

COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica

PRG 2000

VARIANTE GENERALE



SCHEDA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Allegato M

**Stralcio
PG 5**
Stato Modificato
CONTRODEDUZIONE
APPROVAZIONE

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
Nataschia 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:

Integrazioni: 1^ PUBBLICAZIONE

Integrazioni: 2^ PUBBLICAZIONE

Integrazioni: 3^ PUBBLICAZIONE

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)

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

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

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

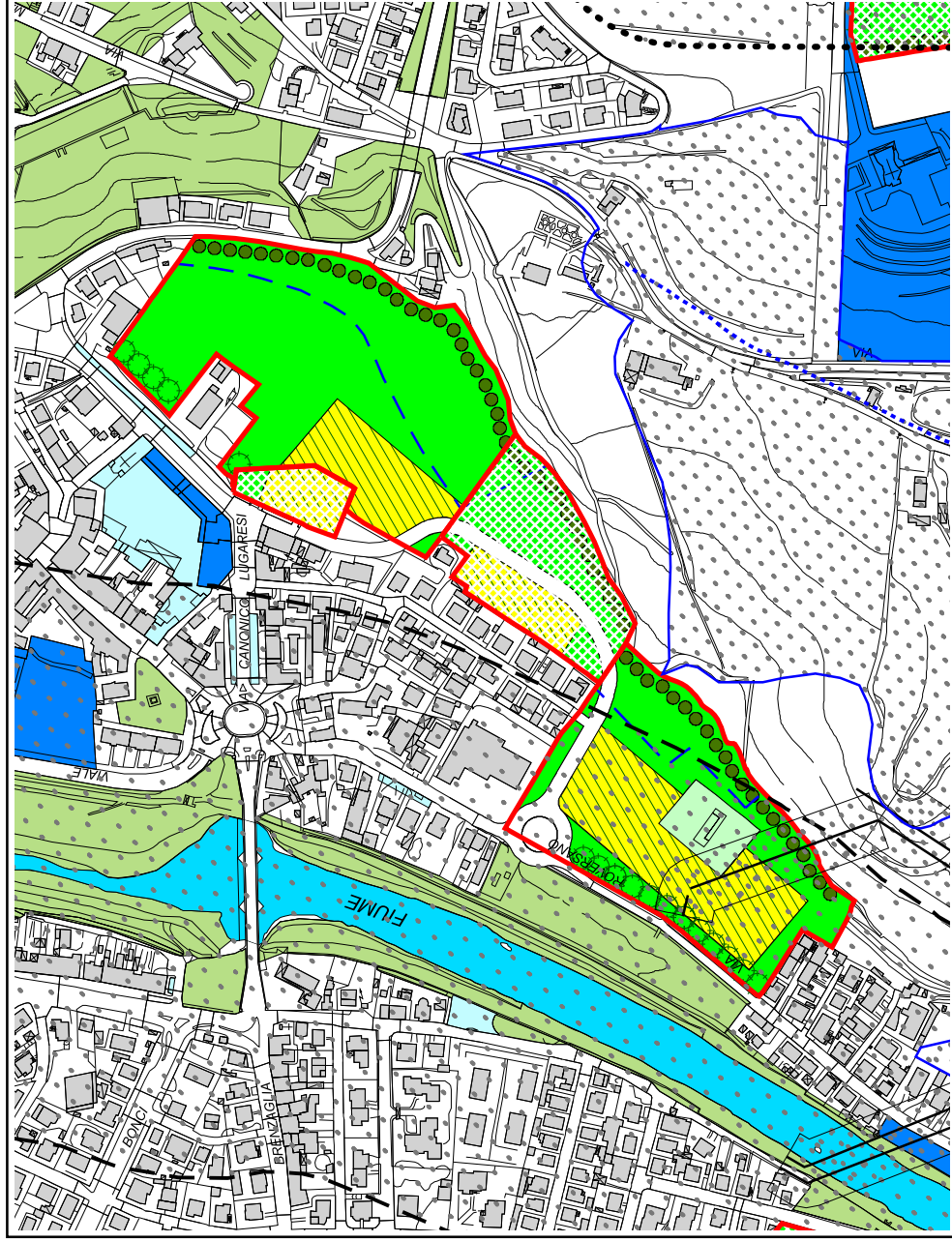
VARIANTE OO.PP. 5/2012
PUBBLICAZIONE DI
ALCUNE AREE

Adottata con delibera di C.C.
n. 8 del 28/02/2013
Approvata con delibera di C.C.
n. del

Aree di valorizzazione paesaggistica-ambientale Via Canonico Lugaresi - Via Roversano

01/02-AT6

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto riguarda due aree tra loro prossime entrambe di notevole rilievo paesaggistico.

La porzione nord si colloca in adiacenza al centro storico tra le vie Canonico Lugaresi e Del Tunnel lungo le pendici del Colle della Rocca; è caratterizzata da un significativo dislivello.

Il Prg '85 destinava l'area in parte a verde di competenza della scuola elementare e della scuola materna, previste rispettivamente nell'essiccatoio e nella casa colonica esistenti, e in parte a zona di rispetto panoramico e paesaggistico.

Il Piano Parcheggi prevede la realizzazione di un parcheggio interrato a servizio del centro storico su parte dell'area verde. La porzione sud del comparto si colloca lungo la via Roversano tra la città e il borgo a sud.

Nel PRG '85 era a destinazione agricola.

Il P.T.C.P. colloca tutto il comparto in zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19).

Obiettivi e criteri di intervento

Per la porzione nord l'intervento consente la realizzazione di un parco pubblico a servizio del centro urbano, destinato in parte alla sosta e allo svago e in parte alla valorizzazione paesistica e ambientale del sito.

La porzione sud si pone a collegamento del centro città (via Roversano, via Buozzi) con l'abitato lungo il fiume (v. del Colle, v. del Macero, v. del Vigneto).

Può trovarvi collocazione un punto informativo, di partenza e ristoro, del percorso ciclabile lungo il Savio.

Della casa colonica esistente vincolata deve essere prevista la conservazione.

Un percorso ciclo pedonale pedecollinare collegherà le due porzioni del comparto in alternativa alla viabilità carrabile.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 57.786 mq

Utilizzazione territoriale (Ut): 0.04 mq

Superficie utile lorda (Sul): 2311 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 = verde a prato

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

Verde di mitigazione stradale verso la Via Roversano e di ecotone verso la collina.

Idrogeologiche

La porzione con tratteggio blu deve essere destinata a verde forestale con criteri di elevata naturalità.

E' vietata la realizzazione di attrezzature di servizio, strade e parcheggi ad esclusione del collegamento viario previsto per il quale dovranno adottate essere misure adeguate di consolidamento della frana.

Dovranno essere attuate opere di bonifica e sistemazione dei dissesti con idonea regimazione delle acque superficiali.

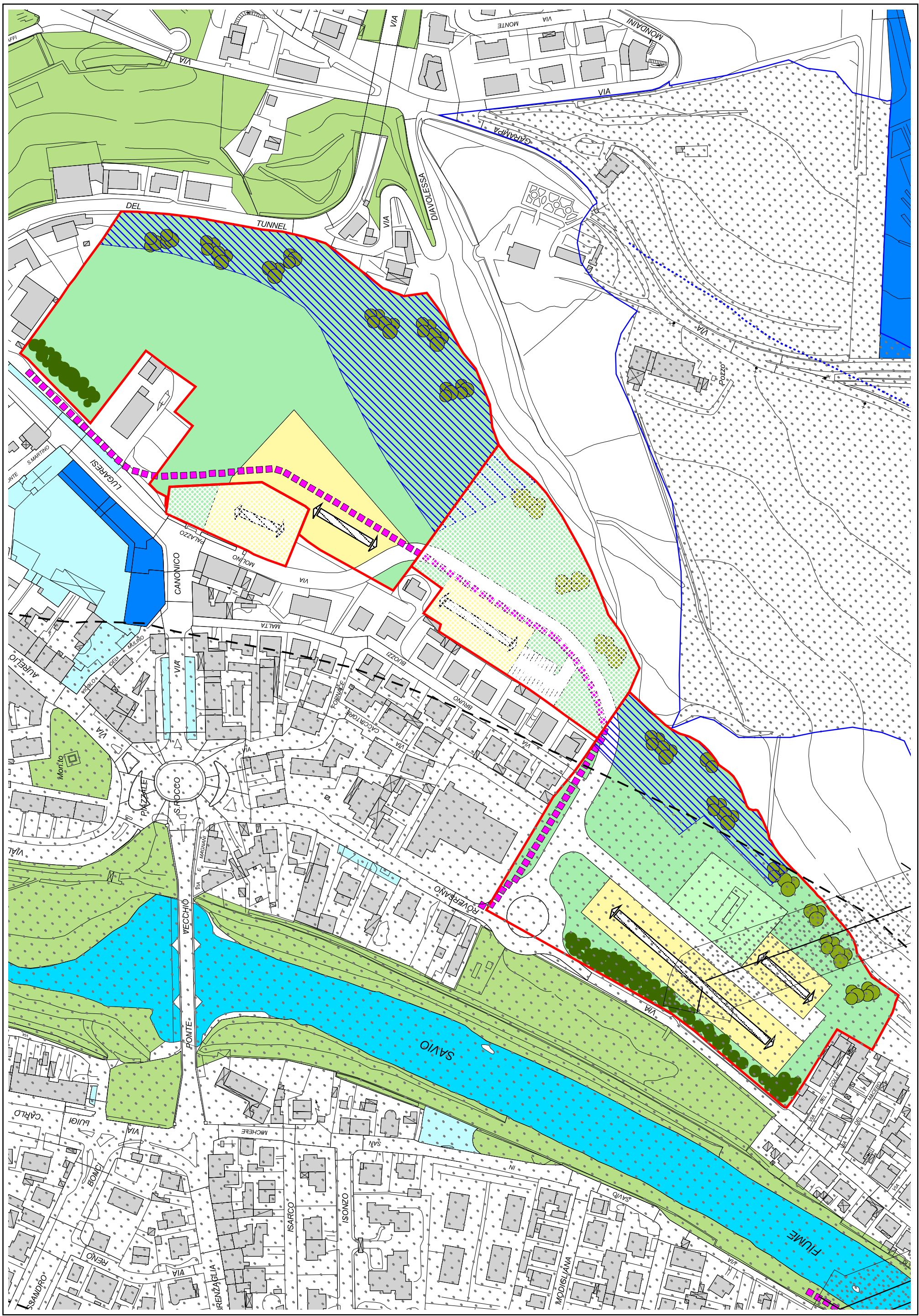
Se le necessarie verifiche idrauliche e delle arginature presenti nella zona lo renderanno necessario, dovranno essere potenziati adeguatamente gli argini.

Le aree verdi che rimarranno ad una quota inferiore a quella degli edifici (attuale piano di campagna) verranno sistemate in modo da far defluire le acque, anche mediante la realizzazione di idonee linee di deflusso.

Il comparto ricade in parte nell' art.4 (Aree a moderata probabilità di esondazione) e in parte nell'art.13 (Rischio idrogeologico medio R2) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

Il comparto ricade in : sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del P.T.C.P) di cui all'art. 2.2 dell' Allegato 1;
zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 19 del P.T.C.P) di cui all'art. 2.7 dell' Allegato 1;
zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art. 27 del P.T.C.P) di cui all'art. 3.2 dell' Allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28 del P.T.C.P) di cui all'art. 3.3 dell' Allegato 1;
progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art.32 del P.T.C.P) di cui all'art. 4.2 dell' Allegato 1.

Ai sensi dell'art. 4 comma 3 è prescritta l'acquisizione del parere dell'autorità idraulica competente in sede di progettazione attuativa.



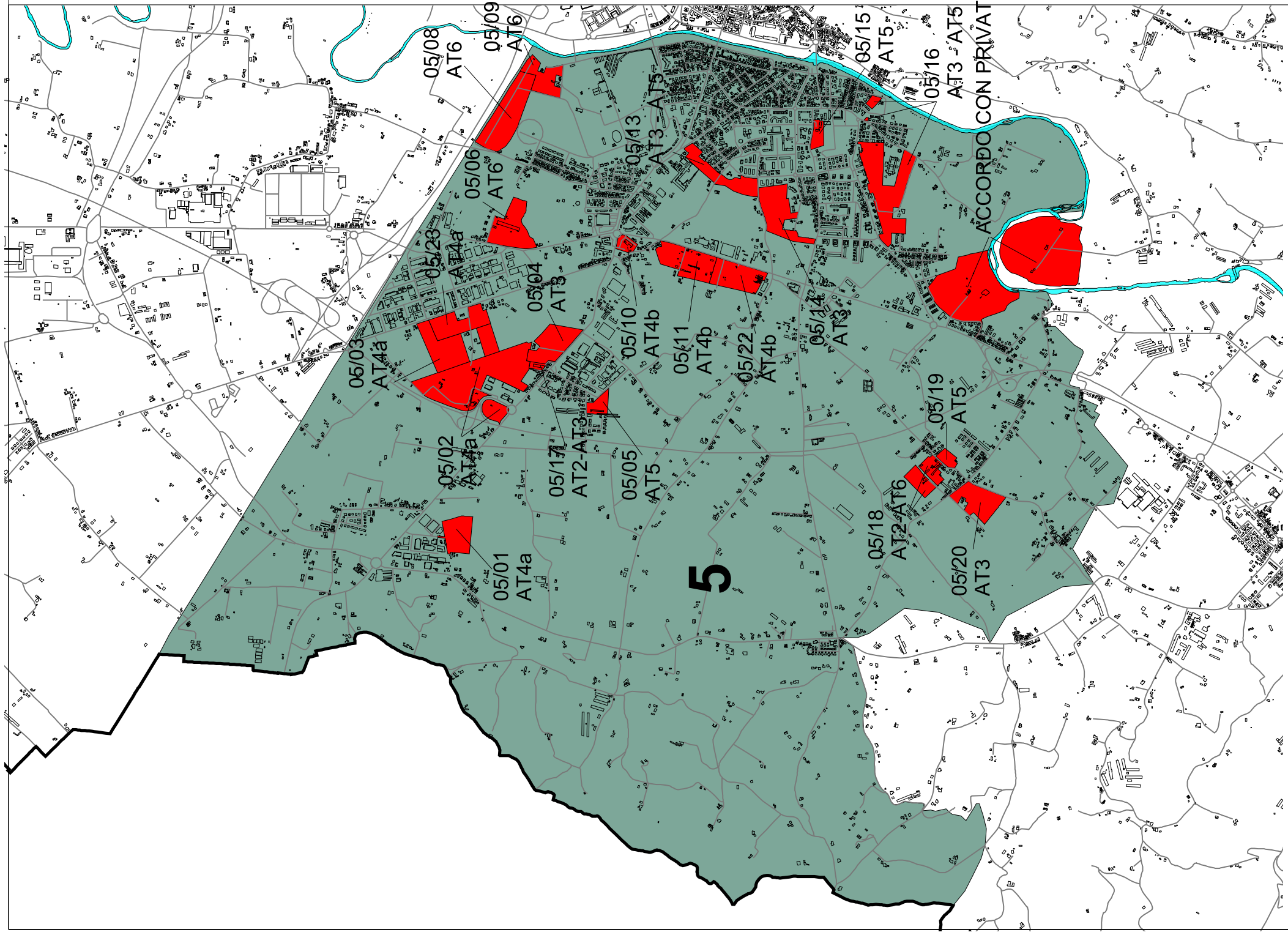
QUARTIERE N° 5 OLTRE SAVIO

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 IPODROMO - Comparto via Pontescolle	pag. 90
05/09 AT6 PARCO IPODROMO - 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

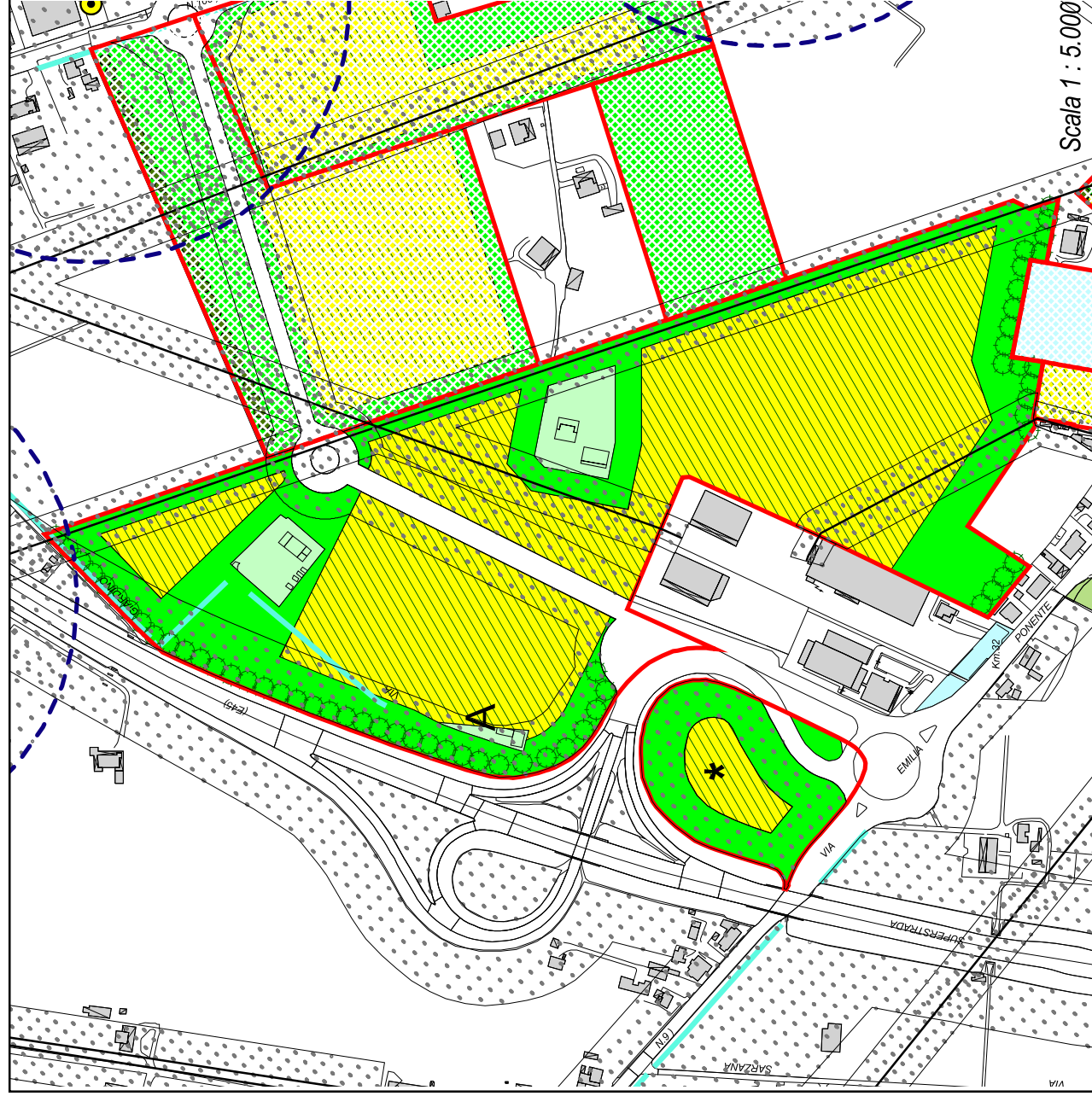
AT1	Interne ai tessuti urbani
AT2	Di riqualificazione urbana
AT3	Di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
AT4a	Di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
AT4b	Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
AT5	Di connessione dei margini urbani
AT6	Di valorizzazione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



**Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Diegaro - svincolo E45**

05/02-AT4a

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area di trasformazione si attesta in prossimità dello svincolo viabilistico della E 45, in adiacenza alla via Emilia, nella frazione di Diegaro.

Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di dare risposta alla precisa richiesta di aree produttive nella programmazione urbanistica del Piano.

Tale area persegue gli obiettivi di:

- creare ampie zone da destinare a verde pubblico, con fasce di mitigazione dallo svincolo viabilistico, di protezione dell'edificato esistente ed dell'area di trasformazione contigua;
- realizzare una rete ciclo pedonale di collegamento fra la frazione di Diegaro, i nuclei abitativi sparsi e la zona produttiva esistente a nord dell'area.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 172.010 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): 68.804 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici e paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%
Ip (St) > 30%
hm = 13 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. 46 NdA.
* E' consentito esclusivamente la localizzazione del solo distributore carburanti e relativi accessori con esclusione dell'uso U2/1

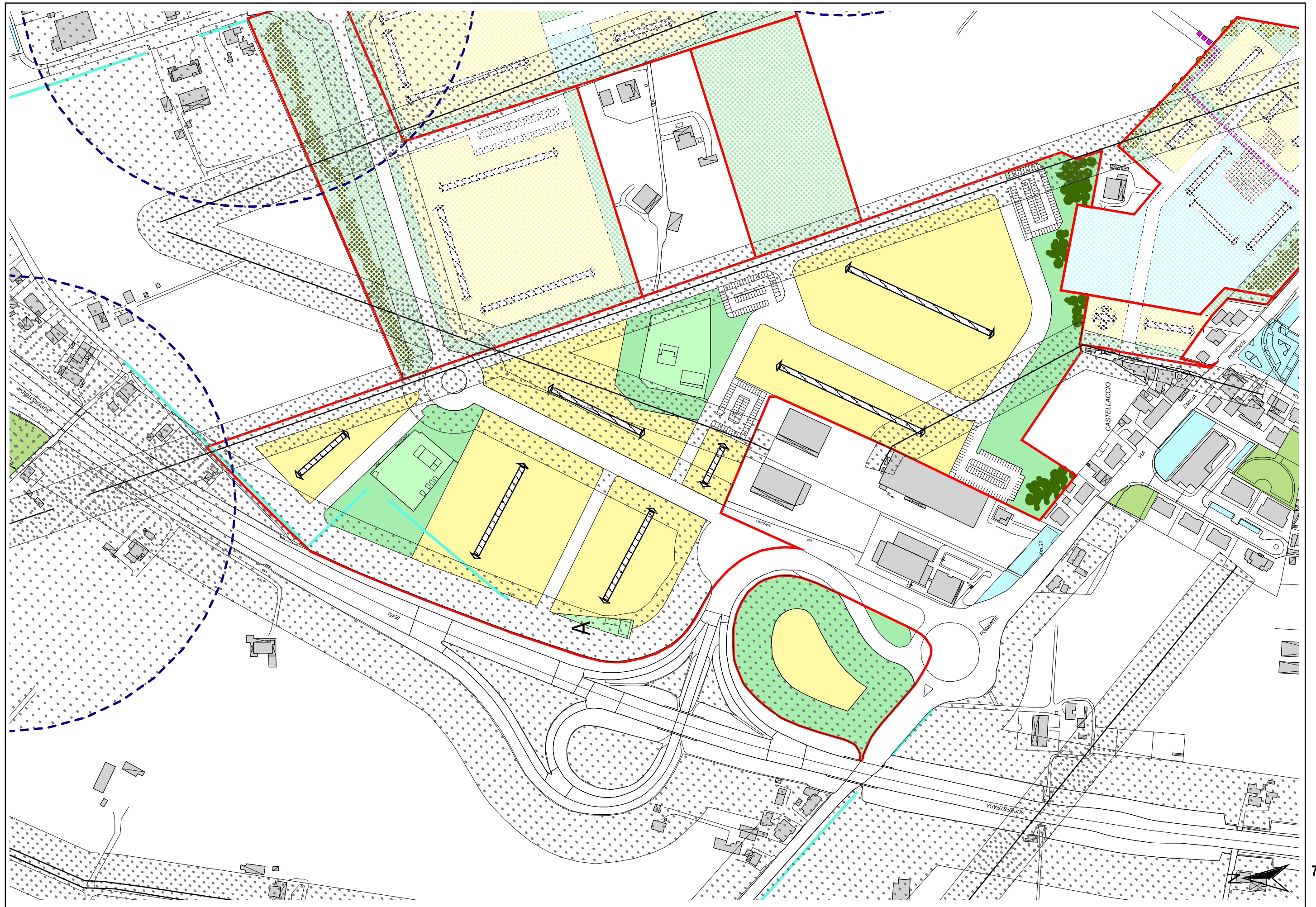
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso l'E45 e verso le abitazioni esistenti.
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.
Studio di impatto sulla mobilità (art.19.06)
Possibile ricollocazione dell'edificio A nella fascia verde fuori zona di rispetto in area NORD del Comparto.
Documentazione di impatto acustico.

Idrogeologiche

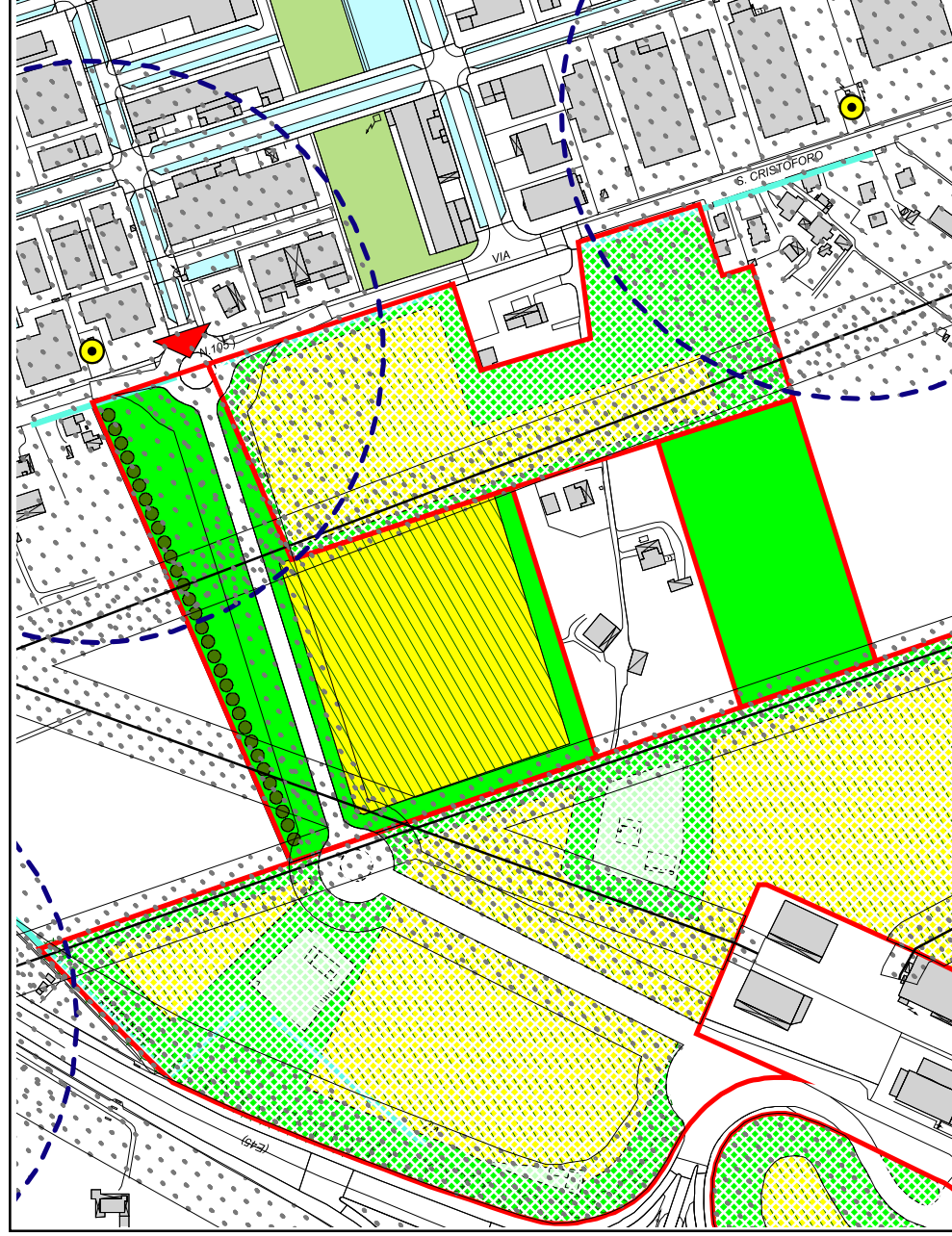
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCF) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1. Scarpare morfologiche.



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.

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

Ip (Se) > 10%
Ip (St) > 30%
hm = 13 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.

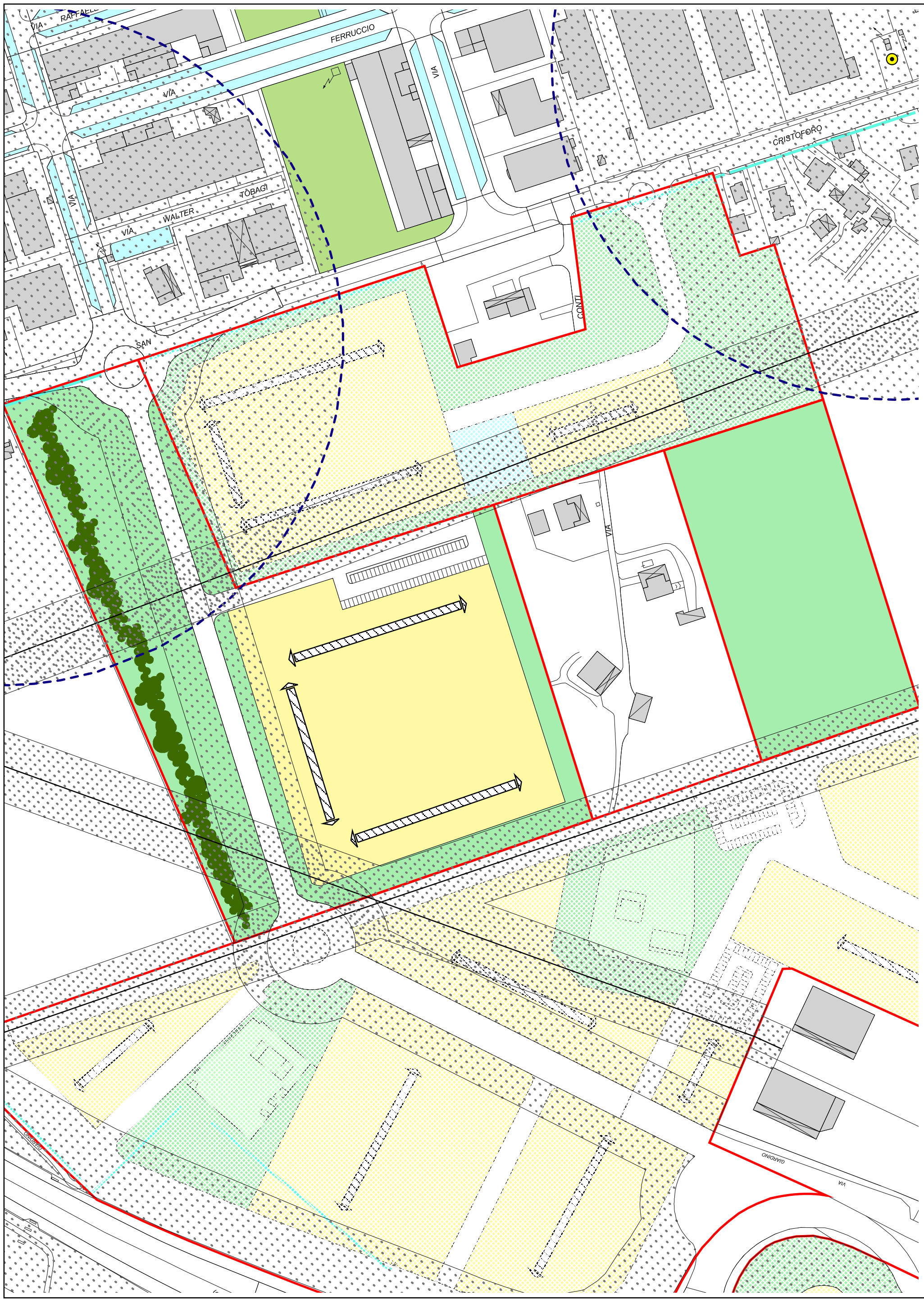
PRESCRIZIONI

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

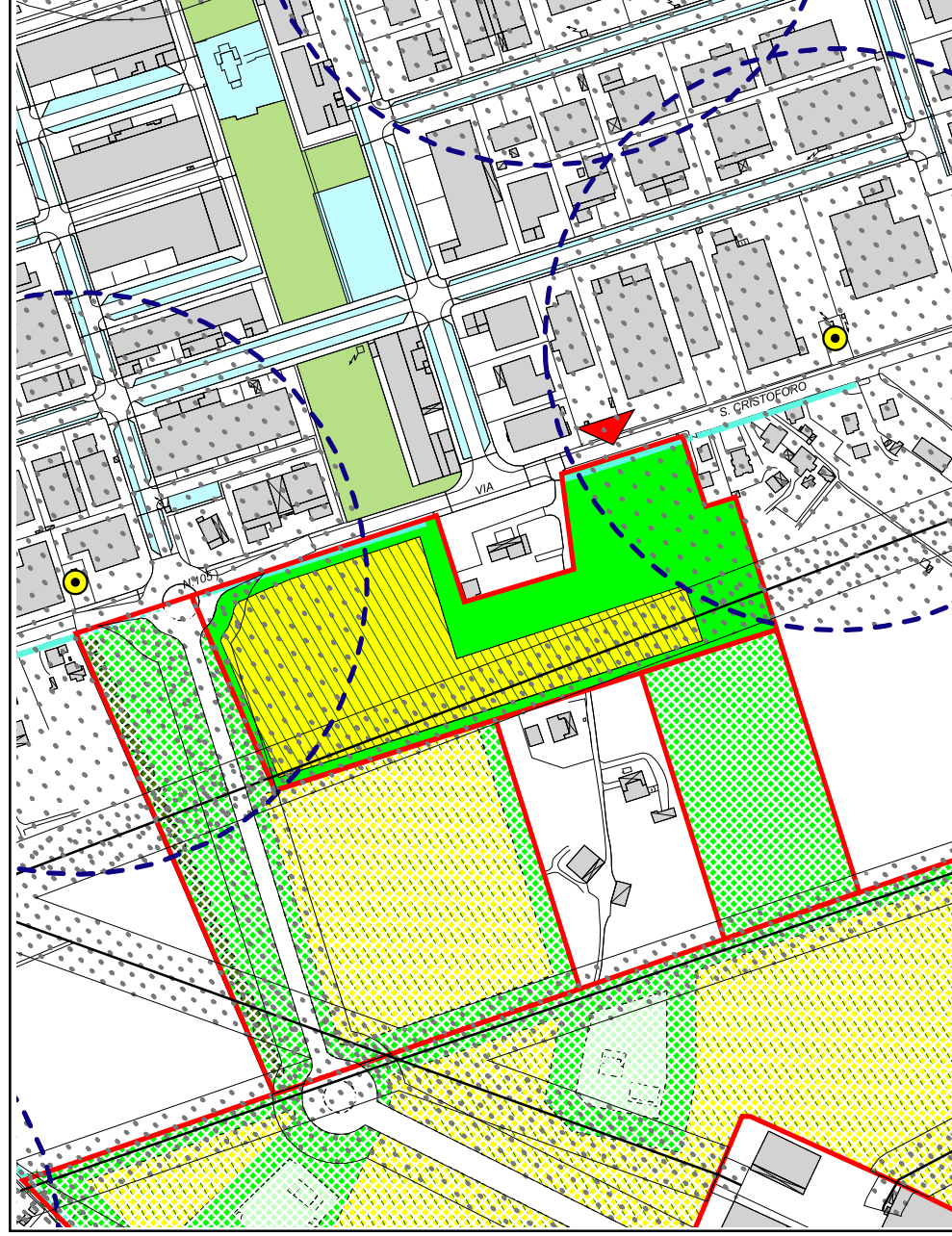
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.
Filari da tutelare art. 2.3 Allegato A1;



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.

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

Ip (Se) > 10%
Ip (St) > 30%
hm = 13 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

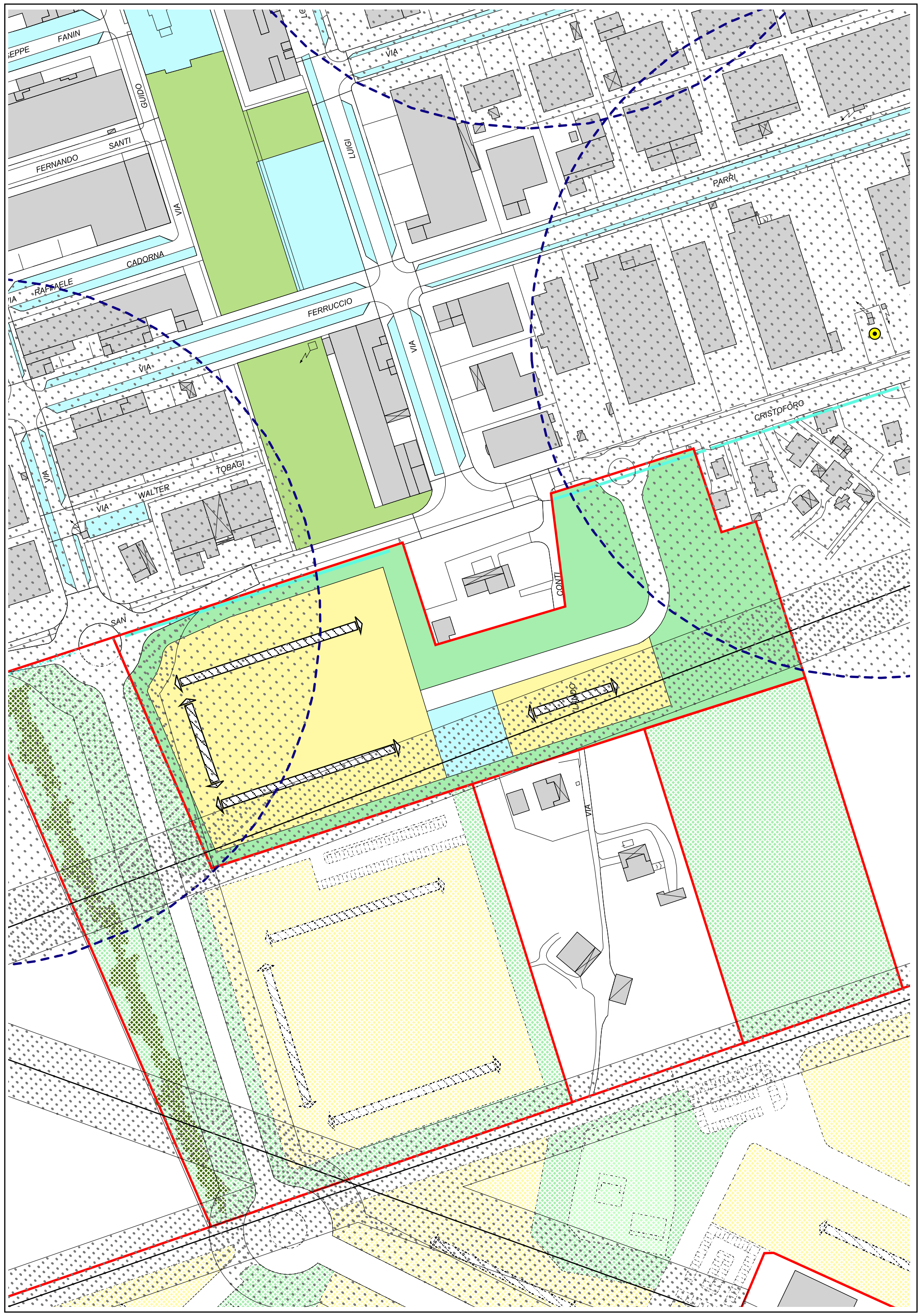
Urbanistico-ambientali

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;

Scala 1 : 2000

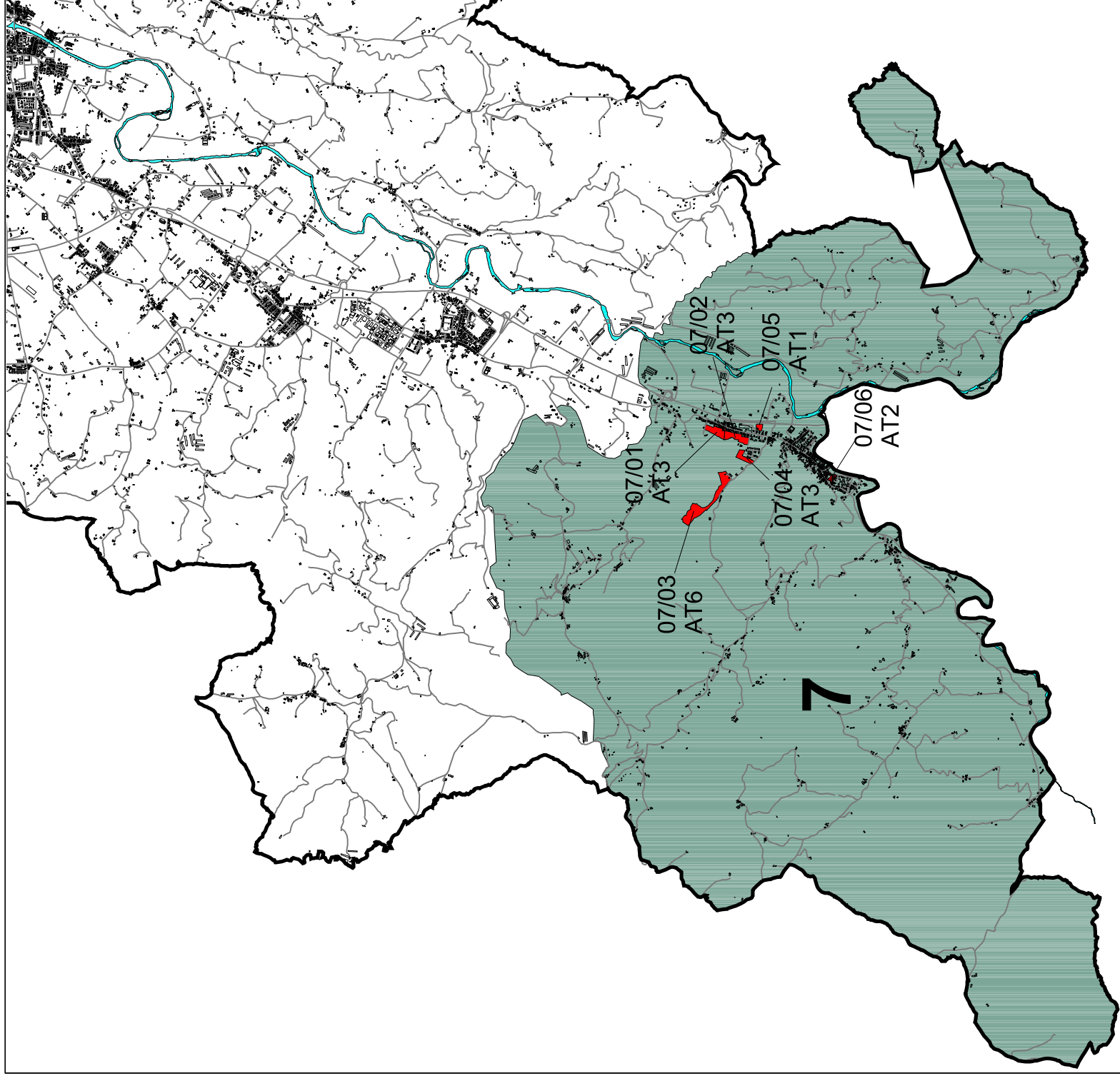


SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO

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

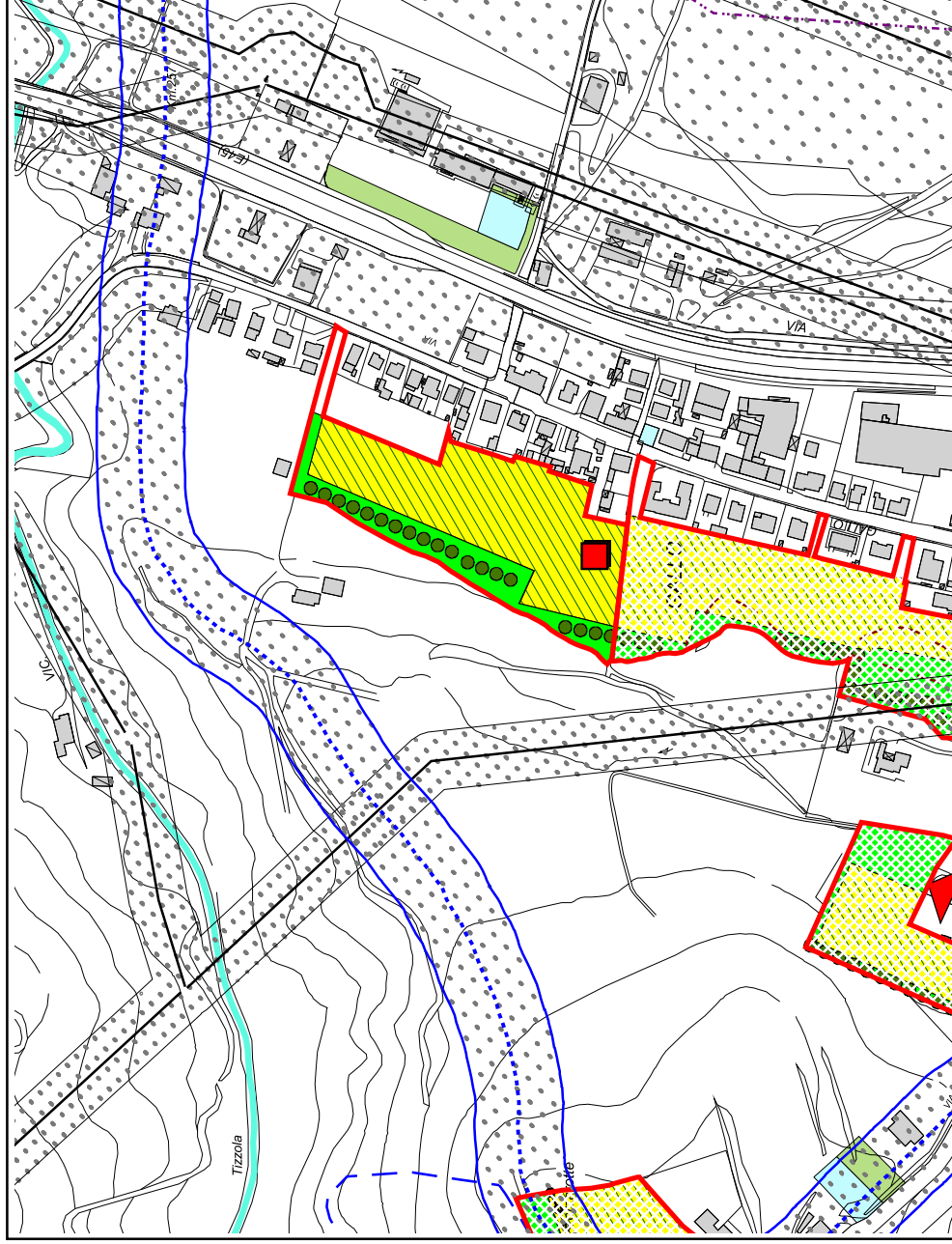
- AT1 Interne ai tessuti urbani
- AT2 Di riqualificazione urbana
- AT3 Di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
- AT4a Di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
- AT4b Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
- AT5 Di connessione dei margini urbani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

Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale

07/01-AT3

Borello - Gallo, comp. nord

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Borello è localizzata nella parte alta della valle Savio sul confine comunale. È posta alla base delle pendici collinari ed è stretta dalla infrastruttura stradale di rilevanza statale E45 umbro - casertinese. Lo sviluppo edilizio a bassa densità è avvenuto prevalentemente lungo la strada ed ha saturato la totalità del terreno pianeggiante. Il PRG '85 ha consentito l'edificazione di una zona di espansione residenziale nella parte collinare. Il PTCP colloca l'area di trasformazione in zona di alimentazione degli acquiferi sotterranei.

Obiettivi e criteri di intervento

Lo sviluppo lineare ha portato al graduale impoverimento di funzioni integrative alla residenza nella parte a valle della frazione in località Gallo. Si rende necessaria la previsione di un luogo di aggregazione in cui si collochino funzioni integrative. Il comparto assolve la funzione di creare un passaggio graduale tra l'edificato e la campagna: è opportuno diminuire l'impatto dell'edificazione localizzando il verde lineare verso la collina in continuità con il comparto a sud. L'edificato si attesta lungo via Gallo, sul retro dell'attuale tessuto edilizio e analogamente all'esistente, è a bassa densità.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 18.868 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 2.830 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 prato
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.

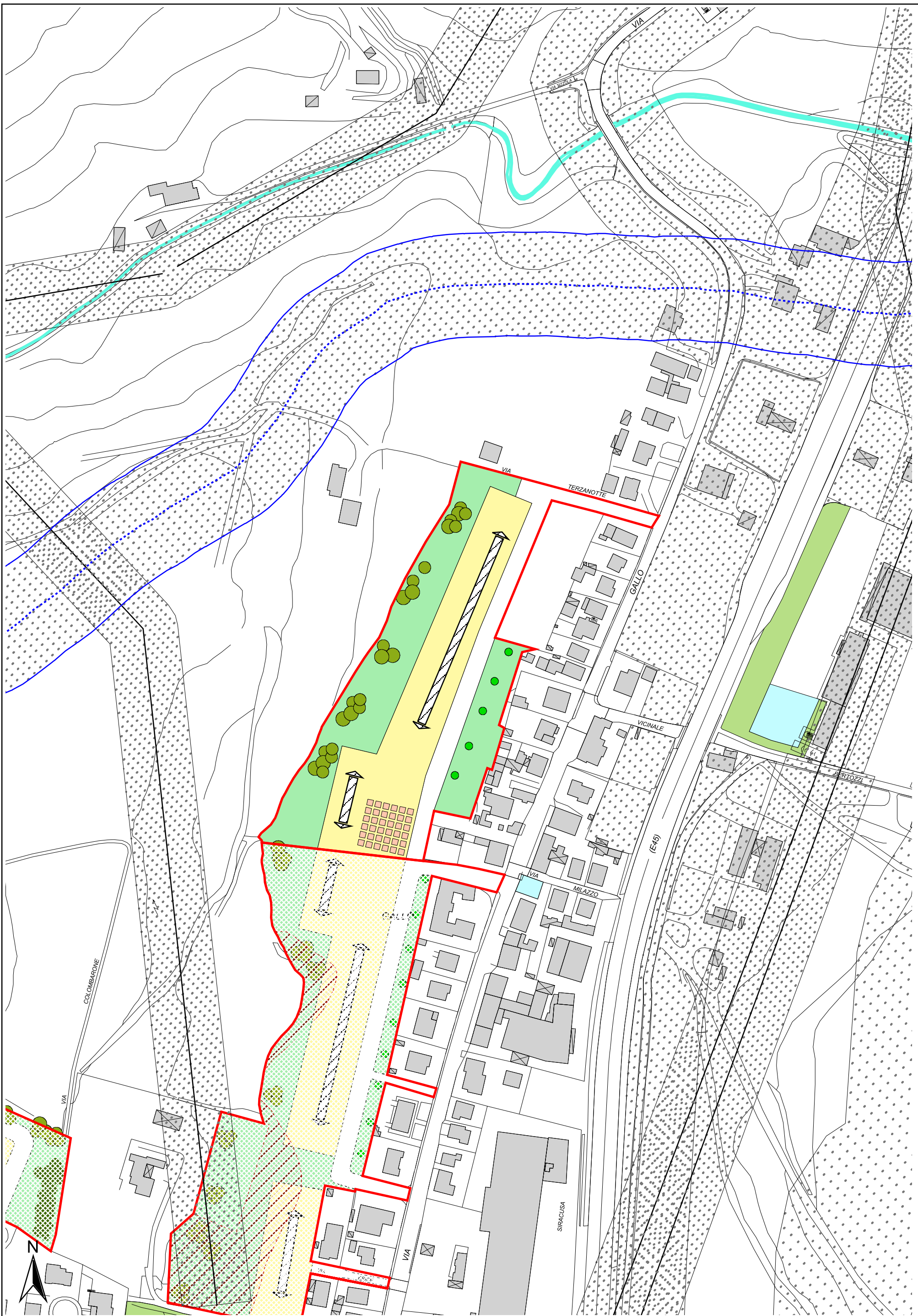
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.

Idrogeologiche

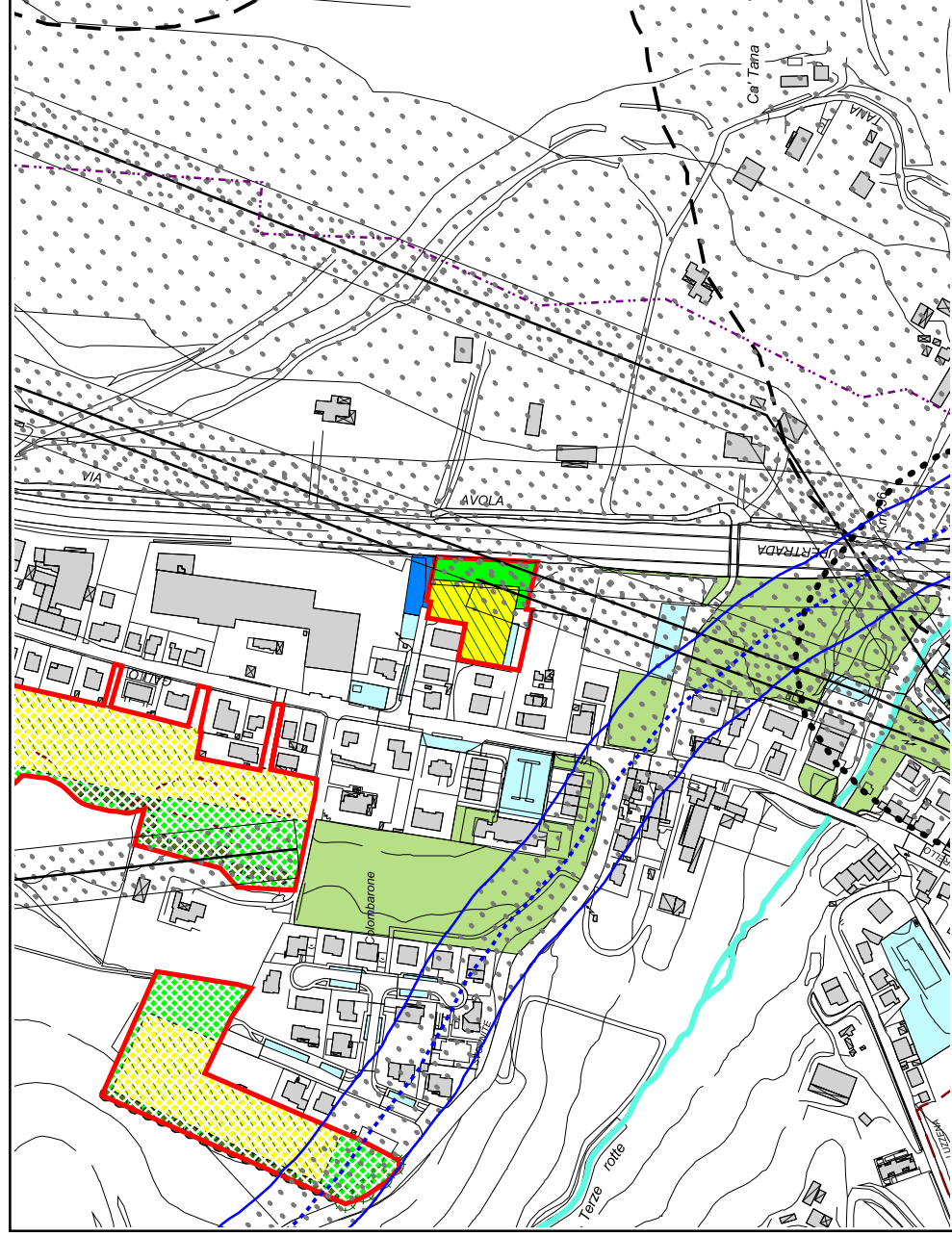
Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'Allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'Allegato 1.



Aree interne ai tessuti urbani Borello - contiguo E45

07/05-AT1

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto perequativo è ubicato all'interno della frazione di Borello in un tessuto edilizio con funzioni prevalentemente residenziali, a ridosso dell'asse viario dell'E45. L'area era destinata urbanisticamente dal PRG '85 a zona di espansione residenziale.

Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di dare continuità al tessuto edilizio della zona creando una fascia di mitigazione verde verso la viabilità dell'E45.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 4.265 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.25 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.066 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 40%
Ip (St) > 50%
hm = 13 mt
Apv = /
A = 100 alberi/ha Se
Ar = 50 arbusti/ha Se
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico

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

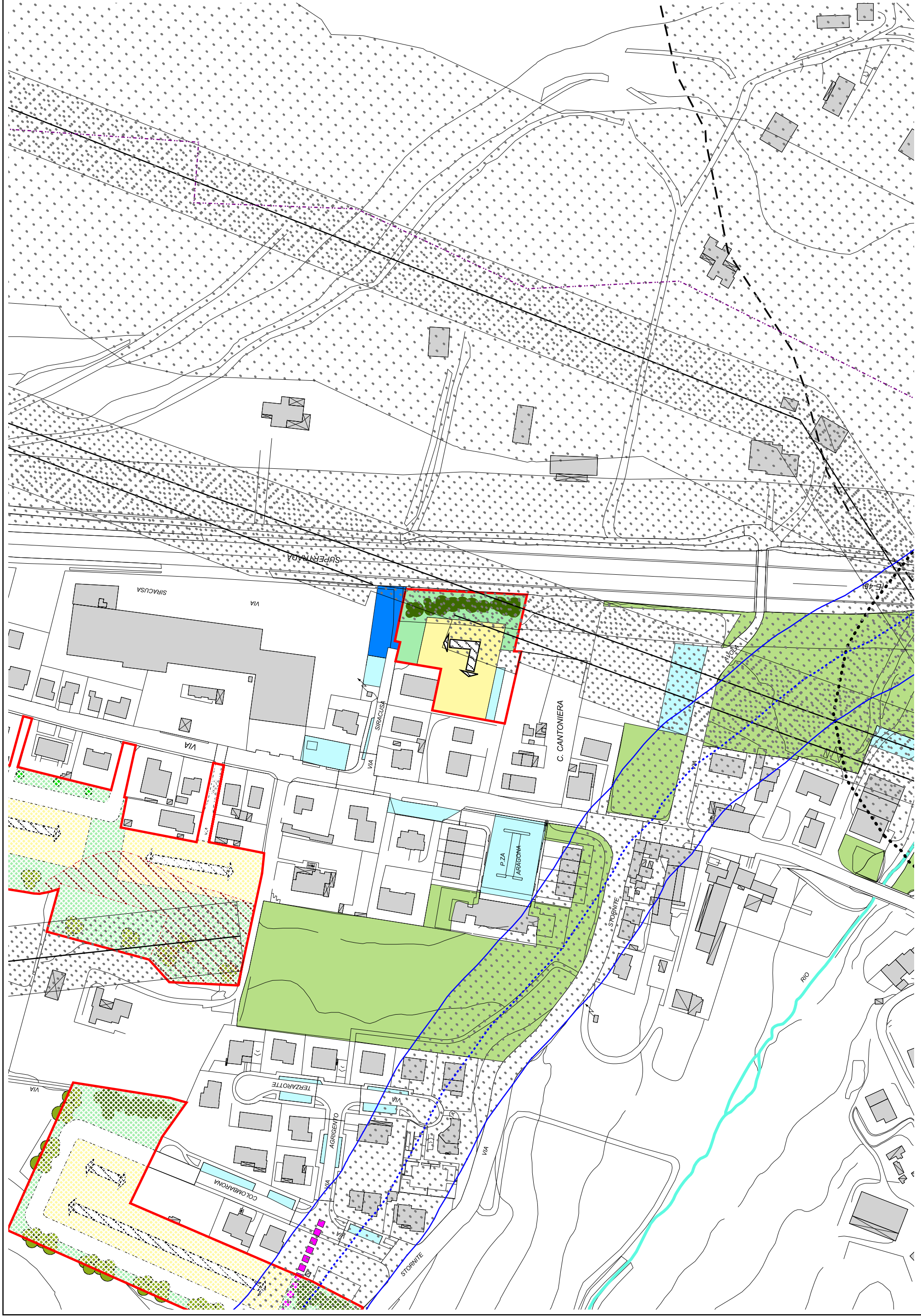
Verde di mitigazione verso la E45.
Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in : sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'Allegato 1;
particolari disposizioni di tutela di specifici elementi : Crinali (art.20B del PTCP) di cui all'art.2.9 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.
Scarpate morfologiche (art. 50.11).

Scala 1 : 2000

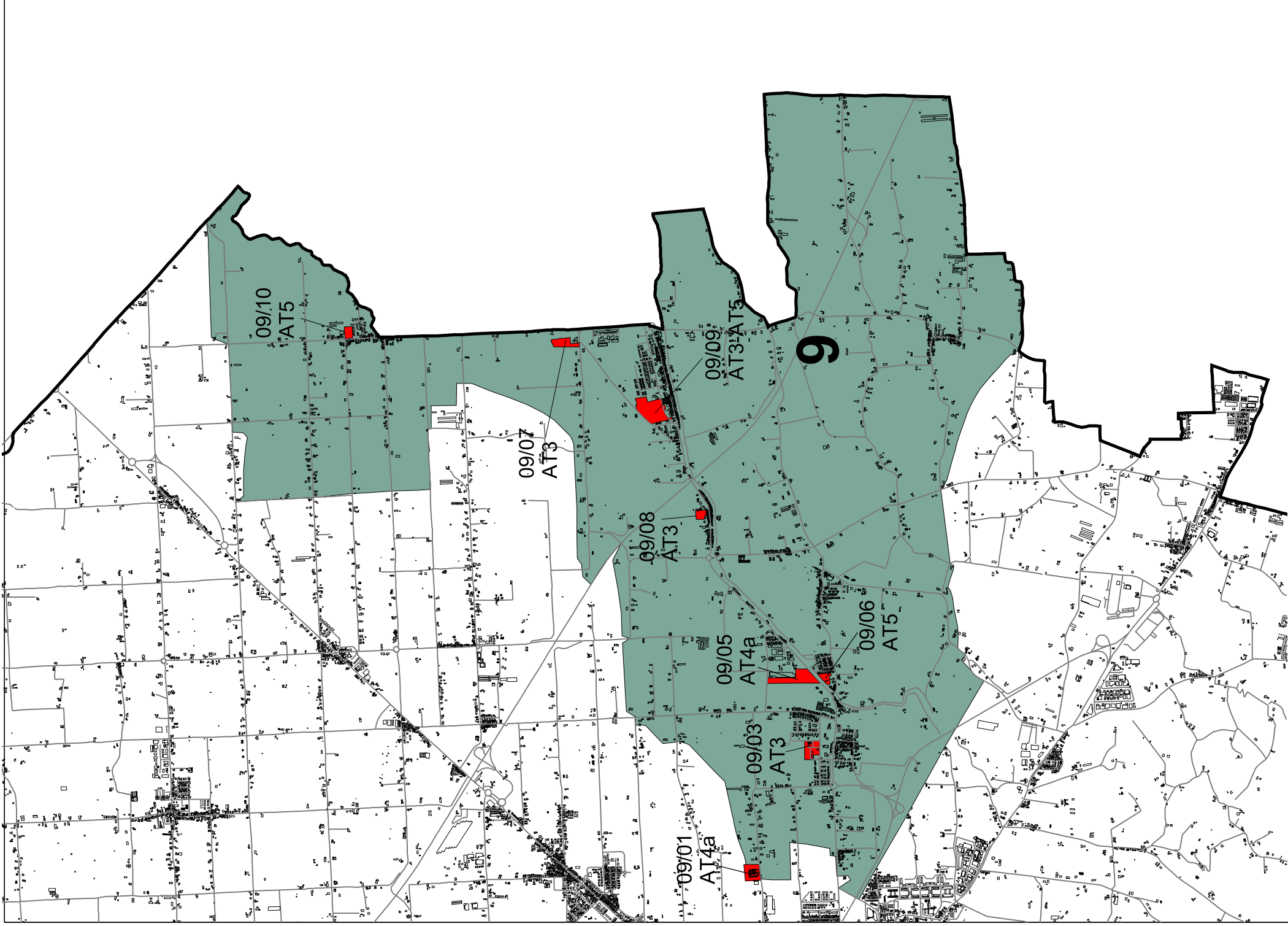
SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO



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



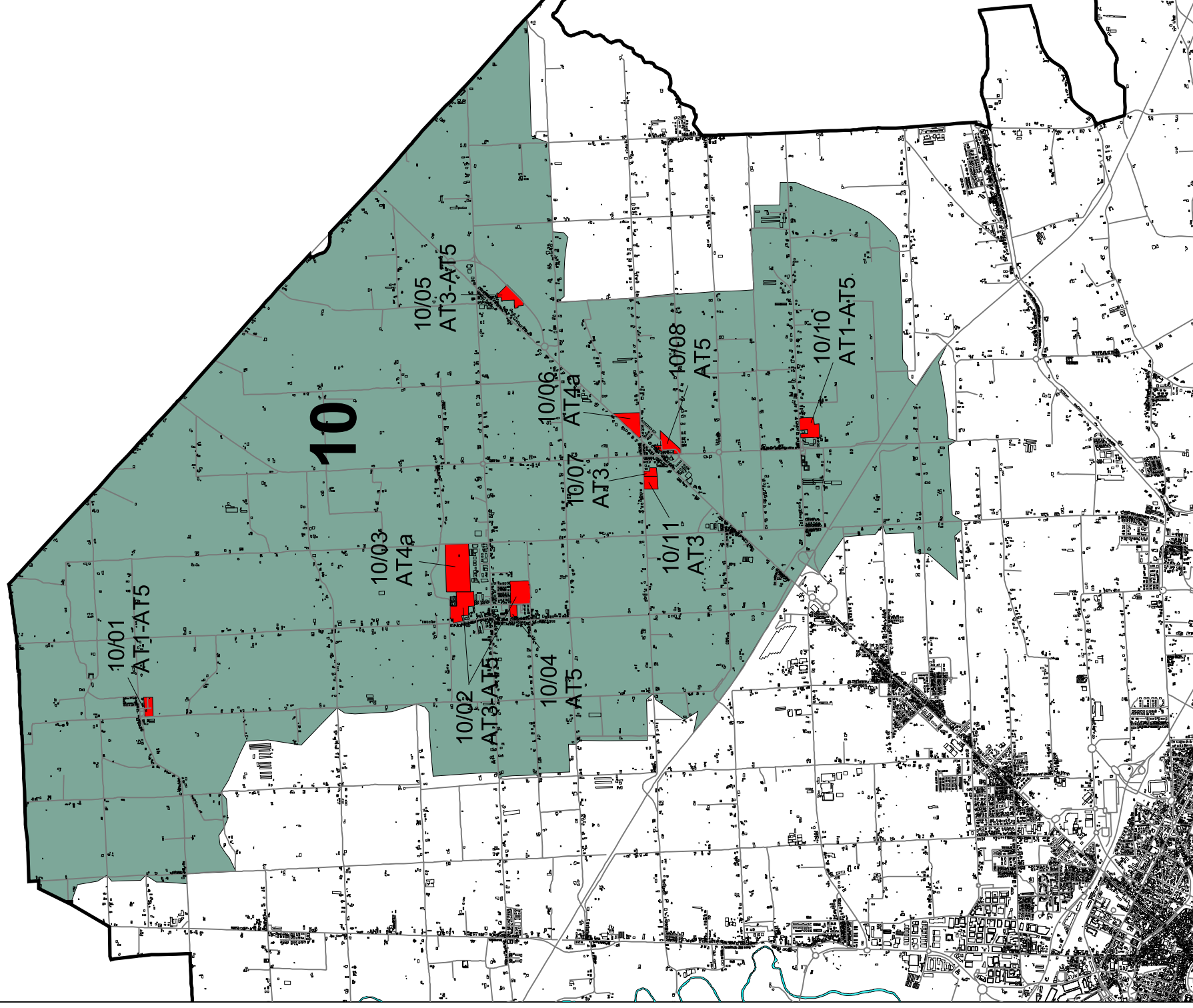
Aree di trasformazione

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° 10 CERVESE NORD

Indice schede

10/01 AT1-AT5 BAGNILE	pag. 4
10/02 AT3-AT5 S.GIORGIO - via F.lli Latini, via Volontari della Libertà	pag. 6
10/03 AT4a S.GIORGIO - via Calabria	pag. 8
10/04 AT5 S.GIORGIO - via Volontari della Libertà	pag. 10
10/05 AT3-AT5 PIOPPA	pag. 12
10/06 AT4a CALABRINA - via Cervese	pag. 14
10/07 AT3 CALABRINA - via Mariana	pag. 16
10/08 AT5 CALABRINA - via Confine di S.Giorgio, via Targhini	pag. 18
10/10 AT1-AT5 GATTOLINO - via Medri	pag. 22
10/11 AT3 CALABRINA - via Mariana, comparto Ovest	pag. 24



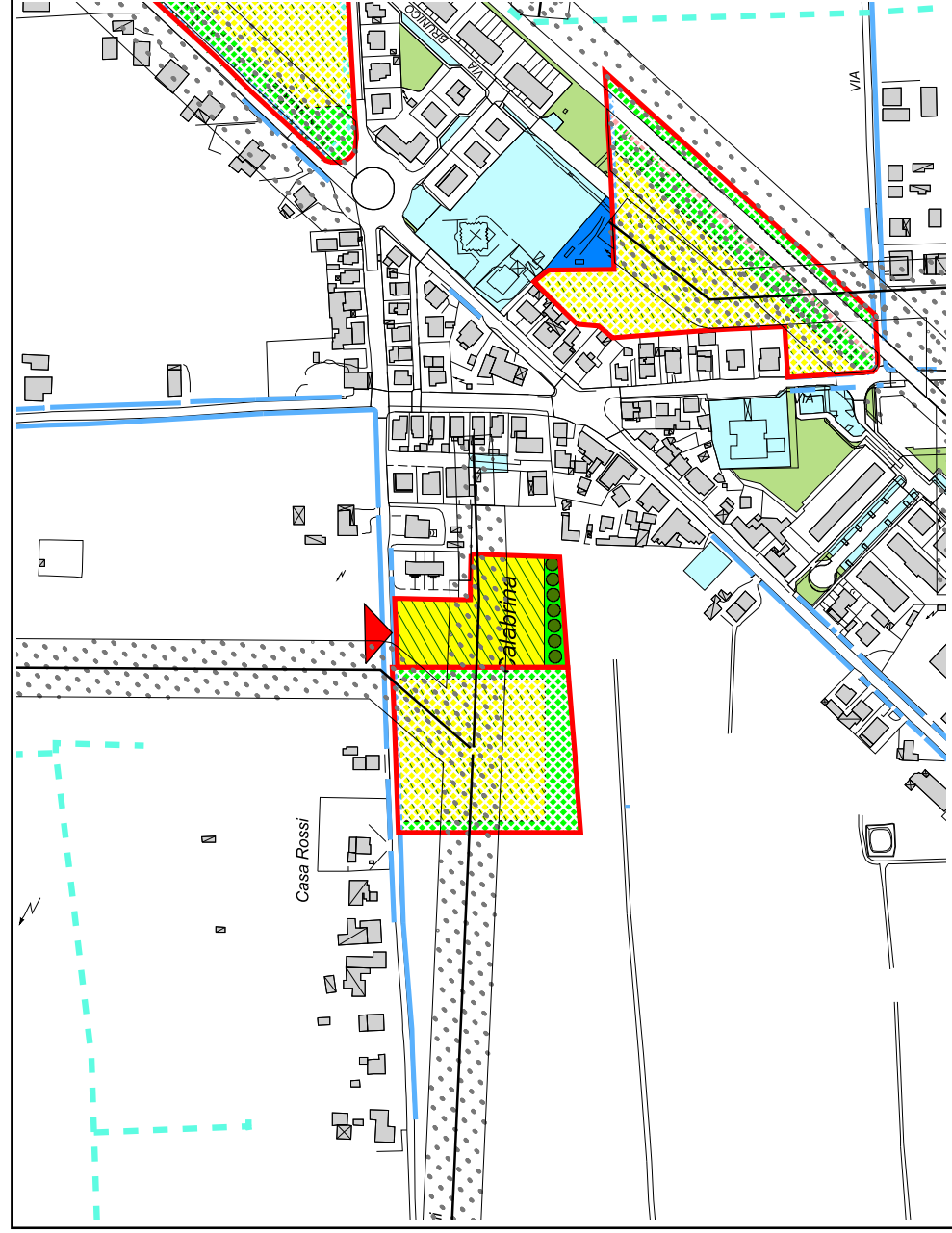
Aree di trasformazione

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 residenziale
Calabrina - via Mariana**

10/07-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Calabrina è ubicata a nord-est del territorio comunale all'interno della maglia della centuriazione romana, lungo la via Cervese. E' sviluppata prevalentemente lungo l'asse viario della via Cervese e, in direzione est-ovest, lungo via Mariana. Il comparto amplia la frazione verso ovest.

Obiettivi e criteri di intervento

La trasformazione ha lo scopo di consolidare il nucleo di Calabrina ridefinendone il margine ad ovest.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 7311 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.097 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.

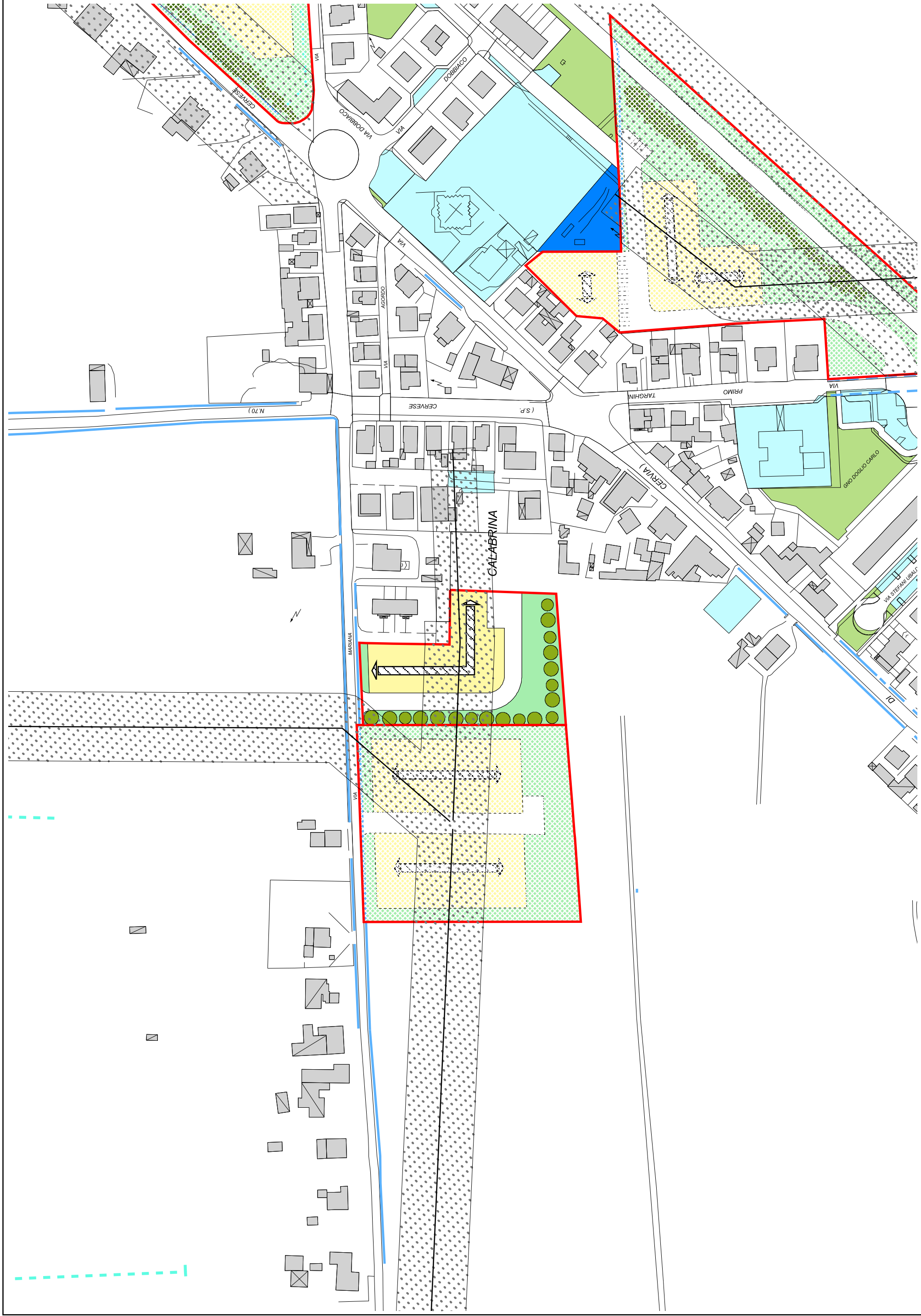
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

E.R.P.:
Ut = 0,05 mq/mq
Uf = 0,6 mq/mq
Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

Idrogeologiche

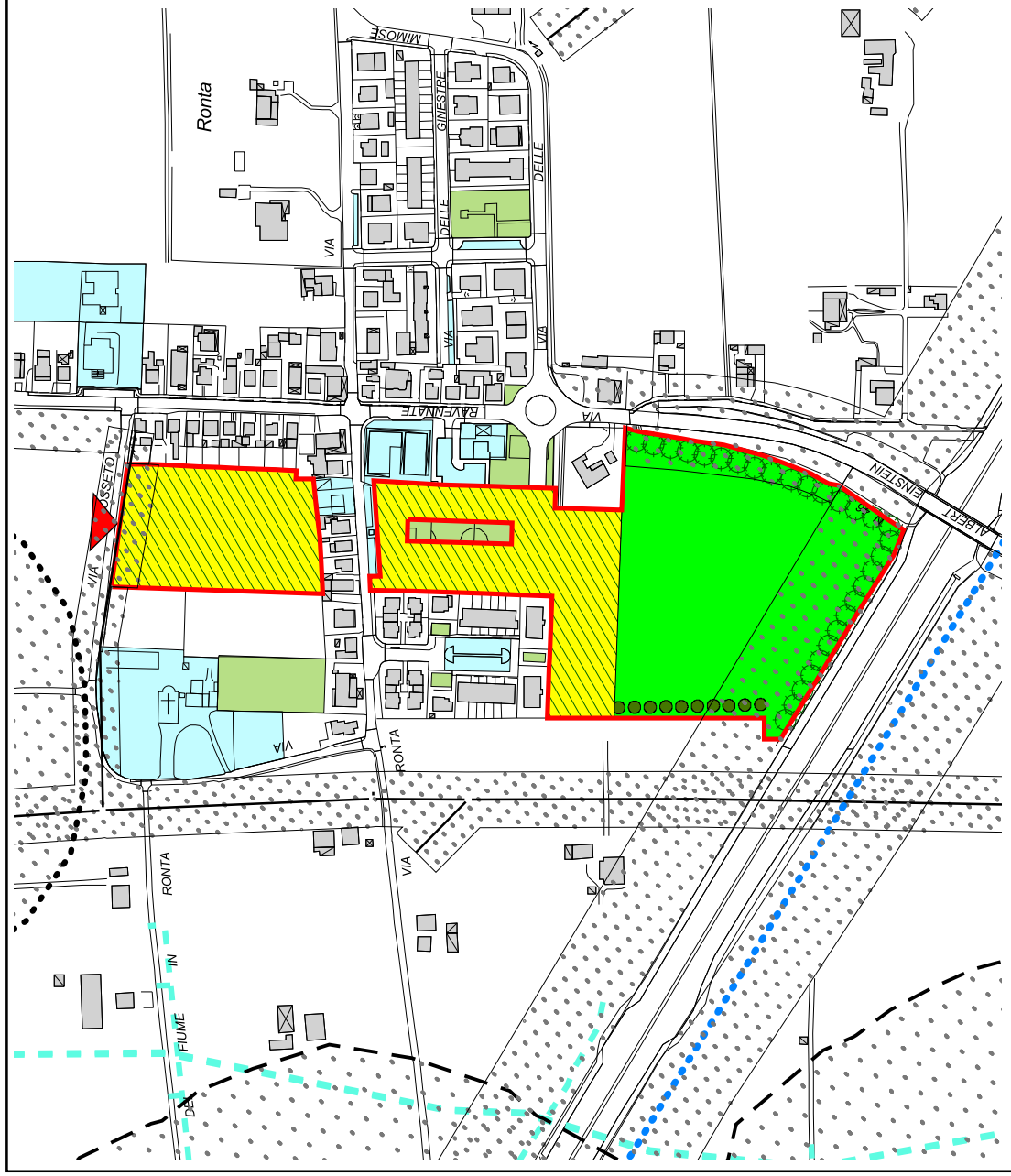
Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art.2.12 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari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

11/03-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Ronta è ubicata a nord del territorio comunale all'interno della maglia della centuriazione romana. Il comparto è individuato nella parte ovest della frazione, parallelo alla via Ravennate. Dovranno essere predisposte misure di rallentamento del traffico a nord e a sud della frazione, in considerazione dell'edificazione a ridosso della via Ravennate.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di ottenere un'area in cui collocare il campo da calcio e i servizi inerenti, una fascia verde eco-ambientale di protezione dall'autostrada, una piazza e parcheggi pubblici per la frazione nell'area dove attualmente è ubicato il campo da calcio. Parte dell'indice perequativo dovrà essere collocato in adiacenza alla piazza e parte nella zona nord, in vicinanza della scuola. Il progetto dovrà recepire gli indirizzi normativi inerenti la salvaguardia della centuriazione romana.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 61.532 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 9.230 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 50%
hm = 13 mt
Apv = verde a filari
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

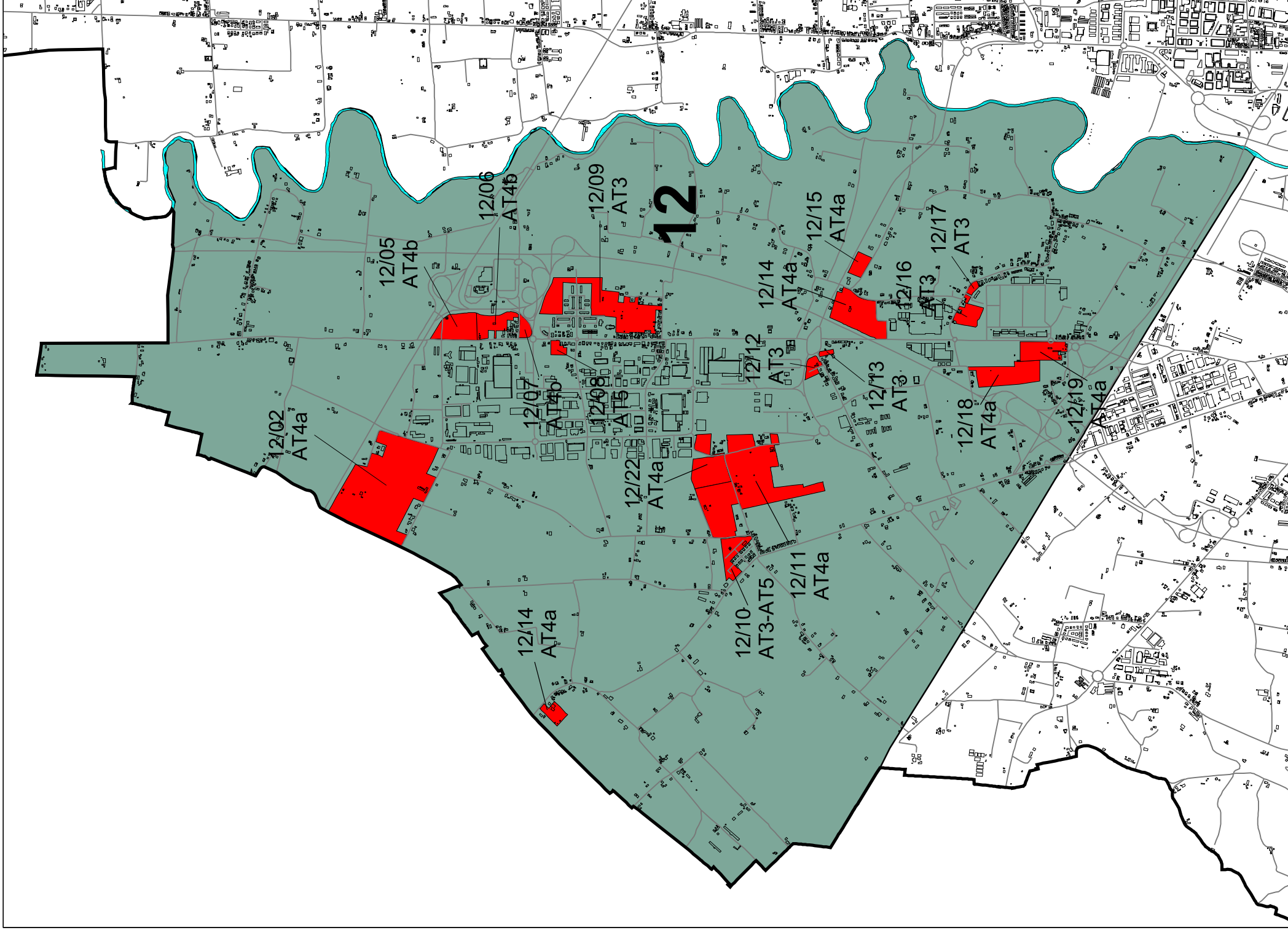
Idrogeologiche

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.

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



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