

COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica

PRG 2000

VARIANTE GENERALE



SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Allegato M

**Stralcio
PG 5**
Stato Vigente
Stato Modificato

VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE 5/2012 PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE

Il Sindaco
Paolo Lucchi

Progettisti

Alessandro Delpiano
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala
Daniele Minotti

Progettista VAS

Alessandro Biondi

Collaboratori al progetto

Natascia Cantoni
Luciana Battistini
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Alberto Pezzi
Cristina Farnedi

Coordinatore elaborazioni cartografiche e gestione dati

Barbara Calisesi

Collaboratori elaborazioni cartografiche e gestione dati

Mattia Brighi
Barbara Santarelli
Leonardo Pirini

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Alessandro Delpiano

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 (B.U.R. 20.08.03)

Integrazioni: 1^ PUBBLICAZIONE

Adottato con delibera di C.C. n. 216 del 17.11.03
Approvato con delibera di G.P. n. 95 del 29.03.05

Integrazioni: 2^ PUBBLICAZIONE

Adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26.04.04
Approvato con delibera di G.P. n. 372 del 18.10.05

Integrazioni: 3^ PUBBLICAZIONE

Adottato con delibera di C.C. n. 69 del 12.04.06
Approvato con delibera di G.P. n. 165 del 08.05.07

VARIANTE OO.PP. 5/2012 PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE

Adottata con delibera di C.C.
n. del

- ***Nella pagina introduttiva di ogni quartiere, l'elenco delle aree evidenza di colore rosso le schede modificate o aggiunte e col barrato quelle eliminate***

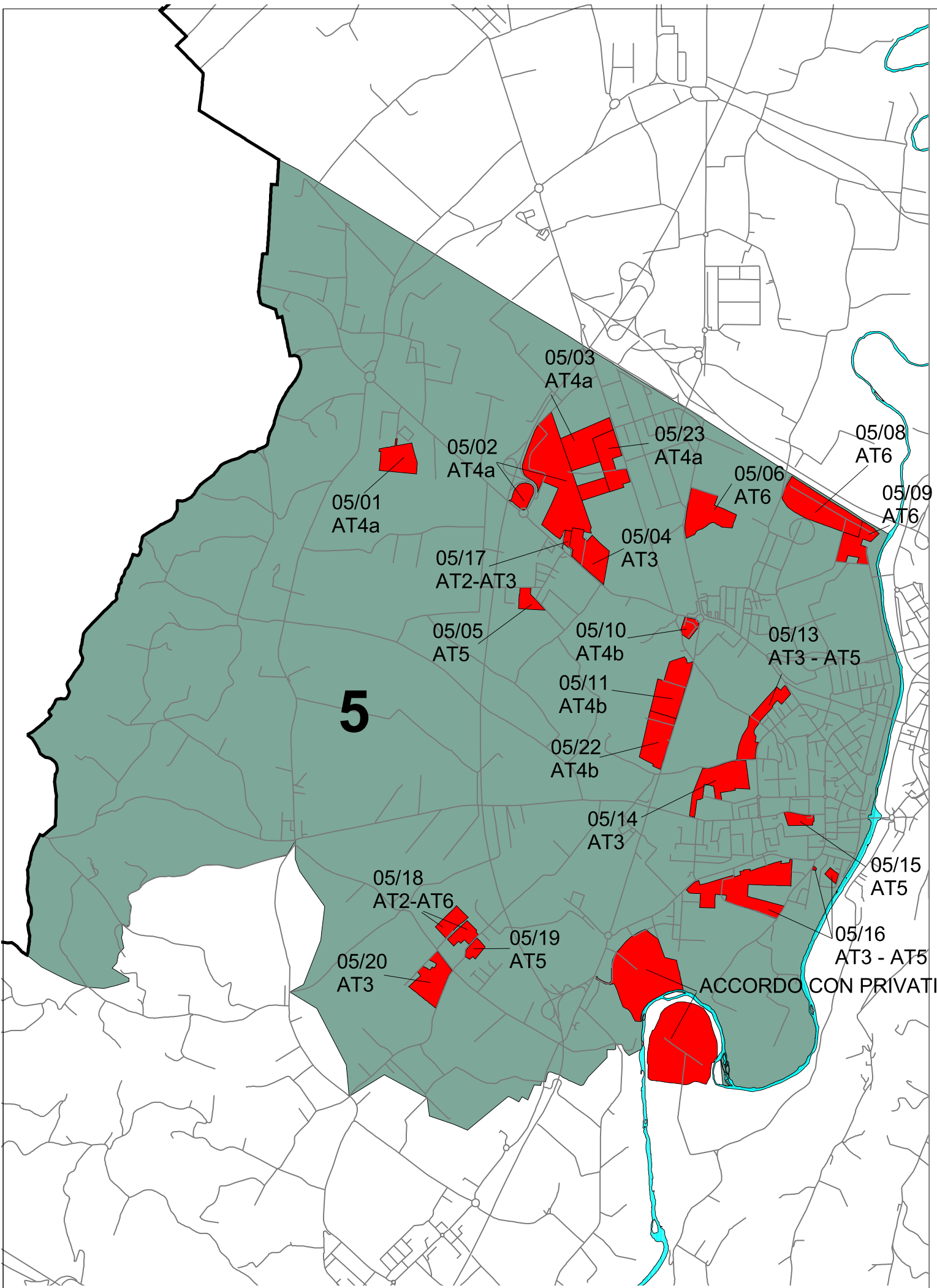
QUARTIERE N° 5 OLTRE SAVIO

Indice schede

05/01 AT4a DIEGARO - via Brighi	pag. 76
05/02 AT4a DIEGARO - svincolo E45 (approvata con delibera di G.P. n°348 del 29.07.2003 e modificata a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione prot.spec.n° 212)	pag. 78
05/03 AT4a DIEGARO - via S.Cristoforo - Comparto Ovest	pag. 80
05/04 AT3 TORRE DEL MORO - via Emilia	pag. 82
05/05 AT5 DIEGARO - via La spezia	pag. 84
05/06 AT6 TORRE DEL MORO - via Dismano, via Lerici	pag. 86
05/08 AT6 PARCO IPPODROMO - Comparto via Pontescolle	pag. 90
05/09 AT6 PARCO IPPODROMO - Comparto via Riccione	pag. 92
05/10 AT4a TORRE DEL MORO - via Nuova	pag. 94
05/11 AT4b S.MAURO - via Romea - Comparto Nord	pag. 96
05/13 AT3-AT5 S.MAURO - via Farini, via Giardino	pag. 100
05/14 AT3 S.MAURO - via S.Mauro, via Giardino	pag. 102
05/15 AT5 S.MAURO - Parco per Fabio	pag. 104
05/16 AT3-AT5 S.MAURO - via Savio	pag. 106
05/17 AT2-AT3 DIEGARO - via Emilia ponente	pag. 109
05/18 AT2-AT6 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
05/22 AT4b S.MAURO - via Romea - Comparto Sud	pag. 118
05/23 AT4a DIEGARO - via S. Cristoforo - Comparto Est	pag. 120

Aree di trasformazione

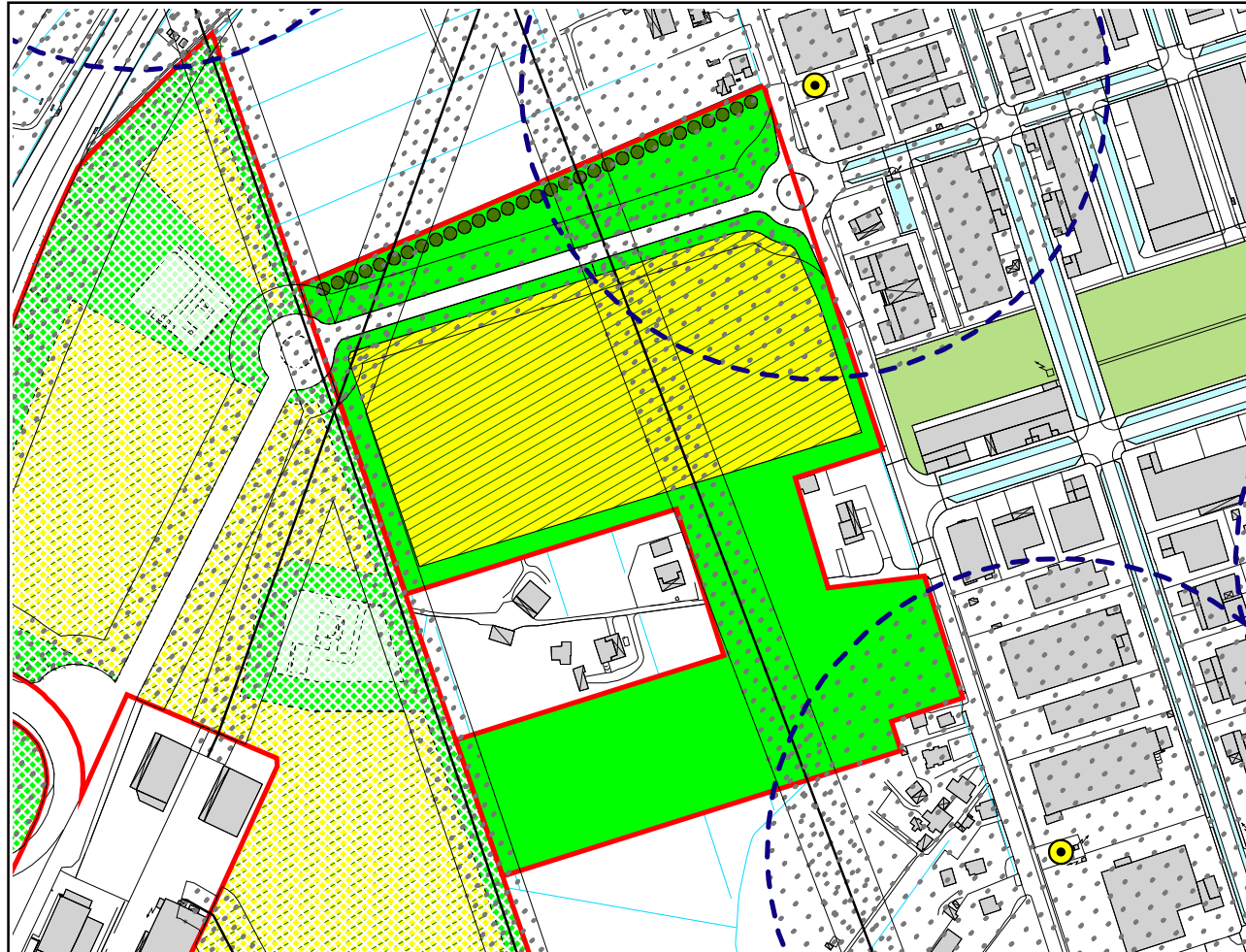
- AT1 Interne ai tessuti urbani
- AT2 Di riqualificazione urbana
- AT3 Di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
- AT4a Di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
- AT4b Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
- AT5 Di connessione dei margini urbani
- AT6 Di valorizzazione paesaggistica-ambientale
- AT7 Di riqualificazione paesaggistica-ambientale



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Diegaro - via 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.

- STATO VIGENTE -

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

$I_p (Se) > 10\%$
 $I_p (St) > 30\%$
 $hm = 13 \text{ mt}$
 $Apv = \text{verde ad alberi sparsi}$
 $A = 30 \text{ alberi/ha Se}$
 $Ar = 40 \text{ arbusti/ha Se}$
 $Tii = \text{secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).}$

Normativa funzionale

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46 NdA.

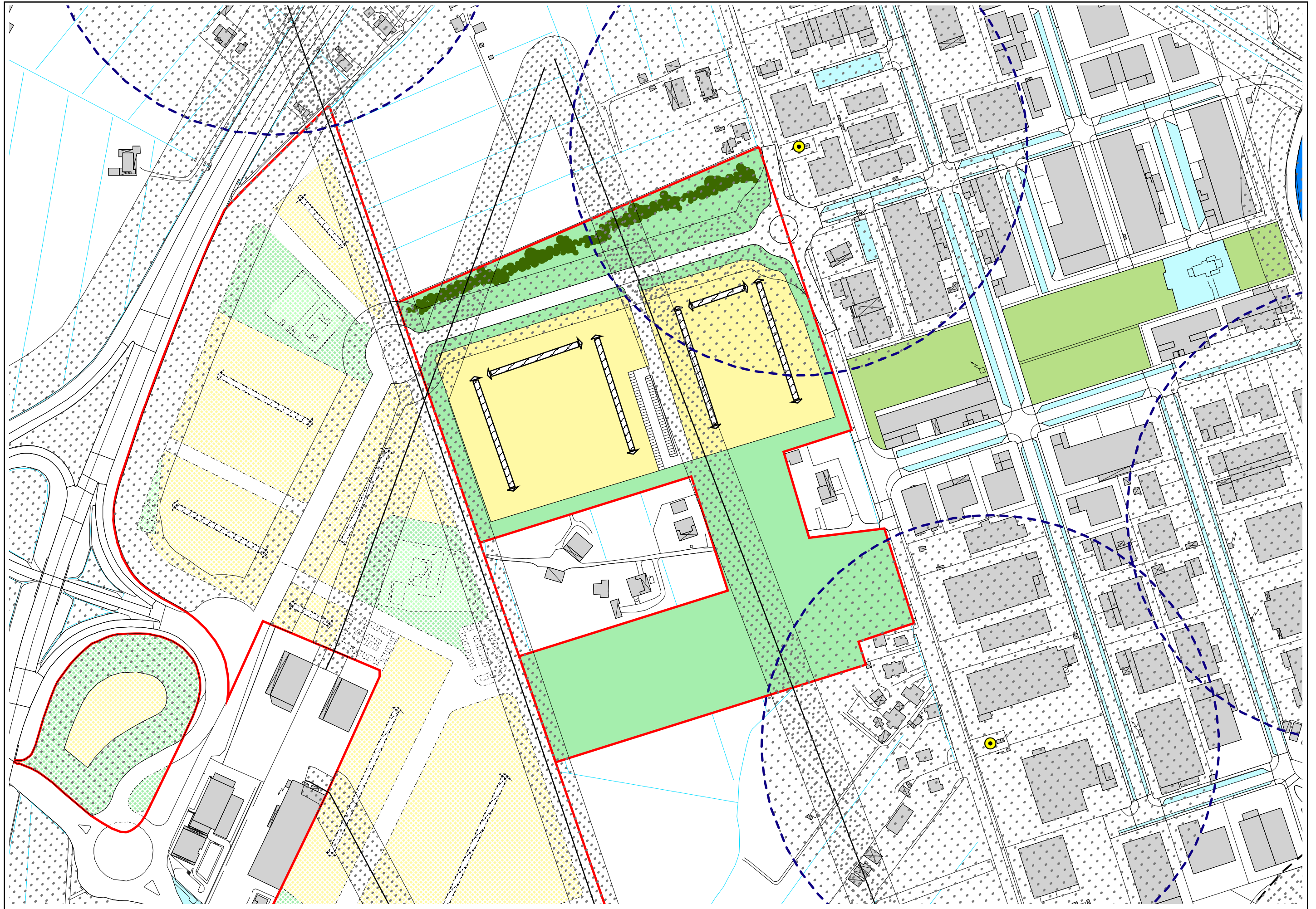
PRESCRIZIONI

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

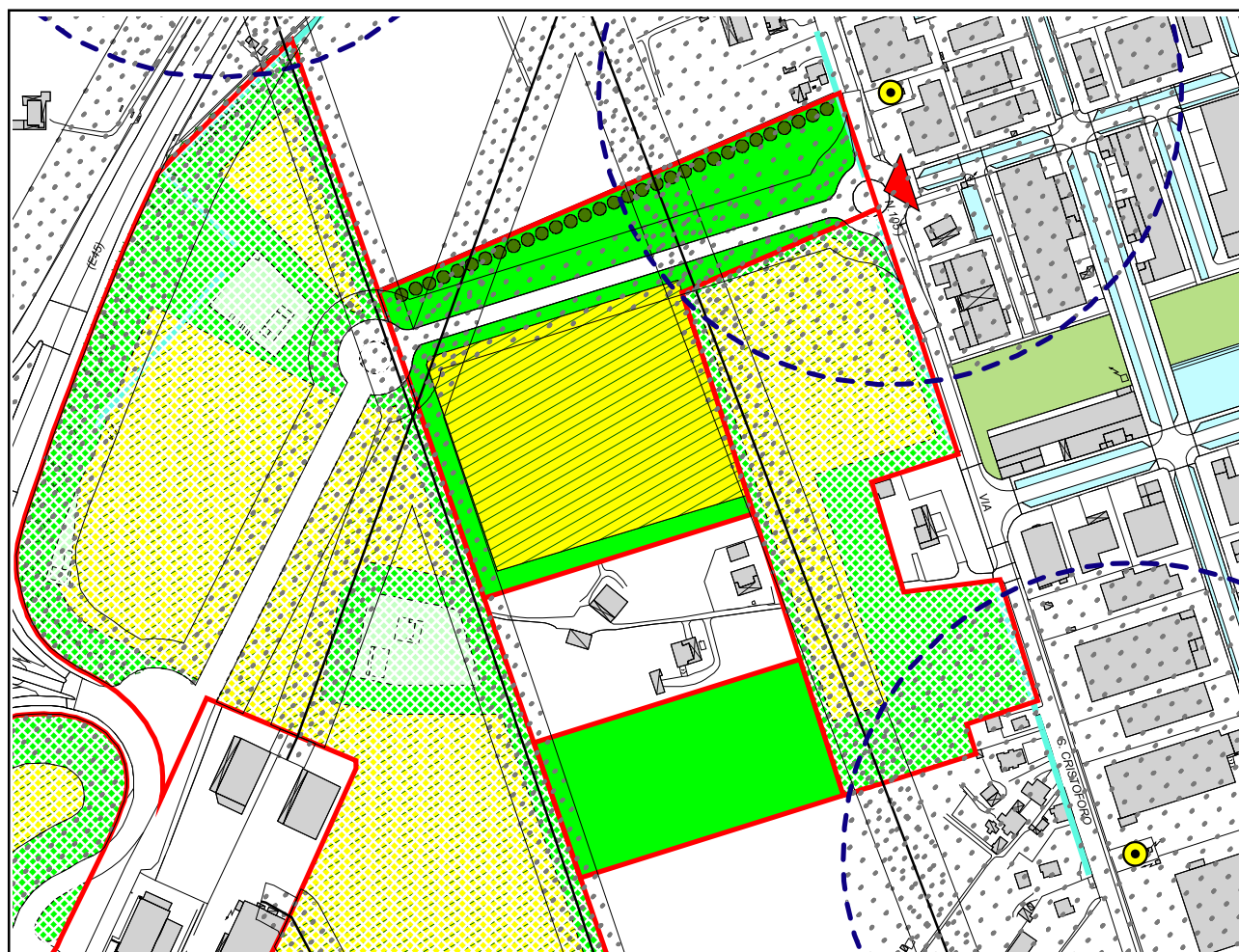
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.
Filari da tutelare art. 2.3 Allegato A1;



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Diegaro - via S.Cristoforo - Comparto Ovest

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.

- STATO MODIFICATO -

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 76.272 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): 30.508 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

$I_p (Se) > 10\%$
 $I_p (St) > 30\%$
 $h_m = 13 \text{ mt}$
 $Ap_v = \text{verde ad alberi sparsi}$
 $A = 30 \text{ alberi/ha Se}$
 $Ar = 40 \text{ arbusti/ha Se}$
 $T_{ii} = \text{secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).}$

Normativa funzionale

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46 NdA.

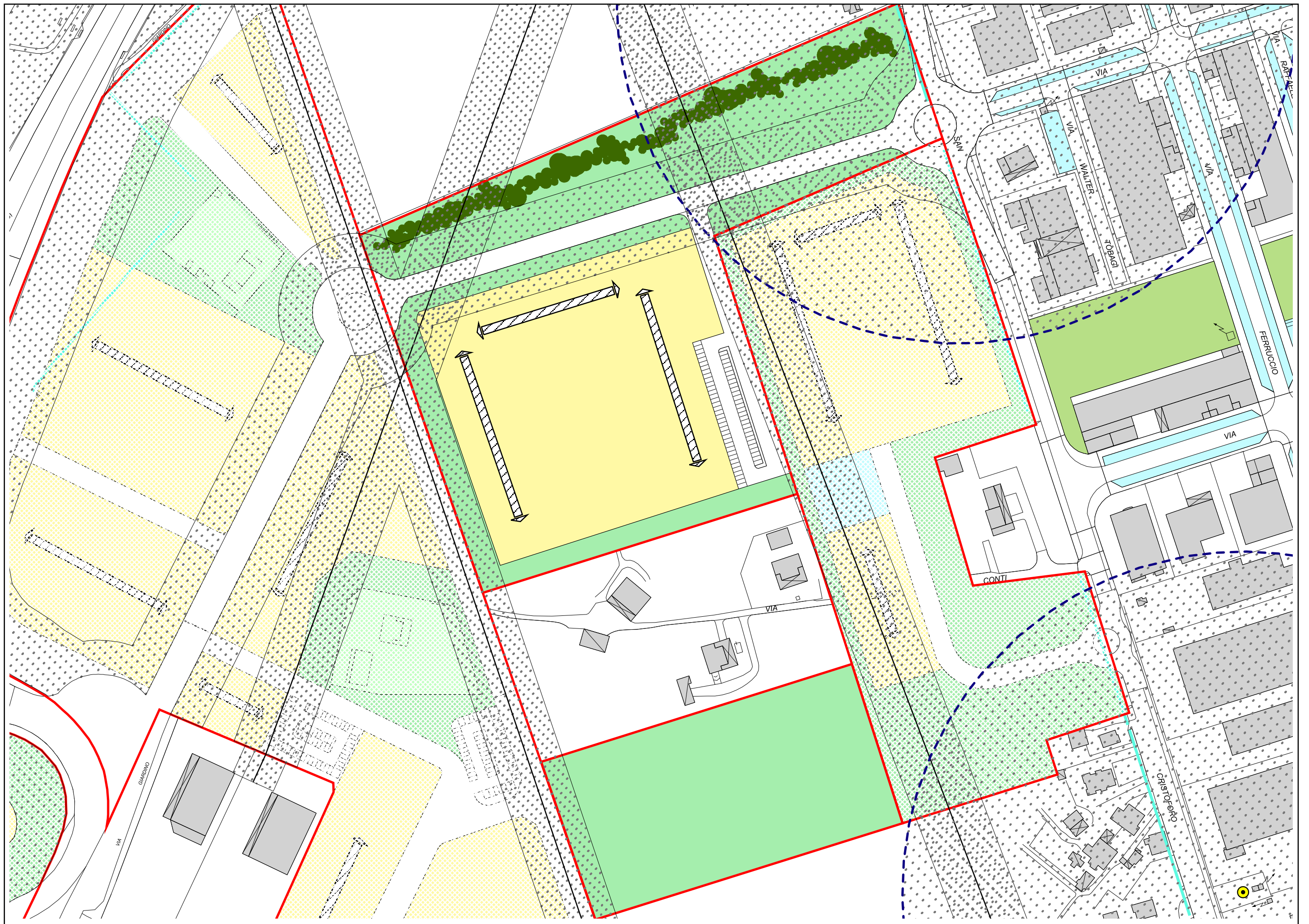
PRESCRIZIONI

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

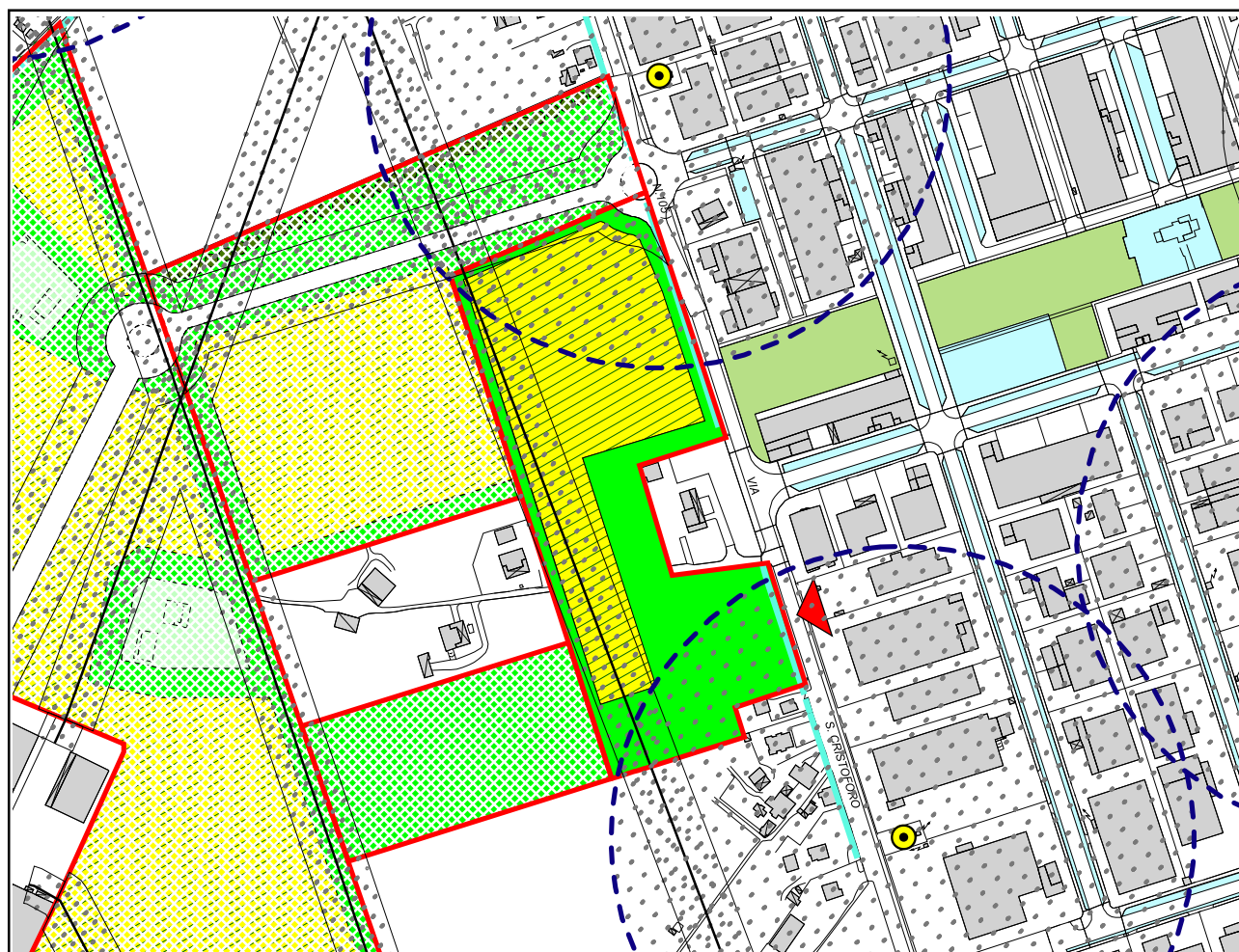
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.
Filari da tutelare art. 2.3 Allegato A1;



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Diegaro - via S.Cristoforo - Comparto Est

05/23-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.

- STATO MODIFICATO -

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 47.480 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): 18.992 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.

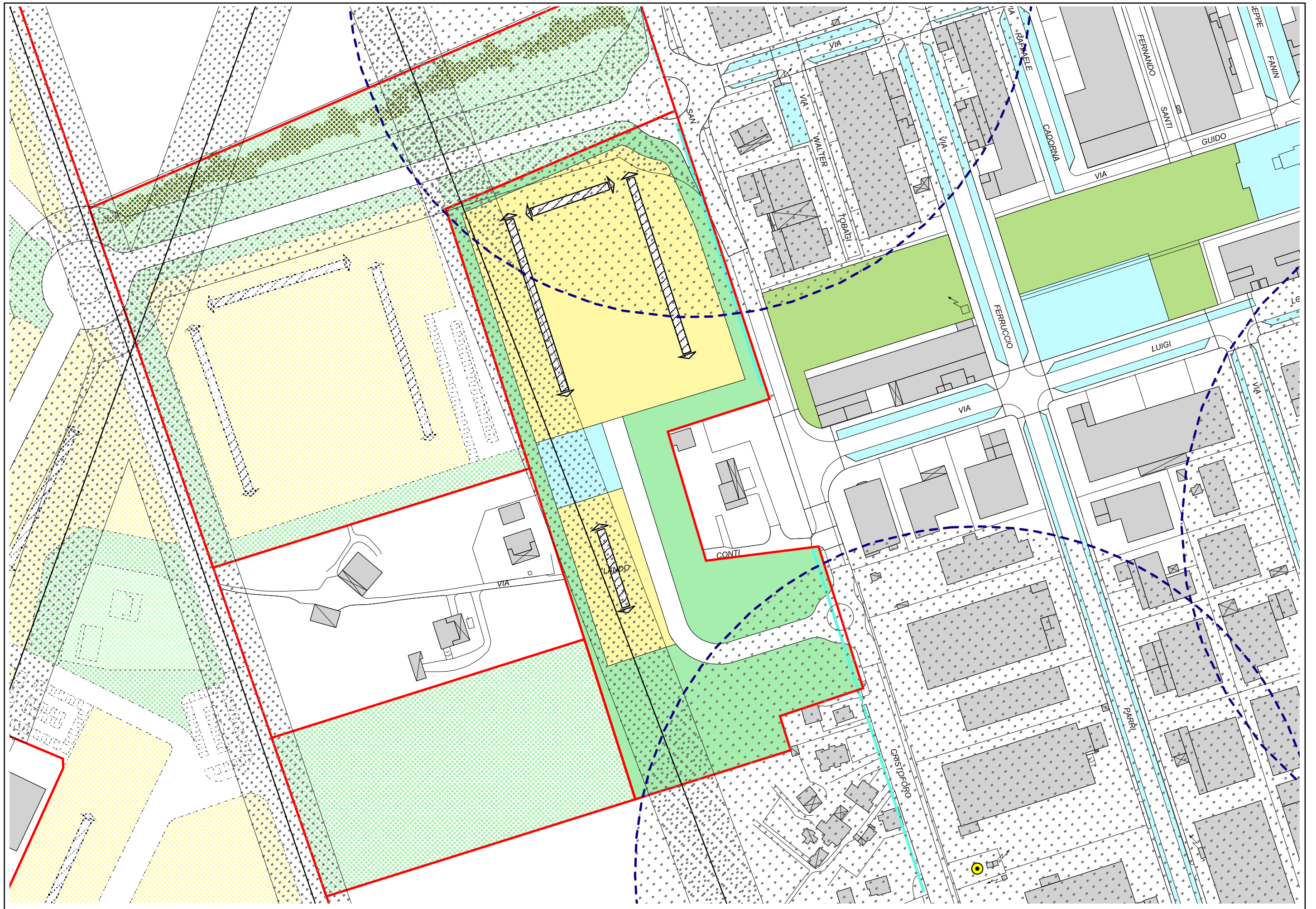
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale 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

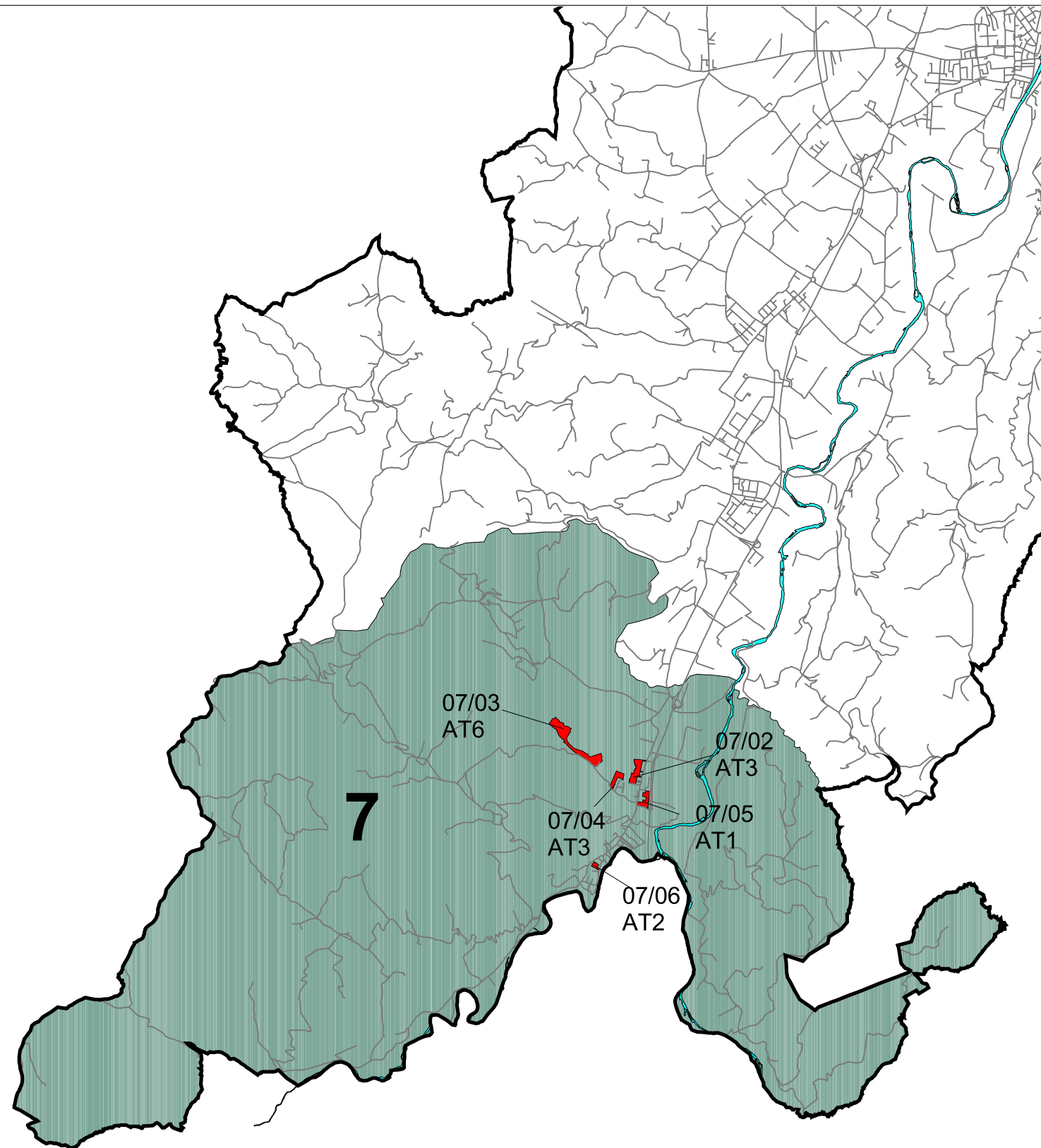
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.
Filari da tutelare art. 2.3 Allegato A1;



QUARTIERE N° 7 BORELLO

Indice schede

07/01 AT3 BORELLO - Gallo, comp. nord	pag. 23
07/02 AT3 BORELLO - Gallo, comp. sud	pag. 25
07/03 AT6 BORELLO - collegamento parco minerario	pag. 27
07/04 AT3 BORELLO - via Stornite	pag. 29
07/05 AT1 BORELLO - contiguo E45	pag. 31
07/06 AT2 BORELLO - via Del Mulino	pag. 33



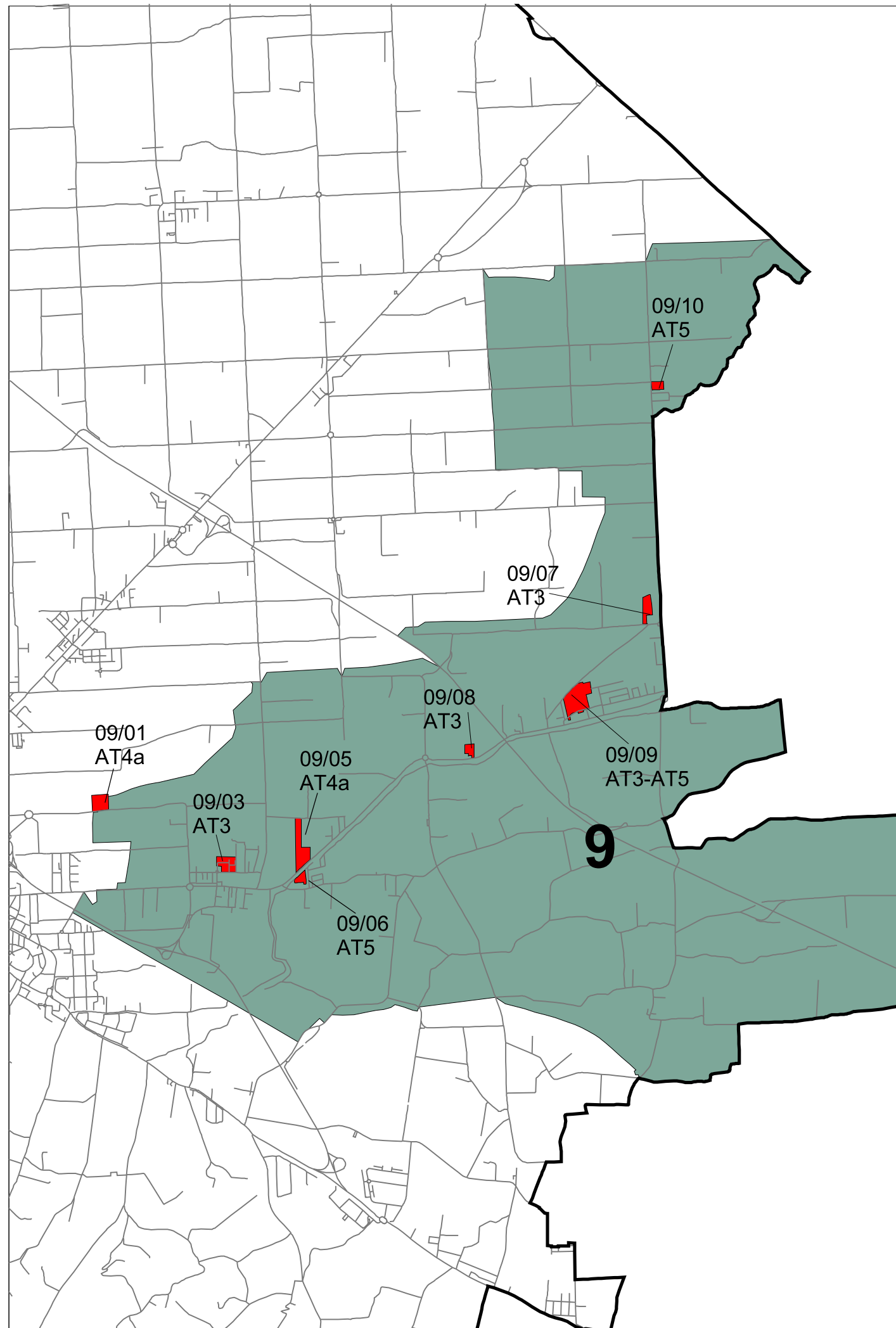
Aree di trasformazione

- 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

QUARTIERE N° 9 AL MARE

Indice schede

09/01 AT4a via Assano	pag. 57
09/03 AT3 PONTE PIETRA - via Mantova	pag. 59
09/05 AT4a PONTE PIETRA - via Cesenatico	pag. 63
09/06 AT5 PONTE PIETRA - via Sala	pag. 65
09/07 AT3 MACERONE - via S.Agà	pag. 67
09/08 AT3 VILLA CASONE	pag. 69
09/09 AT3-AT5 MACERONE	pag. 71
09/10 AT5 CAPANNAGUZZO	pag. 73
09/11 AT3 BULGARNO' - via Capannaguzzo	pag. 75



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

QUARTIERE N° 12 DISMANO

Indice schede

12/02 AT4a PIEVESESTINA - via Via Viazza, via Larga	pag. 42
12/05 AT4b PIEVESESTINA - casello autostradale, comp. nord	pag. 48
12/06 AT4b PIEVESESTINA - casello autostradale, comp. centrale	pag. 50
12/07 AT4b PIEVESESTINA - casello autostradale, comp. sud	pag. 52
12/08 AT5 PIEVESESTINA - via Dismano, comp. adiac. verde sport.	pag. 54
12/09 AT3 PIEVESESTINA - via Dismano, comp. adiac. al peep	pag. 56
12/10 AT3-AT5 S.CRISTOFORO	pag. 58
12/11 AT4a PIEVESESTINA - via Fossalta - Comparto Nord	pag. 60
12/12 AT3 PIEVESESTINA - rotonda saragat, comp. nord	pag. 63
12/13 AT3 PIEVESESTINA - rotonda saragat, comp. sud	pag. 65
12/14 AT4a PIEVESESTINA - chiesa di Pievesestina	pag. 67
12/15 AT4a PIEVESESTINA - via Torino	pag. 69
12/16 AT3 CASE GENTILI - via Passo Corelli, comp. ovest	pag. 71
12/17 AT3 CASE GENTILI - via Passo Corelli, comp. est	pag. 73
12/18 AT4a CASE GENTILI - E45-via Dismano, comp nord	pag. 75
12/19 AT4a CASE GENTILI - E45-via Dismano, comp. sud	pag. 77
12/22 AT4a PIEVESESTINA-prolungamento v.le della Cooperazione	pag. 81
12/23 AT4a PIEVESESTINA - via Fossalta - Comparto Sud	pag. 83

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

