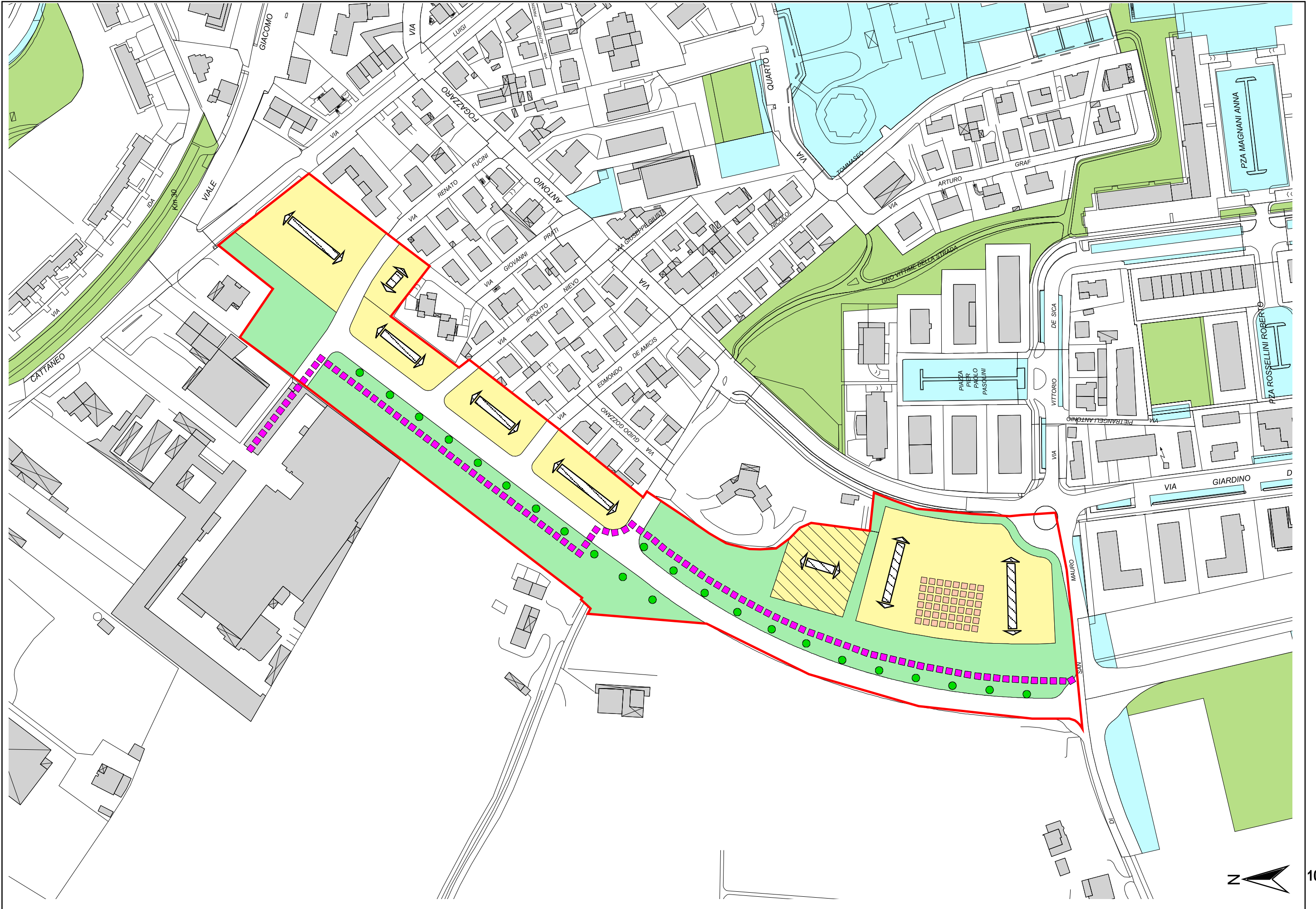
Uf = 0,6 mq/mq

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

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

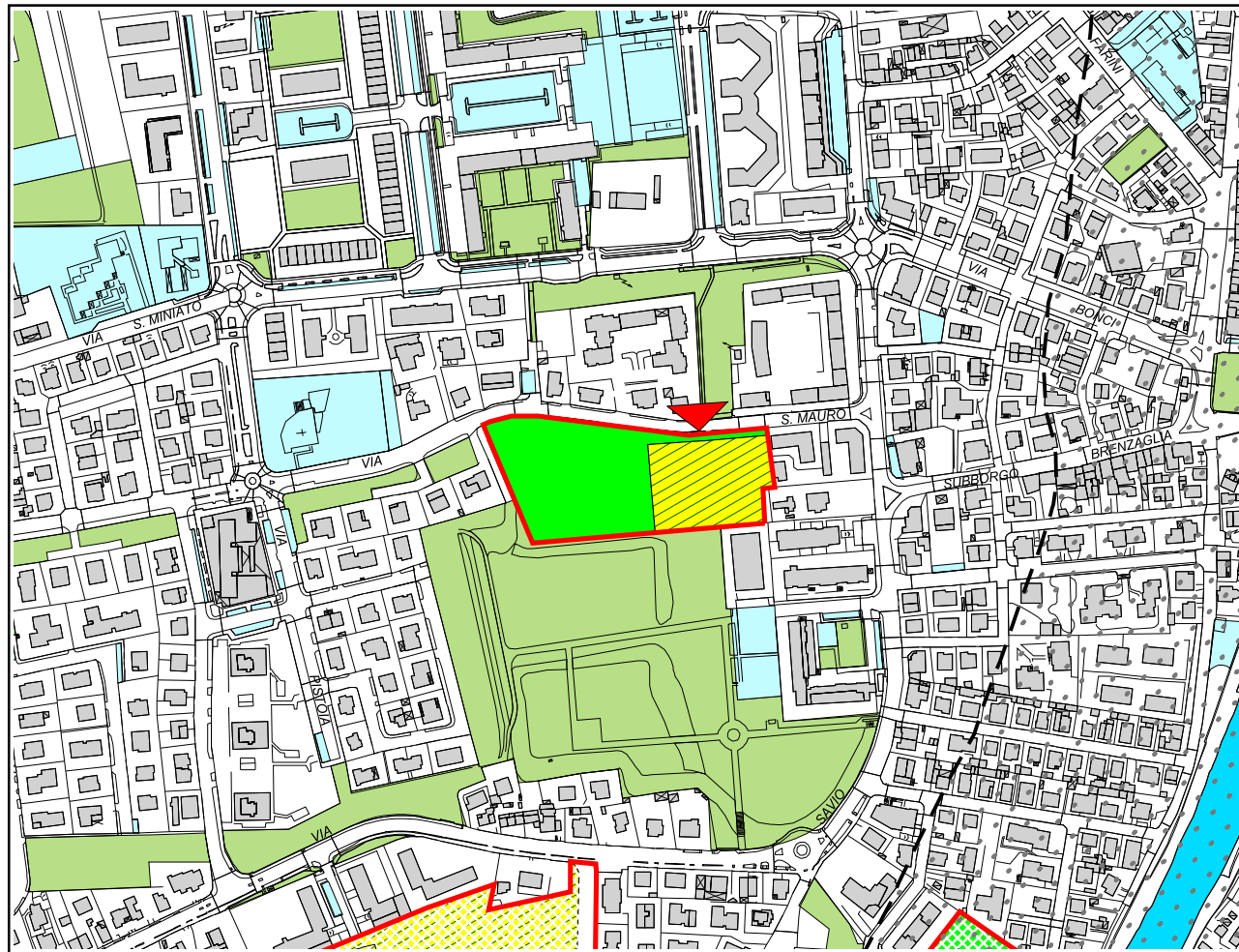
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



**Aree di connessione dei margini urbani
S.Mauro - Parco per Fabio**

05/15-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si attesta lungo via S.Mauro e completa il parco già realizzato nell'area dell'ex fornace Domeniconi. L'area, caratterizzata da un certo dislivello, era destinata dal PRG '85 a verde pubblico.

Obiettivi e criteri di intervento

Obiettivo principale è l'acquisizione dell'area necessaria al completamento del parco verso via S.Mauro.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 13.114 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.967 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

Verde di mitigazione verso via S.Mauro.

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.

