



Studio  
**GianniBisulli**  
øPARTNERS

## Studio Compatibilità Ambientale Territoriale

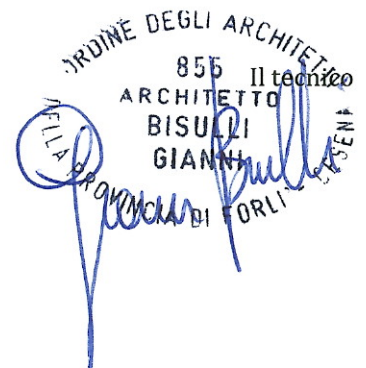
ai sensi del D.Lgs 152/2006 – D.Lgs 4/2008 - L.R. 20/2000 - - L.R. 6/2009

**Accordo di Programma “Housing Sociale”** : **Scheda 4 b**  
ai sensi art. 34 D.Lgs 267/2000 –art. 40 L.R. 20/2000

**Case Missiroli via Pianoro**

Committenti : **Cucchi Marino / Pagliacci Valeria Augusta**

Cesena 11.12.2012



## **Introduzione**

Il presente studio di compatibilità ambientale territoriale è assimilato per contenuti al rapporto ambientale così come previsto dall'allegato I del D.Lgs 152/2006, esso riguarda un'area identificata con la scheda 4b Case Missiroli via Pianoro allegata all'Accordo di Programma "Housing Sociale" promosso dal Comune di Cesena, essa è identificata al catasto di Forlì al foglio n 14 con le particelle 171/295/275 di proprietà di Cucchi Marino e 345/2004/2005/2010/2331/2332/2333/2334/2335 intestate a Pagliacci Valeria Augusta per una superficie catastale complessiva di mq 20.510. Attualmente l'area è destinata in base al P.R.G. Variante 2000 vigente in parte a tessuto polifunzionale produttivo ed in parte a Verde Pubblico, in base alla carta dei vincoli del Comune di Cesena l'area NON è ricompresa nel vincolo idrogeologico.

## **Ubicazione e analisi del sito**

L'area si trova sul quadrante est della città di Cesena a poche centinaia di metri dalla strada statale ss 9 via Emilia vicino all'imbocco con la secante nella frazione di Case Missiroli, il contesto è costituito da un tessuto urbano consolidato con morfologia del costruito costituita prevalentemente da piccoli edifici mono e bifamiliari di uno o due piani.

In base al P.T.C.P l'area è compresa nell'Unità di Paesaggio 6 della pianura agricola insediativa ;

In base alla carta forestale e dell'uso del suolo Tav. 3 del PTCP l'area è ricompresa nel sistema delle aree agricole – colture specializzate.

In base alla carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale Tav. 4 ricade in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28 PTCP) di cui art. 33 dell'allegato A1 delle NdA zona B area caratterizzata da ricchezza di falde idriche.

In base allo schema di assetto territoriale Tav. 5 l'area ricade negli ambiti agricoli periurbani ed in base alla carta dei vincoli Tav. 5B NON emergono limitazioni particolari per la trasformazione ed uso del suolo.

In base alla Tav. 6 carta delle aree suscettibili di effetti locali – rischio sismico l'area è ricompresa nei punti 5 – aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e 6 – aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche.

La variante urbanistica conseguente all'Accordo di Programma risulta compatibile con i vincoli del piano Regolatore Generale vigente e con i piani gerarchicamente sovraordinati.

## **Obiettivi principali dell'accordo e caratteristiche dell'intervento**

La proposta di accordo oggetto della scheda 4 b prevede la riqualificazione urbanistica di area produttiva parzialmente edificata con edificio e strutture precarie adibite a deposito e magazzino per materiali edili attraverso la trasformazione urbanistica residenziale per una Superficie Utile Lorda (SUL) 4.102 mq da realizzarsi dal privato su un lotto di circa 11.000 mq con una fascia di verde di mitigazione verso la zona agricola (ville e giardini) di ml 10,00.

L'accordo prevede la realizzazione e cessione di n 4 alloggi da destinarsi a edilizia residenziale pubblica per una Superficie Utile Lorda di mq 350 da realizzarsi su di un lotto di mq 964; la realizzazione di un parcheggio pubblico; allargamento stradale della via Pianoro e la realizzazione di un giardino pubblico di quartiere con una superficie di circa 4.600 mq, l'intervento sarà soggetto a rilascio di Permesso di Costruire convenzionato.

Lo stato attuale dell'ambiente risulta essere compromesso dalle condizioni di degrado dell'area oggetto di magazzino e deposito all'aperto di materiali edili con piccole strutture a riparo e ricovero attrezzature di carattere precario.

La riqualificazione dell'area permette il suo risanamento ambientale in generale e l'aumento di dotazioni pubbliche di quartiere quali verde pubblico e parcheggio pubblico, al momento inesistenti, miglioramento dell'accessibilità all'isolato attraverso l'allargamento stradale e una mitigazione con fascia di verde-giardino con la campagna sui lati nord e ovest.



### **Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate**

Date le dimensioni e le caratteristiche dell'intervento soggetto a rilascio di permesso di costruire convenzionato il suo impatto risulta trascurabile sul contesto esistente da ogni punto di vista, in particolare sulle aree limitrofe essendo destinate alla residenza, anzi la variante propone di completare l'aggregato abitativo con destinazione omogenea riducendo le possibilità di conflitto derivante dalla previsione urbanistica vigente che prevede una destinazione produttiva.

Le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli effetti negativi sull'ambiente dell'attuazione del programma sono:

- il verde pubblico posto da cuscinetto fra l'aggregato esistente e l'intervento proposto funge anche da filtro durante l'esecuzione dei lavori;
- a limitare l'impatto sulle aree agricole si prevede di realizzare una fascia di mitigazione a verde privato con una profondità di ml 10,00 da destinarsi a giardini privati.

Anche dal punto di vista degli impatti durante la fase di esecuzione risulta assolutamente compatibile in quanto si prevede la realizzazione di edifici con dimensioni limitate e le opere di urbanizzazione da eseguirsi sono poste su un breve tratto di strada.

Dal punto di vista degli impatti a rischio per la salute umana o per l'ambiente trattandosi di destinazione residenziale NON ci sono rischi derivanti da incidenti ad impianti inquinanti per l'uomo o per l'ambiente.

Cesena 11.12.2012

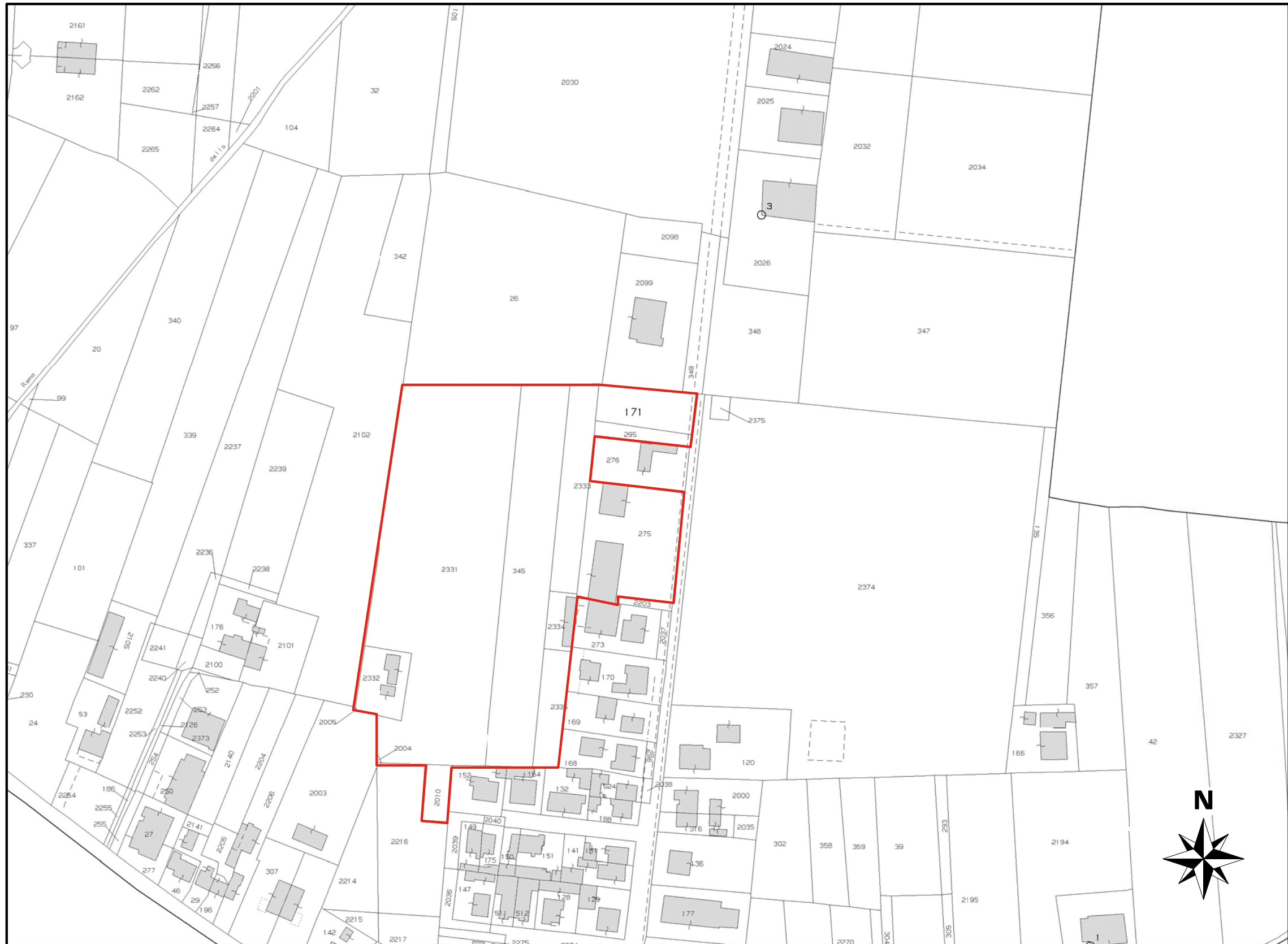
PROVINCIA DEGLI ARCHITETTI  
855  
ARCHITETTO  
BISULLI  
GIANNI  
PROVINCIA DI FORLÌ - CE  
*Gianni Bisulli*





Estratto C.T.R. (Carta Tecnica Regionale) scala 1:5000





Estratto Catastale scala 1:2000



PERMESSO DI COSTRUIRE CON PRESCRIZIONI

Destinazioni urbanistiche



scala 1:5 000

INDICI URBANISTICI E PAESAGGISTICO - ECOLOGICI

Superficie totale di intervento (St): 20 510 mq

Ip (Sf) = 20%

Superficie utile lorda (SUL): 4 102 mq

hm = 13 mt

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5 e U3/6

Tii = secondo il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art.9 delle NdA)

A = 1albero / 200 mq Sf

Ar = 1arbusto / 100 mq Sf

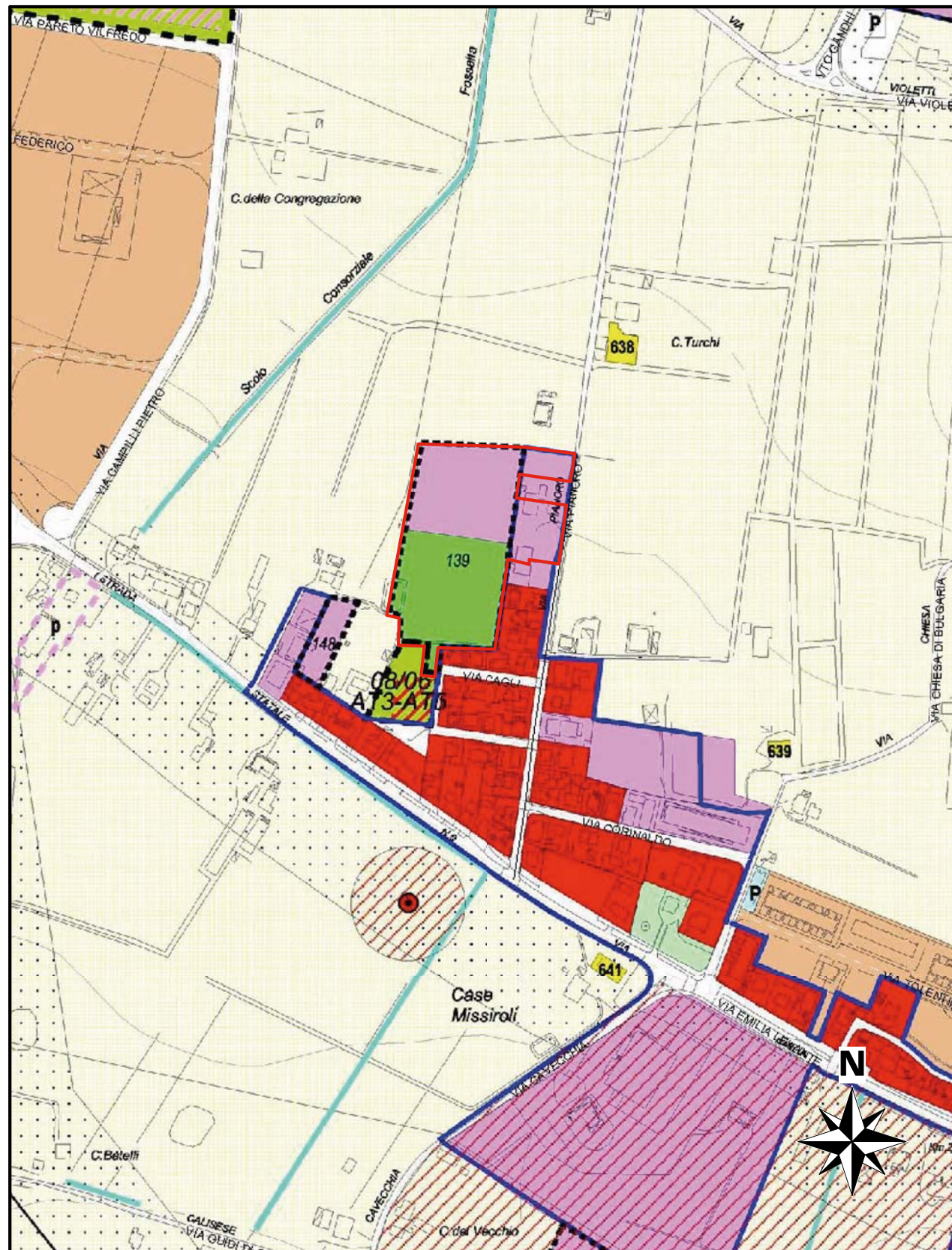
PRESCRIZIONI

Urbanistico - ambientali

- ERS: realizzazione e cessione di alloggi per 350 mq di SUL su lotto di 967 mq lungo Via Pianoro
- Allargamento di Via Pianoro lungo il fronte dell'area d'intervento
- Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico e verde pubblico
- Verde di mitigazione verso la zona agricola (Ville e Giardini)

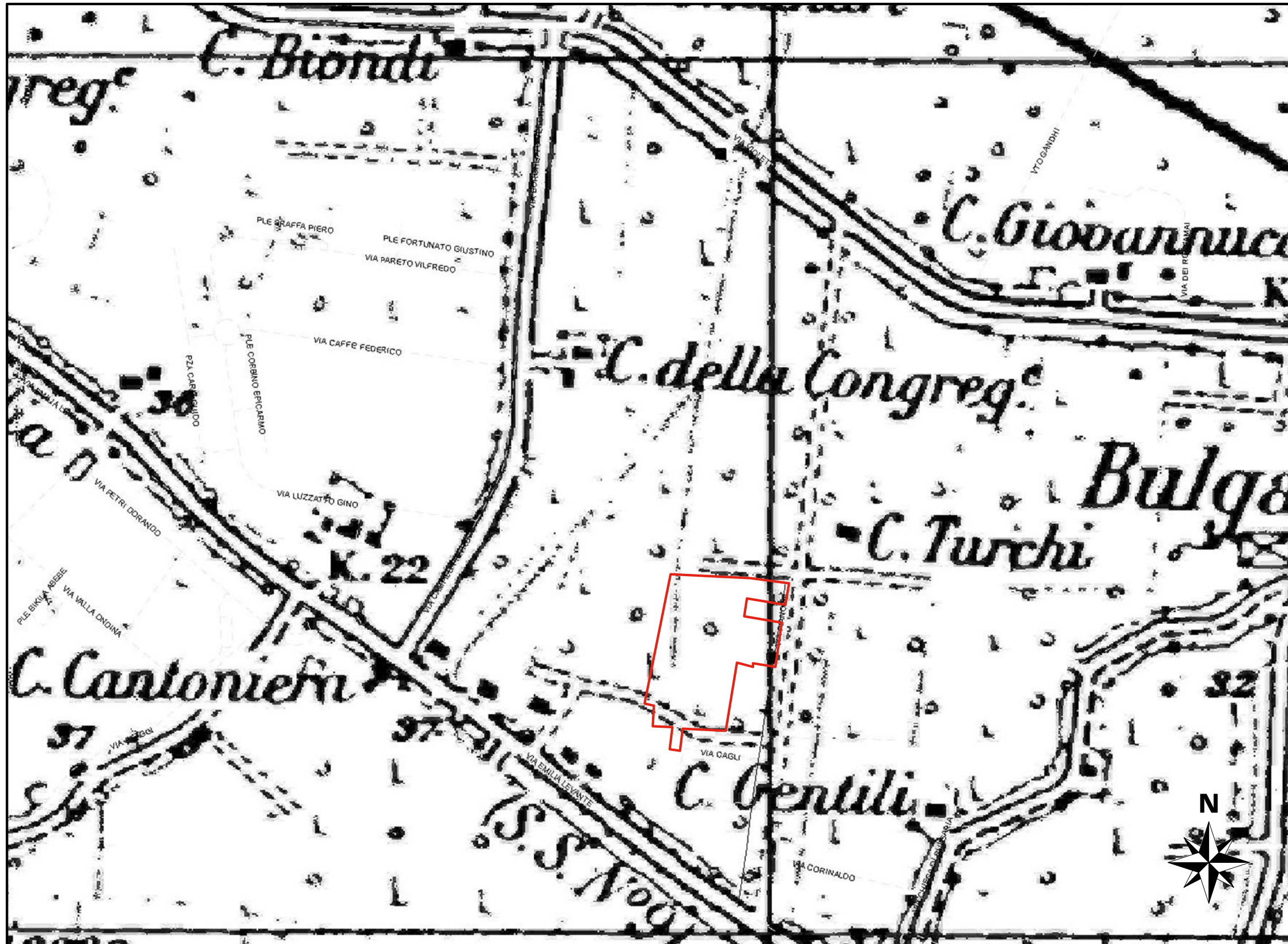
Idrogeologiche

- L'area ricade in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 PTCP) di cui all'art.3.3 dell'Allegato A1 delle NdA  
Zona B: Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche



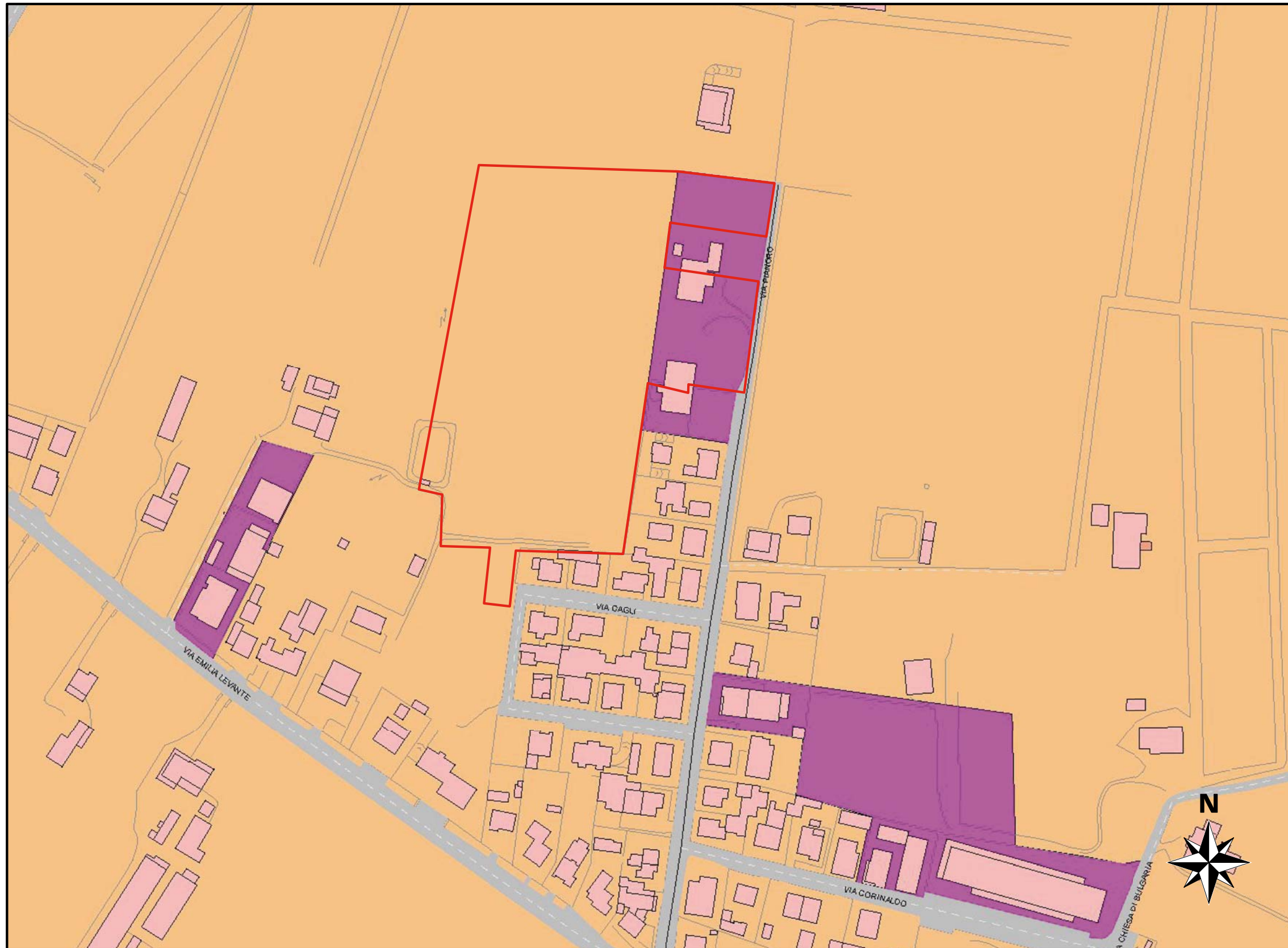
Estratto P.R.G. vigente scala 1:2000





Estratto Vincolo Idrogeologico scala 1:5000





Estratto Piano di Classificazione Acustica scala 1:2000



Unita' di paesaggio

- 1 Paesaggio della montagna e della dorsale appenninica
- 2 Paesaggio dell'emergenza del Comero - Fumaiolo
- 3 Paesaggio della media collina
- 3a Paesaggio della media collina
- 3b Paesaggio della media collina
- 4 Paesaggio della bassa collina calanchiva
- 5 Paesaggio della prima quinta collinare
- 6 Paesaggio della pianura agricola insediativa
- 6a Paesaggio della pianura agricola pianificata
- 6b Paesaggio agricolo del retroterra costiero
- 7 Paesaggio della costa
- 8 Paesaggio dei fondovalle insediativi

Limiti comunali

Rete dei canali di bonifica

Canale Emiliano - Romagnolo

Aree interessate da forte criticita' idrologica

Aree per la riqualificazione costiera

Elementi della matrice insediativa storica

Aree di progressione dei fenomeni calanchivi

Aree ad attenuata progressione dei fenomeni calanchivi

Aree a dominanza del soprassuolo boschivo

Emergenze naturalistiche

Parco nazionale

Aree di rilevante emergenza paesaggistico-ambientale

Zonizzazione P.R.G.

- AIE Allevamenti industriali
- APE Attrezzature esistenti
- APP Attrezzature di progetto
- B Residenziale esistente
- BP Residenziale di progetto
- CS Centro storico
- D Produttivo esistente
- DP Produttivo di progetto
- DT Terziario esistente
- DTP Terziario di progetto
- IME Mobilita' esistente
- IMP Mobilita' di progetto
- IMEF Ferrovia
- IMEP Parcheggi esistenti
- IMPP Parcheggi di progetto
- VA Zone di pregio ambientale e/o vincolo
- VPE Verde pubblico esistente
- VPP Verde pubblico di progetto
- VPR Verde privato

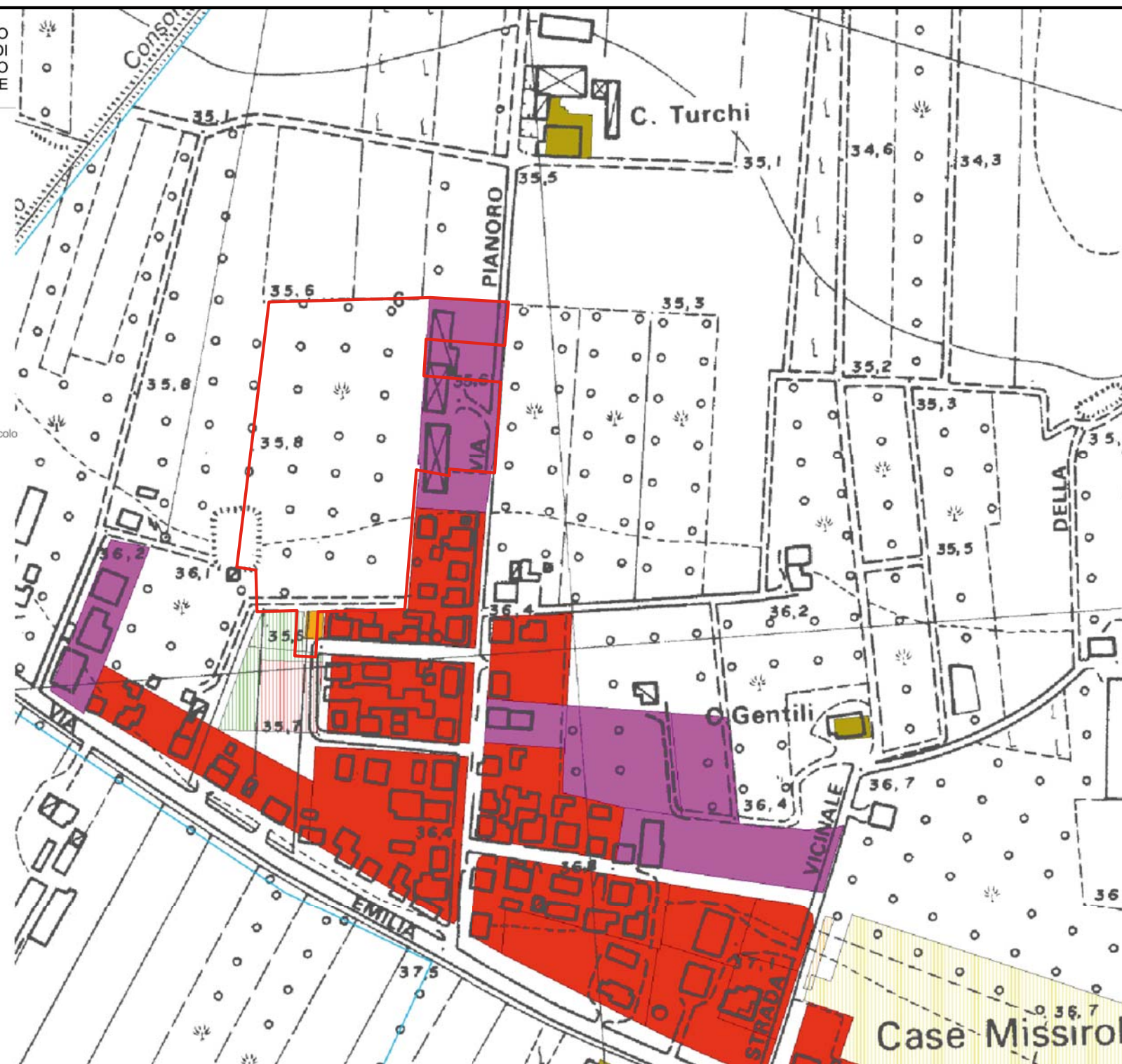
















TAVOLA  
2

## ZONIZZAZIONE PAESISTICA

PIANO  
TERRITORIALE DI  
COORDINAMENTO  
PROVINCIALE

-  Confine provinciale
-  Quota 1200 metri s.l.m.
- Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio**
  -  Crinale (Art. 9)
  -  Collina (Art. 9)
  -  Costa (Art. 12)
- Costa**
  -  Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (Art. 13)
  -  Zone urbanizzate in ambito costiero (Art. 14)
  -  Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica
  -  Colonie marine (Art. 16)
  -  Città' delle colonie (Art. 16)
- Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee**
  -  Zone di espansione inondabili (Art. 17a)
  -  Zone ricomprese nel limite morfologico (Art. 17b)
  -  Zone di tutela del paesaggio fluviale (Art. 17c)
  -  Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 18)
  -  Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei (Art. 28a)
  -  Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28b)
- Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale**
  -  Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19)
  -  Zone di tutela naturalistica (Art. 25)
- Zone ed elementi di particolare interesse storico-archeologico**
  -  Complessi archeologici (Art. 21A - a)
  -  Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (Art. 21A - b1)
  -  Aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 21A - b2)
- Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione**
  -  Zone di tutela della struttura centuriata (Art. 21B - a)
  -  Zone di tutela degli elementi della centuriazione (Art. 21B - b)
- Insedimenti storici**
  -  Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 22)
- Zone ed elementi di interesse storico e testimoniale**
  -  Viabilità storica (Art. 24a)
  -  Viabilità panoramica (Art. 24b)
- Aree di valorizzazione**
  -  Parco nazionale e riserve naturali (Art. 30)
  -  Proposte di riserva naturale (Art. 30)
  -  Aree di riequilibrio ecologico (Art. 30)
  -  Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (Art. 32)

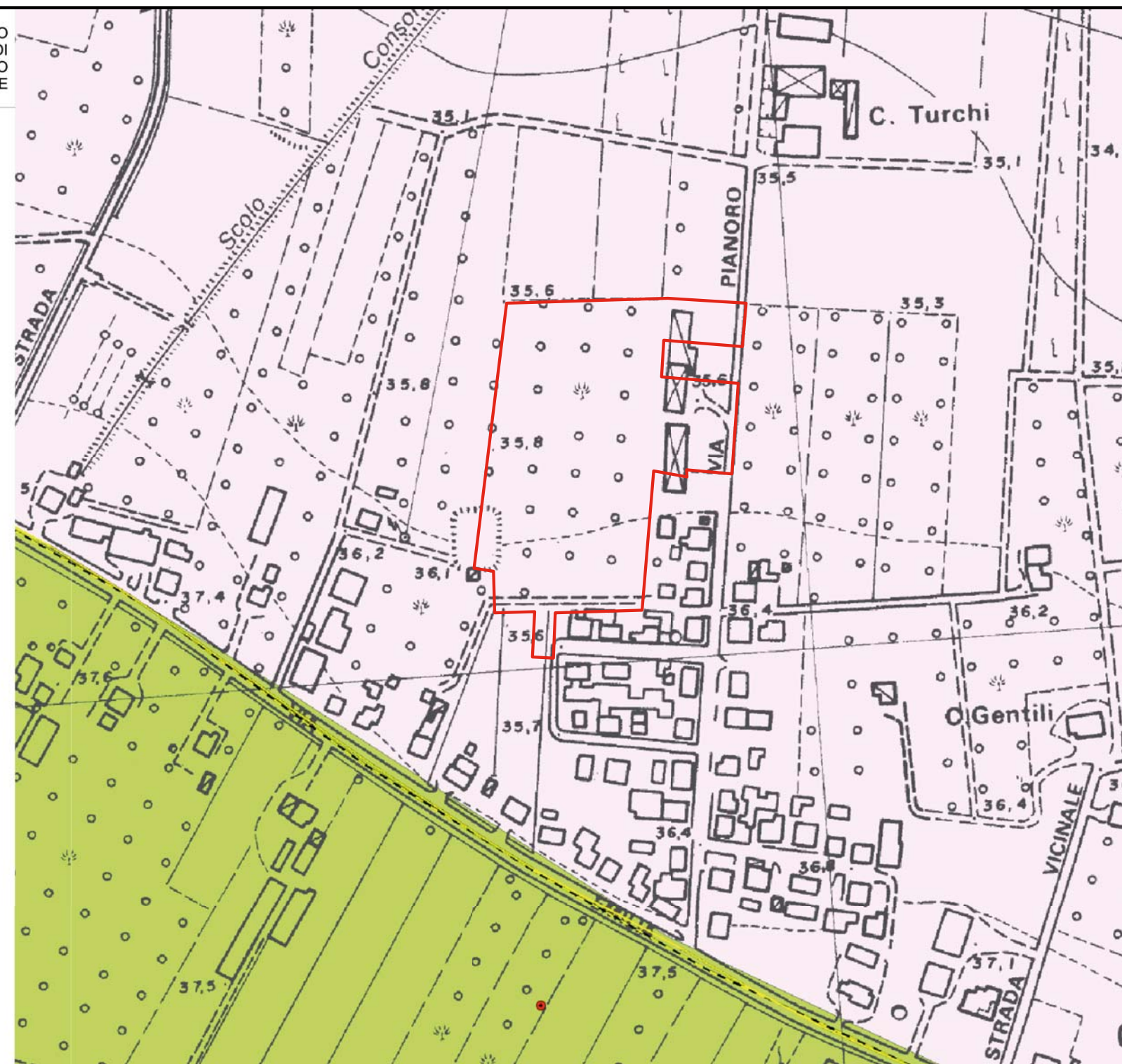




TAVOLA  
3CARTA FORESTALE E  
DELL'USO DEL SUOLOPIANO  
TERRITORIALE DI  
COORDINAMENTO  
PROVINCIALE

## Sistema forestale e boschivo (Art. 10)

- Formazioni boschive del piano basale submontano
- Conifere adulte
- Rimboschimenti recenti
- Castagneti da frutto
- Formazioni boschive con dominanza del faggio
- Boschi misti governati a ceduo

## Pianta, gruppo, filare meritevole di tutela

- Filari alberati
- Siepi
- Specie floristiche protette
- Piani di assestamento forestale

## Formazioni non soggette alle disposizioni dell'art. 10 del P.T.P.R.

- Colture agrarie permanenti: arboricoltura e pioppeti specializzati
- Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva o spazi aperti senza o con poca vegetazione
- Formazioni boschive igrofile

## Sistema delle aree agricole

- Prati stabili
- Seminativi
- Colture specializzate
- Confine provinciale
- Corsi d'acqua
- Canale Emiliano-Romagnolo
- Rete dei canali di bonifica
- Aree servite da reti irrigue

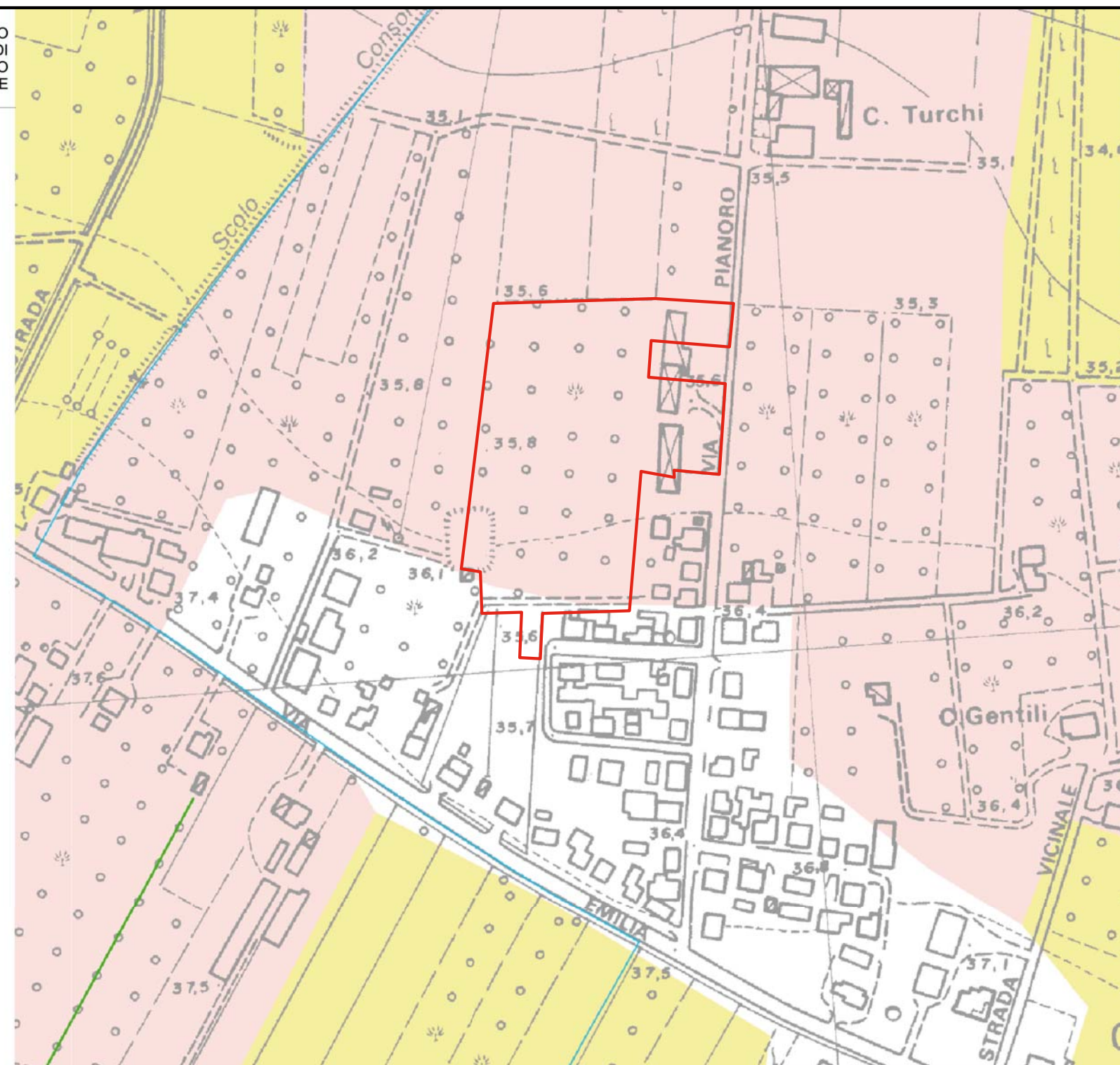




TAVOLA  
**4****CARTA DEL DISSESTO E  
DELLA VULNERABILITA' TERRITORIALE**PIANO  
TERRITORIALE DI  
COORDINAMENTO  
PROVINCIALE

Crinali (Art. 20B)

Scarpate

**Zone calanchive (Art. 20A)**

Calanchi

Aree di potenziale retrogressione calanchiva

Aree calanchive

**Aree interessate da frane attive**

Corpi di frana attivi (Art. 26)

**Aree interessate da frane quiescenti**

Corpi di frana privi di periodicit  stagionali (Art. 26)

**Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilit  (Art. 27)**

Coltri di depositi di versante

Depositi eluvio-colluviali

Depositi alluvionali terrazzati

Conoidi di deiezione

**Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei (Art. 28A)

Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art. 28B)

Acquifero freatico costiero (Art. 28 comma 9)

**Ambiti di adeguamento ai Piani di bacino**

Aree a rischio di frana

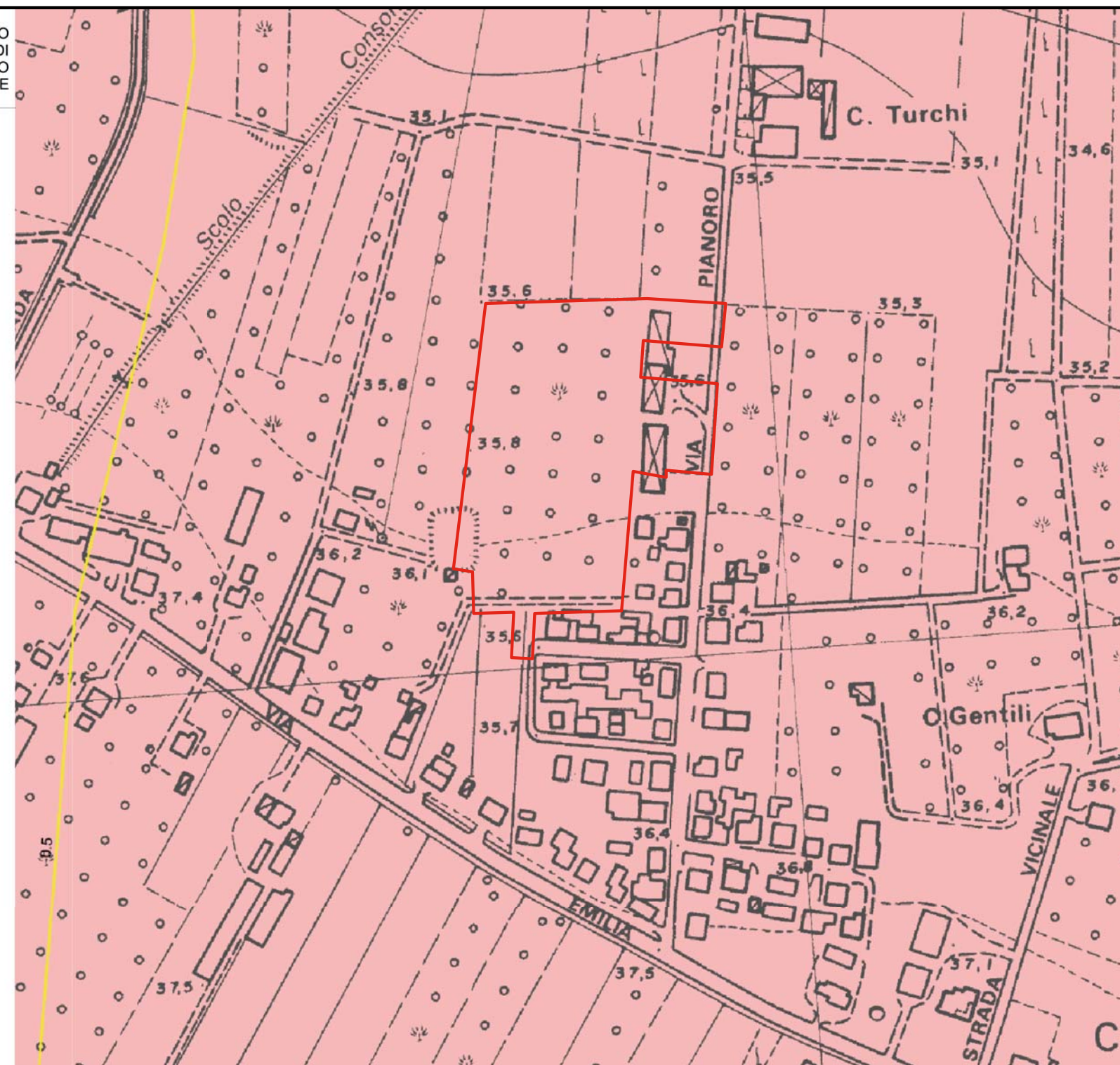
**Ulteriori ambiti interessati da fenomeni di dissesto**

Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani straordinari Legge 267/1998

Subsidenza (cm. per anno dal 1970 in poi)

Corsi d'acqua

Confine provinciale





**SCHEMA RELAZIONALE**

**Relazioni esterne primarie**

- Interventi sulle linee ferroviarie e scalo merci
- Autostrada A14, nuovi caselli
- Interventi di potenziamento e adeguamento E45 e SS16 Adriatica
- Aeroporto

**Integrazioni interne primarie**

- Assi tangenziali di Forlì e di Cesena
- Via Emilia Bis
- Interventi di riqualificazione della Via Emilia storica
- Adeguamento della SS67
- Connessioni alla E45

**Relazioni interne secondarie**

- Ammodernamento e messa in sicurezza degli assi di fondo valle
- Miglioramento degli assi intervallivi
- Riqualificazione modale e ambientale dei collegamenti costa-entroterra

**I POLI DELLO SVILUPPO ECONOMICO PRODUTTIVO**

- Ambiti per insediamento di aree industriali ecologicamente attrezzate
- Ambiti agricoli a limitata capacità d'uso dei suoli
- Autoporto
- Polo monofunzionale da qualificare
- Polo monofunzionale potenziale
- Polo monofunzionale stazionario
- Polo plurifunzionale da qualificare
- Polo plurifunzionale in espansione
- Polo plurifunzionale stazionario

**AMBITI AGRICOLI PROVINCIALI**

- Aree di valore naturale e ambientale
- Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
- Aree ad alta vocazione produttiva agricola
- Ambiti agricoli periurbani
- Limite all'insediamento di strutture zootecniche

**AMBITI DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DI SCALA TERRITORIALE**

- Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi insediativi

**AMBITI DI ADEGUAMENTO AI PIANI DI BACINO**

- Aree ad elevata probabilità di esondazione (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Marecchia-Conca)
- Aree a rischio idraulico (AdB Marecchia-Conca e AdB Tevere)
- Aree a rischio di frana (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Tevere)

**ULTERIORI AMBITI INTERESSATI DA FENOMENI DI DISSESTO**

- Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani straordinari Legge 267/1998

**AMBITI OTTIMALI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

- Centro di base inferiore
- Centro di base superiore
- Centro integrativo inferiore
- Centro integrativo superiore
- Centro ordinatore inferiore
- Città regionale inferiore



**AMBITI pianificazione previgente**

- Corsi d'acqua principali
- Grande viabilità esistente
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Caselli autostradali esistenti
- Svincoli esistenti
- Svincoli di progetto
- Linee ferroviarie
- Stazioni ferroviarie

**Canale Emiliano Romagnolo e sue derivazioni**

- CER
- Condotte principali esistenti
- Condotte principali di progetto
- Condotte secondarie di progetto
- Vasche

**Limite del sistema collinare**

- Arenile
- Confine provinciale

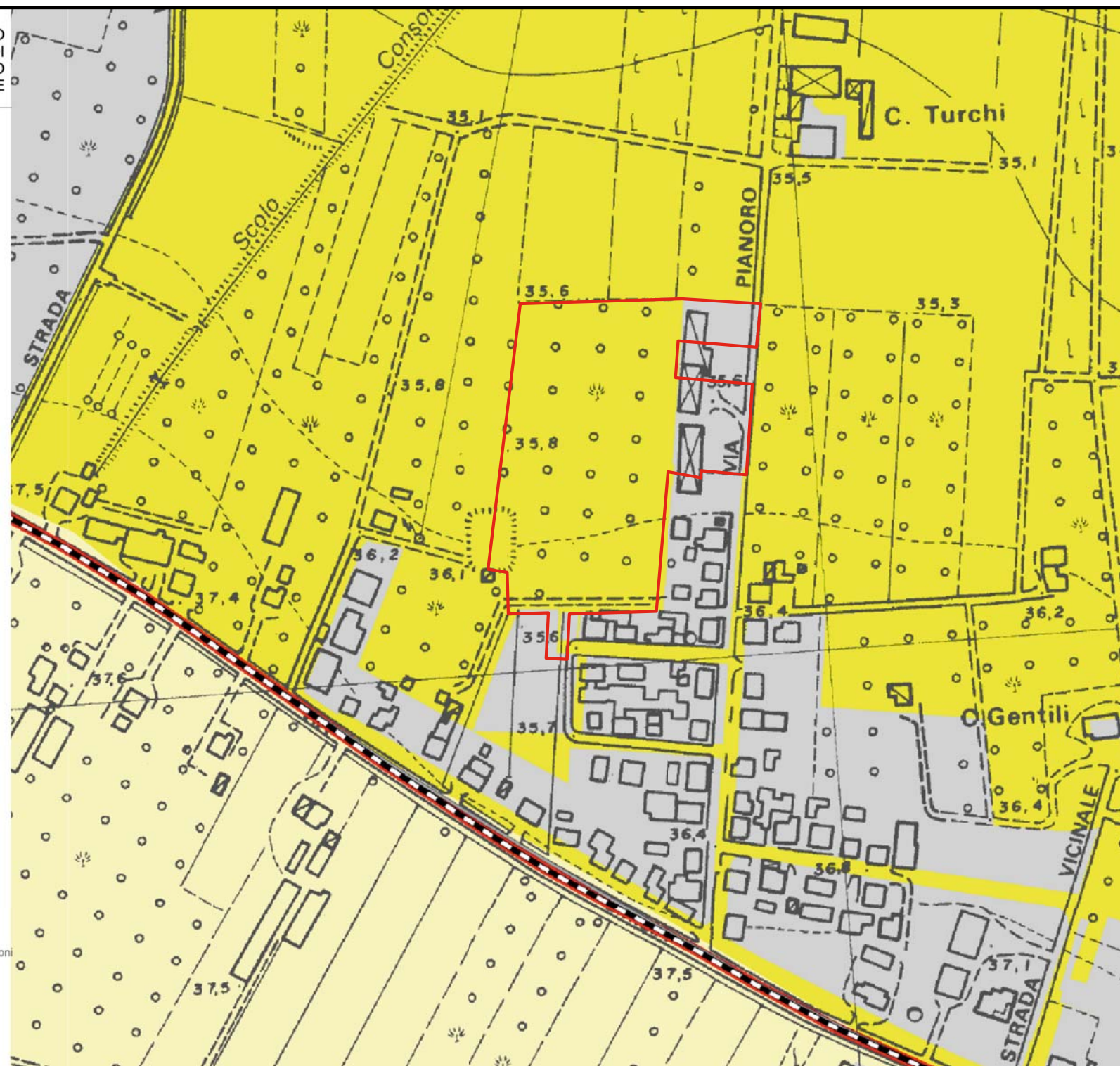






TAVOLA  
**5B** CARTA DEI VINCOLI

PIANO  
TERRITORIALE DI  
COORDINAMENTO  
PROVINCIALE

- Rispetti
  
- Depuratori
  - Esistenti
  - Di progetto
- Antenne radio-televisive
  - Esistenti
  - Di progetto
- Pozzi
  - Pozzi
  - Sorgenti
- Rete elettrica
  - Rete elettrica di alta tensione
  - Piani di sviluppo della rete elettrica di alta tensione
  - Demolizione impianti alta tensione
  - Cabine primarie alta tensione
- Rete gas
  - Punti di consegna rete gas SNAM
  - Rete gas SNAM
- Rete acquedottistica
  - Punti di consegna dell'Acquedotto della Romagna
  - Rete acquedottistica "Acquedotto della Romagna"
- Canale Emiliano Romagnolo (CER) e sue derivazioni
  - CER
  - Vasche
  - Condotta principale esistente
  - Condotte principali di progetto
- Aziende a rischio di incidente rilevante
  - Aziende a rischio di incidente rilevante
- Viabilità (classificazione secondo il D.M. 5/11/2001)
 

<p>Viabilità esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Categoria A</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Categoria B</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Categoria C</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Categoria F</li> </ul> <p>Linee ferroviarie</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Aeroporto</p>	<p>Adeguamenti previsti su viabilità esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Categoria B</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Categoria C</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Categoria F</li> </ul>	<p>Viabilità di progetto</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Categoria B</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Categoria C</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Categoria F</li> </ul>
---	---	---
- Elementi conoscitivi
  - Territorio pianificato
  - Corsi d'acqua principali
  - Stazioni FS
  - Caselli A14
  - Casello A14 di progetto
  - Svincoli esistenti
  - Svincoli di progetto
  - Demanio portuale
  - Onda di sommersione in caso di rottura delle dighe di Ridracoli e Quarto
  - Confine provinciale





TAVOLA  
**6****RISCHIO SISMICO - CARTA DELLE AREE  
SUSCETTIBILI DI EFFETTI LOCALI**PIANO  
TERRITORIALE DI  
COORDINAMENTO  
PROVINCIALE

## Scenari di pericolosità sismica locale

- 1 - Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 2 - Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 3 - Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 4 - Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 6 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 7 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili
- 8 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti
- 9 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche topografiche
- 10 - Aree in cui non sono attesi effetti locali

## Corpi ghiaiosi pedecollina-pianura

 Ghiaie sepolte

 Ghiaie affioranti

 15 Isobate tetto delle ghiaie (metri s.l.m.)

 --- Limite morfologico collina-pianura (art. 9 PTCP)

 ..... Confine provinciale
