

COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica

PRG 2000

VARIANTE GENERALE



SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE CONTRODEDUZIONE- APPROVAZIONE

**Stralcio
PG 5
Stato Modificato
Allegato I**

VARIANTE 1/2014 DI SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO E DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 15/2013

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Emanuela Antoniacci

Progettisti

Emanuela Antoniacci
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala
Daniele Minotti

Collaboratori al progetto

Natascia Cantoni
Luciana Battistini
Alessandro Biondi
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

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

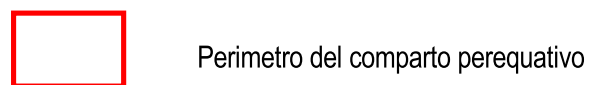
VARIANTE 1/2014

Adottata con delibera di C.C.
n. 7 del 06.02.2014
Approvata con delibera di C.C.
n. del

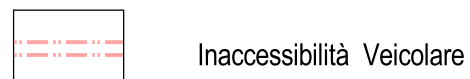
- Nella pagina introduttiva di ogni quartiere, l'elenco delle aree evidenzia di colore rosso le schede modificate o reinserite e col barrato quelle eliminate

LEGENDE

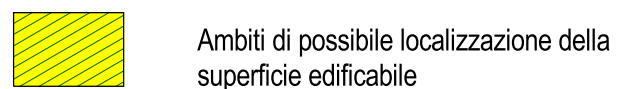
SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO scala 1 : 5000



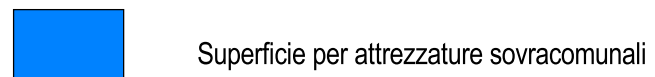
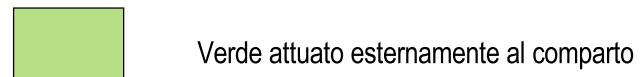
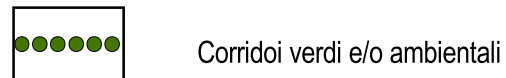
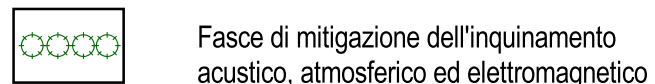
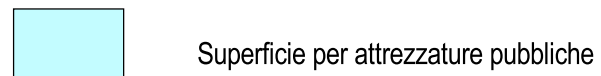
Infrastrutture



Insedimenti



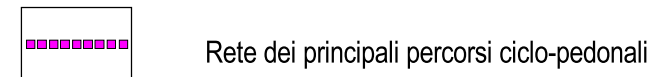
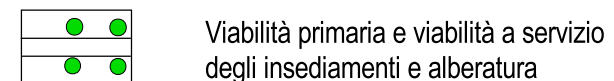
Servizi e ambiente



SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO scala 1 : 2000



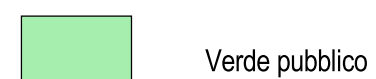
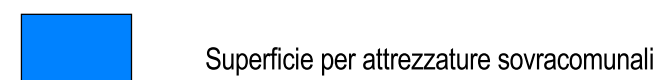
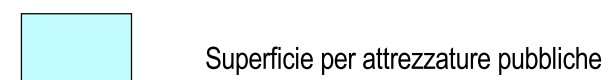
Infrastrutture e aree pubbliche



Insedimenti



Servizi e ambiente

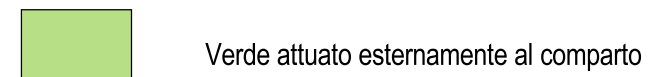
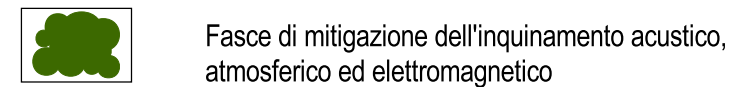


- Verde a filari

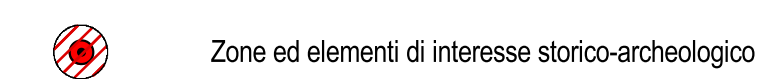
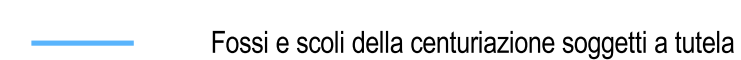
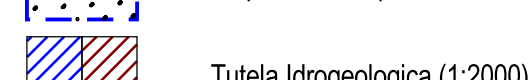
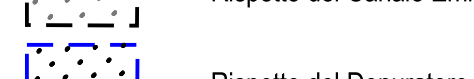
- Verde ad alberi sparsi

- Verde naturalistico

- Verde a prato



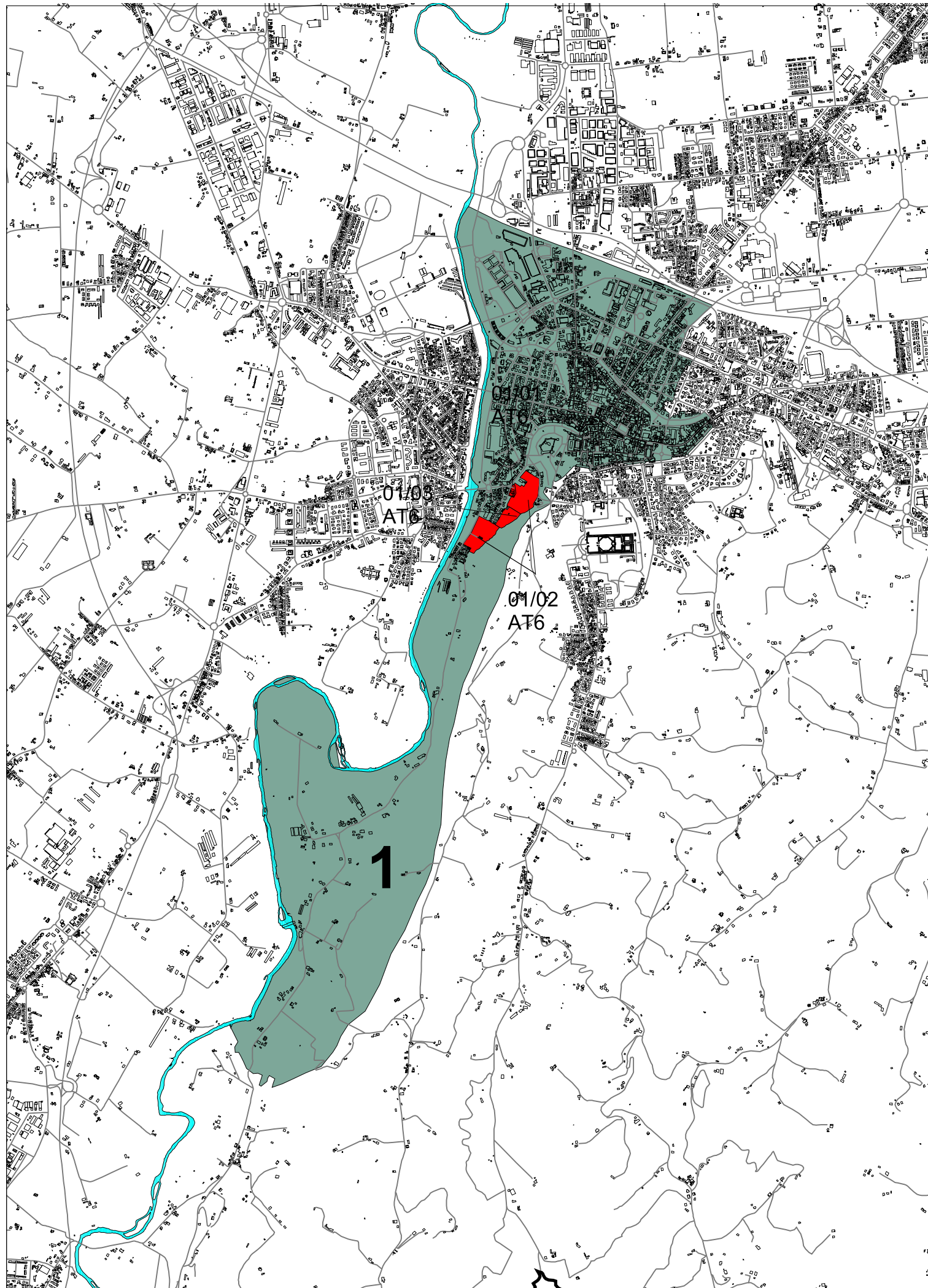
VINCOLI Scala 1:5000 e 1:2000



Note:

*
La localizzazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica nelle aree di trasformazione é effettuata in relazione alle dimensioni dei comparti, alla presenza di vincoli territoriali, alla previsione di altri servizi pubblici nonché agli specifici rapporti di ripartizione dei comparti.

**
La progettazione dei comparti ha considerato la possibilità di interrare e/o spostare il tratto di rete.



QUARTIERE N° 1 CENTRO

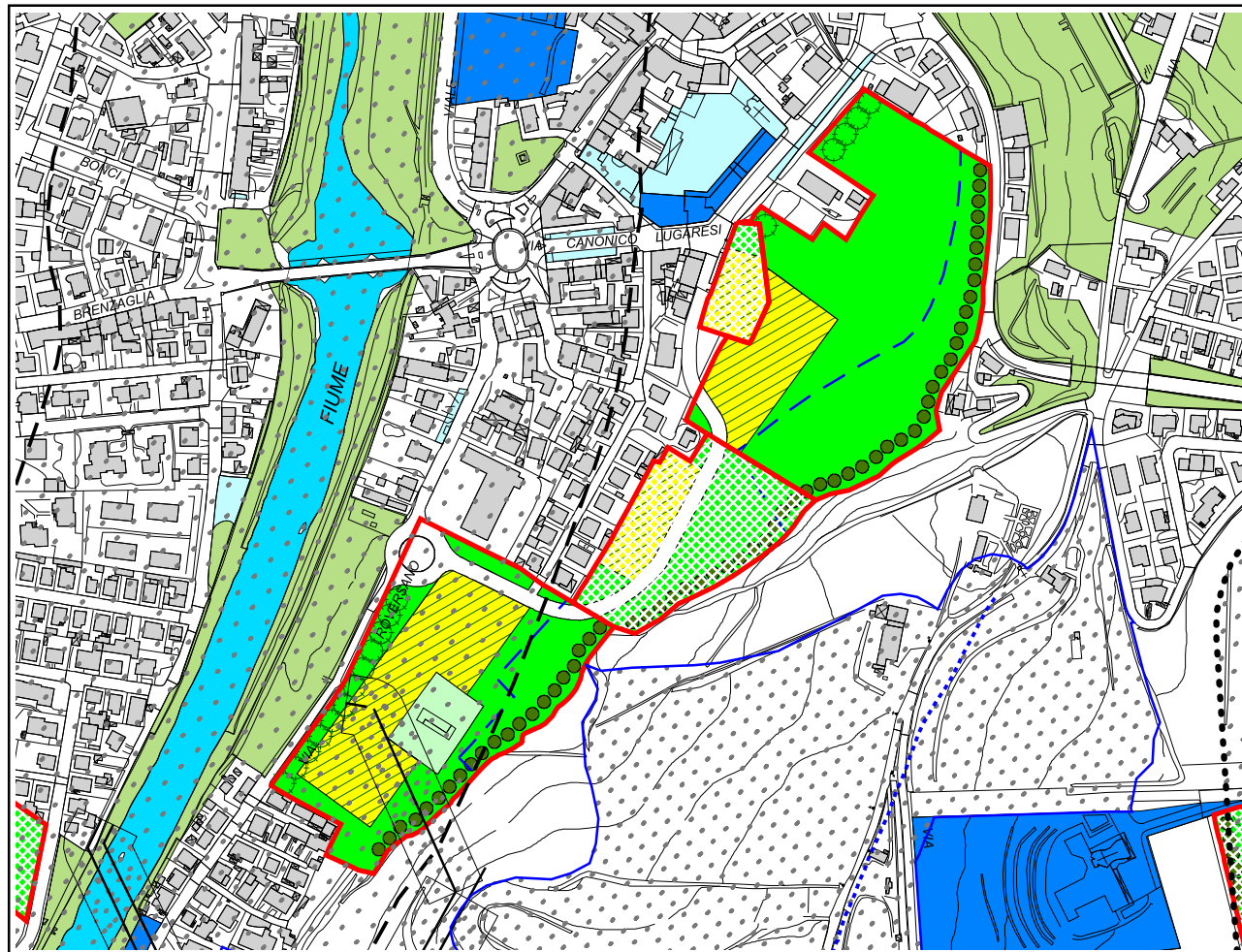
Indice schede

01/01 AT6 VIA CANONICO LUGARESÌ - comparto ex essicatoio	pag. 4
01/02 AT6 VIA CANONICO LUGARESÌ - via Roversano	pag. 6
01/03 AT6 VIA CANONICO LUGARESÌ - comparto centrale	pag. 8

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

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'essicatoio 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 PTCP colloca tutto il comparto in zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19).

Oiettivi 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

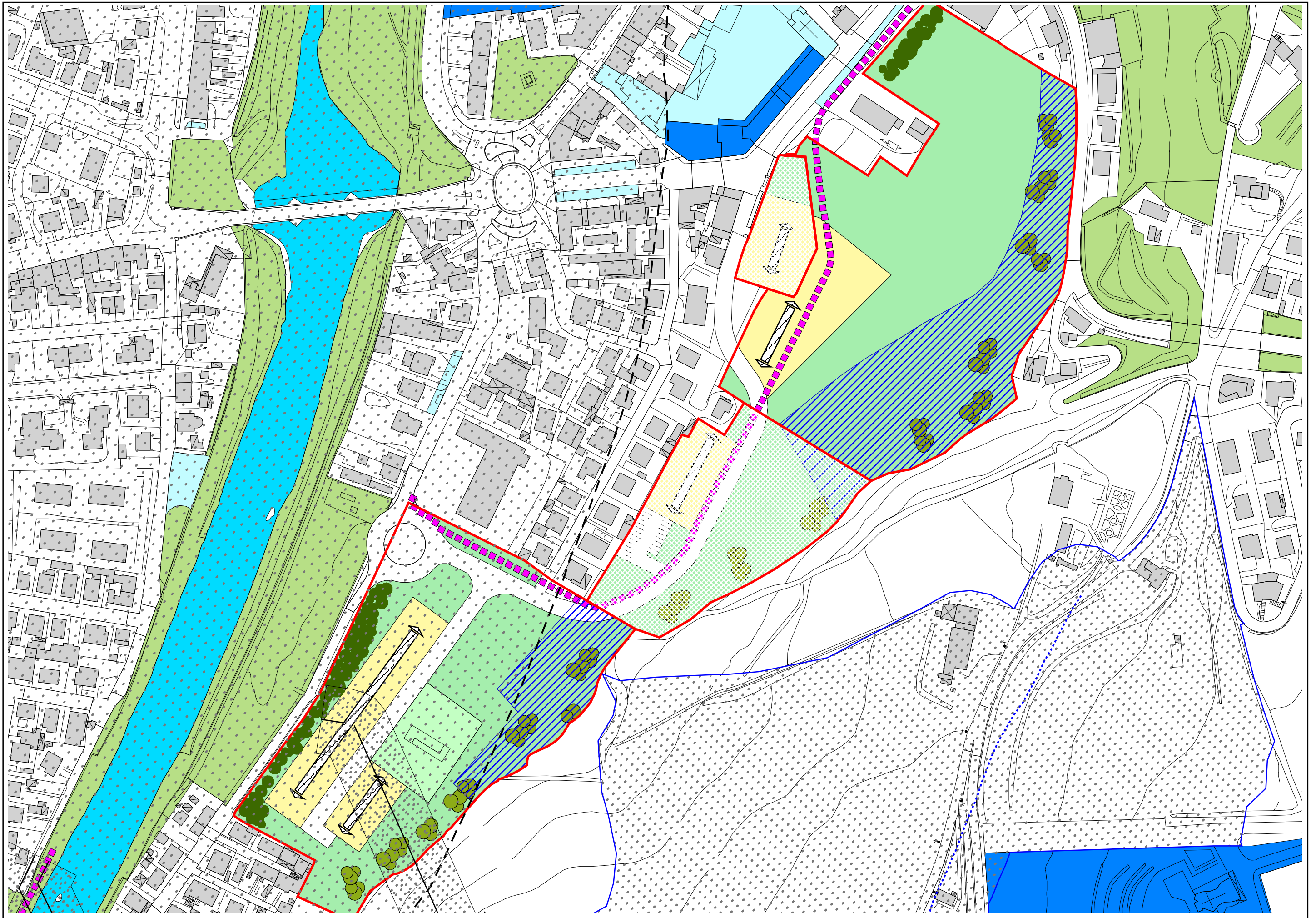
Urbanistico-ambientali

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 PTCP) di cui all'art. 2.2 dell' Allegato 1; zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 19 del PTCP) di cui all'art. 2.7 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; progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art.32 del PTCP) di cui all'art. 4.2 dell' Allegato 1.

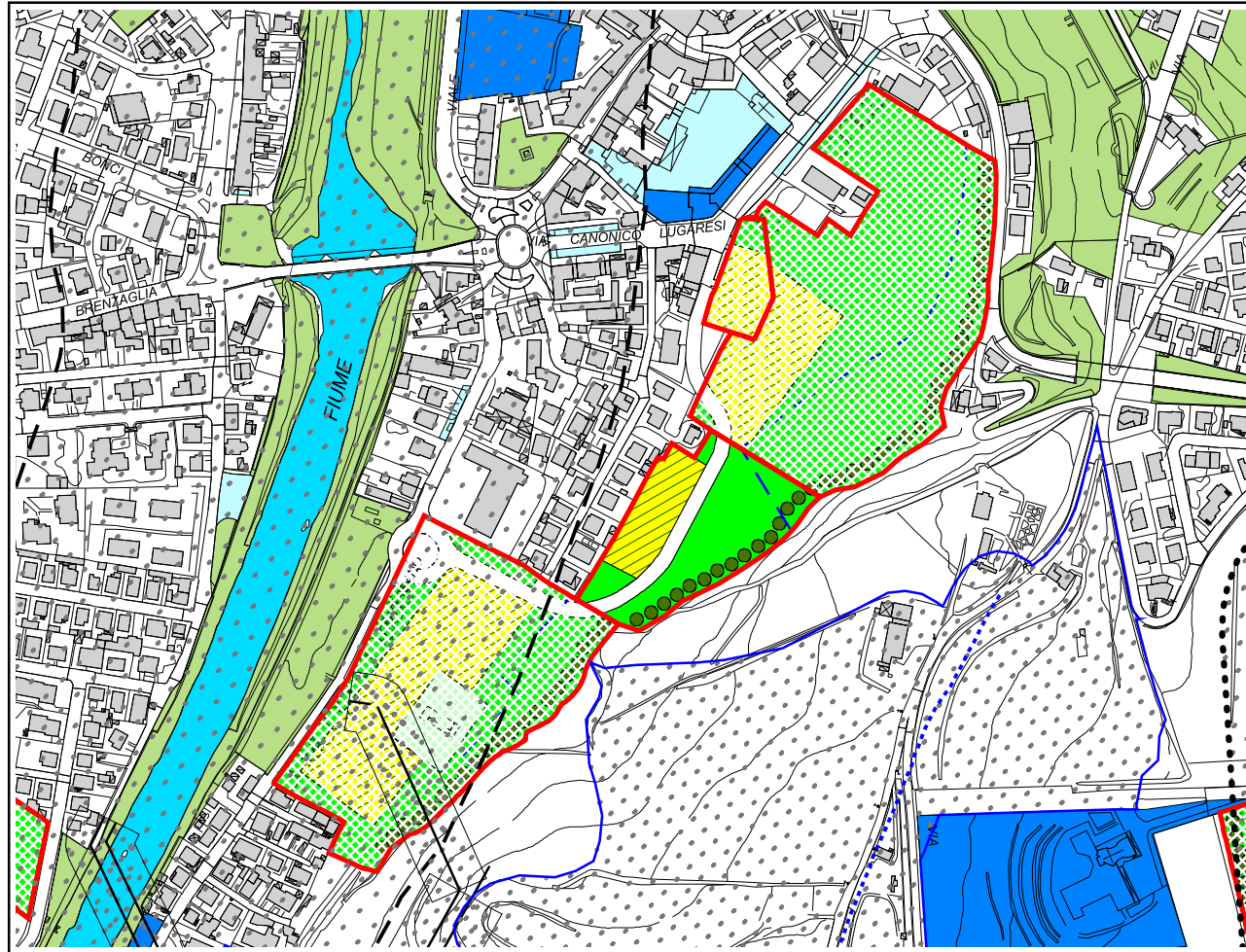
Ai sensi dell'art. 4 comma 3 è prescritta l'acquisizione del parere dell'autorità idraulica competente in sede di progettazione attuativa.



**Aree di valorizzazione paesaggistica-ambientale
Via Canonico Lugaresi - comparto centrale**

01/03-AT6

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area di trasformazione in questione si colloca in un contesto di forte valore paesaggistico-ambientale, a monte del tessuto residenziale del borgo adiacente al ponte vecchio.

Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di creare un parco con valore paesaggistico-ambientale nel contesto urbano. Il progetto deve porsi in continuità con quello del comparto adiacente (01/02)

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 11.370 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.04 mq
Superficie utile lorda (Sul): 455 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 ecotone verso la collina.

Idrogeologiche

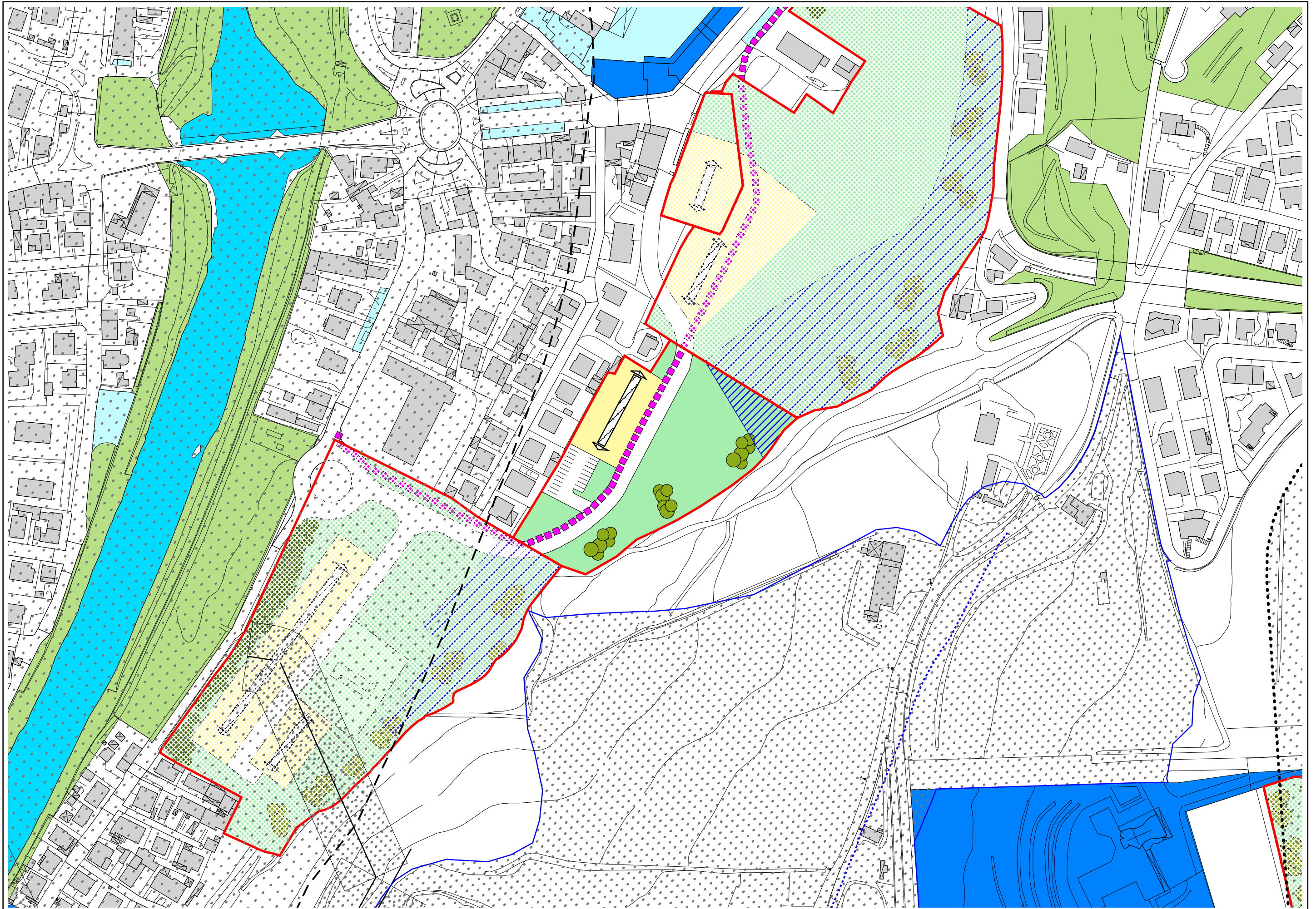
La porzione con tratteggio blu deve essere destinata a verde forestale con criteri di elevata naturalità.

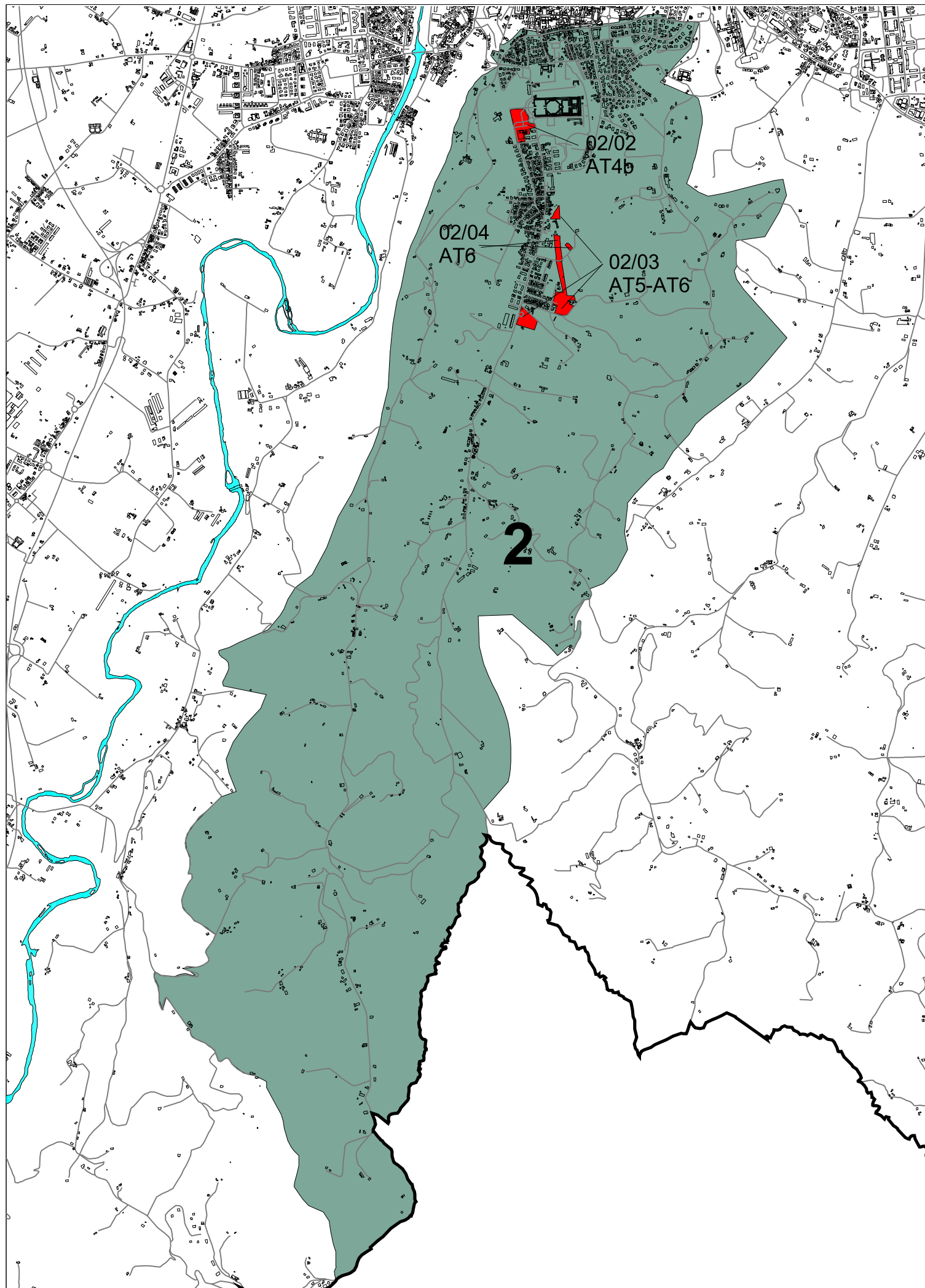
E' vietata la realizzazione di attrezzature di servizio, strade e parcheggi.

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

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 particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 19 del PTCP) di cui all'art. 2.7 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;
progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art.32 del PTCP) di cui all'art. 4.2 dell' Allegato 1.

Il comparto ricade nell'art.13 (Rischio idrogeologico medio R2) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.





QUARTIERE N° 2 CESUOLA

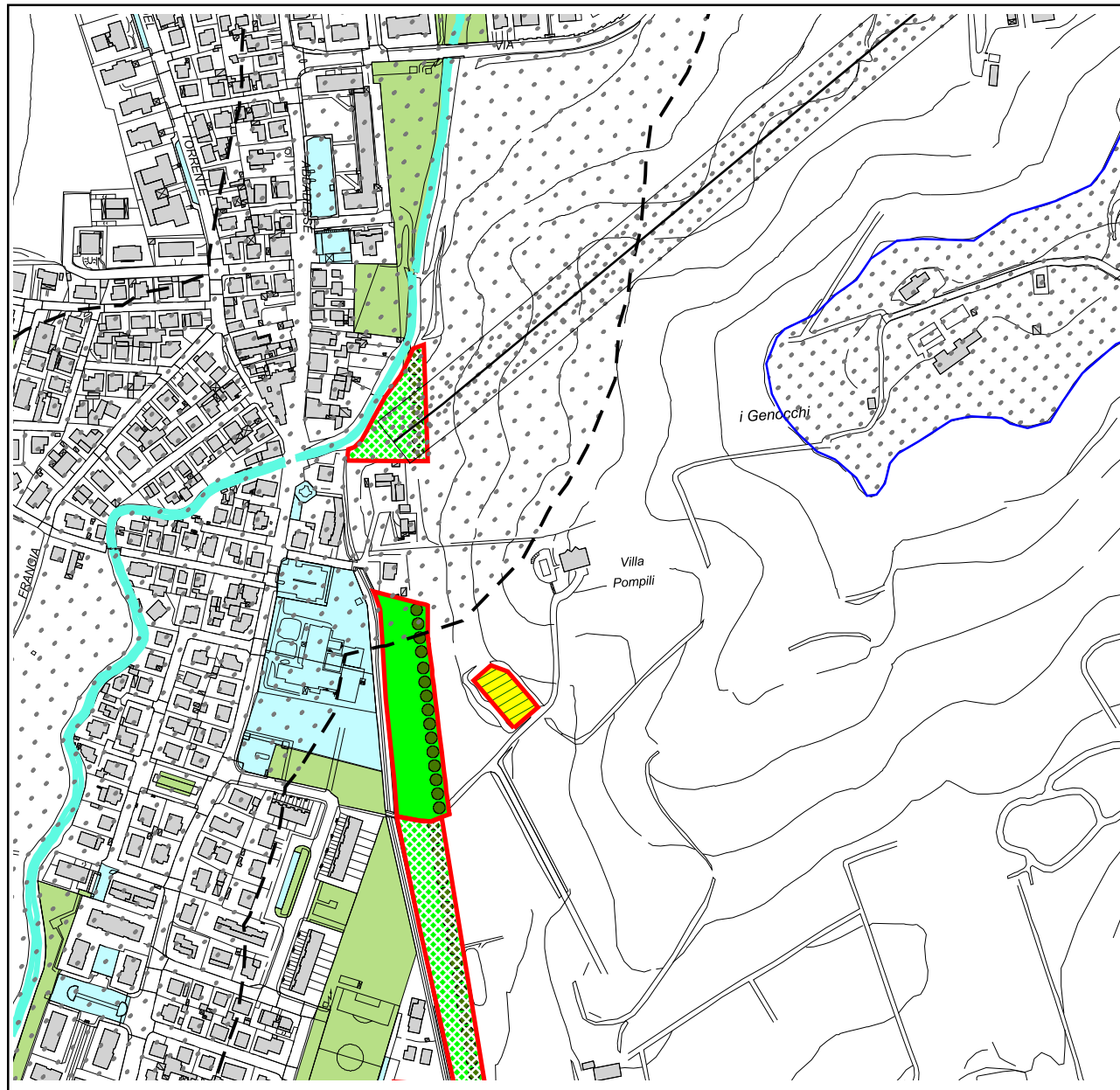
Indice schede

02/02 AT4b PONTE ABBADESSE - via Del Torrente	pag. 13
02/03 AT5-AT6 PONTE ABBADESSE - via Falconara area ingresso sud	pag. 15
02/04 AT6 PONTE ABBADESSE - comparto centrale	pag. 17

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

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto perequativo in questione è ubicato a sud-est della frazione di Ponte Abbadesse, fra il tessuto edilizio abitativo e la collina.

Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo principale dell'intervento è la creazione di una fascia verde lungo tutta la frazione per collocare la pista ciclo-pedonale di collegamento al centro storico.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 7.290 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.04 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 292 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 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

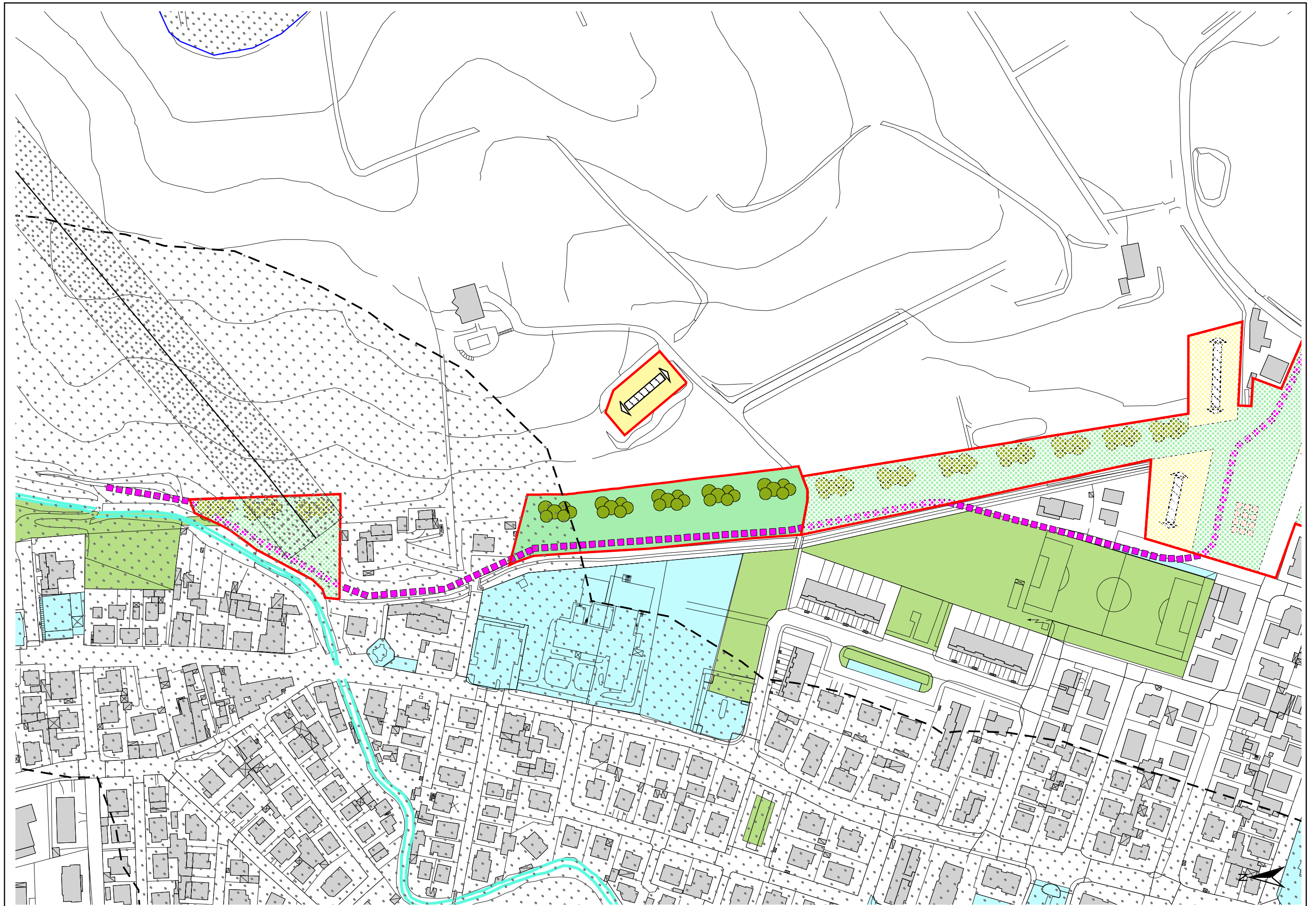
Verde di ecotone verso la collina.

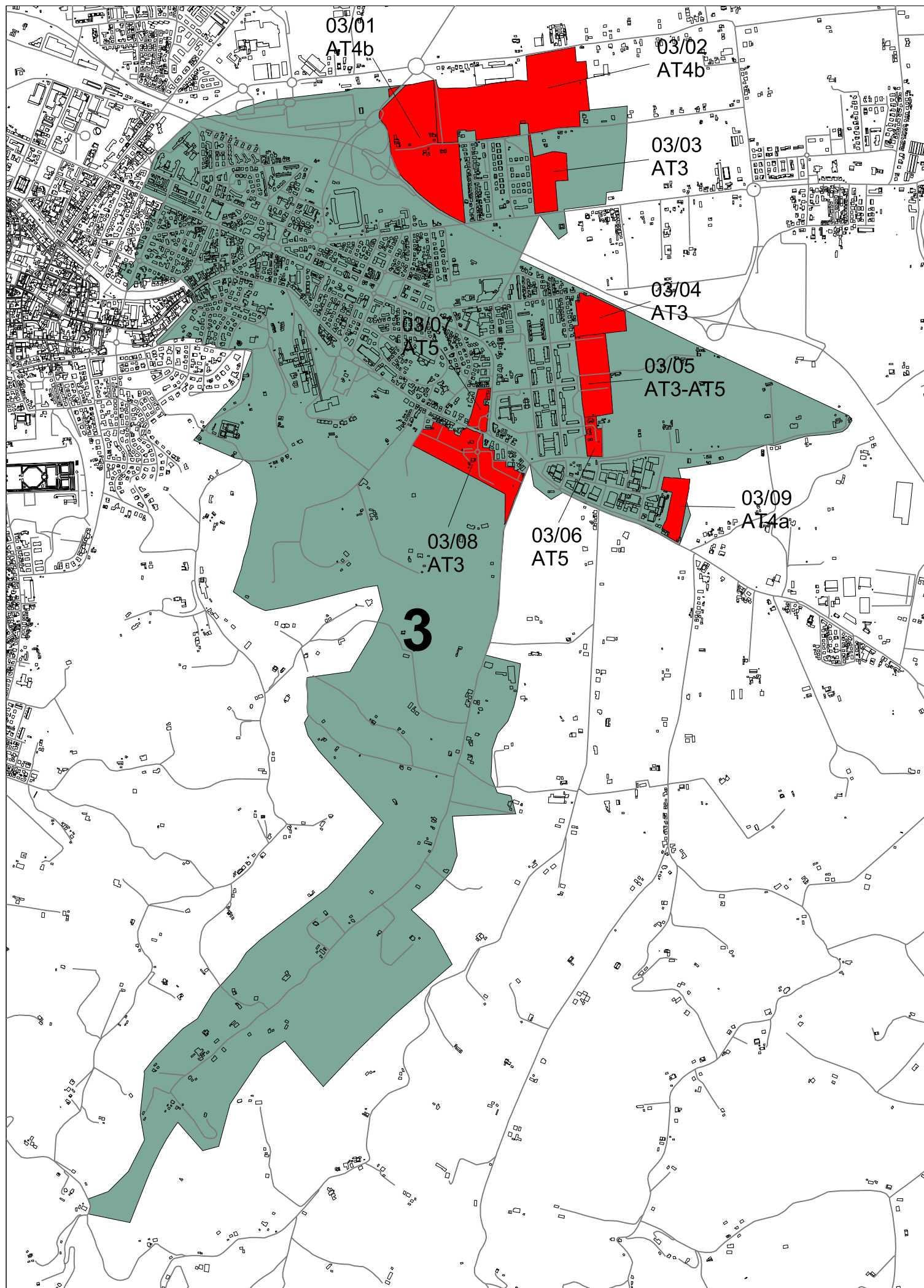
Idrogeologiche

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 particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 del PTCP) di cui all'art. 2.5 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.

L'eventuale ristrutturazione dell'edificio esistente dovrà verificare il calcolo delle fondazioni che saranno adeguate al tipo di edificio. Un possibile ampliamento o modifica dell'area di sedime dovrà prevedere una distanza di rispetto dal ciglio della scarpata non inferiore a quella attuale e possibilmente da ampliare una volta note le caratteristiche geo-meccaniche del terreno, in base a quanto previsto nelle prescrizioni generali. (Provincia)

Devono essere evitati sbancamenti e/o riporti ovvero, se questi sono strettamente necessari devono essere limitati, di modesta entità e protetti da adeguate opere di contenimento. (SPDS)





QUARTIERE N° 3 FIORENZUOLA

Indice schede

03/01 AT4b CASE FRINI - secante	pag. 20
03/02 AT4b CASE FRINI - via Assano, via Madonna	pag. 22
03/03 AT3 CASE FRINI	pag. 24
03/04 AT3 CASE FINALI - via Marzolino	pag. 26
03/05 AT3-AT5 CASE FINALI - via Angelini, via Lambruschini	pag. 28
03/06 AT5 CASE FINALI - via Arcangeli	pag. 30
03/07 AT5 CASE FINALI - rotonda	pag. 32
03/08 AT3 CASE FINALI - via Fiorenzuola	pag. 34
03/09 AT4a CASE FINALI - P.le Fracassi	pag. 36

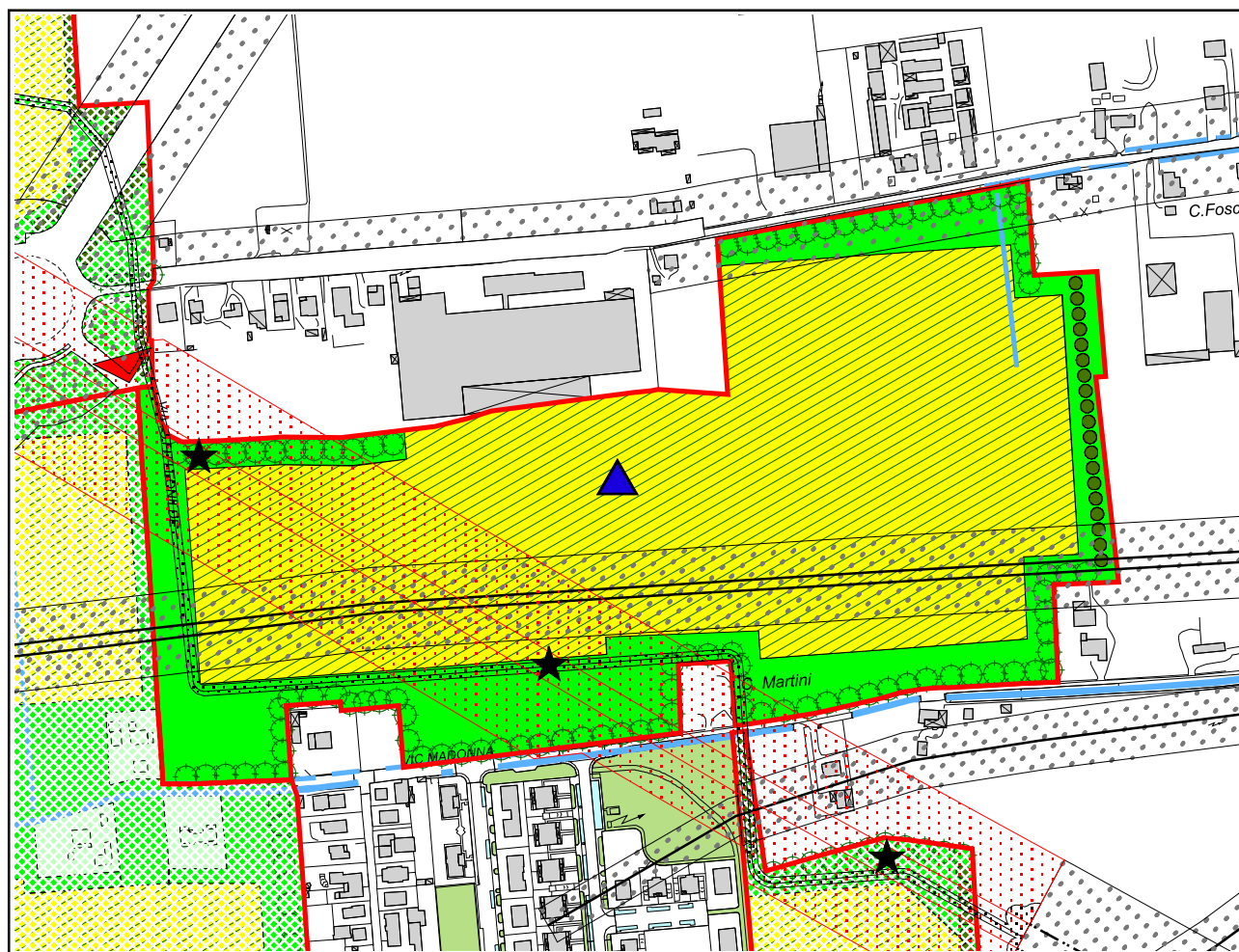
Aree di trasformazione

- 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
Case Frini - via Assano-via Madonna

03/02-AT4b

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto è ubicato a Case Frini fra le vie Assano e Madonna, in prossimità dello svincolo della secante in fase di realizzazione. E' situato a nord della zona residenziale di case Frini e risulta essere contigua ad una rivendita esistente di articoli idro-sanitari.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di favorire la riqualificazione della città prevedendo la continuità funzionale con gli insediamenti esistenti a carattere commerciale terziario (Montefiore) per le A.T. attestate su via Assano e via Madonnina, di alleggerire il traffico su via Assano attraverso l'ingresso diretto dalla rotonda dello svincolo della Secante, inoltre creare un forte filtro verde fra l'insediamento produttivo e l'abitato di Case Frini, utilizzando anche la porzione di area interessata dal vincolo di elettrodotto.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 166.164 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): 66.466 mq

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 4167 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): 500 mq

Superficie territoriale totale (St): 170.331 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 66.966 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 = verde a filari
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.

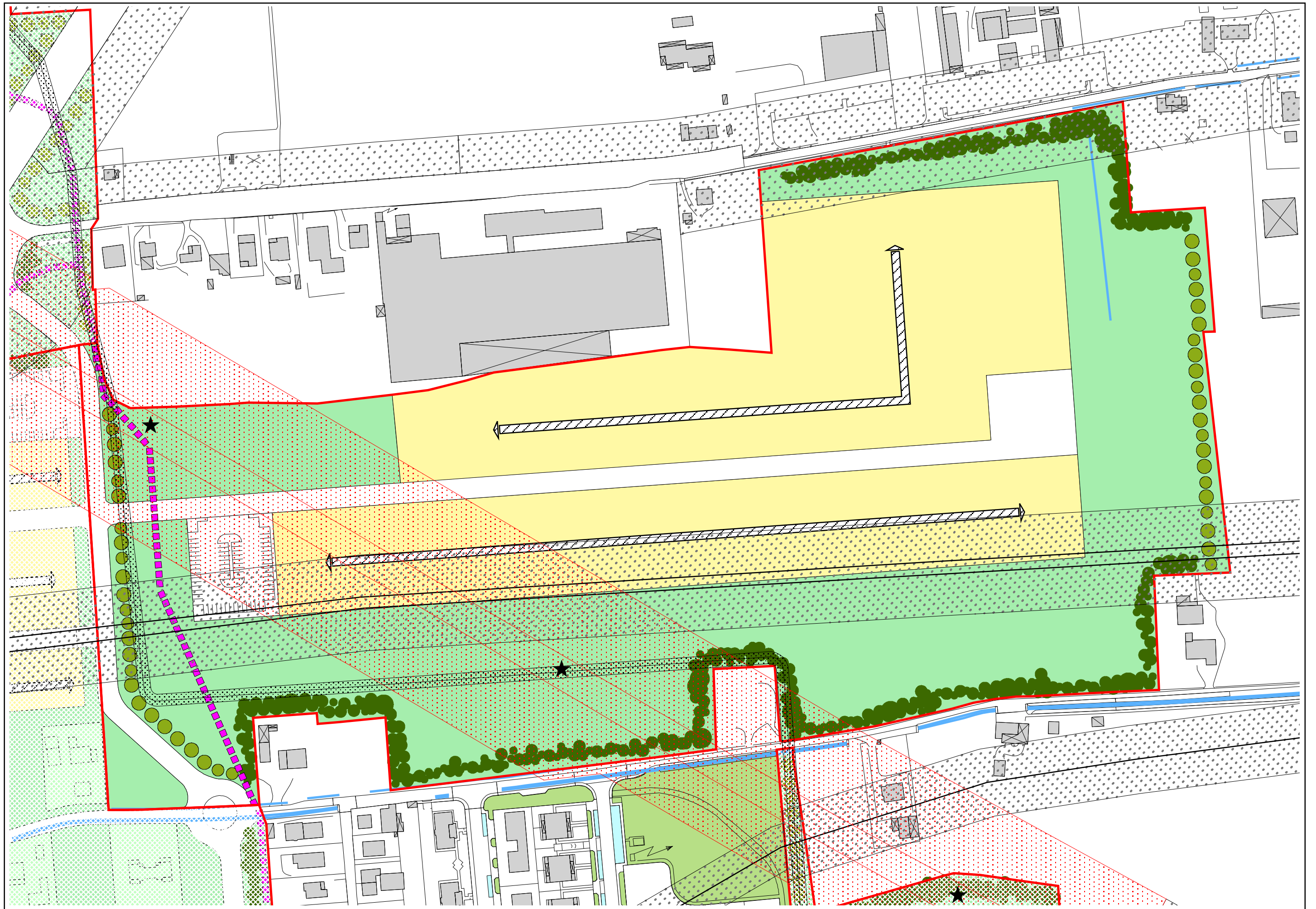
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Si richiamano i contenuti dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della provincia n° 18034 del 22/02/2011. Non si deve prevedere nel conteggio della Sul il recupero del proservizio esistente in via Madonna, in quanto l'Accordo prevede il suo recupero all'interno del lotto a ville e giardini contiguo. 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) Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di protezione verso le abitazioni esistenti. Documentazione di impatto acustico. Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.)

Idrogeologiche

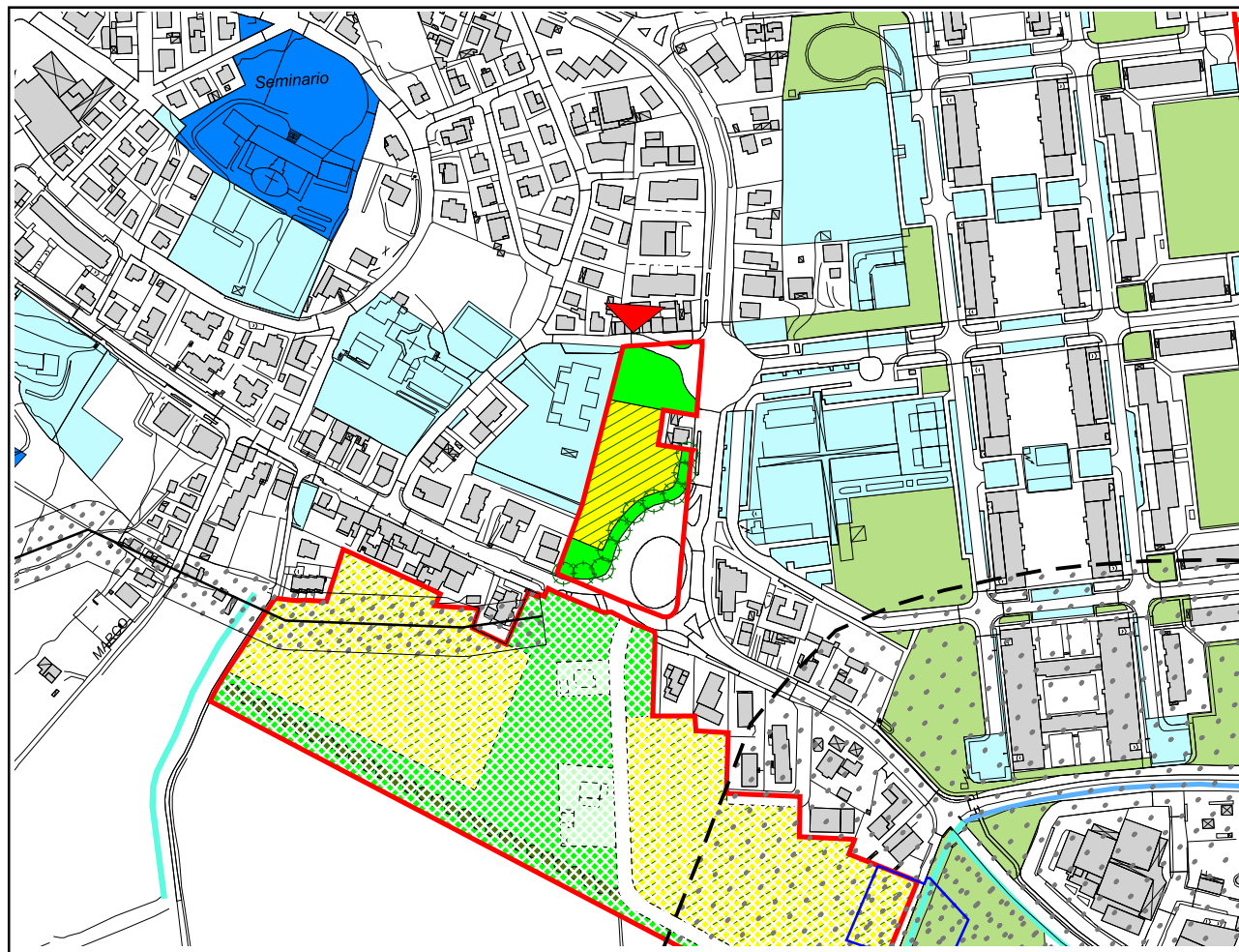
Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art. 2.12 dell'allegato 1; zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1; zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.



Aree di connessione dei margini urbani
Case Finali - rotonda

03/07-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto, localizzato lungo la via Emilia nella parte est, nella zona di Case Finali, era destinato dal PRG '85 a verde pubblico e non fu attuato. La zona è caratterizzata da una molteplicità di funzioni e tipologie stratificatesi nel tempo senza un disegno organico. La realizzazione della rotonda tra via Fiorenzuola, principale asse di penetrazione al centro urbano da est, e la via Emilia qualifica uno dei principali accessi alla città. Sono presenti in prossimità del comparto servizi scolastici per l'infanzia e religiosi.

Obiettivi e criteri di intervento

L'ambito, posto in ingresso alla città, deve caratterizzarsi come punto di accesso qualificato con funzioni prevalentemente terziarie e commerciali. Deve mantenere libero il cono visuale da via Lambruschini, strada di uscita dal PEEP di Case Finali, verso l'emergenza dell'Abbazia del Monte e garantire un filtro verde a protezione della scuola materna dall'intenso traffico veicolare della via Emilia.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 11.448 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.717 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

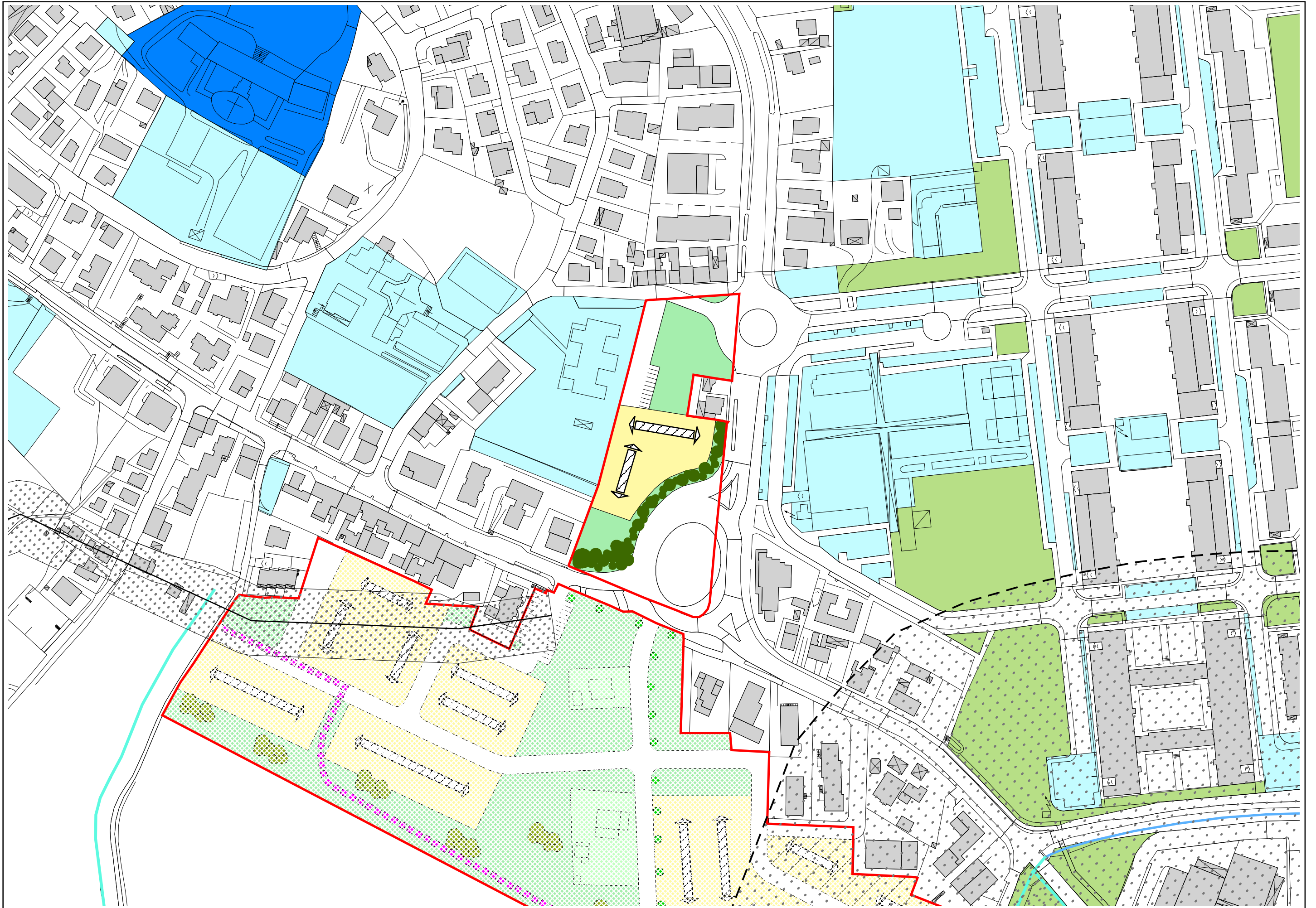
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso la via Emilia anche a protezione della scuola.
Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).

Idrogeologiche

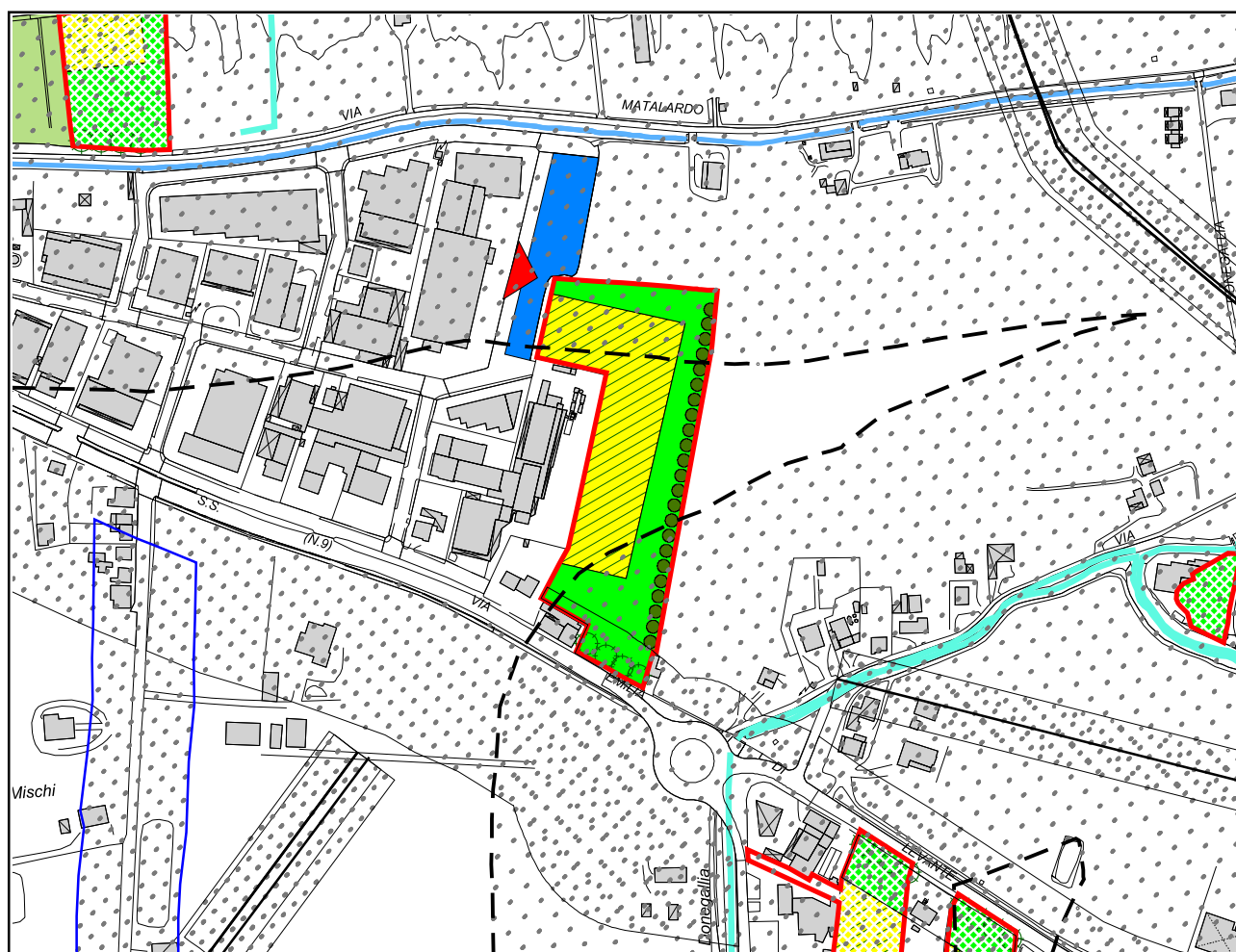
Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzanti da potenziale instabilità (art.27 PTCP) di cui all'art. 3.2 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Case Finali - Piazzale Fracassi

03/09-AT4a

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si colloca fra la via Emilia e la via Matalardo, a completamento dell'area artigianale esistente. E' interessato dal problema dell'esondabilità del rio Donegallia e del rio Marano.
Nel PRG '85 l'area aveva destinazione agricola.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione ha lo scopo di consentire l'ampliamento e il consolidamento delle attività già insediate nell'area artigianale limitrofa.
Deve essere realizzata un'ampia fascia verde di transizione verso il territorio rurale, nella quale va prevista la pista ciclabile di collegamento e una fascia di protezione verso la via Emilia.
Devono essere adottati gli opportuni accorgimenti per preservare l'edificato e le aree circostanti dal rischio di esondazione.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 21.122 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.42.08bis N.d.A.
Superficie utile lorda (Sul): 8.449 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

$I_p (Se) > 10\%$
 $I_p (St) > 30\%$
 $hm = 13 \text{ mt}$
 $Apv = \text{verde naturalistico}$
 $A = 30 \text{ alberi/ha Se}$
 $Ar = 60 \text{ arbusti/ha Se}$
 $Tii = \text{secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)}$

Normativa funzionale

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

PRESCRIZIONI

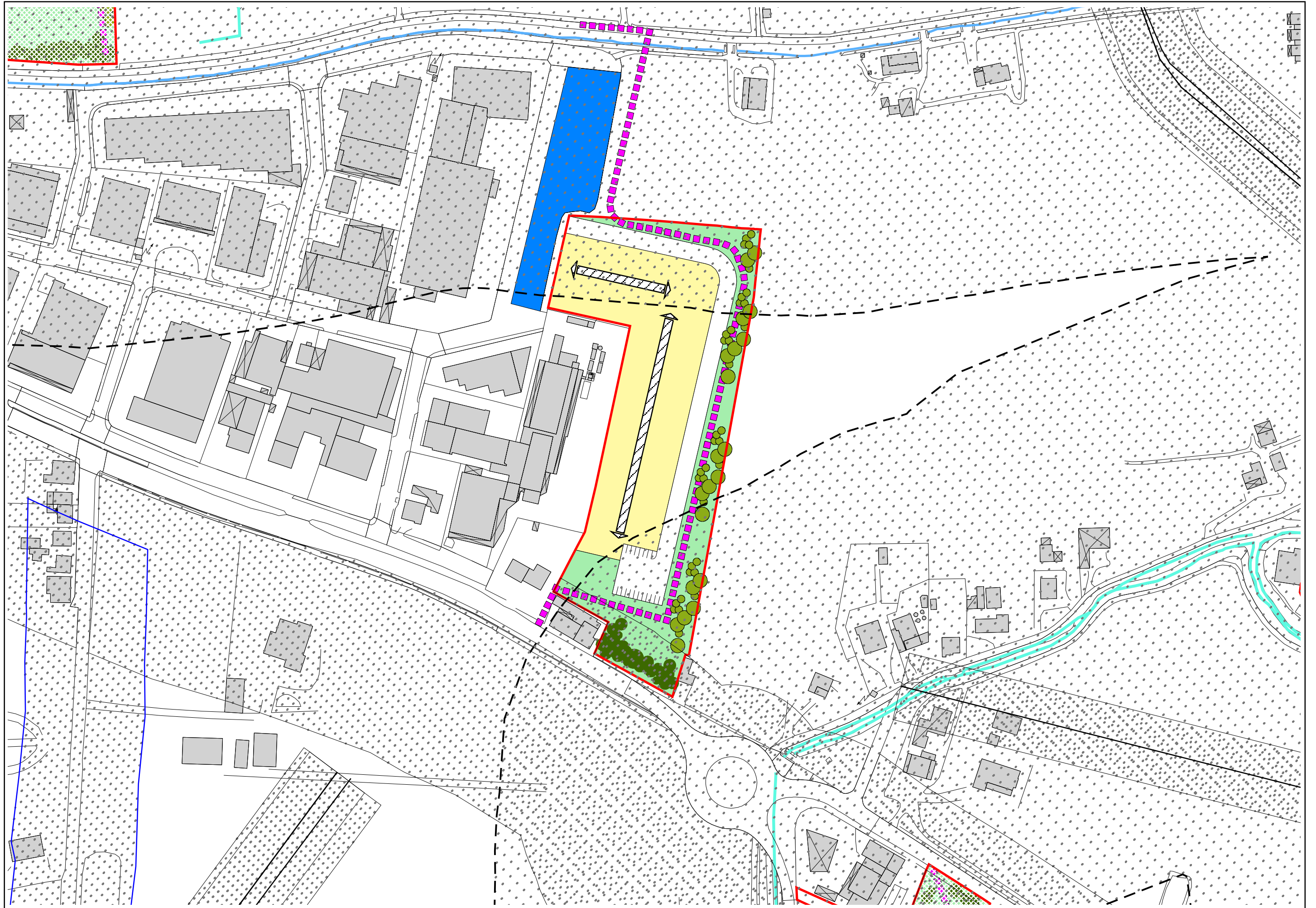
Urbanistico-ambientali

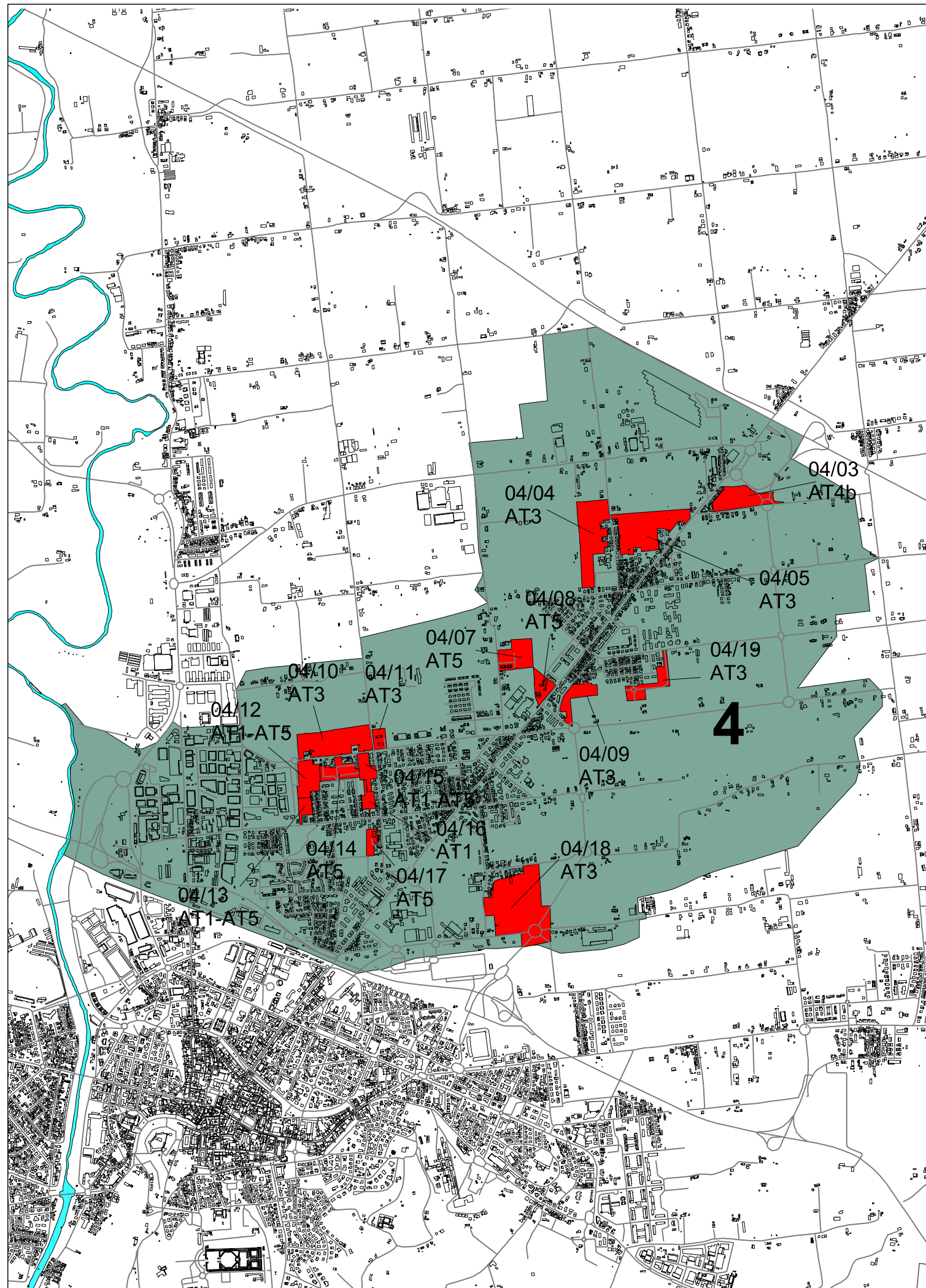
Studio di impatto sulla mobilità. (art.19.06 N.d.A.)
Documentazione di impatto acustico.

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 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.





QUARTIERE N° 4 CERVESE SUD

Indice schede

04/02 AT4b VILLA CHIAVICHE - via Calcinaro, via Pisignano	pag. 39
04/03 AT4b VILLA CHIAVICHE - casello autostradale	pag. 41
04/04 AT3 S. EGIDIO - via Pisignano	pag. 43
04/05 AT3 VILLA CHIAVICHE - via Pisignano, via Cervese	pag. 45
04/06 AT5 VILLA CHIAVICHE - via Recoaro	pag. 47
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
04/12 AT1-AT5 S. EGIDIO - via Polesine, via Madonna dello Schioppo	pag. 59
04/13 AT1-AT5 S. EGIDIO - via Giordano Bruno	pag. 61
04/14 AT5 S. EGIDIO - via Salieri	pag. 63
04/15 AT1-AT5 S. EGIDIO - via Boscone	pag. 65
04/16 AT1 S. EGIDIO - via Boscone, via Madonna dello Schioppo	pag. 67
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
04/20 AT4a - via Assano	pag. 74a

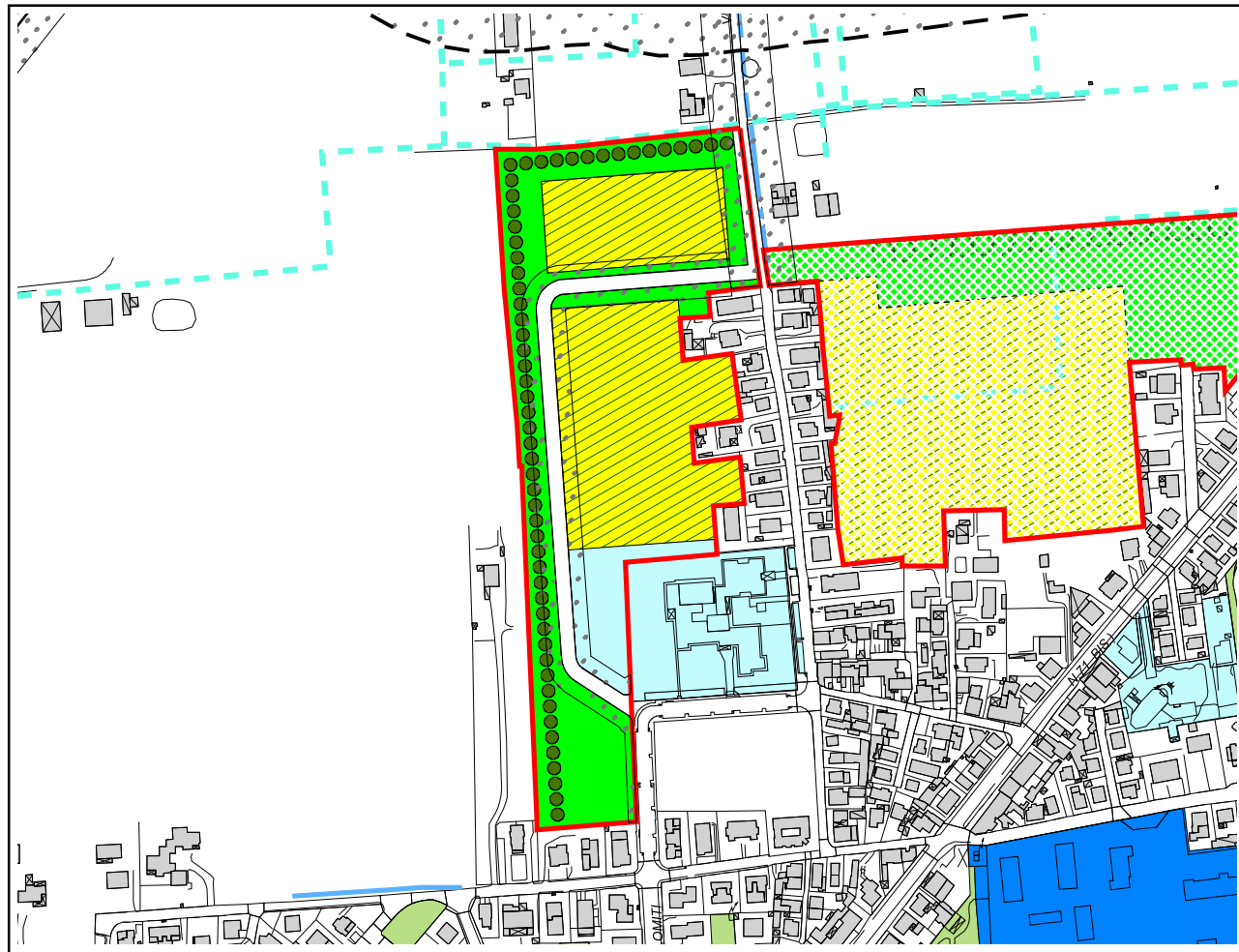
Aree di trasformazione

- 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
S. Egidio - via Pisignano

04/04-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si attesta ad ovest di via Pisignano e del complesso scolastico di via Recoaro.
Nel PRG '85 aveva destinazione agricola.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione ha lo scopo di alleggerire il traffico su via Pisignano attraverso la creazione di un asse parallelo, che consente un collegamento diretto del nuovo insediamento e di quello previsto in adiacenza sia con via Cervese che con via Calcinaro.

L'area pubblica é destinata in parte all'ampliamento dell'area scolastica.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 54.978 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 8.247 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

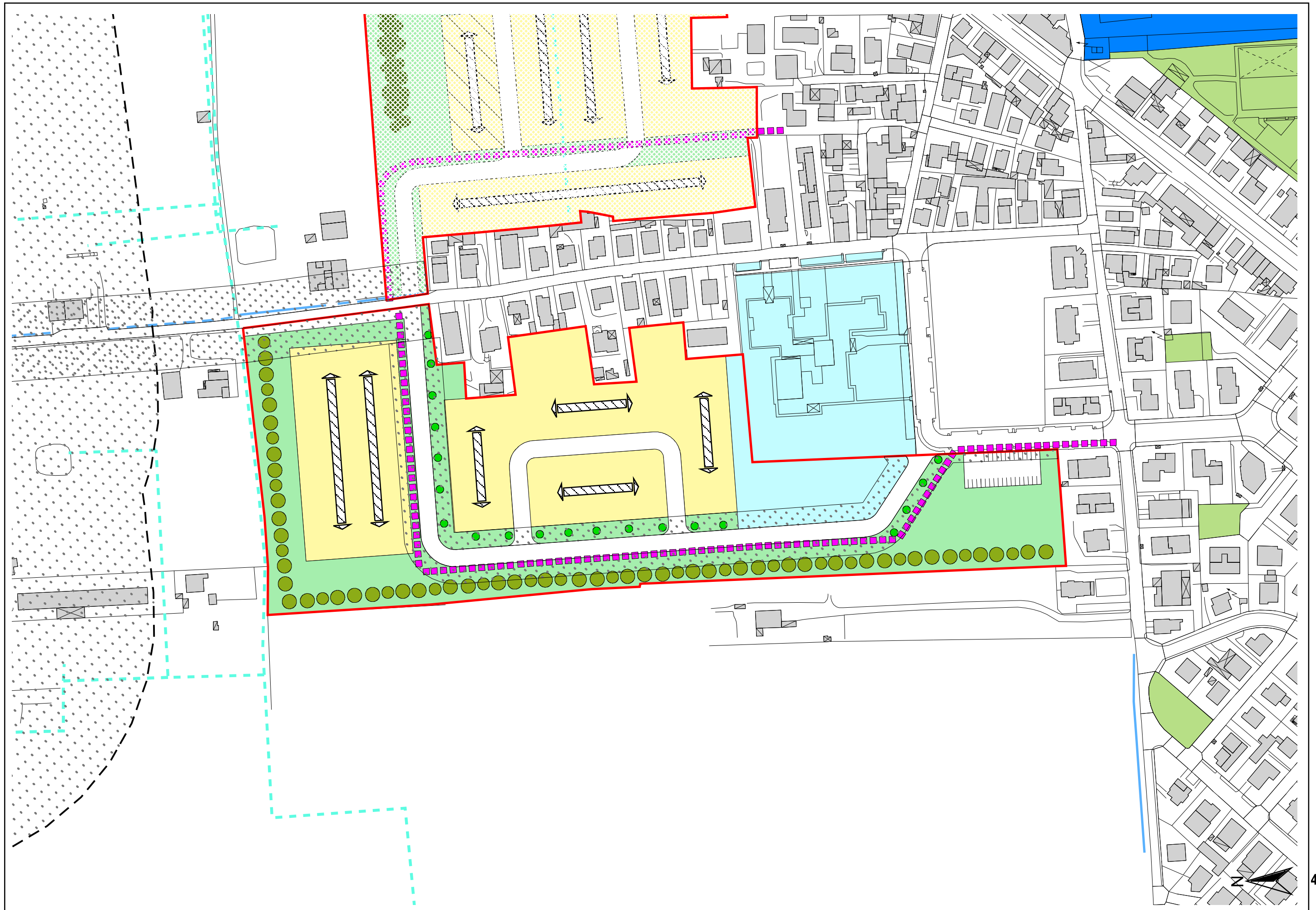
Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.
Accessibilità regolamentata dalla nuova circonvallazione.

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).

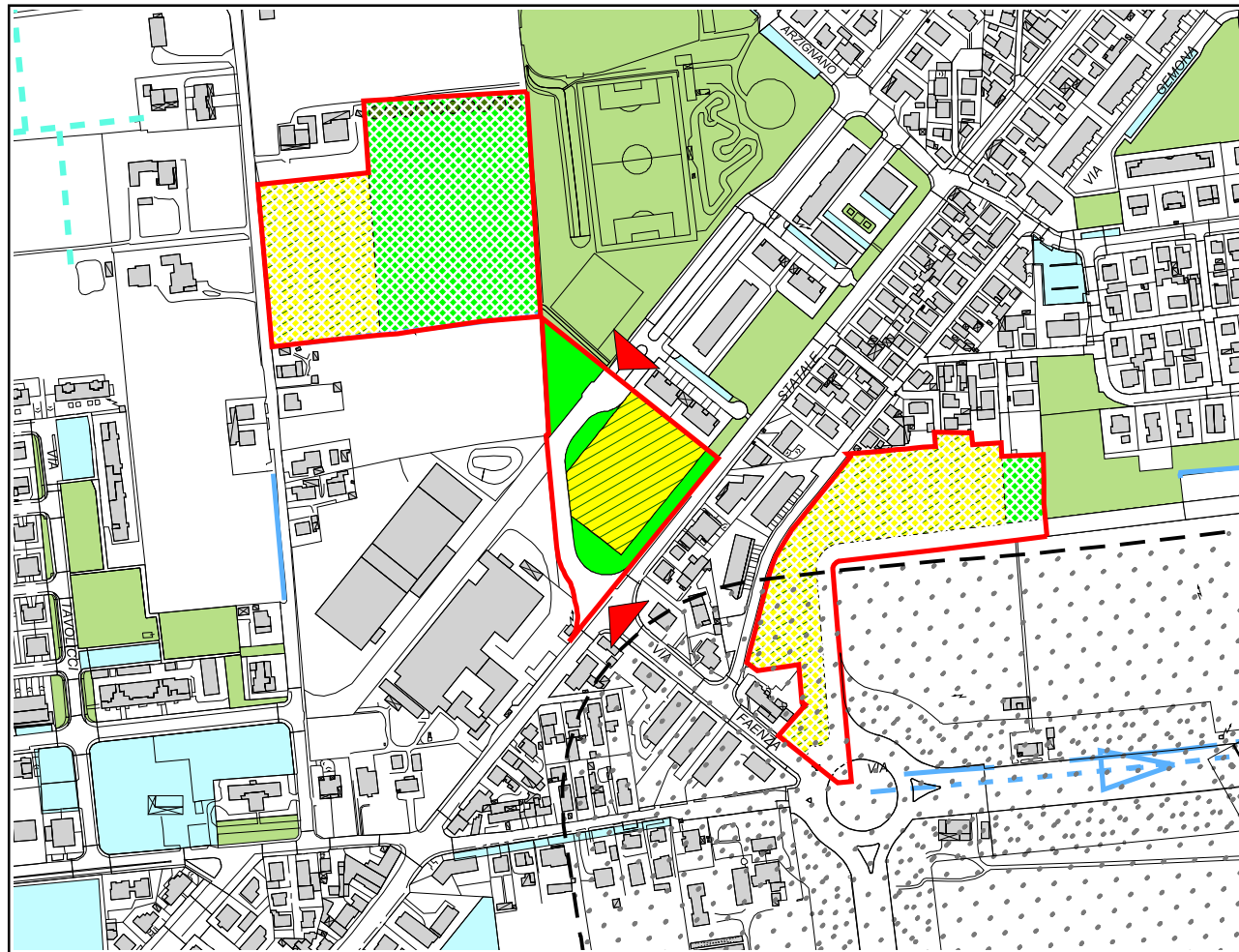
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



**Aree di connessione dei margini urbani
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

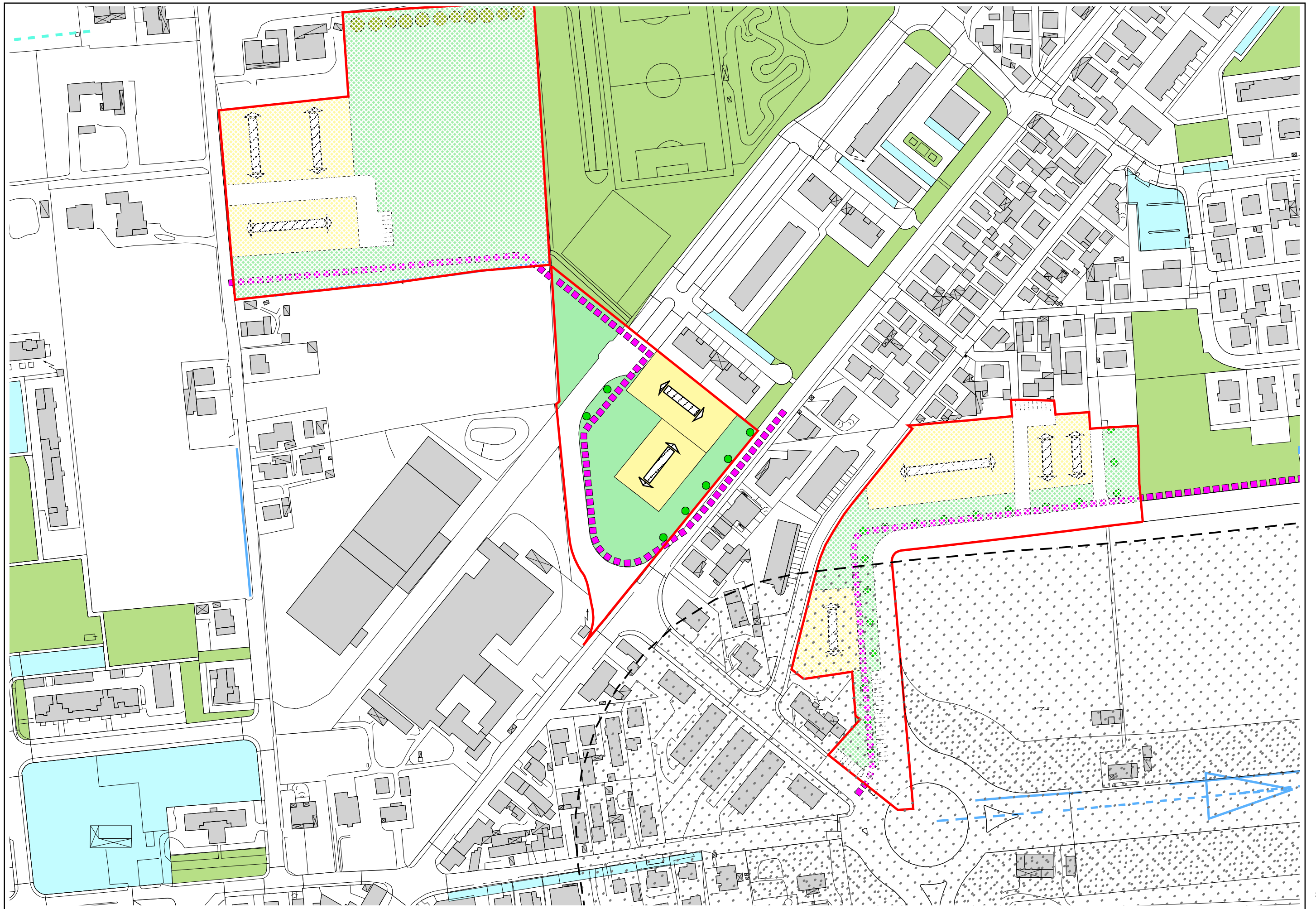
Urbanistico-ambientali

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).

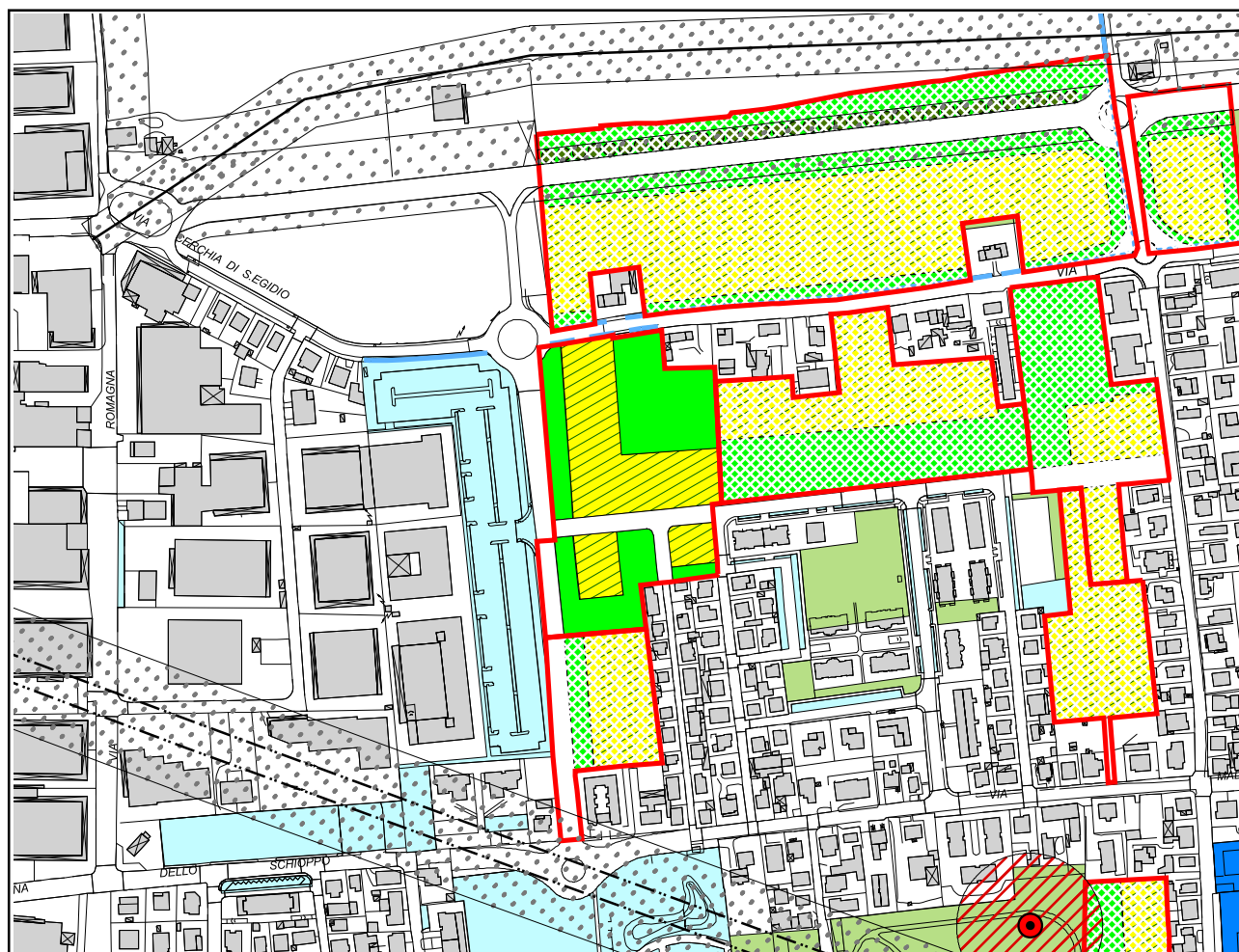
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree interne ai tessuti urbani e di connessione dei margini urbani
S. Egidio - via Polesine-via Madonna dello Schioppo

04/12
AT1- AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova sul lato est dell'ampliamento dell'area industriale di via Polesine, in corso di realizzazione. Il PRG '85 destinava la parte nord dell'area a verde pubblico e quella a sud, annessa al vicino comparto, a P.P. di iniziativa privata, mai approvato. Già nel PRG '85 era prevista la realizzazione della via Salieri oggi realizzata nel tratto centrale, come asse di collegamento est-ovest.

Obiettivi e criteri di intervento

L'edificazione può essere collocata lungo la strada esistente, di recente realizzazione e lungo il completamento della via Salieri. E' necessario prevedere una adeguata fascia di verde a filtro in direzione dell'area produttiva. A sud della via Salieri deve essere previsto il collegamento fra le aree verdi e i percorsi ciclo pedonali dei comparti limitrofi. A nord della via Salieri si prescrive la realizzazione, insieme al comparto vicino, di un ampio spazio a parco destinato alla sosta e al gioco.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT1

Superficie territoriale (St): 7.120 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.25 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.780 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 14.101 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 2.115 mq

Superficie territoriale totale (St): 21.221 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 3.895 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

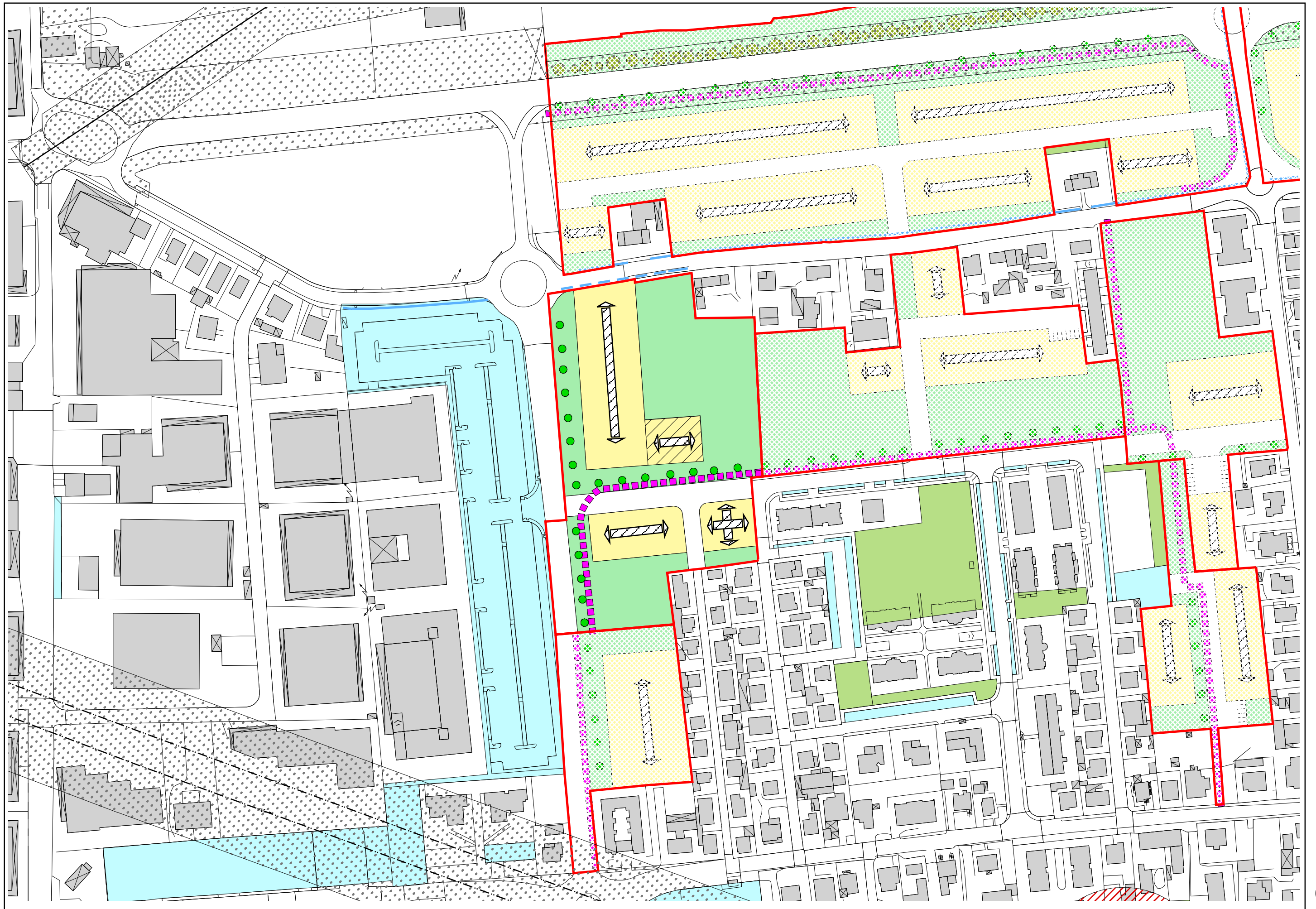
Urbanistico-ambientali

E.R.P.:
Ut = 0,025 mq/mq
Uf = 0,6 mq/mq
Verde di mitigazione verso via Polesine e in accorpamento al verde del comparto adiacente.

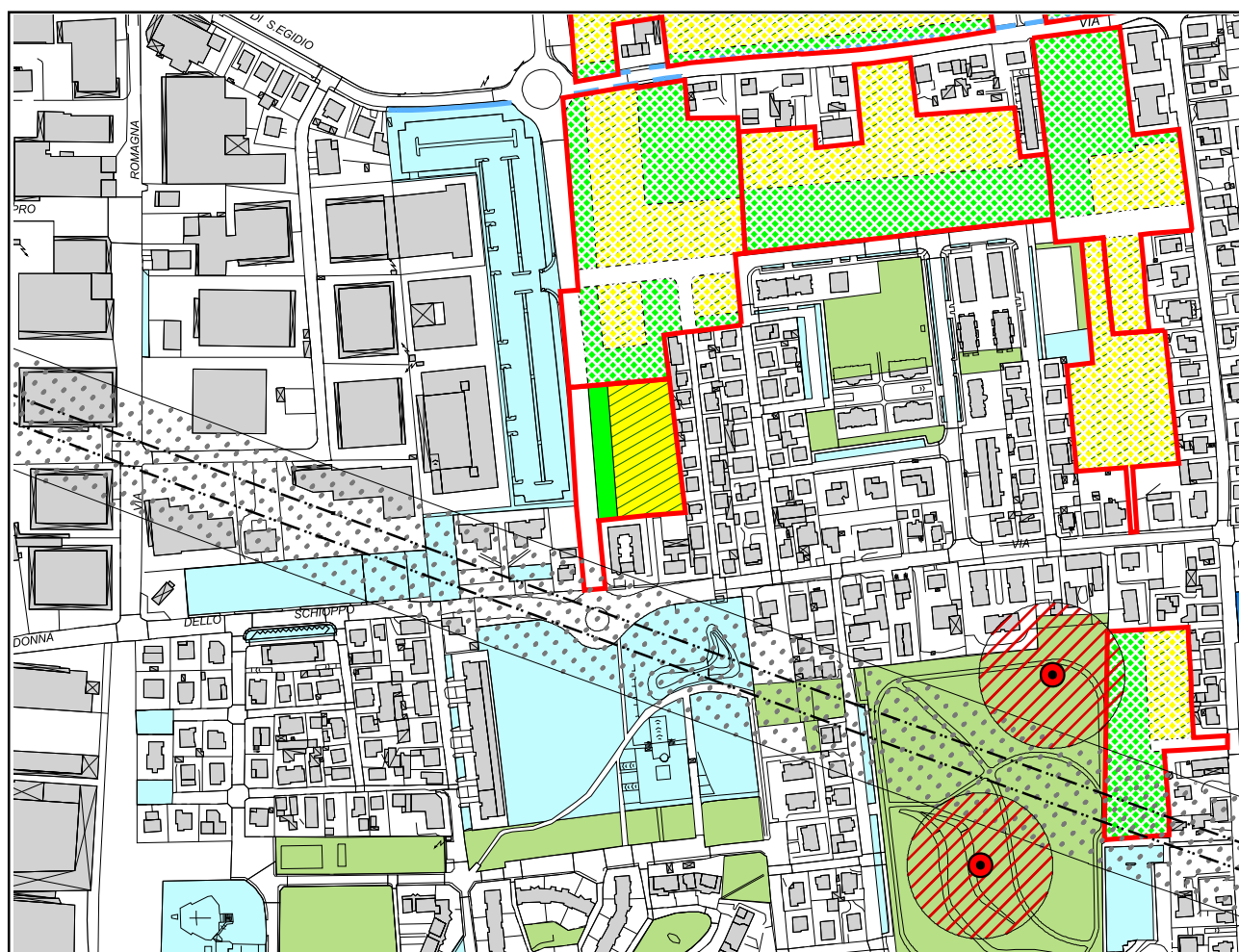
Idrogeologiche

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.



SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto, accessibile da via Madonna dello Schioppo, è inserito tra l'edificato lungo la via Metastasio e l'ampliamento del comparto produttivo di via Polesine.

Il PRG '85 sottoponeva l'area (con un'estensione più ampia) a PP di iniziativa privata.

Il PP non ha mai intrapreso l'iter di approvazione. Già il PP '85 prescriveva il completamento della strada di collegamento fra la via Cerchia e la via Madonna dello Schioppo.

Obiettivi e criteri di intervento

Occorre completare la strada di collegamento fra la via Cerchia e la via Madonna dello Schioppo già realizzata fino all'incrocio con la via Salieri.

Su questa strada, con adeguato filtro di verde che la separa dall'area produttiva, può attestarsi l'edificazione.

E' opportuno collocare un ulteriore spazio verde a nord, di collegamento al comparto vicino.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT1

Superficie territoriale (St): 5.438 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.25 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.360 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 1.564 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 235 mq

Rispetto vincolo elettrodotto

St: 267 mq
Ut: 0.045 mq/mq
Sul: 12 mq

Superficie territoriale totale (St): 7.269 mq

Superficie utile lorda (Sul): 1.607 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;

Rispetto vincolo elettrodotto

Se: 8% St;
Ap: 92% 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

Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso via Giordano Bruno.

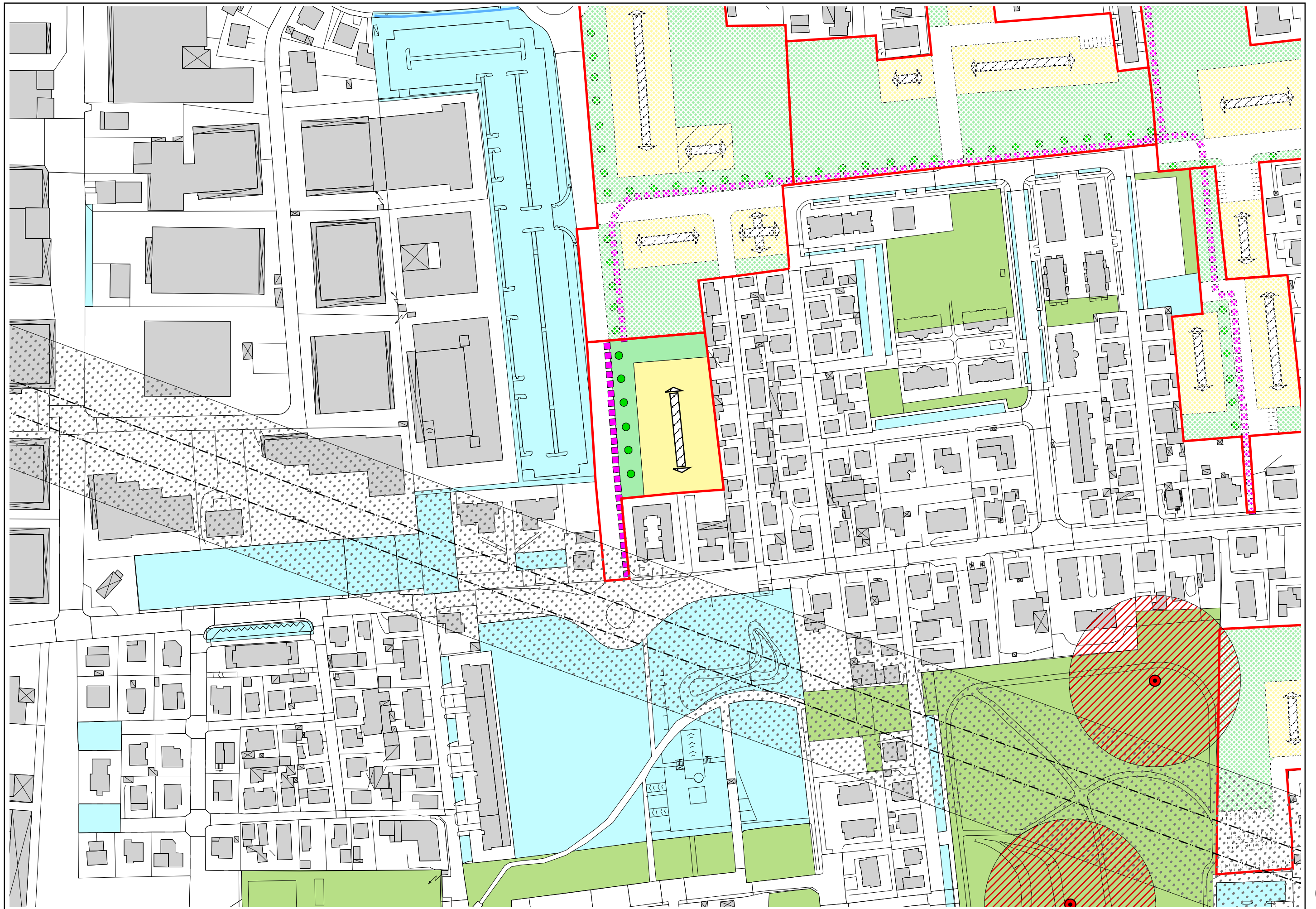
Idrogeologiche

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).

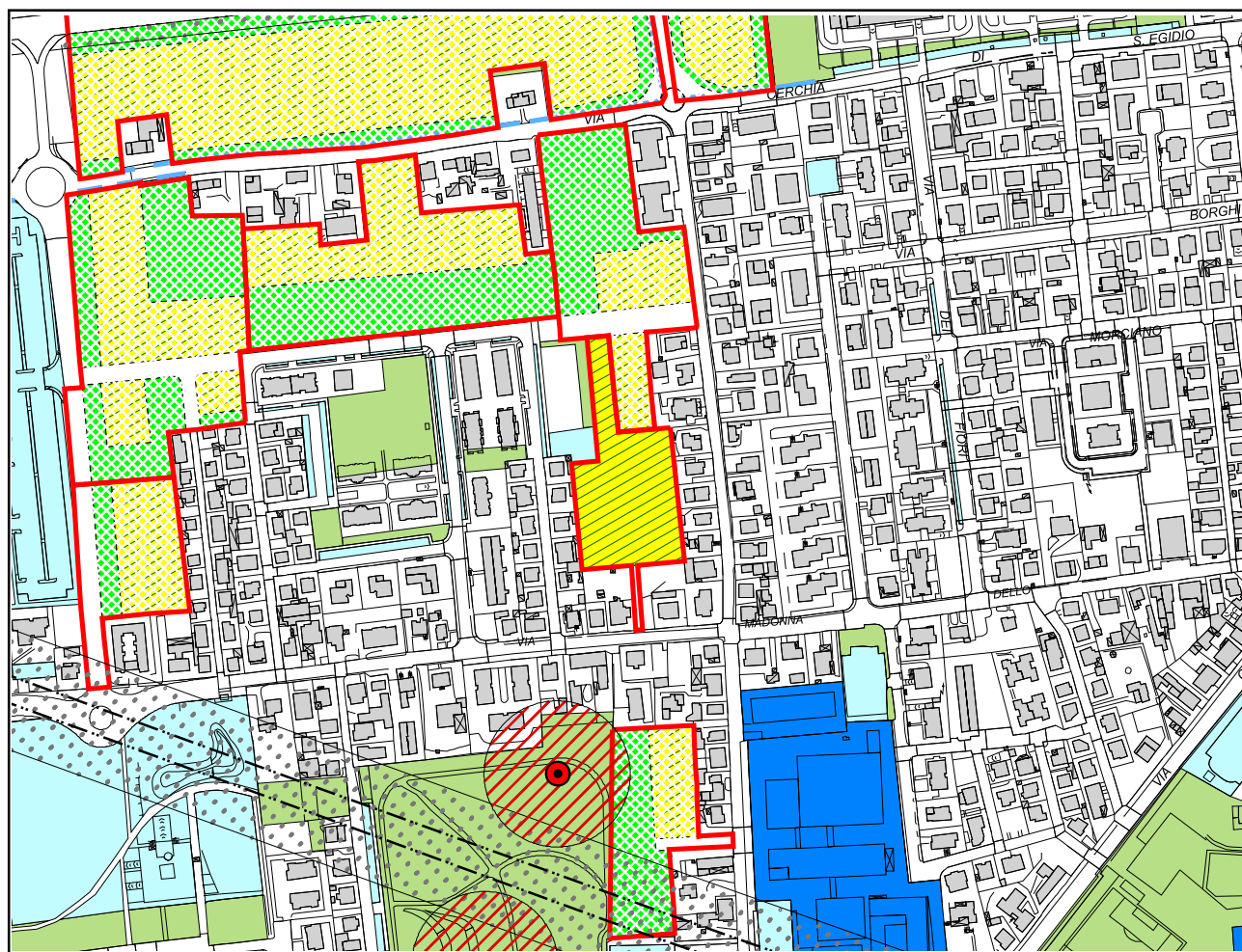
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree interne ai tessuti urbani
S. Egidio - via Boscone-via Madonna dello
Schioppo

04/16-AT1

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto è compreso fra l'edificato lungo la via Boscone e quello di via Olivetti, in parte di recente costruzione con condomini di notevole impatto.

A nord il comparto è concluso dall'asse della via Salieri, che rimane esterna.

Il PRG '85 destinava il comparto, con estensione più ampia, a espansione residenziale sottoponendolo a P. P. di iniziativa privata.

Il P.P. non ha mai intrapreso l'iter di approvazione.

Obiettivi e criteri di intervento

E' previsto l'accesso al comparto dalla via Olivetti, in modo da lasciare spazio ad un collegamento con il comparto a nord tramite il verde. E' da prevedere la realizzazione di un passaggio ciclo pedonale verso la via Madonna dello schioppo.

Si completa l'edificazione lungo la via Olivetti e la si raddoppia dove è già esistente, consolidando il tessuto.

L'accesso al comparto potrà avvenire o da via Antonio Salieri o da via Ivo Olivetti in funzione dello stato di attuazione del PRG.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 7.261 mq

Utilizzazione territoriale (Ut): 0.25 mq/mq

Superficie utile lorda (Sul): 1.815 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 (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

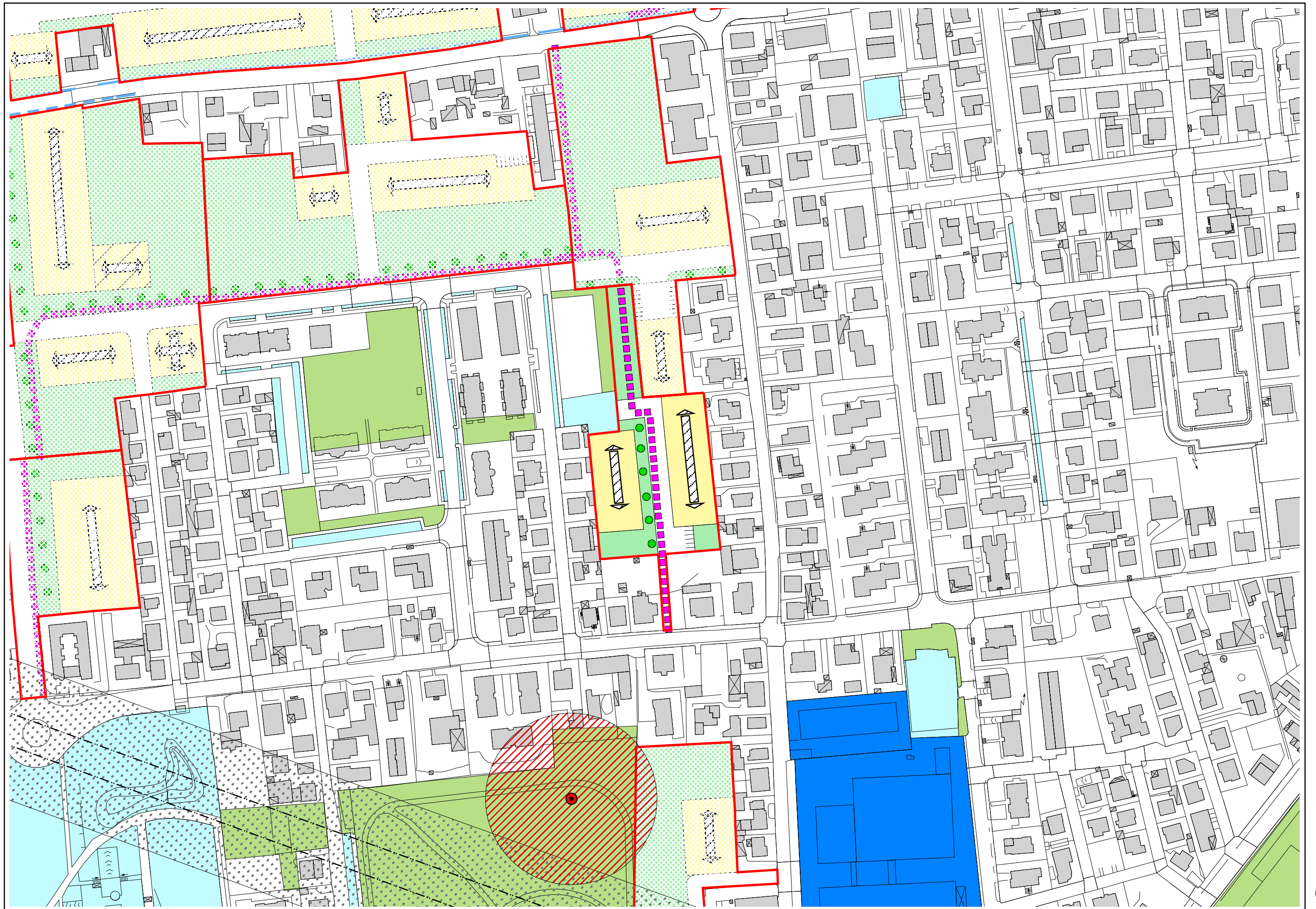
Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi di 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.



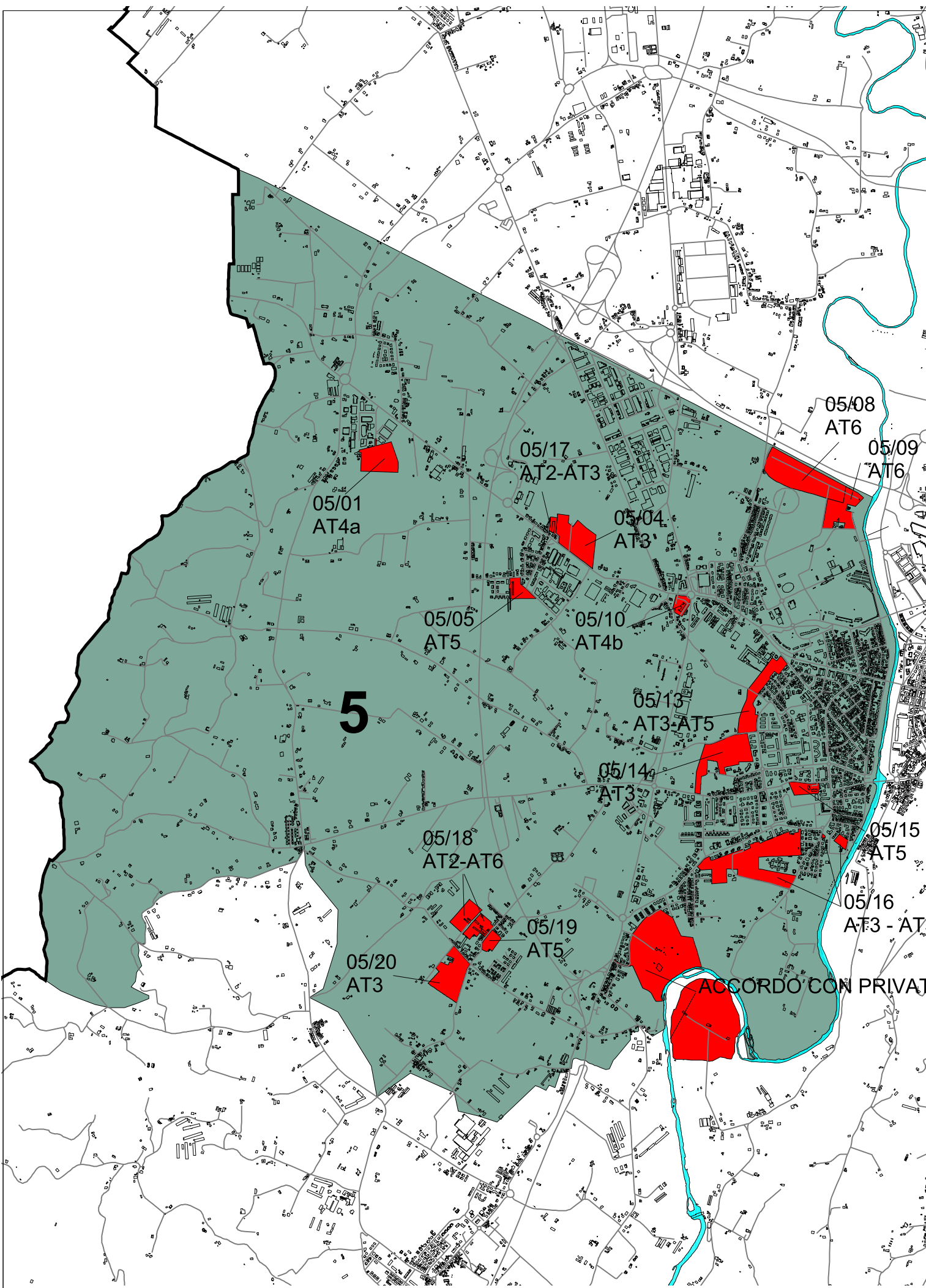
QUARTIERE N° 5 OLTRE SAVIO

Indice schede

05/01 AT4a DIEGARO - via Brighi	pag. 76
05/02 AT4a DIEGARO - svincolo E45	pag. 78
(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)	
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
05/24 AT4a TORRE DEL MORO - via Lupa	pag. 122

Aree di trasformazione

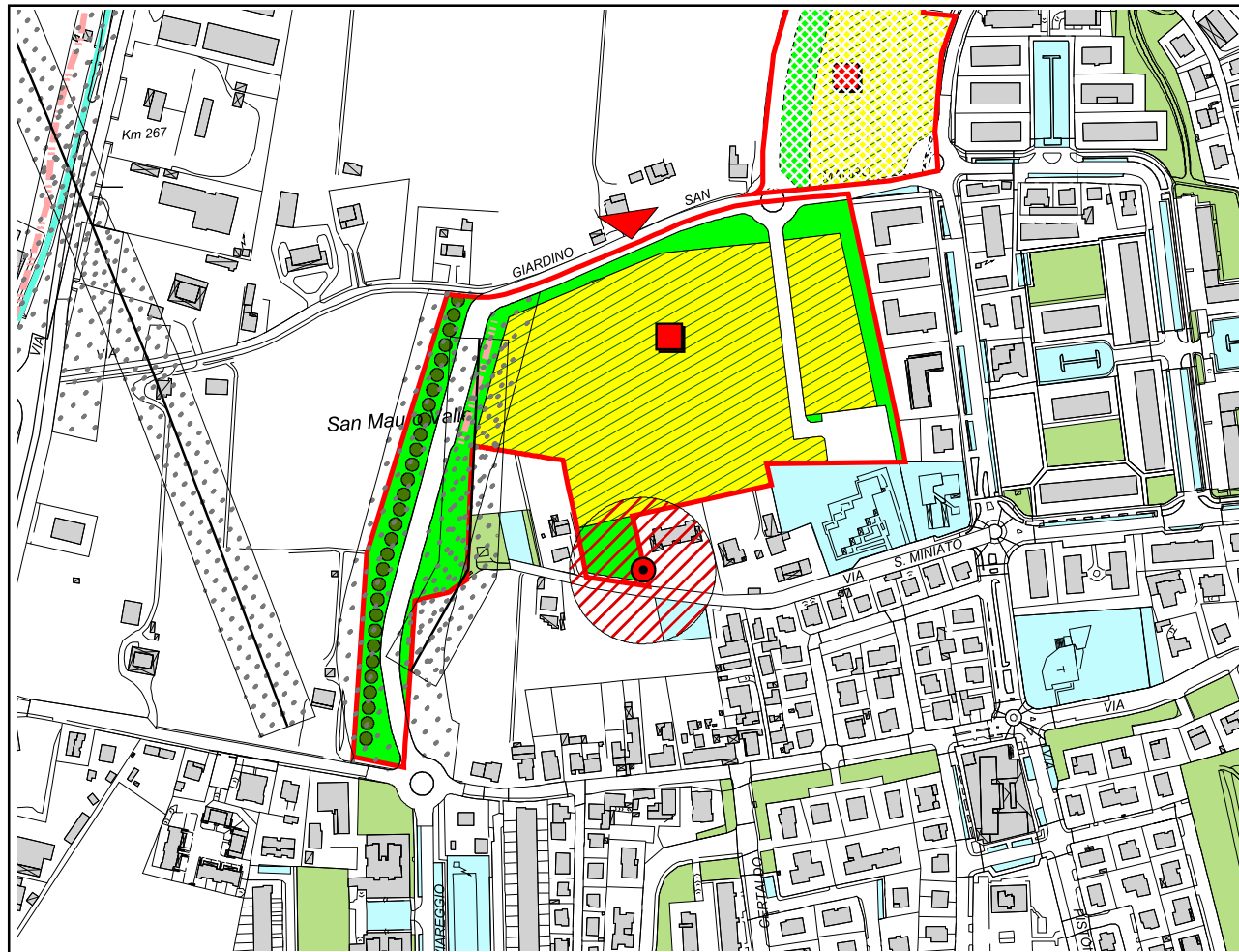
- AT1 Interne ai tessuti urbani
- AT2 Di riqualificazione urbana
- AT3 Di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
- AT4a Di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
- AT4b Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
- AT5 Di connessione dei margini urbani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



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
S.Mauro - via S.Mauro-via Giardino

05/14-AT3

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 a via Giardino, di collegamento fra gli aggregati esistenti da via Farini a 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

Superficie territoriale (St): 62.122 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 9.318 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 ad alberi sparsi
A = 120 alberi /ha Se
Ar = 300 arbusti/ha Se
Tii = secondo la 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.

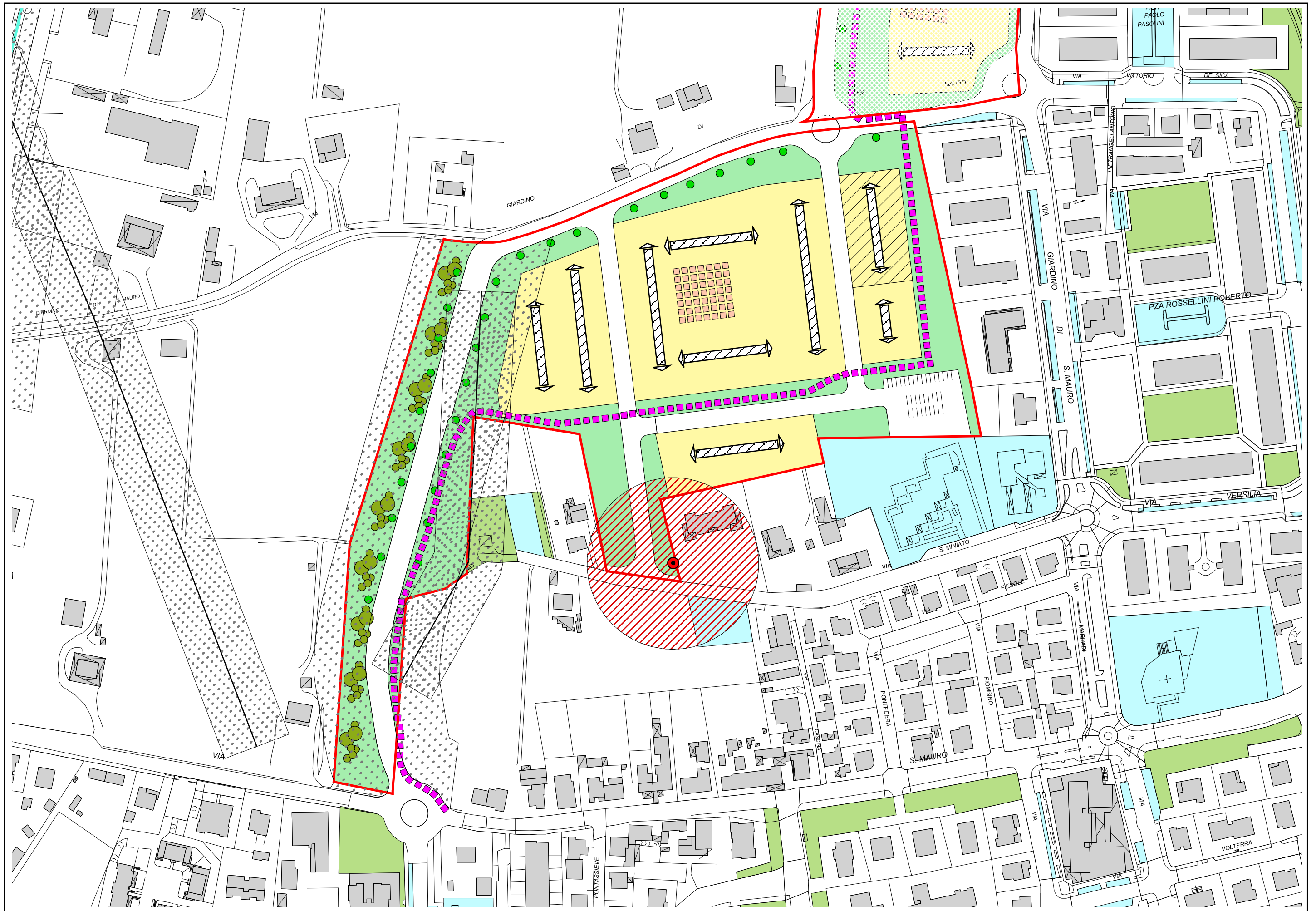
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

E.R.P.:
Ut = 0,025 mq/mq
Uf = 0,6 mq/mq
Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

Idrogeologiche

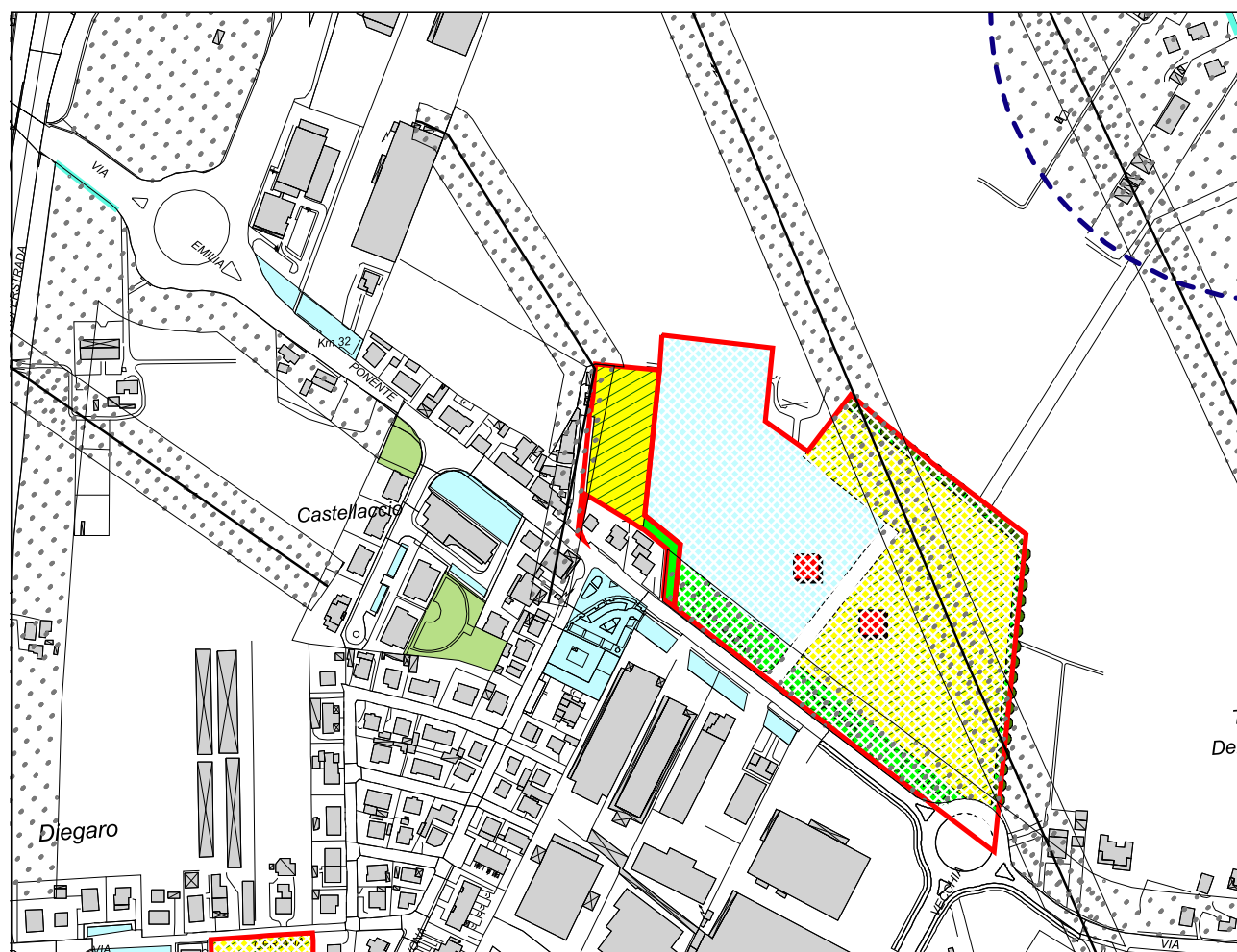
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.



**Aree di riqualificazione urbana e di cintura
a destinazione prevalentemente residenziale
Diegaro - via Emilia Ponente**

05/17 AT2-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si attesta lungo il lato nord della via Emilia in località Diegaro ed è collocato fra le due aree di trasformazione, una residenziale e l'altra polifunzionale. Sull'area è presente un capannone attualmente inutilizzato.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione consente l'allargamento e il completamento con adeguate aree di sosta dell'attuale via Calizzano. L'edificazione dovrà accorparsi ed essere collegata alle nuove previsioni residenziali e di servizi limitrofe.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT2

Superficie territoriale (St): 4.451 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.5 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 2.226 mq

AT3

Superficie territoriale (St): 535 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 80 mq

Superficie territoriale (St): 4.986 mq

Superficie utile lorda (Sul): 2.306 mq

Ripartizione del comparto

AT2

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

AT3

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

hm = 13 mt

Apv = /

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

AT2

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 30%
A = 80 alberi/ha Se
Ar = 150 arbusti/ha Se

AT3

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

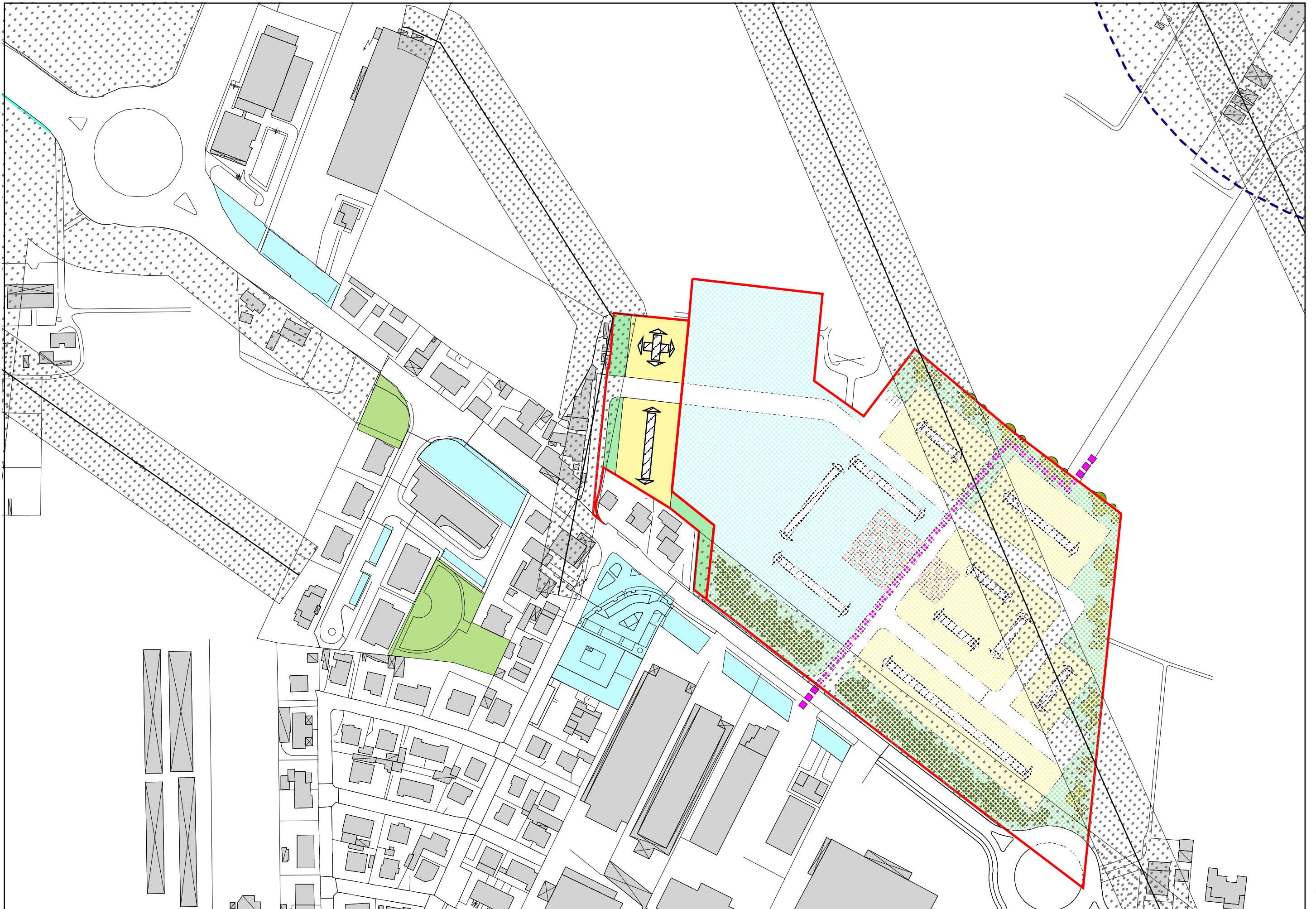
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Valutazione previsionale di clima acustico.

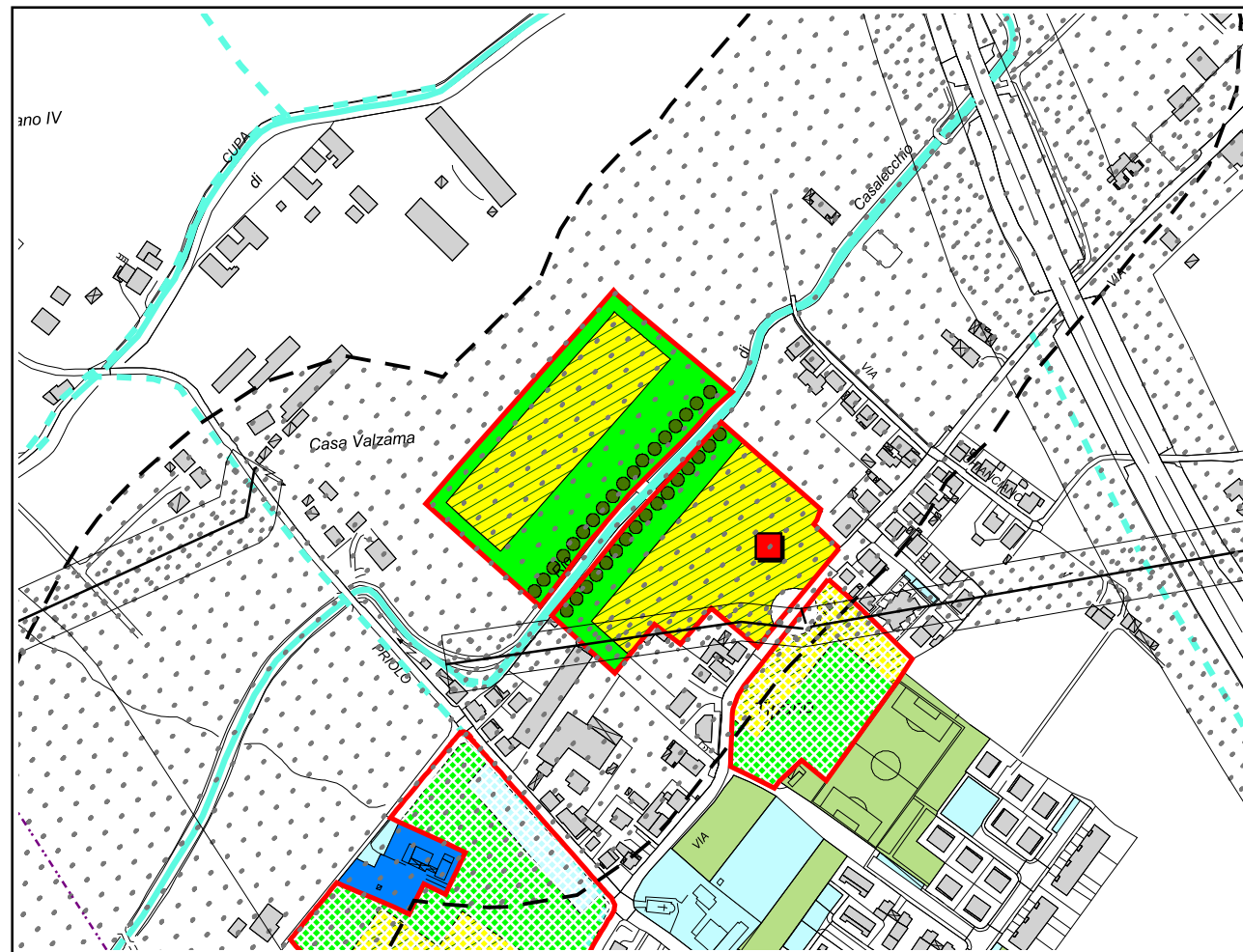
Idrogeologiche

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.



REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Tipano è ubicata ad ovest del territorio comunale ed ha una prevalenza di tessuto residenziale, anche grazie alle recenti espansioni.

Al centro del comparto scorre il Rio Casalecchio che rientra fra le acque pubbliche oggetto di tutela.

Il comparto nella porzione a est del Rio di Casalecchio era destinato urbanisticamente dal PRG '85 a zona di ristrutturazione urbanistico edilizia.

Nell'area a confine con il rio di Casalecchio sono collocati diversi capannoni industriali dismessi che l'amministrazione ha programmato di riqualificare.

Obiettivi e criteri di intervento

Obiettivo del comparto è trasformare urbanisticamente l'area con funzioni residenziali di media densità edilizia consolidando il nucleo della frazione, valorizzando il percorso del Rio Casalecchio con un'area a verde naturalistico lungo entrambe le sponde e ridisegnando il confine con la zona agricola.

E' opportuna la creazione di un polo di aggregazione che caratterizzi il nuovo edificato.

Indici urbanistici e quantità

AT2

Superficie territoriale (St): 15.160 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.50 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 7.580 mq

AT6

Superficie territoriale (St): 21.873 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.04 mq
Superficie utile lorda (Sul): 875 mq

Superficie territoriale totale (St): 37.033 mq

Superficie utile lorda totale (Sul): 8.455 mq

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

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

AT2

hm = 13 mt
Apv = verde naturalistico
A = 80 alberi/ha Se
Ar = 150 arbusti/ha Se

AT6

hm = 7 mt
Apv = verde naturalistico
A = 100 alberi/ha Se
Ar = 200 arbusti/ha Se

Normativa funzionale

AT2

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.

AT6

Usi previsti: U1/1, U3/6

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

PRESCRIZIONI

Ripartizioni del comparto

Superficie edificabile totale (Se) mq. 17.800
Area pubblica totale (Ap) mq. 19.233

Indici ecologici

Ip (Se) > mq. 7.100
Ip (St) > mq. 21.000

Urbanistico-ambientali

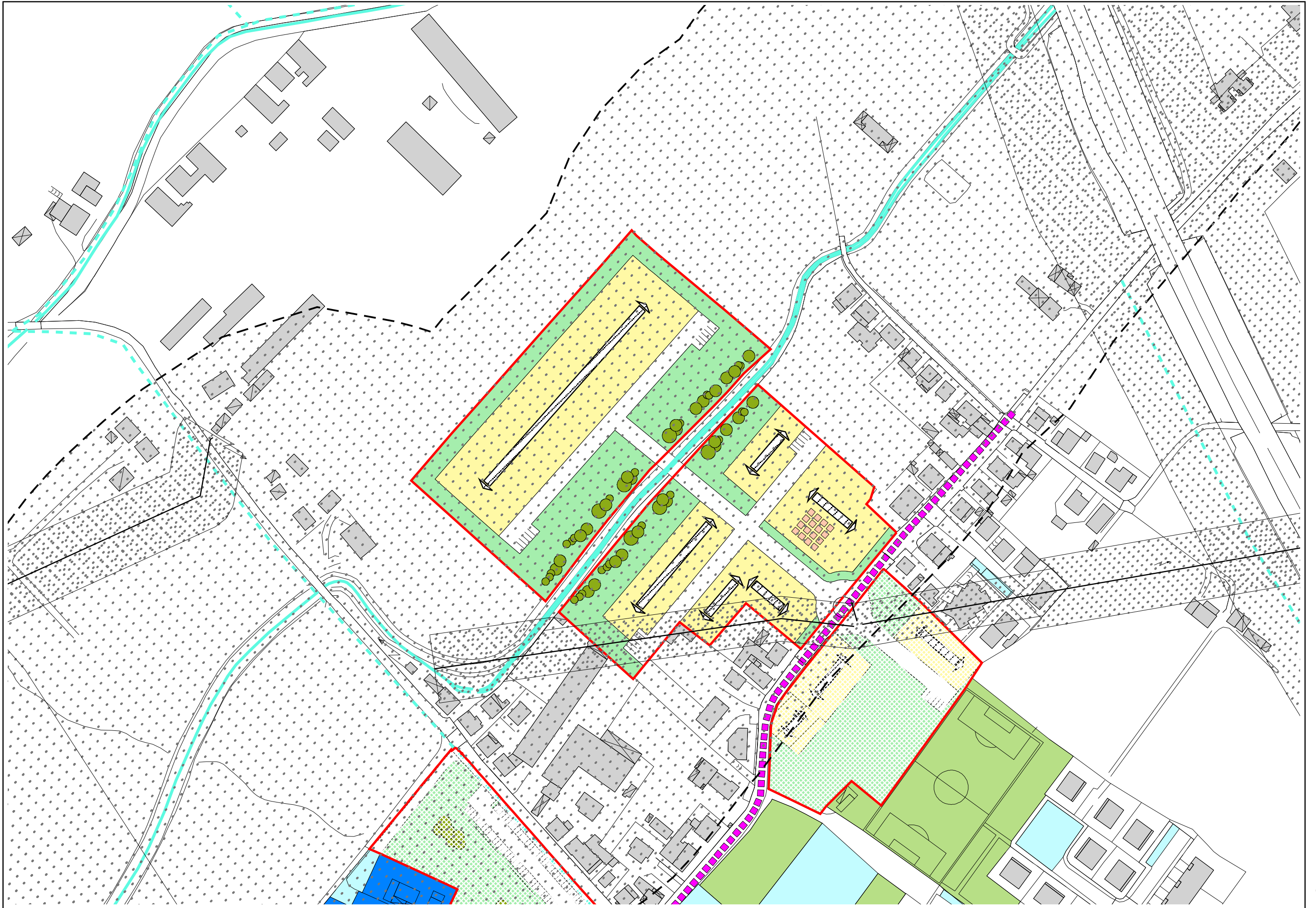
Verde di ecotone verso l'ambito rurale, di mitigazione verso il tessuto polifunzionale e di ambientazione lungo le sponde del Rio Casalecchio. Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).

Studio di impatto sulla mobilità (art.19.06).

L'accessibilità alla porzione restante dovrà essere garantita dalla via Tipano con un ponte sul Rio Casalecchio

Idrogeologiche

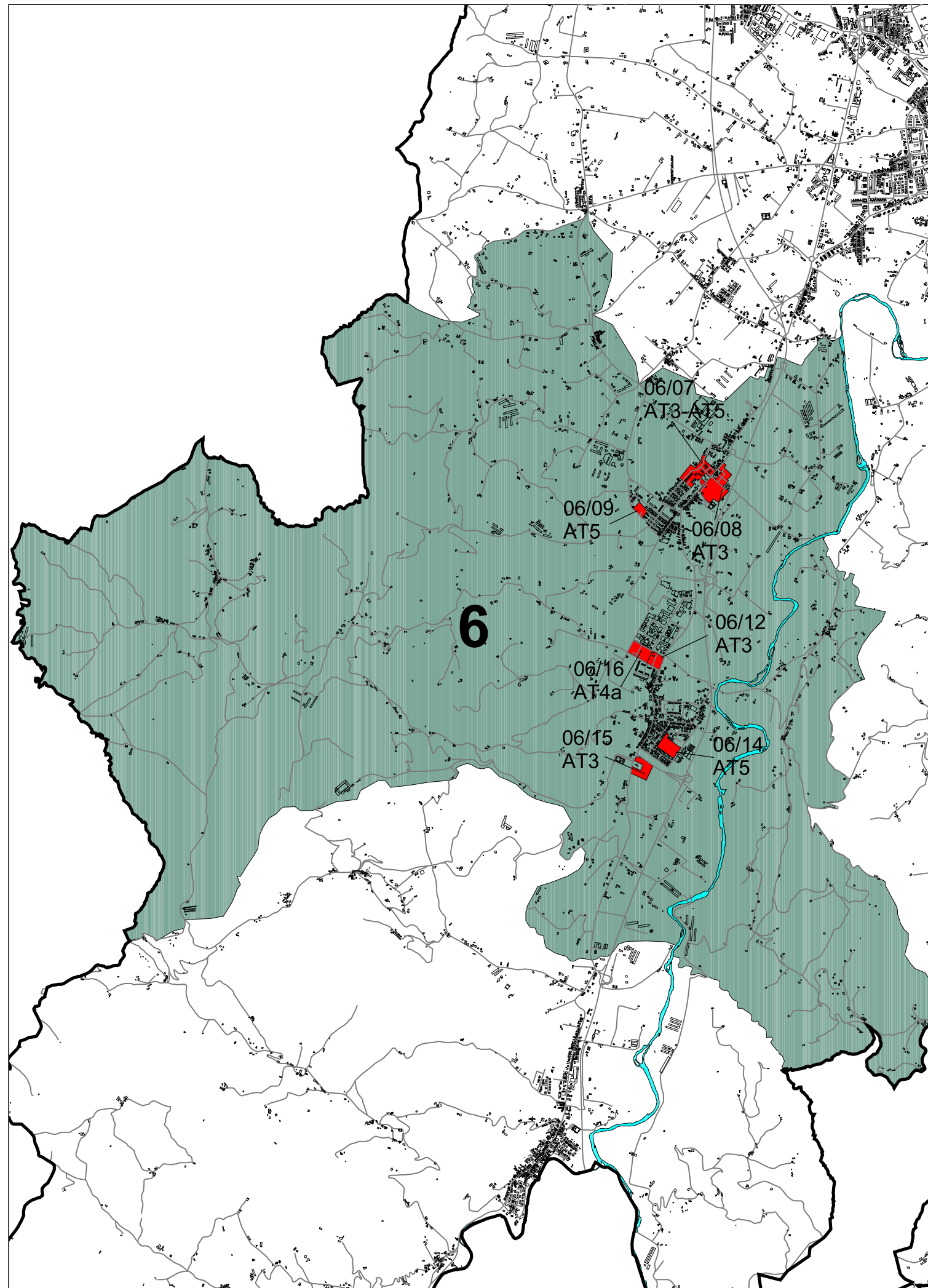
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1. Scarpate morfologiche.



QUARTIERE N° 6 VALLE SAVIO

Indice schede

06/04 AT7 LIZZANO - S.Vittore	pag. 3a
06/06 AT7 PADERNO - Borgo S.Vittore	pag. 4
06/07 AT3-AT5 S.VITTORE	pag. 6
06/08 AT3 S.VITTORE - comparto adiacente al cimitero	pag. 8
06/09 AT5 S.VITTORE - via Montecchio	pag. 10
06/10 AT7 S.VITTORE - via delle Motte	pag. 11a
06/12 AT3 S.CARLO-S.VITTORE	pag. 14
06/14 AT5 S.CARLO	pag. 16
06/15 AT3 S.CARLO - Svincolo E45	pag. 18
06/16 AT4a S. CARLO-S. VITTORE - ampliamento zona artigianale a sud	pag. 20



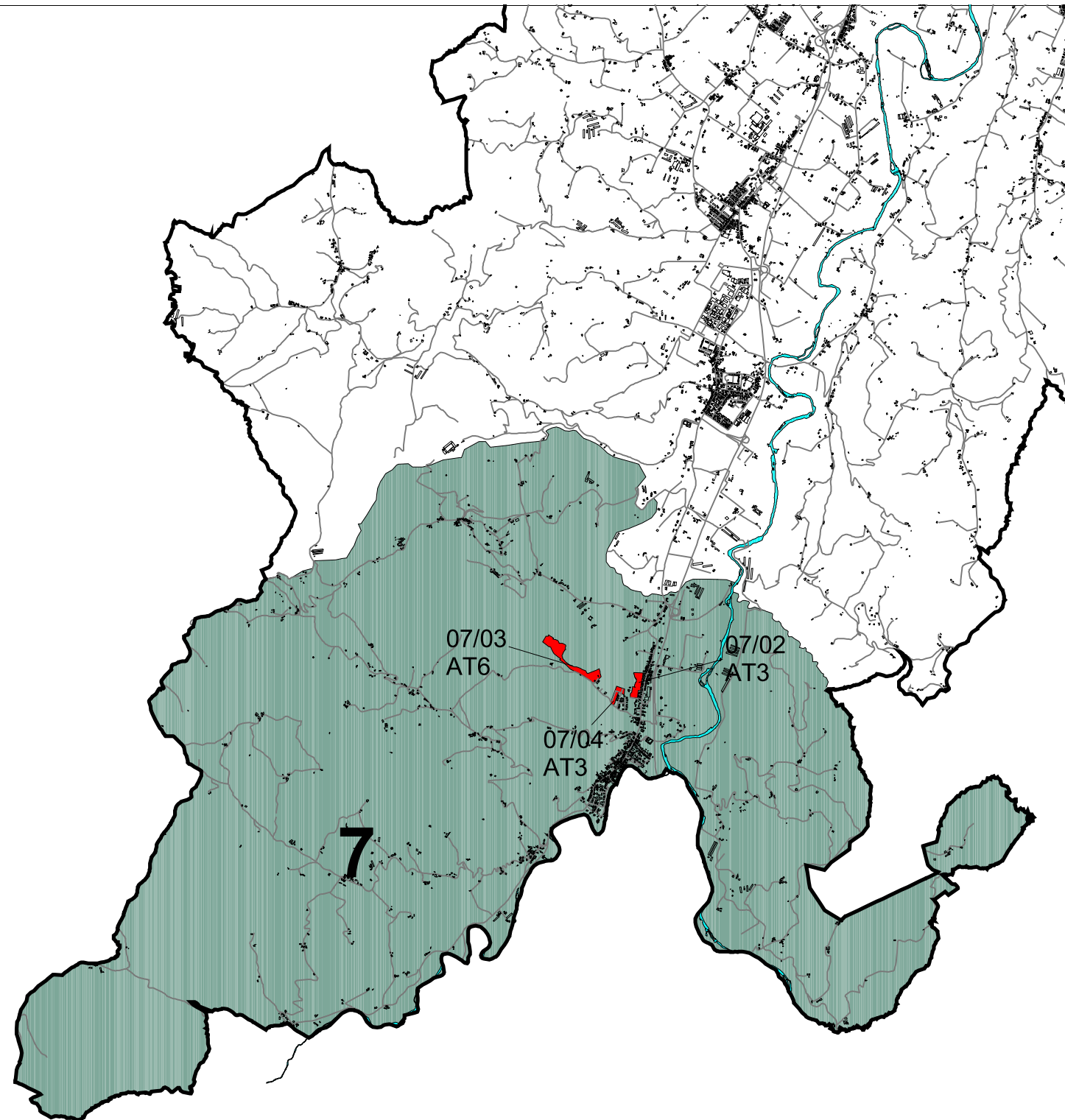
Aree di trasformazione

- 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° 7 BORELLO

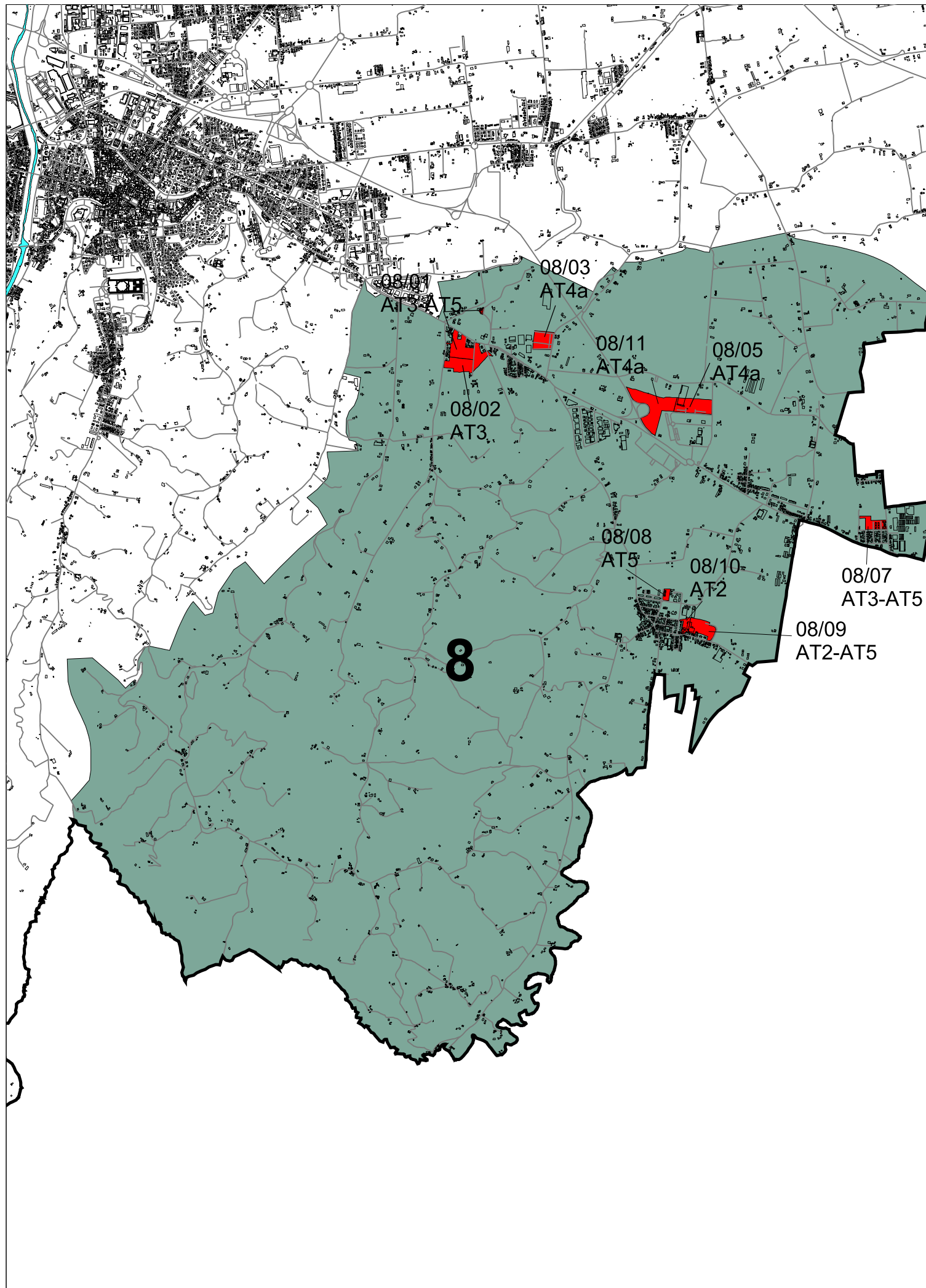
Indice schede

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° 8 RUBICONE

Indice schede

08/01 AT3-AT5 CASE CASTAGNOLI - via M. dell'Olivo, comp. nord	pag. 36
08/02 AT3 CASE CASTAGNOLI - via M. dell'Olivo, comp. sud	pag. 38
08/03 AT4a CASE CASTAGNOLI - via Vigo di Ruffio	pag. 40
08/05 AT4a CASE CASTAGNOLI - via Borghetto	pag. 42
08/06 AT3-AT5 CASE MISSIROLI - via Cagli	pag. 44
08/07 AT3-AT5 CASE MISSIROLI - via Osimo	pag. 46
08/08 AT5 CALISESE - via Cavecchia	pag. 48
08/09 AT2-AT5 CALISESE - via Malanotte, comp. est	pag. 50
08/10 AT2 CALISESE - via Malanotte, comp. ovest	pag. 52
08/11 AT4a CASE CASTAGNOLI - svincolo secante	pag. 54

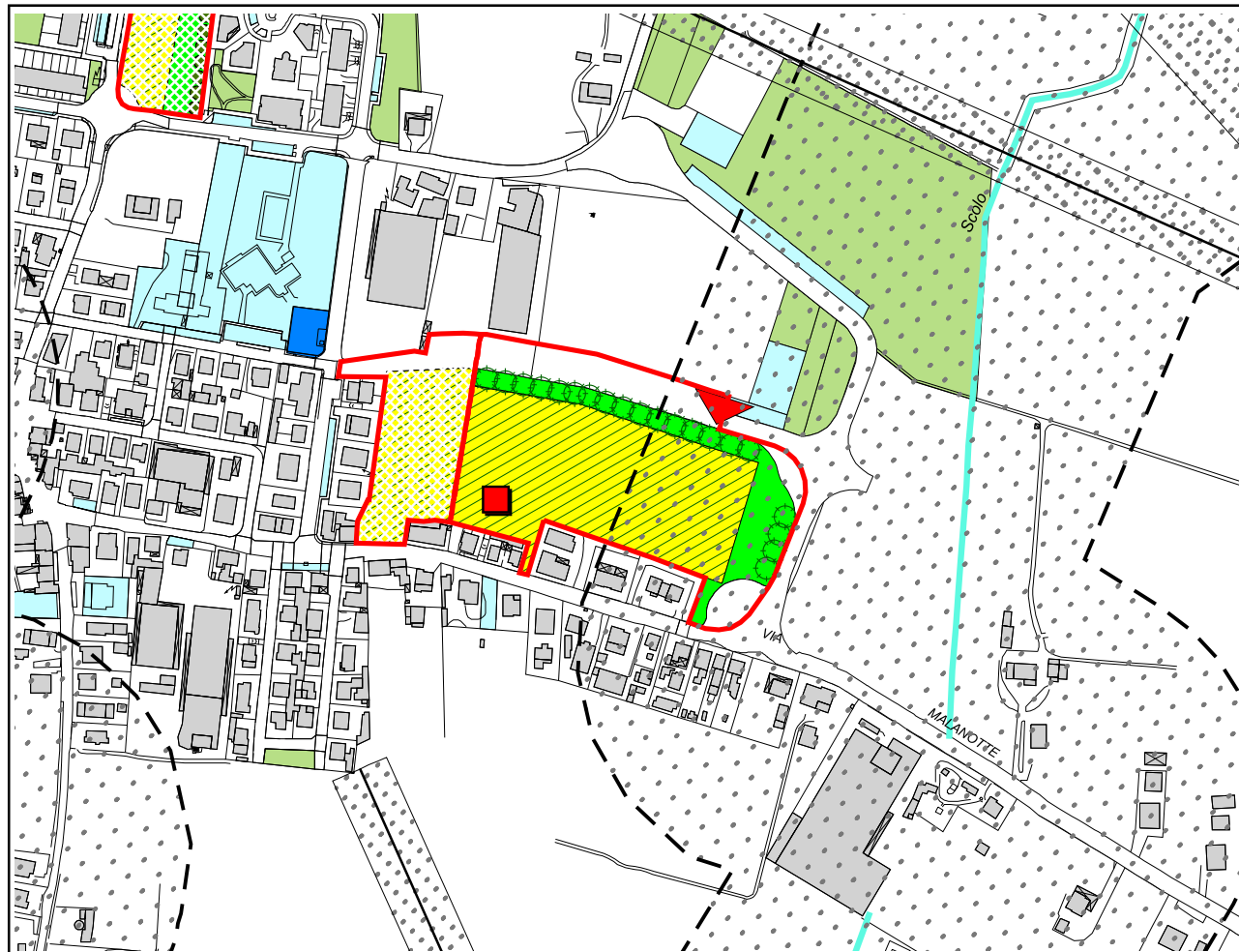
Aree di trasformazione

- 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 riqualificazione urbana e di connessione
dei margini urbani
Calisese - via Malanotte comp. est

08/09
AT2- AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Calisese si sviluppa storicamente attorno ad un crocevia ed è priva di un vero e proprio centro. I due tessuti di nuova formazione sono un PEEP e un'espansione privata posti al margine nord della frazione. La dismissione della Soc. Operim è occasione, anche per la felice collocazione, di riqualificazione della frazione. Il PRG '85 destinava un'ampia porzione del comparto a verde pubblico.

Obiettivi e criteri di intervento

E' prevista la demolizione di manufatti produttivi esistenti. Si attua la previsione del P.R.G. '85 relativa alla strada di prolungamento di via Capranica che dà coerenza al tessuto esistente e costituisce il confine del nuovo isolato. Il verde viene collocato con funzione di filtro nei confronti dei capannoni produttivi e della viabilità.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT2

Superficie territoriale (St): 7.563 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.50 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.782 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 21.049 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.157 mq

Superficie territoriale totale (St): 28.612 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 6.939 mq

Ripartizione del comparto

AT2

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

AT2

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 30%
A = 80 alberi/ha Se
Ar = 150 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

Urbanistico-ambientali

E.R.P.:

Ut = 0,05 mq/mq

Uf = 0,6 mq/mq

Verde di mitigazione verso gli assi stradali e il tessuto polifunzionale.

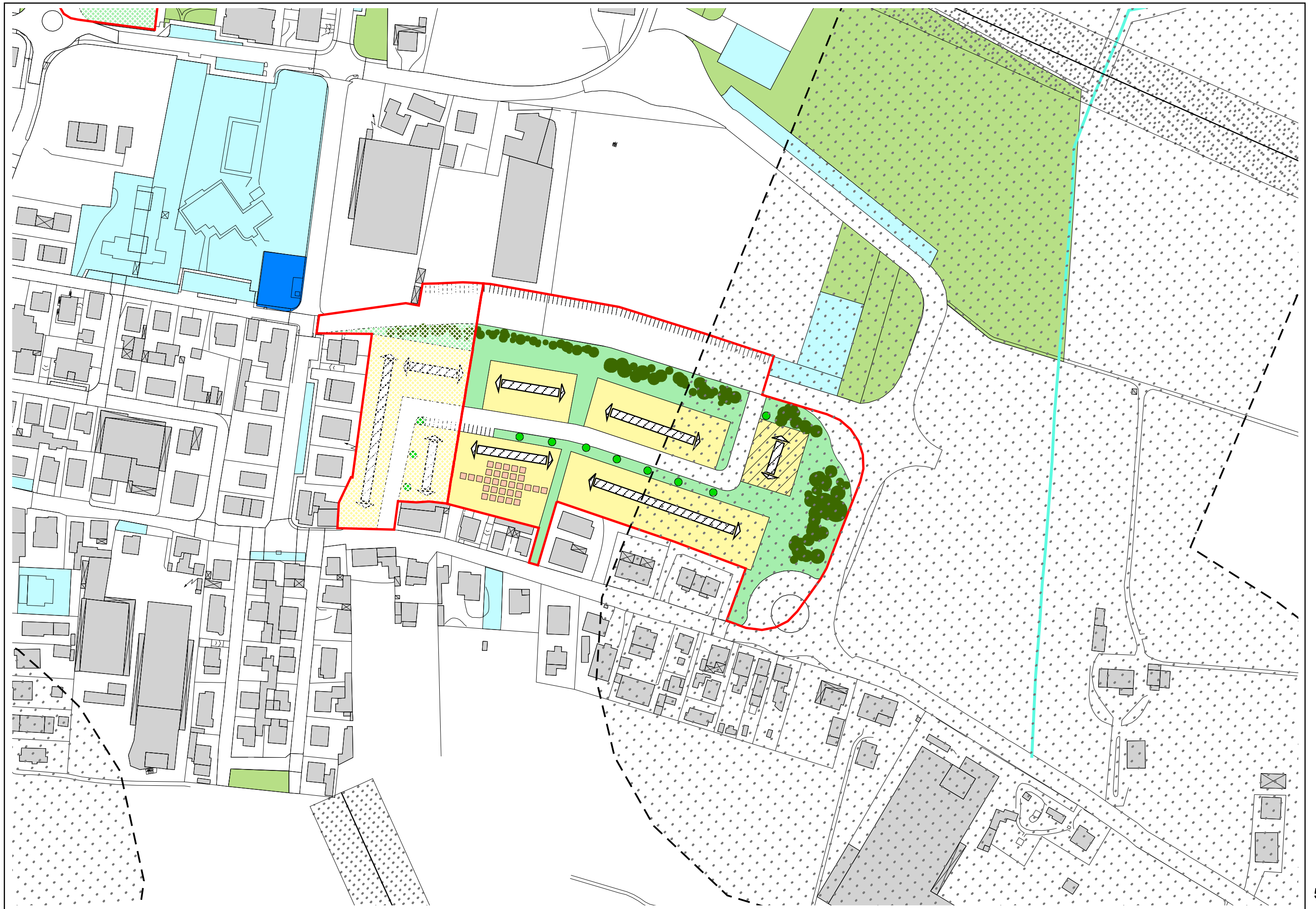
Valutazione previsionale di clima acustico.

Impianto di depurazione locale.

Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).

Idrogeologiche

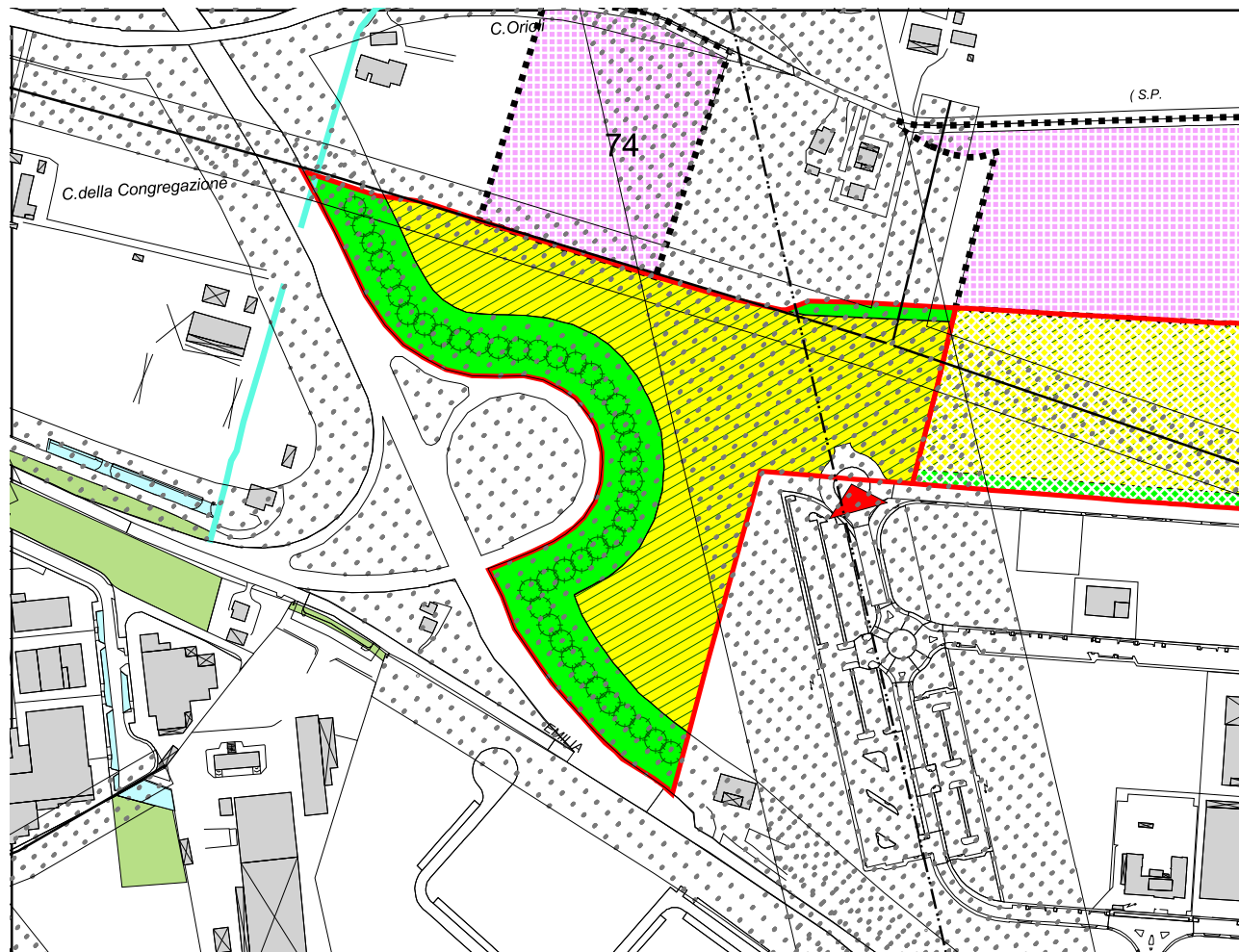
Il comparto ricade in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 del PTCP) di cui all'art.2.7 dell'allegato 1;
zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav. 4).



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Case Castagnoli - svincolo secante

08/11-AT4a

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto, prossimo all'ingresso alla secante di Case Castagnoli, si trova a nord del PIP in corso di approvazione e rafforza il polo produttivo nel lato est di Cesena.

Obiettivi e criteri di intervento

La trasformazione ha lo scopo di offrire risposta alla richiesta insediativa delle aziende produttive in un'area ben servita dal punto di vista viabilistico. La rete viaria di distribuzione deve trovare raccordo con quella del PIP in corso di approvazione. Il progetto deve essere coordinato con le previsioni relative al permesso di costruire con prescrizione n. 74 limitrofo.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 44.311mq
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
Superficie utile lorda (Sul): 17.724 mq

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 25.149 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
Superficie utile lorda (Sul): 3.018 mq

Superficie territoriale (St): 69.460 mq
Superficie utile lorda (Sul): 20.742 mq

Ripartizione del comparto

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

Rispetto vincolo elettrodotto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

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

Normativa funzionale

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

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso la secante.
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).
Documentazione di impatto acustico.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in 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).

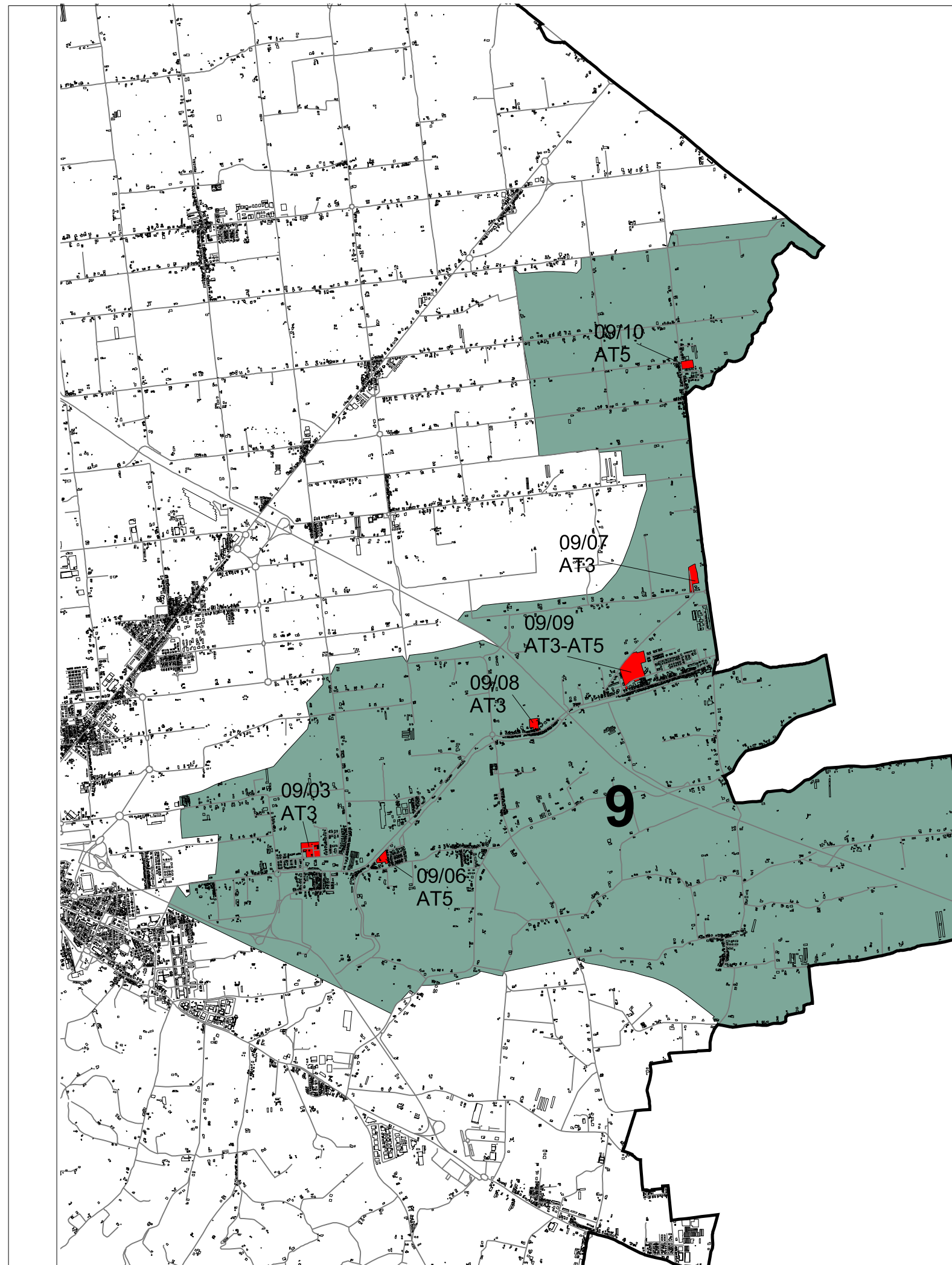
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



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



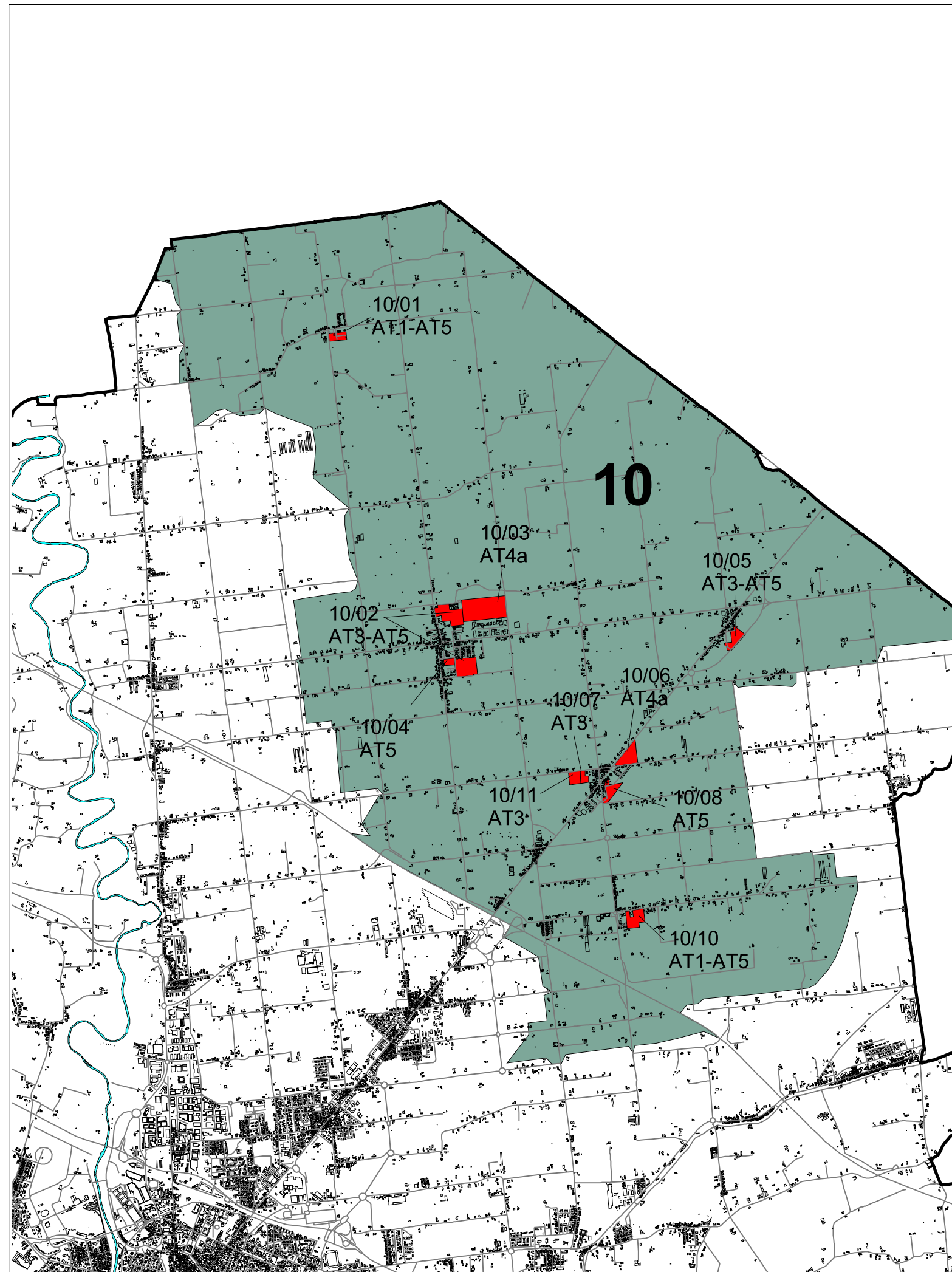
Aree di trasformazione

- 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 connessione dei margini urbani S.Giorgio - via Volontari della libertà

10/04-AT5

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 6.494 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 974 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

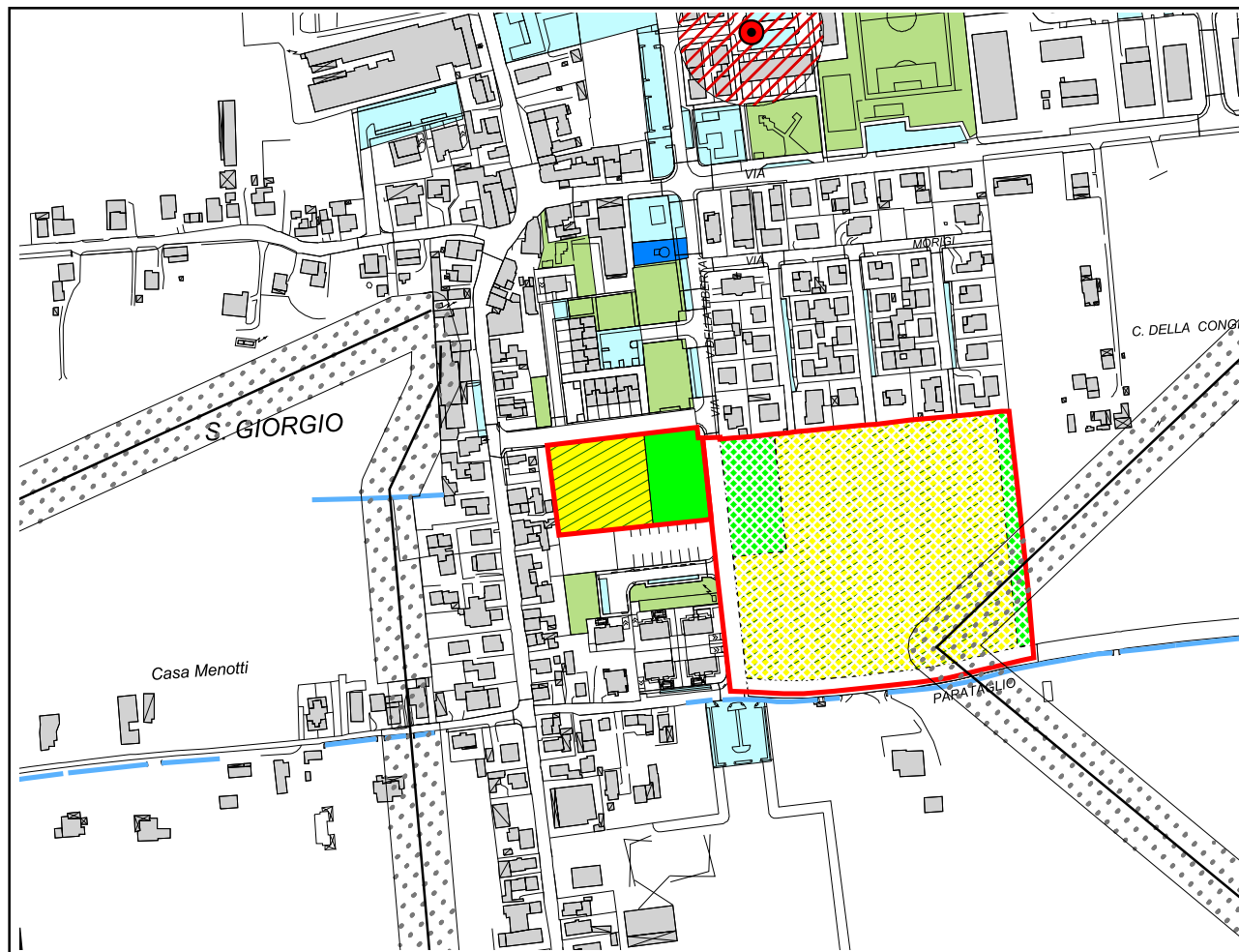
$I_p (Se) > 30\%$
 $I_p (St) > 60\%$
 $hm = 13 \text{ mt}$
 $Apv = /$
 $A = 60 \text{ alberi/ha Se}$
 $Ar = 120 \text{ arbusti/ha Se}$
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

Normativa funzionale

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

Usi regolati: U1/1 = 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.

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di S.Giorgio è ubicata a nord del territorio comunale, al centro della maglia della centuriazione romana. Ad est della frazione è presente una zona artigianale, mentre a sud è stato recentemente realizzato un PEEP. L'area di connessione dei margini urbani è ubicata in adiacenza al PEEP e all'area di espansione realizzata a sud; tale area era destinata urbanisticamente dal PRG '85 ad attrezzature scolastiche.

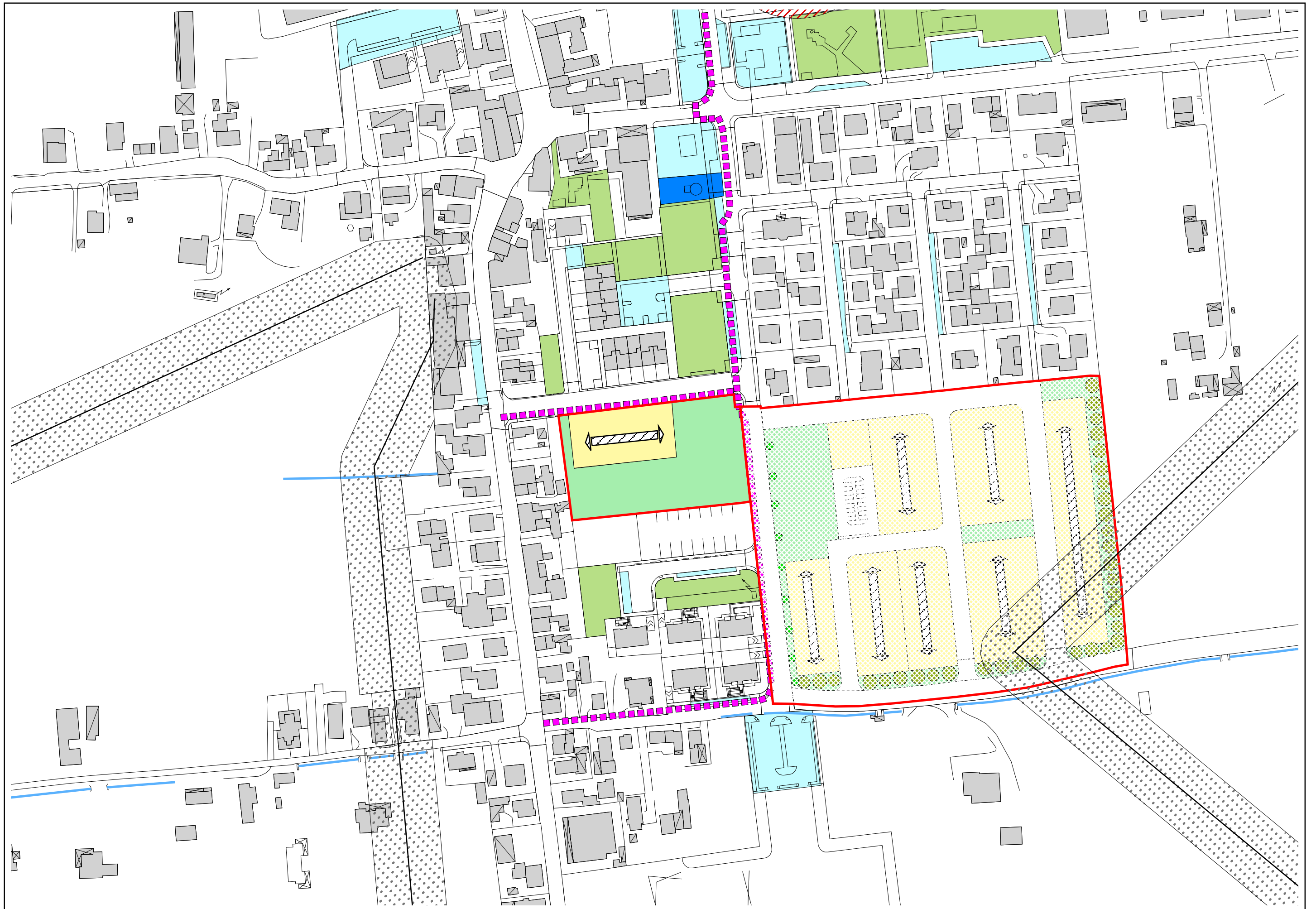
Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di creare all'interno del tessuto residenziale un'area di verde a giardino e percorsi ciclo pedonali di collegamento alle aree realizzate per la fruizione in sicurezza dei principali servizi della frazione.

PRESCRIZIONI

Idrogeologiche

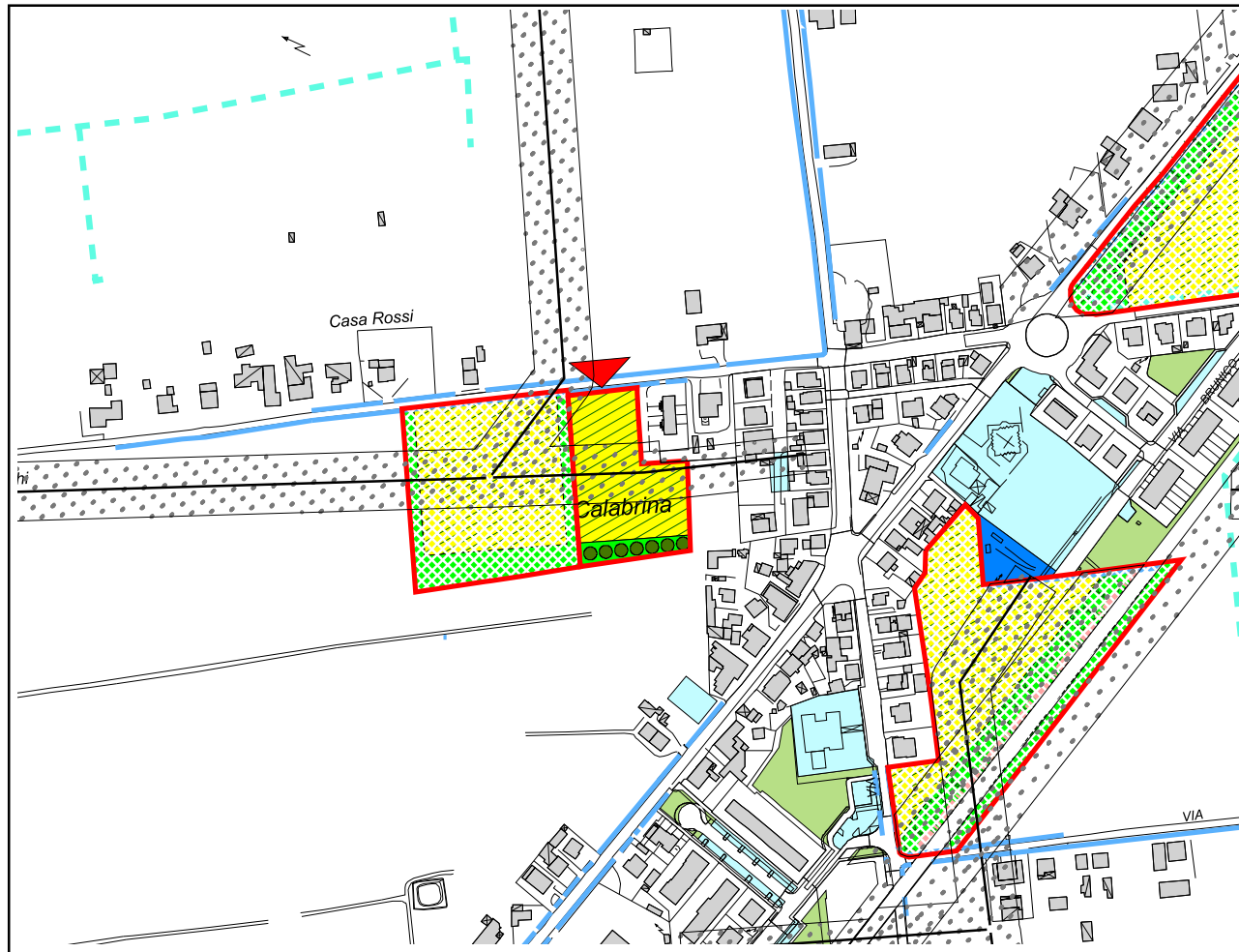
Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art.2.12 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari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

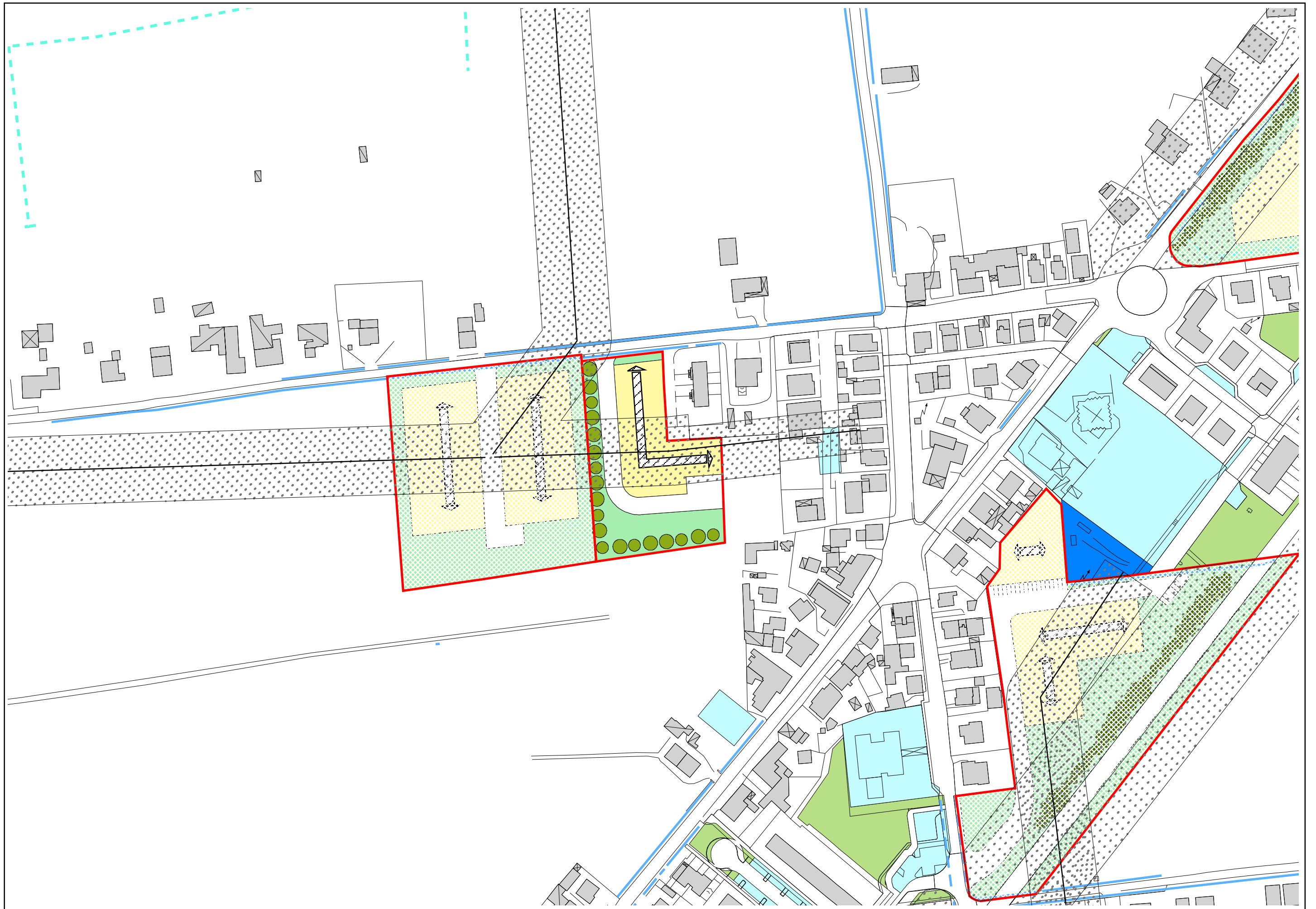
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

Idrogeologiche

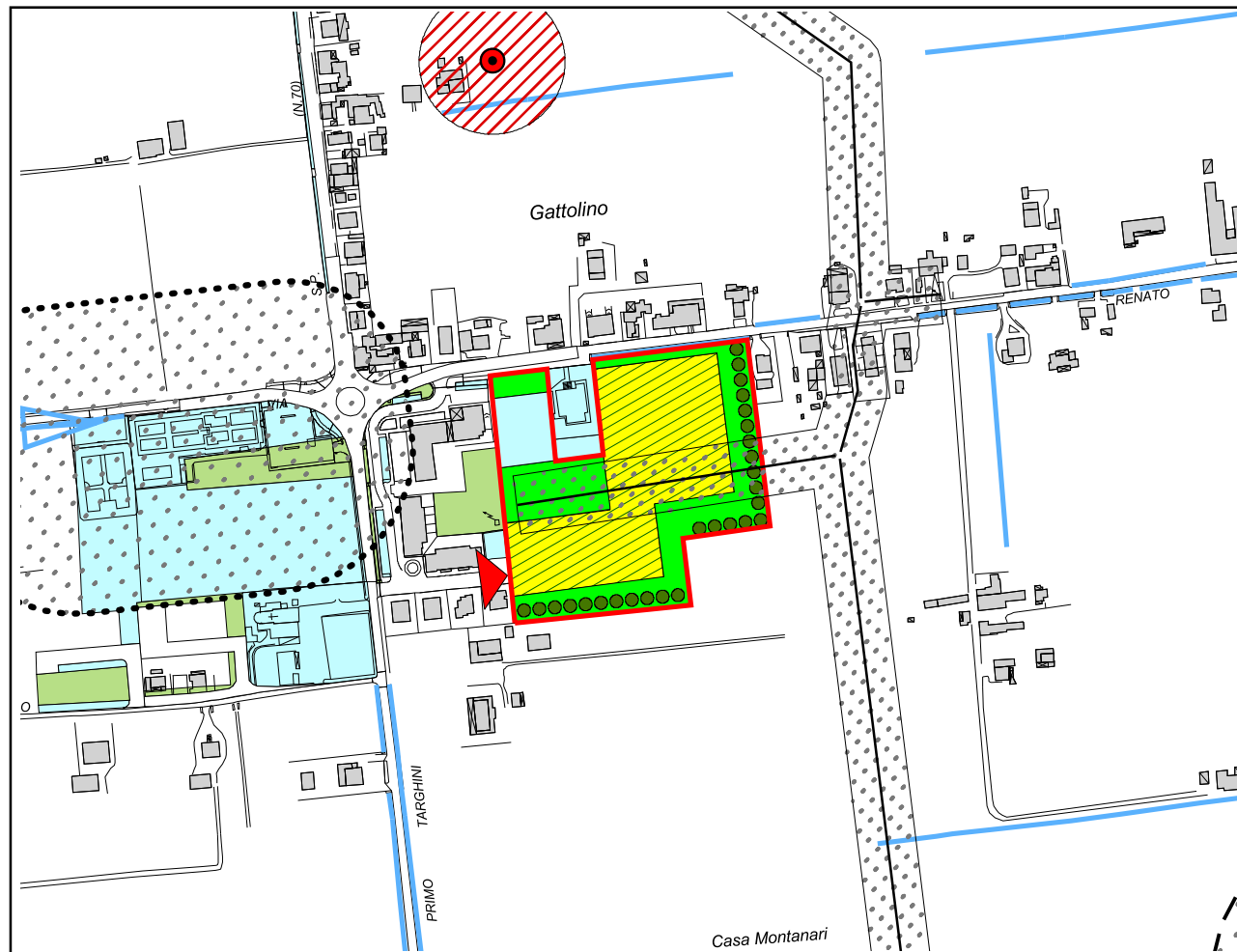
Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art.2.12 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (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 interne ai tessuti urbani e di connessione
dei margini urbani
Gattolino - via Medri

10/10
AT1- AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Gattolino è ubicata a nord-est del territorio comunale, in zona centuriata.
Il comparto perequativo in questione è adiacente alla lottizzazione residenziale di recente realizzazione.
Il PRG '85 destinava tale area a verde pubblico, parcheggio, attrezzature scolastiche ed espansione produttiva.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi dell'intervento sono quelli di ottenere delle aree per l'ampliamento della scuola esistente, il parcheggio, una fascia di verde pubblico eco-ambientale di transizione dall'edificato alla zona agricola e verdi interni collegati a quelli esistenti dove far passare un percorso ciclo pedonale per la fruizione in sicurezza dei servizi.
Nel progetto si dovrà tener conto degli indirizzi normativi inerenti la pianura centuriata.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT1

Superficie territoriale (St): 5.762 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.25 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.441 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 20.290 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.044 mq

Superficie territoriale totale (St): 26.052 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 4.485 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 = verde a filari
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

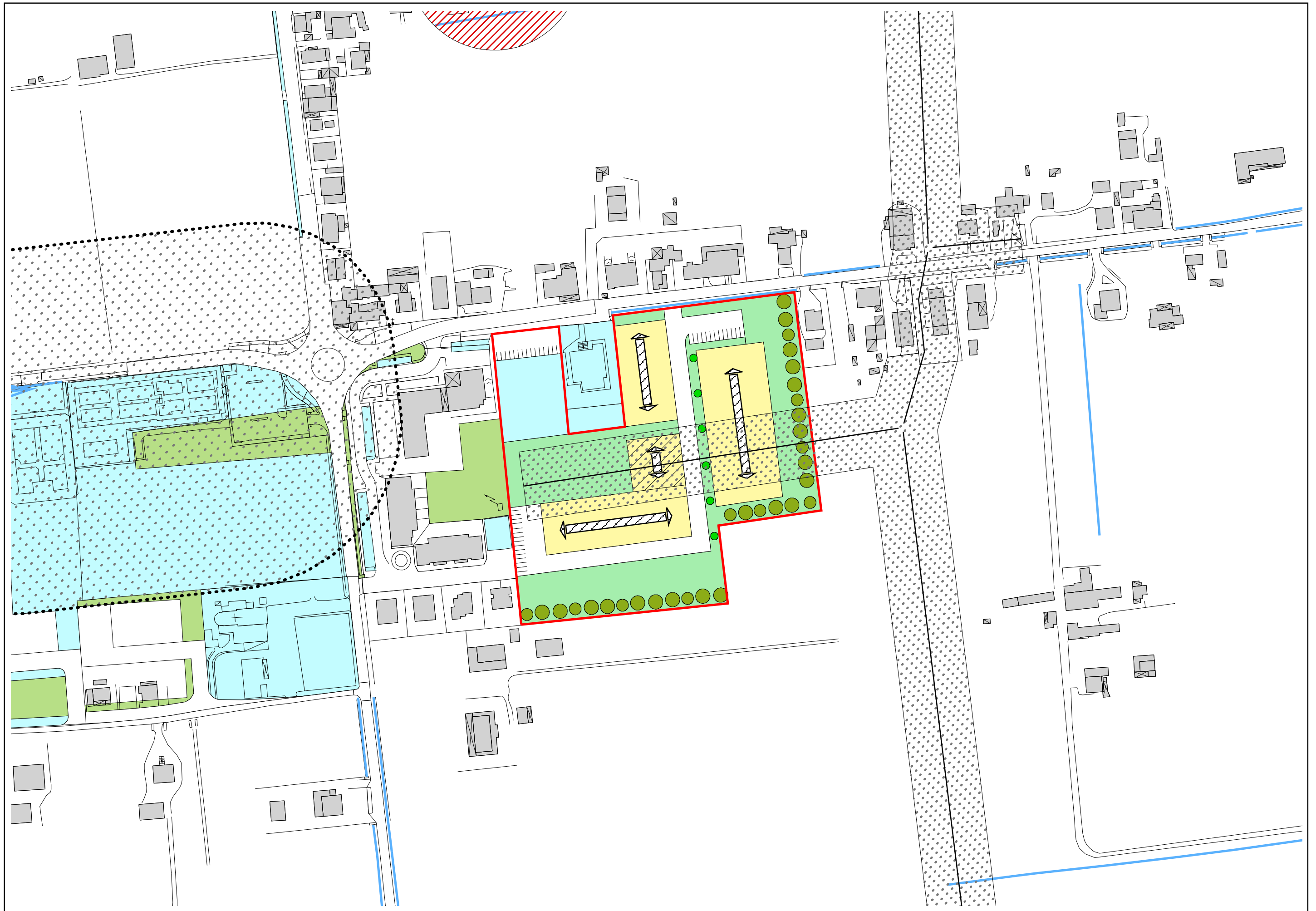
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

E.R.P.:
Ut = 0,025 mq/mq
Uf = 0,6 mq/mq
Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di protezione verso l'area scolastica.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in 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.



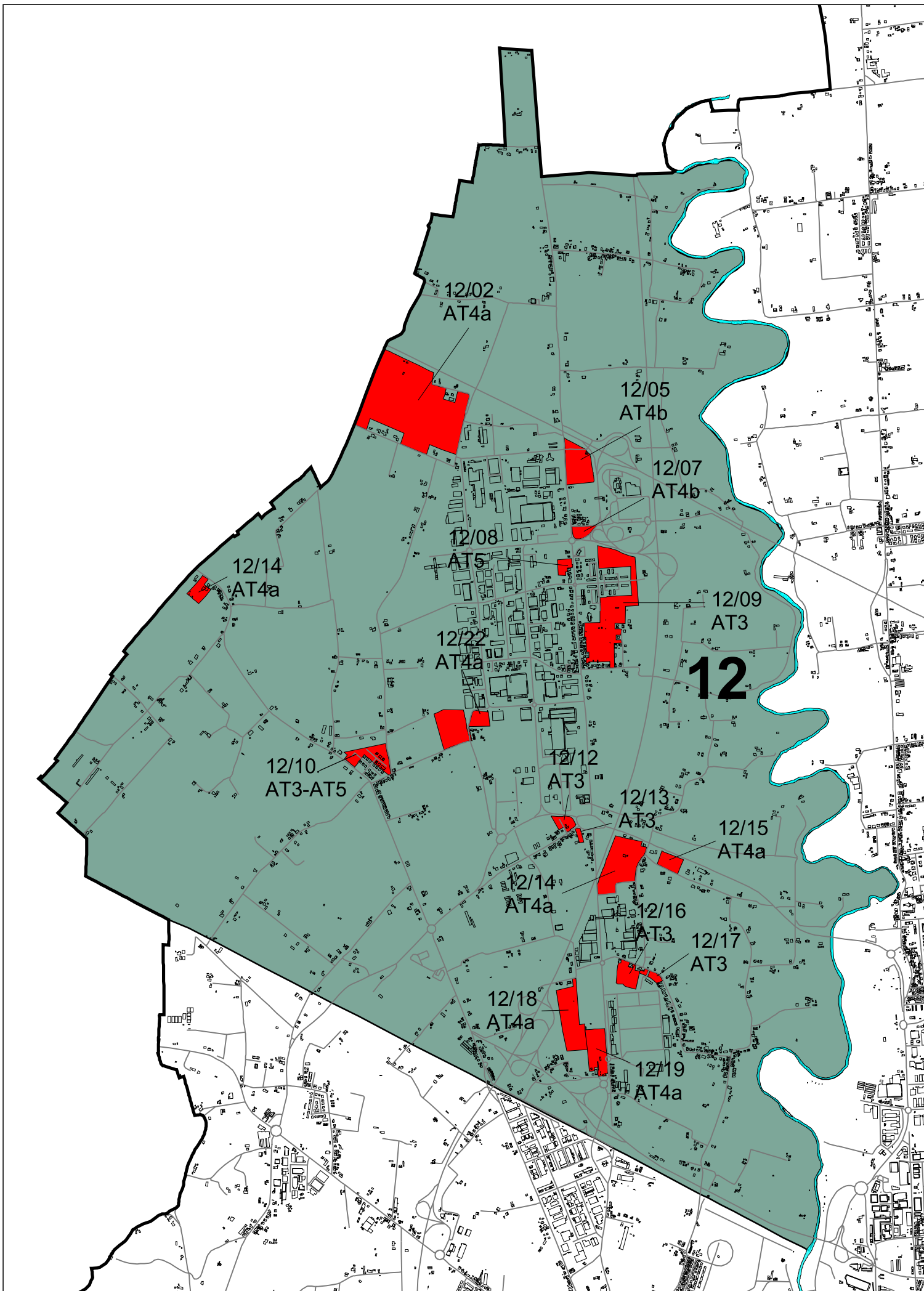
QUARTIERE N° 12 DISMANO

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

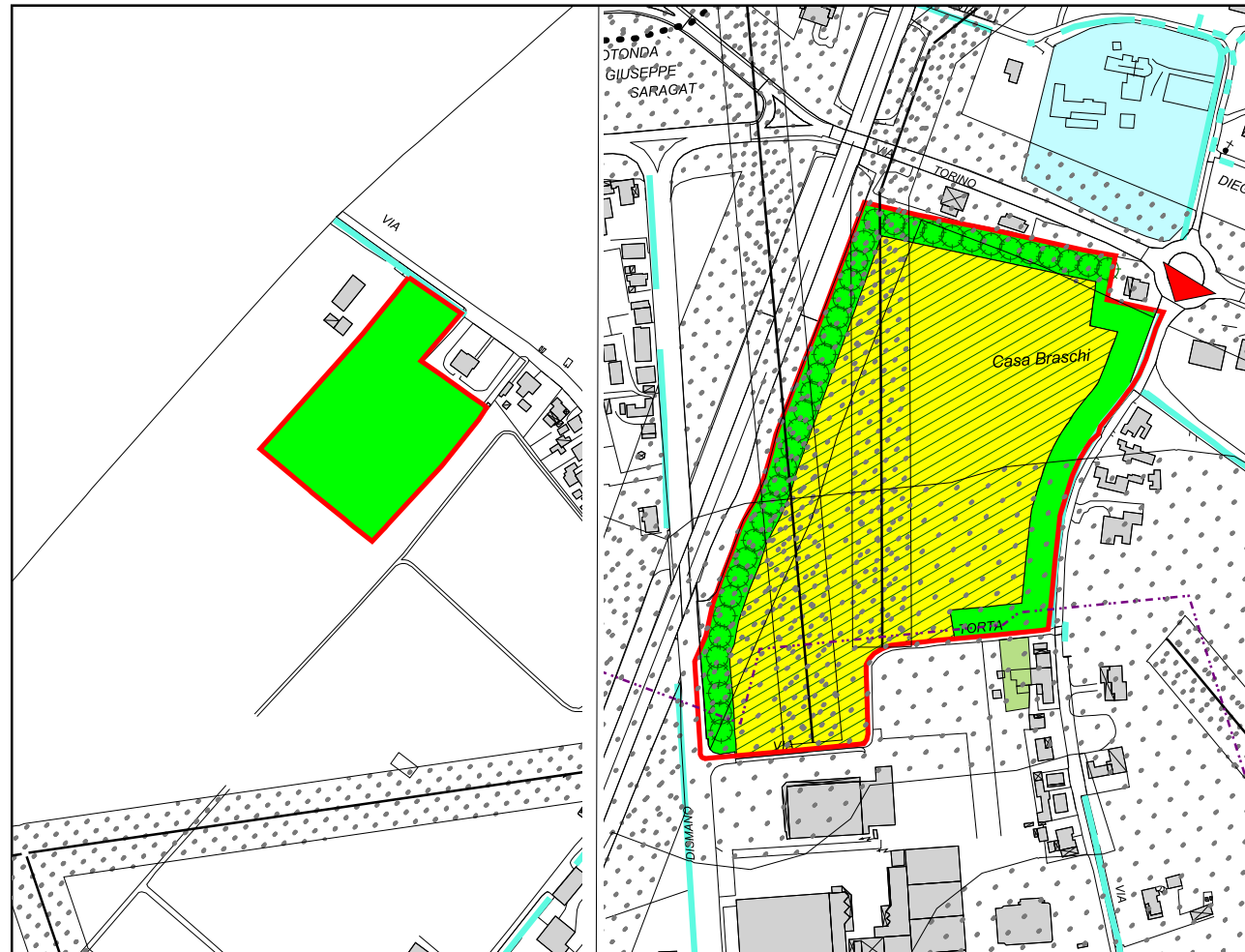
- AT1 Interne ai tessuti urbani
- AT2 Di riqualificazione urbana
- AT3 Di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
- AT4a Di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
- AT4b Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
- AT5 Di connessione dei margini urbani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



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Pievesestina - via Chiesa di Pievesestina

12/14-AT4a

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova in località Pievesestina, adiacente alla E45 e alla via Torino che collega Pievesestina con Martorano. Si pone in continuità con il tessuto produttivo attestato sulla via Dismano a sud.

Obiettivi e criteri di intervento

La trasformazione ha lo scopo di dare risposta alla richiesta insediativa riferita ad attività produttive. Va posta attenzione agli edifici residenziali che sono presenti al contorno.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 83.089 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.
Superficie utile lorda (Sul): 33.236 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, di mitigazione verso la E45 e di protezione verso le abitazioni esistenti.
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).
Documentazione di impatto acustico.
Determinazioni esito screening di cui alla delibera G.P. n° 18 del 22/01/2007 (Prot. gen. 3690/2007)

Idrogeologiche

Il comparto ricade in 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.
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 cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Case Gentili - E45-via Dismano, comp. nord

12/18-AT4a

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto sorge in prossimità del raccordo fra l'E45 e la secante in località Case Gentili. Completa in direzione dell'E45 la zona produttiva già esistente e in parte in corso di ristrutturazione.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali della trasformazione sono il completamento del disegno urbanistico e la creazione di una fascia alberata di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico connessi all'E45. La viabilità di progetto deve essere raccordata a quella dell'area di trasformazione limitrofa.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 37.793 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
Superficie utile lorda (Sul): 15.117 mq

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 16.423 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
Superficie utile lorda (Sul): 1.971 mq

Superficie territoriale (St): 54.216 mq

Superficie utile lorda (Sul): 17.088 mq

Ripartizione del comparto

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

Rispetto vincolo elettrodotto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

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

Normativa funzionale

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

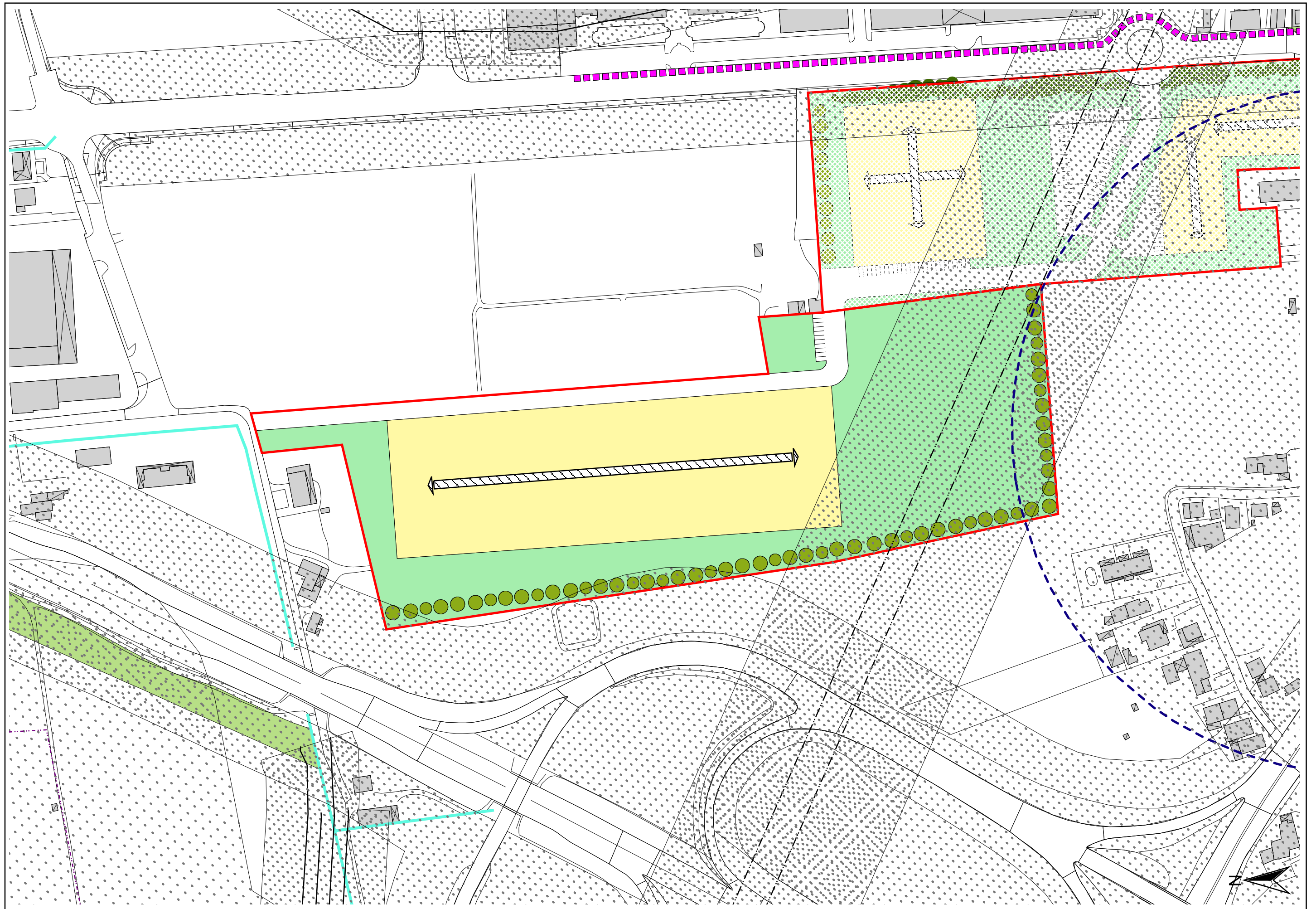
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso l'E45 e di protezione delle abitazioni esistenti.
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).
Documentazione di impatto acustico.

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.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Case Gentili - E45-via Dismano, comp. sud

12/19-AT4a

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto sorge lungo la via Dismano in località Case Gentili, in prossimità del raccordo con la secante. Completa il tessuto produttivo verso sud avvicinandosi al borgo residenziale.

Obiettivi e criteri di intervento

La trasformazione ha lo scopo di concludere a sud il tessuto produttivo esistente offrendo risposta alla richiesta insediativa di nuove attività.
Deve essere posta attenzione alle numerose abitazioni presenti nelle vicinanze.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 18.146 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.42.08bis
Superficie utile lorda (Sul): 7.258 mq

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 16.382 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.42.08bis
Superficie utile lorda (Sul): 1.966 mq

Superficie territoriale (St): 34.528 mq

Superficie utile lorda (Sul): 9.224 mq

Ripartizione del comparto

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

Rispetto vincolo elettrodotto

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

Indici ecologici, 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.

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso la via Dismano.
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.

