

QUARTIERE N° 9 AL MARE

Indice schede

09/03 AT3 PONTE PIETRA - via Mantova	pag. 59
09/06 AT5 PONTE PIETRA - via Sala	pag. 65
09/07 AT3 MACERONE - via S.Agà	pag. 67
09/09 AT3-AT5 MACERONE	pag. 71
09/10 AT5 CAPANNAGUZZO	pag. 73

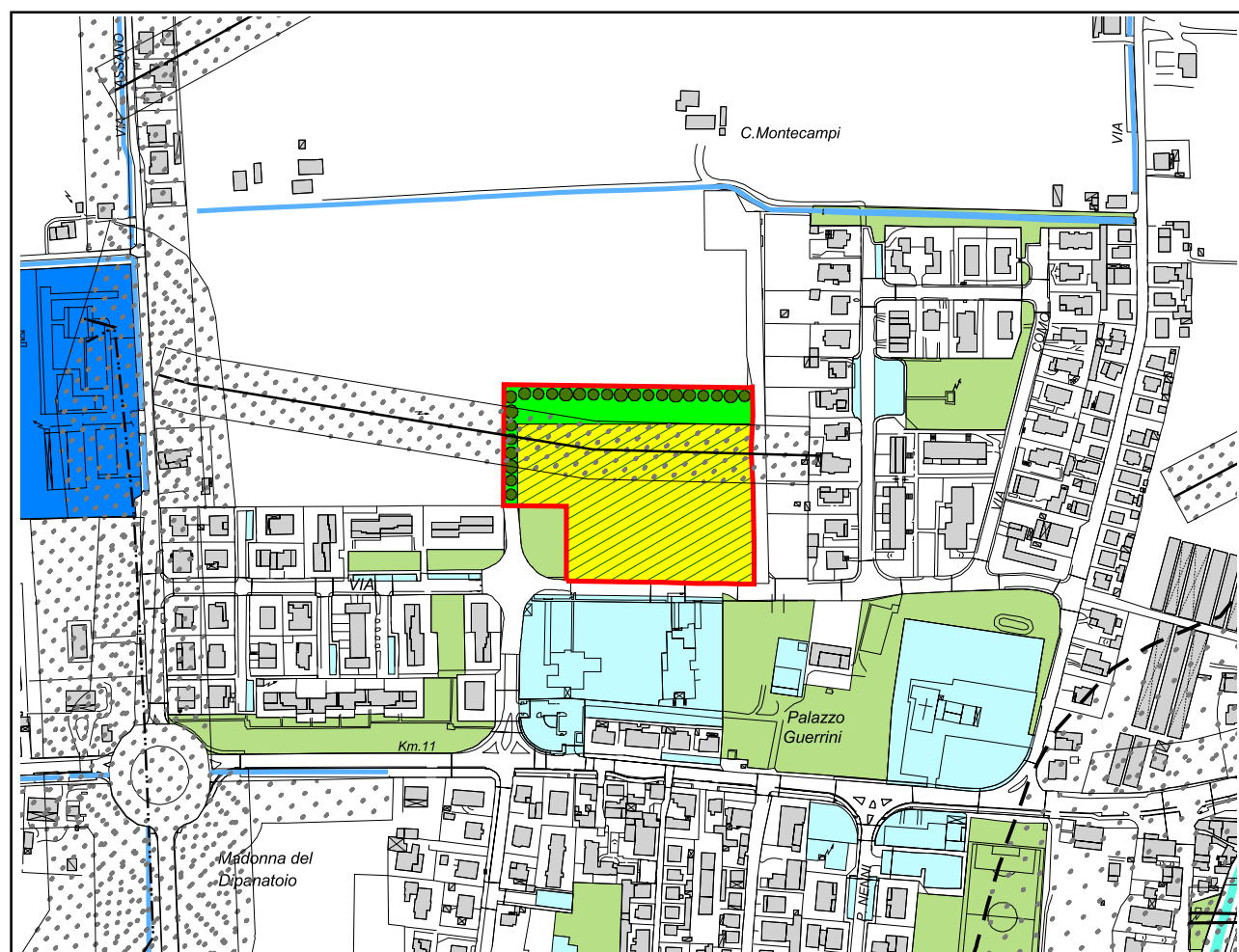
Aree di trasformazione

- 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

Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
Ponte Pietra - via Mantova

09/03-AT3

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 Ponte Pietra, in un tessuto edilizio con funzioni prevalentemente residenziali.

Il PRG '85 destinava tale area a zona agricola.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di ridefinire i margini della frazione e di creare una fascia di ecotone fra l'edificato e la zona agricola a nord del comparto.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 20.723 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.108 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

$I_p (Se) > 50\%$
 $I_p (St) > 40\%$
 $hm = 13 \text{ mt}$
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

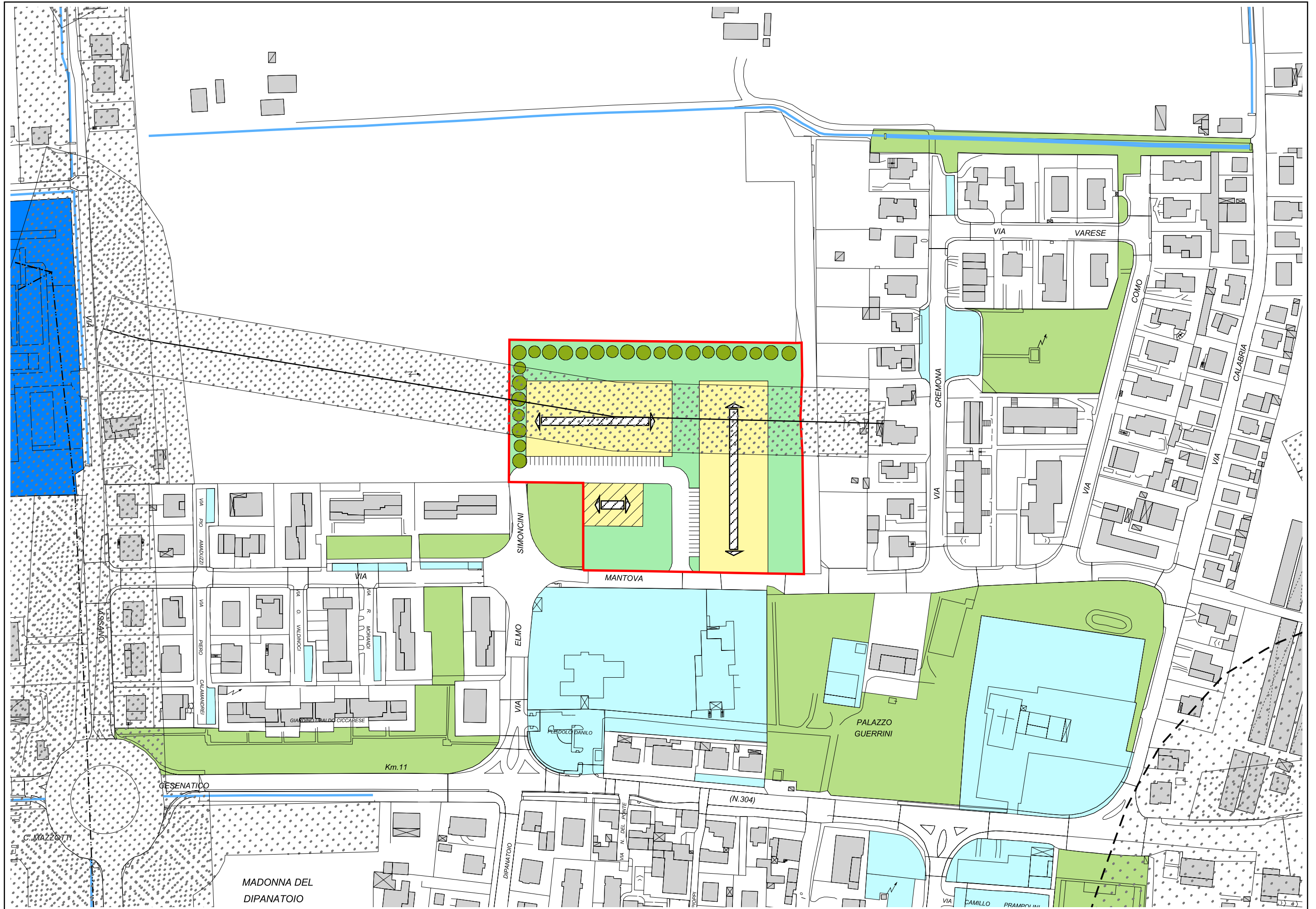
Urbanistico-ambientali

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

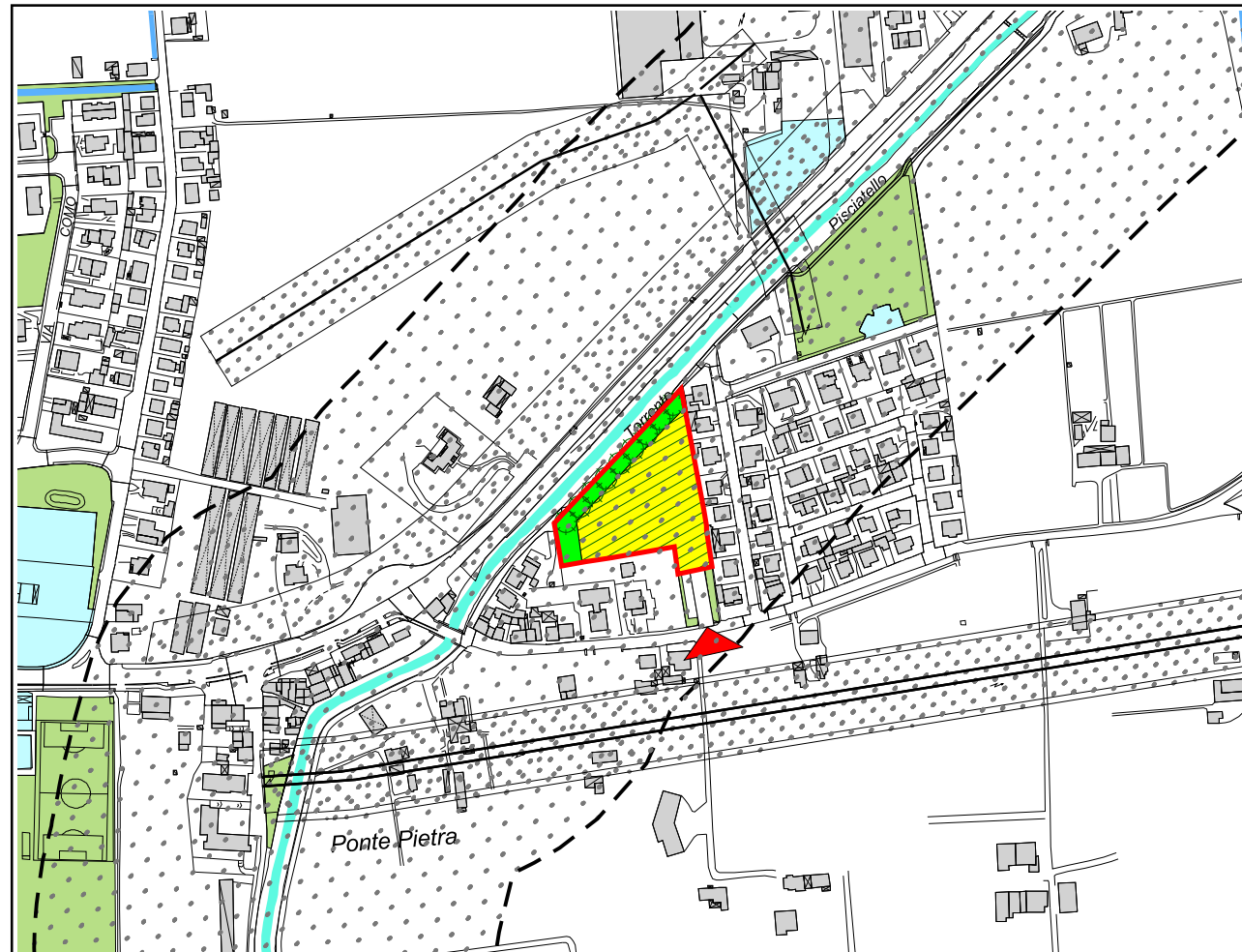
Idrogeologiche

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 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.



SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto riguarda un'area ineditata inclusa nell'abitato di Ponte Pietra fra il torrente Pisciatello e la strada provinciale Sala. Nel PRG '85 era destinato a verde pubblico.

Obiettivi e criteri di intervento

Il progetto deve completare il disegno del borgo e consentire l'acquisizione di un'area verde a servizio delle abitazioni limitrofe e di ambientazione del torrente Pisciatello.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 7.410 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.112 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

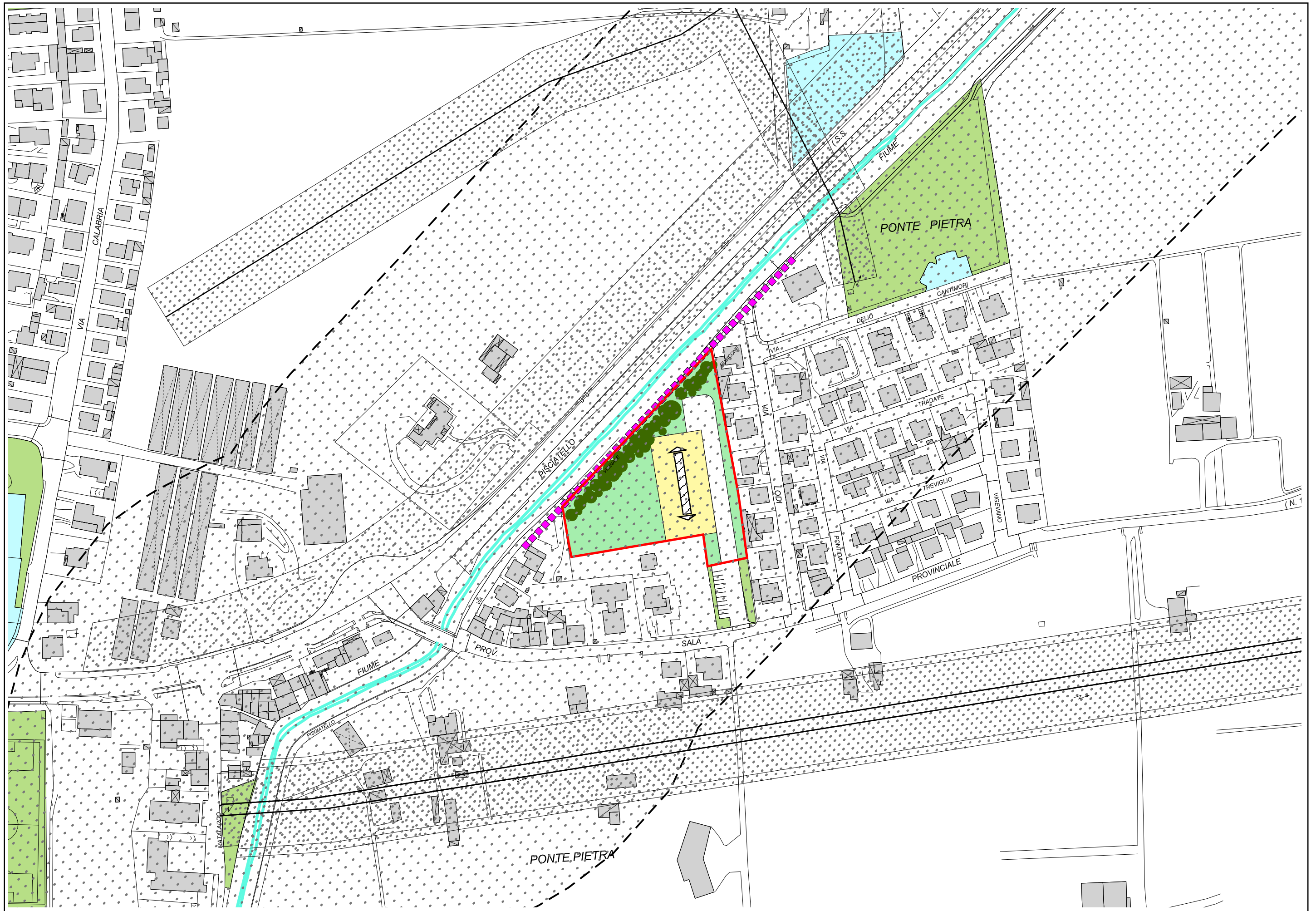
Urbanistico-ambientali

Verde di ambientazione del torrente Pisciatello.
Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.17 del PTCP) di cui all'art.2.5 dell'allegato 1;
zone 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 a rischio idrogeologico interessate da eventi alluvionali: Aree inondate (PTCP tav. 4).

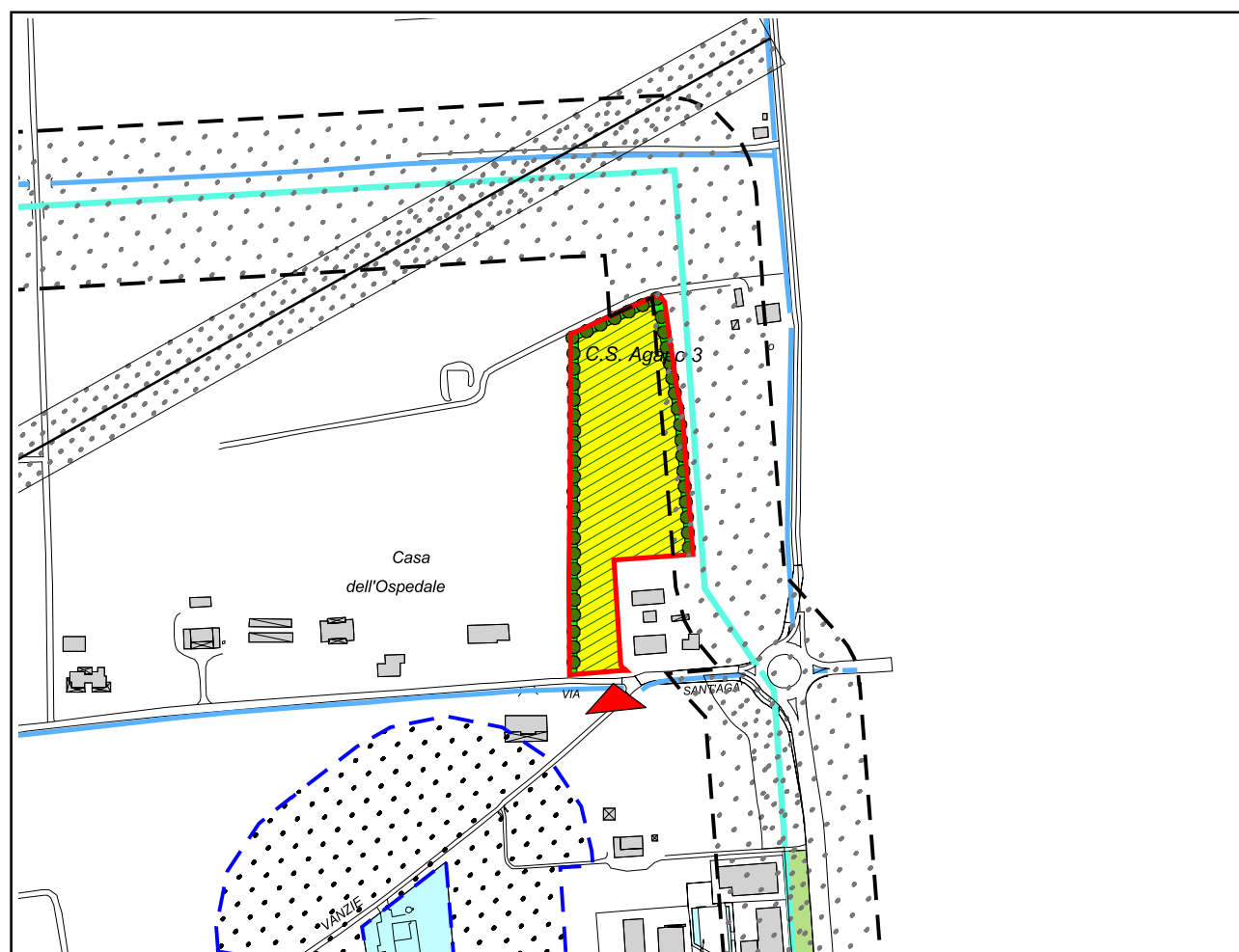
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
Macerone - via S.Agà

09/07-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto riguarda un'area sede di edifici destinati all'allevamento di suini. La dismissione dell'allevamento consente di risolvere il problema dell'incompatibilità di tale attività con il territorio circostante, costellato di abitazioni.

Obiettivi e criteri di intervento

Obiettivo fondamentale è la dismissione dell'attività in funzione, la quale risulta incompatibile con il contesto dal punto di vista eco-ambientale.

Il nuovo complesso abitativo, ai margini della frazione di Macerone, si integra con le previsioni edificatorie del Comune di Cesenatico per la zona limitrofa.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 15.330 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 2.300 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, U1/2 = 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

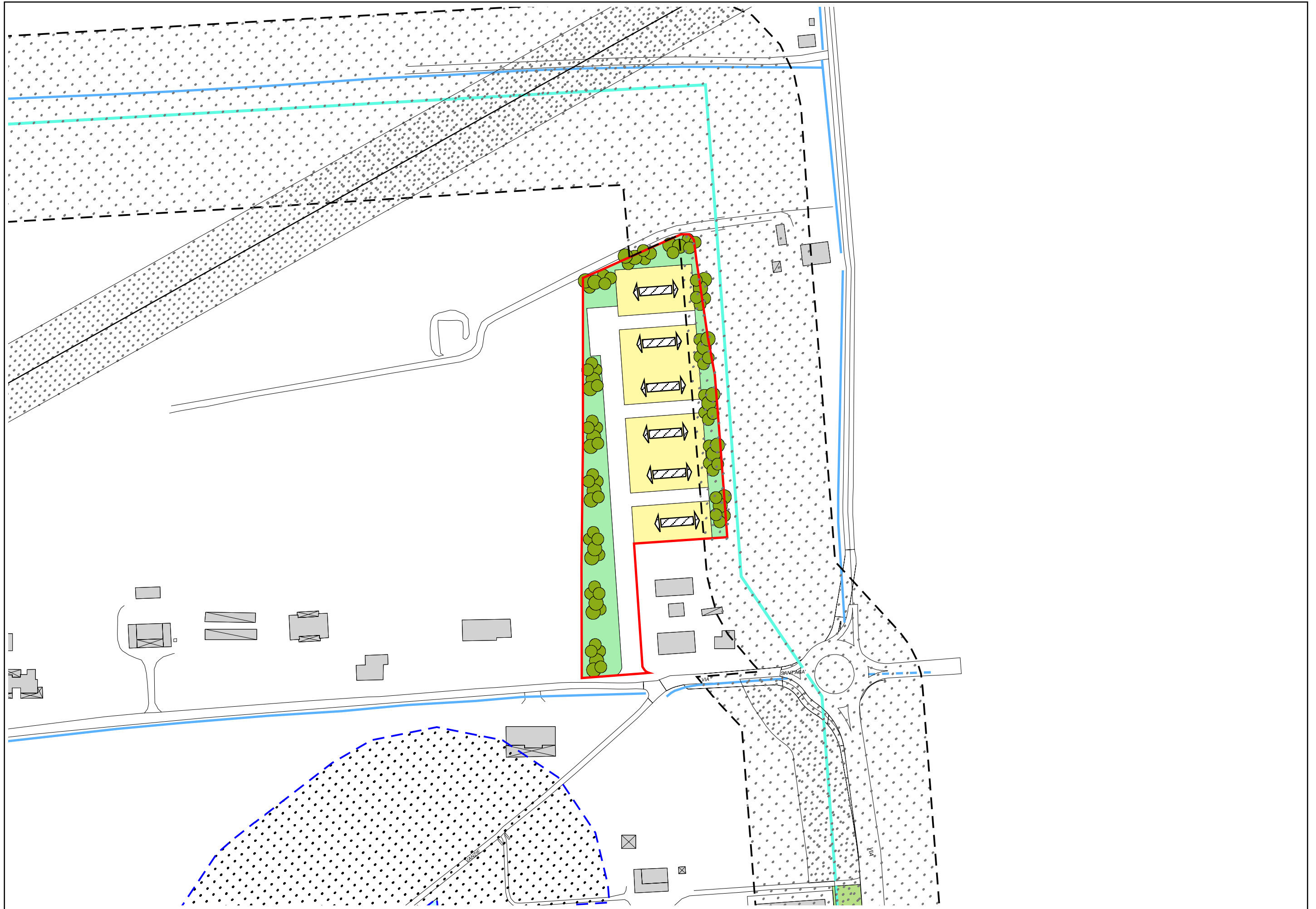
Urbanistico-ambientali

Regolamentazione dell'accesso su via prov.le Ruffio.
Dismissione e demolizione prima dell'inizio dei lavori dell'allevamento di via Gutro e dismissione dell'allevamento di via Sant'Agà.

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).

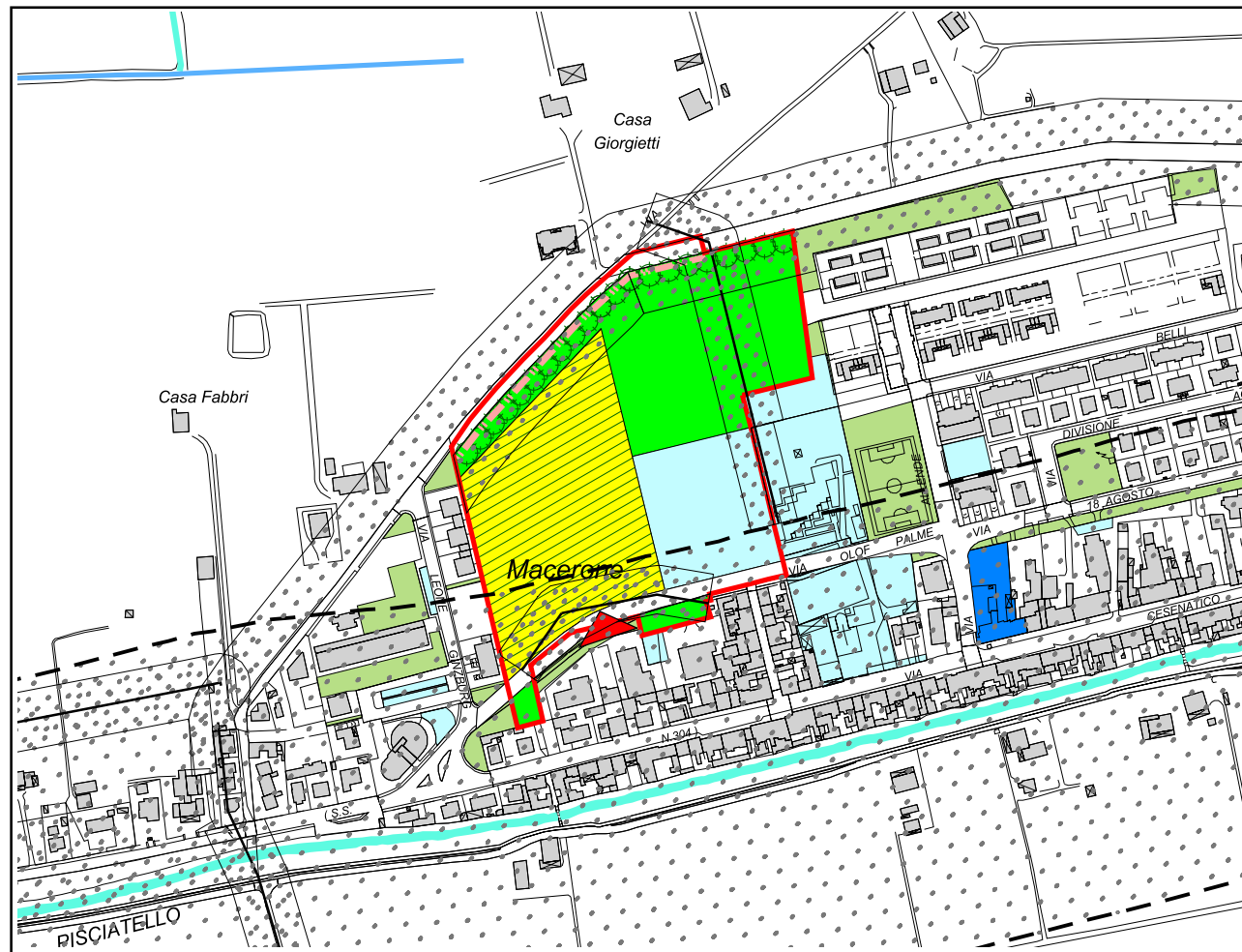
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
e di connessione dei margini urbani
Macerone

09/09
AT3 - AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Macerone è ubicata ad est del territorio comunale all'interno della maglia della centuriazione romana; si sviluppa lungo l'asse viario della strada statale 304 di Cesenatico verso nord. Il comparto perequativo in questione è compreso fra la nuova circoscrizione di previsione e l'asse viario interno ed è adiacente alla scuola, alla parrocchia, all'area del PEEP e ad una espansione residenziale di recente realizzazione. Nel PRG '85 l'area era in parte a verde pubblico e in parte agricola.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di ottenere aree per l'ampliamento della scuola, lo spostamento del campo da calcio, una fascia di verde eco-ambientale di rispetto alla nuova circoscrizione di previsione ed un percorso ciclo pedonale interno di accesso ai principali servizi della frazione. Nell'area dove è posizionato l'attuale campo da calcio si prevede l'ubicazione di parcheggi pubblici a servizio dell'abitato e di verde. Il progetto dovrà rispettare i criteri di ortogonalità della centuriazione romana.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT3

Superficie territoriale (St): 17.473 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 2.621 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 31.383 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 4.707 mq

Superficie territoriale totale (St): 48.856 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 7.328 mq

Ripartizione del comparto

AT3

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

AT5

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

hm = 13 mt

Apv = /

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

AT3

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

AT5

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 60%
A = 60 alberi/ha Se
Ar = 120 arbusti/ha Se

Normativa funzionale

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

Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6, = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

PRESCRIZIONI

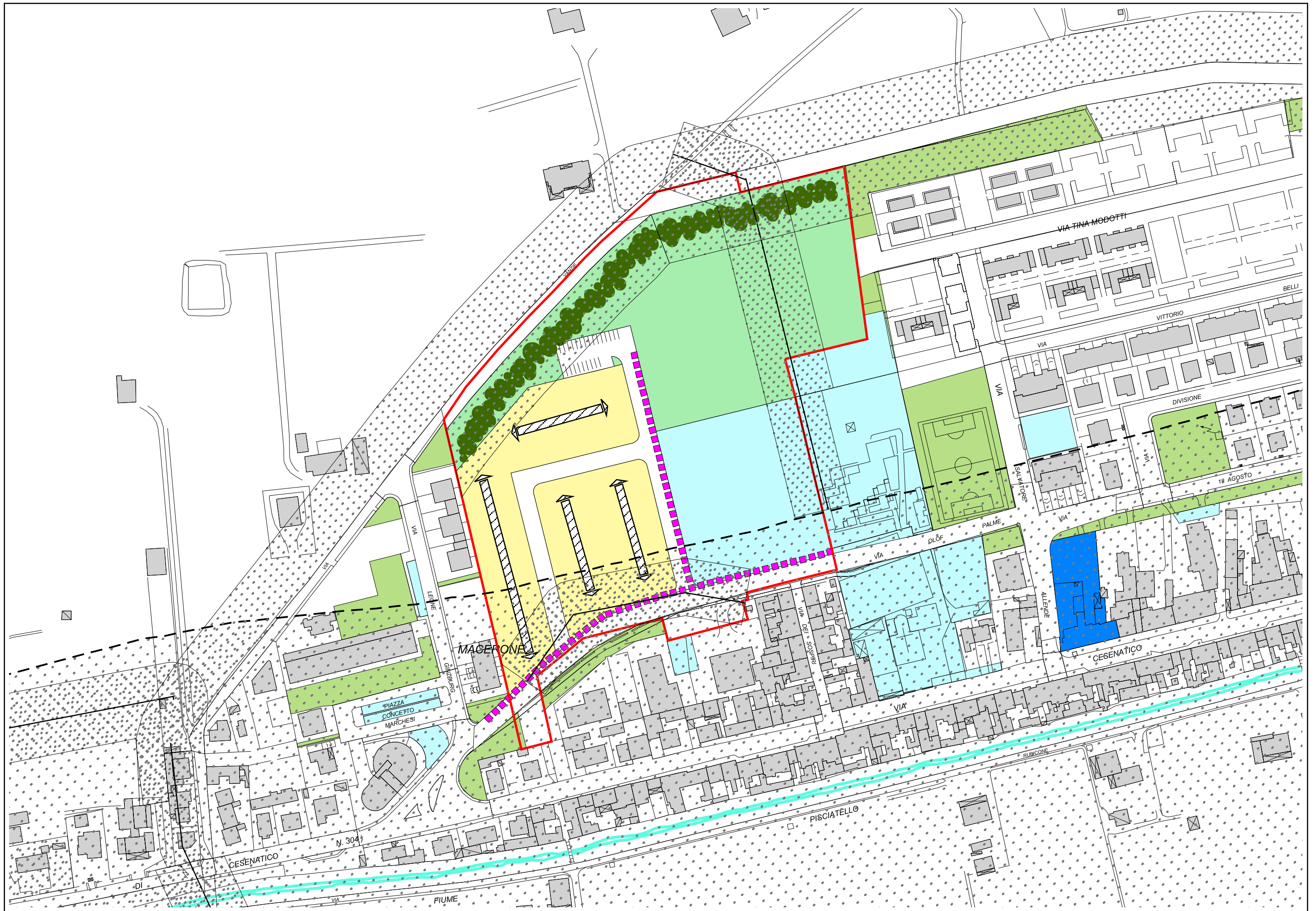
Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso la futura circoscrizione.

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);
aree a rischio idrogeologico interessate da eventi alluvionali: Aree inondate (PTCP tav. 4).

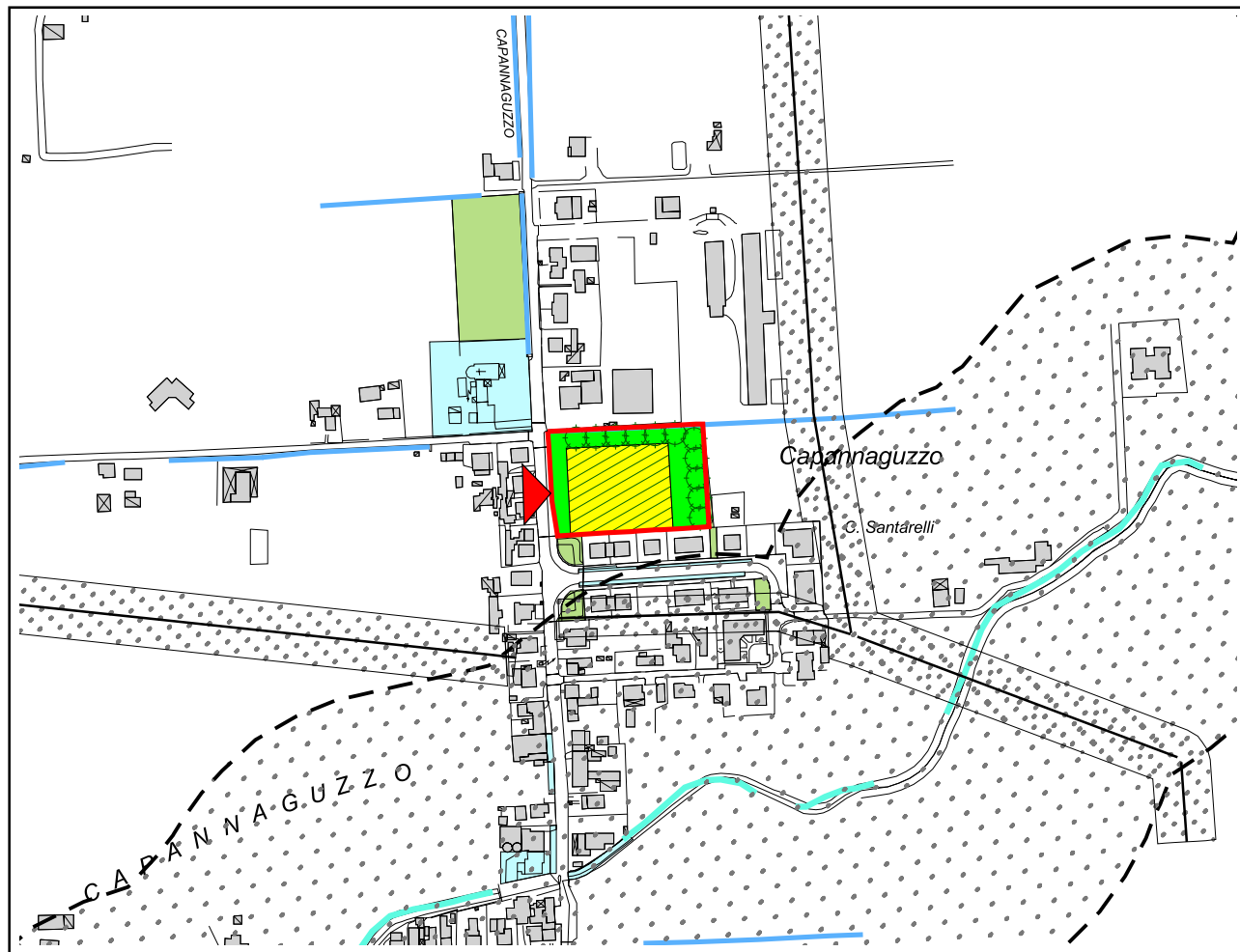
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di connessione dei margini urbani Capannaguzzo

09/10-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto è posto lungo l'asse di via Capannaguzzo, percorso matrice di tutta la frazione, a lato dell'area di espansione residenziale ormai completata.

Il PRG '85 destinava l'area ad attrezzature scolastiche, verde pubblico e parcheggio.

Oggi la previsione scolastica appare superata mentre è scarsa la dotazione di verde pubblico, pensato soprattutto come luogo di aggregazione.

Obiettivi e criteri di intervento

E' opportuno attestare l'edificazione su un asse di penetrazione perpendicolare alla via Capannaguzzo evitando di chiudere il fronte stradale. Il verde deve garantire la protezione della residenza dall'attività produttiva adiacente e consentire il passaggio graduale dall'abitato alla campagna verso est.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 7.700 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.155 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

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

Normativa funzionale

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

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02.

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

E.R.P.:

$Ut = 0,05 \text{ mq/mq}$

$Uf = 0,6 \text{ mq/mq}$

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

Allacciamento alla fognatura mista esistente.

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.

