

## 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

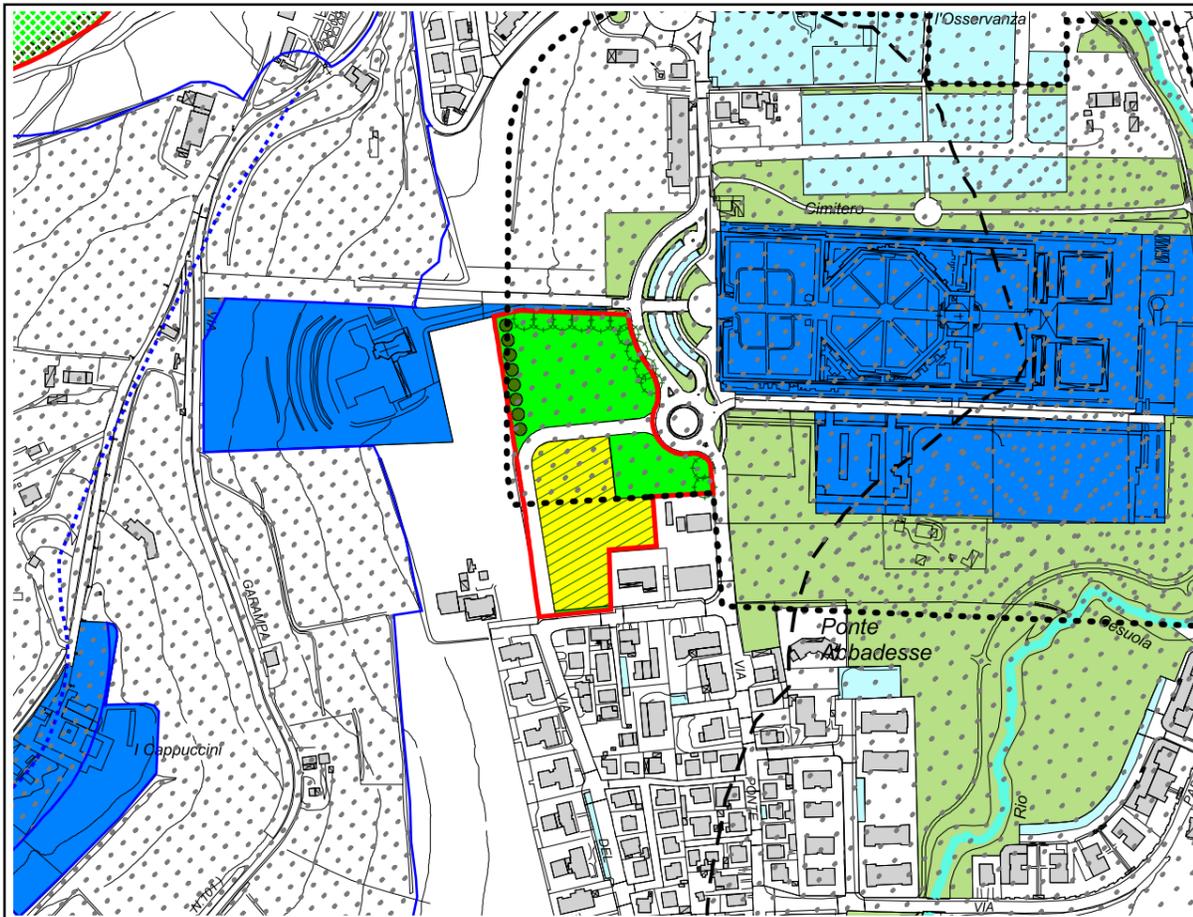
### Aree di trasformazione

- 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 polifunzionale a prevalenza commerciale  
Ponte Abbadesse - via Del Torrente

02/02-AT4b

### SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

### INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

#### Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area si trova nelle immediate vicinanze del centro storico, in prossimità del cimitero urbano, alla base della collina dei Cappuccini.  
Il contesto risulta di rilevante interesse paesaggistico e particolarmente delicato in rapporto alla presenza del cimitero.  
Nel PRG '85 l'area aveva destinazione agricola con vincolo cimiteriale.

#### Obiettivi e criteri di intervento

L'inserimento dell'area di trasformazione consente di dotare la frazione di Ponte Abbadesse di un polo di servizi di cui è carente e di acquisire un'ampia area per l'ambientazione del cimitero e la conservazione del paesaggio verso la collina.  
Il previsto trasferimento dell'attività commerciale dalla sede del quartiere al centro della frazione mette inoltre a disposizione della comunità locale gli spazi attualmente occupati dal supermercato.  
E' stato ridotto il vincolo cimiteriale al fine di consentire l'edificazione necessaria.  
La nuova rotonda ha la funzione di rendere scorrevole il traffico anche in relazione ai nuovi afflussi; l'ampio parcheggio previsto può essere, in determinati periodi, funzionale anche al cimitero.  
L'edificio deve porsi in stretto rapporto con il contesto, con il minimo impatto ambientale, rispettando un'altezza massima ridotta.

### REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

#### Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 5.827 mq

#### Rispetto vincolo cimiteriale

Superficie territoriale (St): 14.201 mq

Superficie territoriale totale (St): 20.028 mq  
\* Superficie utile lorda totale (Sul): 2.400 mq

#### Ripartizione del comparto

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

#### Rispetto vincolo cimiteriale

Superficie edificabile (Se): 12% St;  
Area pubblica (Ap): 88% St;

#### Indici ecologici, paesaggistici e altezze

$I_p (Se) > 10\%$   
 $I_p (St) > 30\%$   
 $hm = 8 \text{ mt}$   
 $Apv = /$   
 $A = 30 \text{ alberi/ha Se}$   
 $Ar = 40 \text{ arbusti/ha Se}$   
 $T_{ii} = \text{secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)}$

#### Normativa funzionale

Usi previsti: U3/1, U3/2, U3/5, U3/6  
Usi regolati: U3/2 = minimo 75% sul;  
U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% sul;

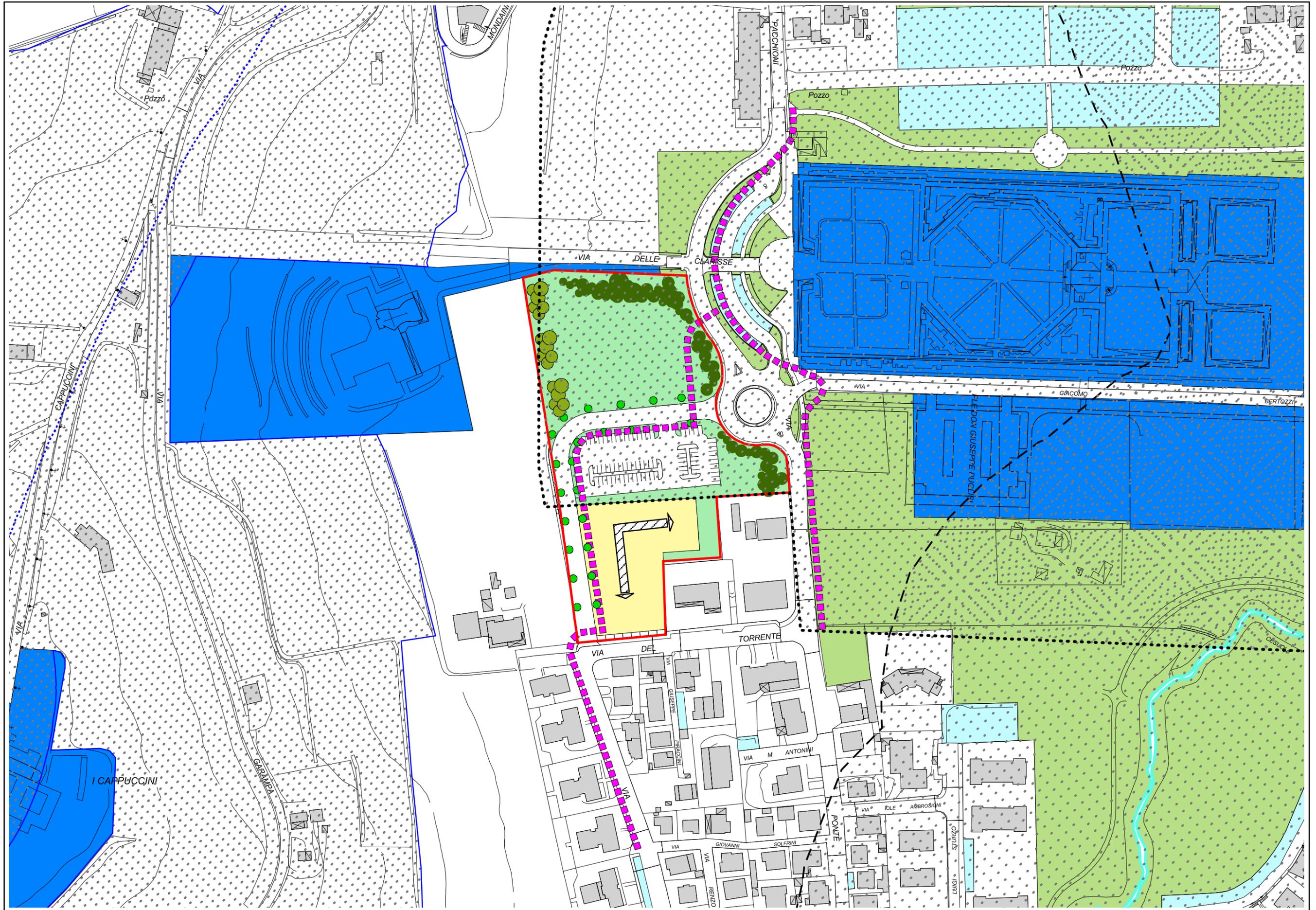
### PRESCRIZIONI

#### Urbanistico ambientali

\* Sul massima consentita mq. 2400  
La trasformazione è subordinata al trasferimento del supermercato e alla recessione dal diritto di superficie nella attuale sede.  
 $U_t = 0.3 \text{ mq/mq}$  con rinuncia da parte dell'Amministrazione comunale, in relazione ai vincoli ambientali, alla quota di sua spettanza.  
Verde di mitigazione verso il cimitero.  
 $hm = 8 \text{ mt}$   
Usi previsti: U3/1, U3/2, U3/5, U3/6  
Usi regolati: U3/2 = minimo 75% sul  
U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% sul  
Documentazione di impatto acustico  
Studio di impatto sulla mobilità (art.19.06 N.d. A)

#### Idrogeologiche

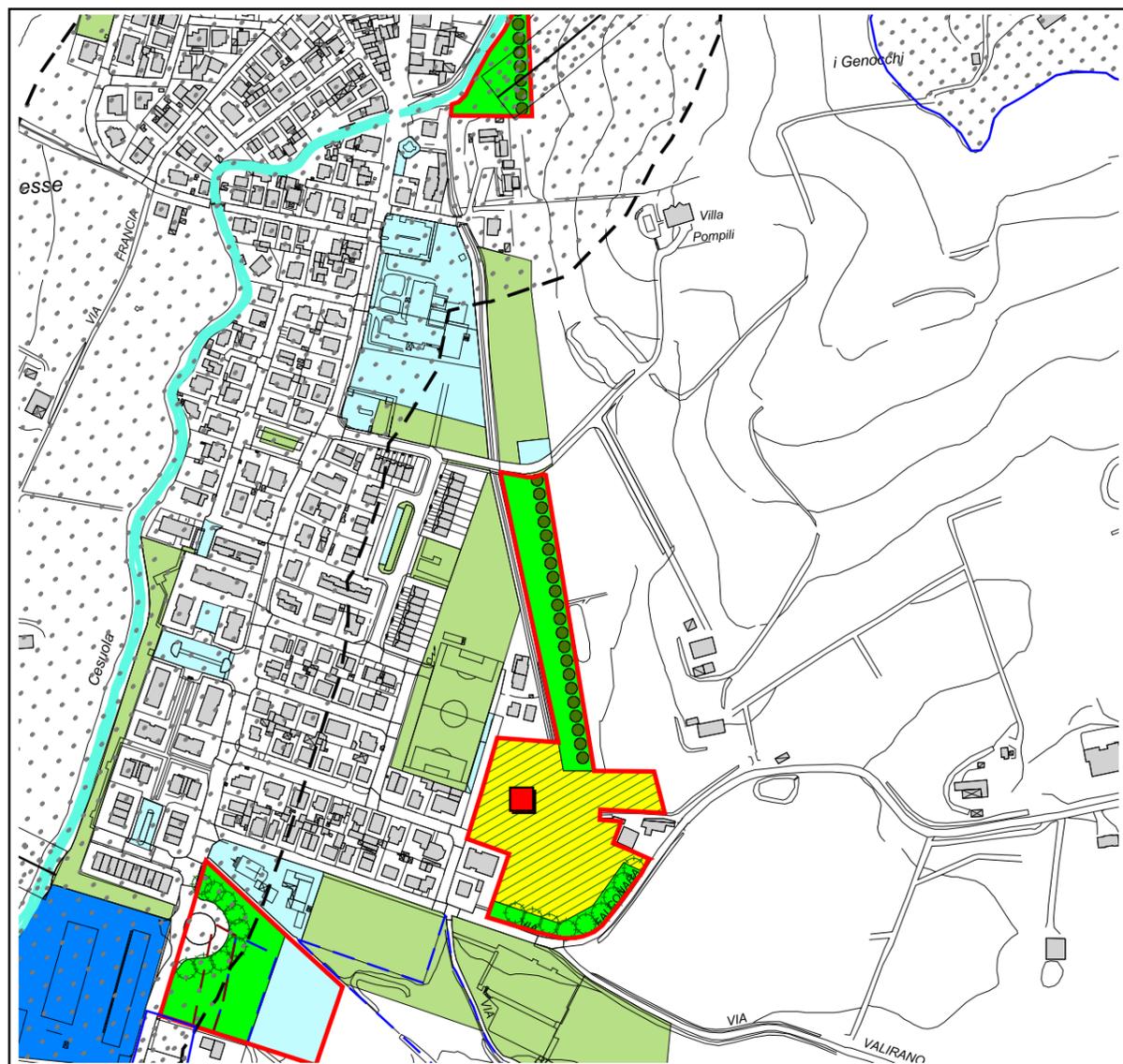
Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art. 9 del PTCP) di cui all'art. 2.2 dell'allegato 1;  
zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 del PTCP) di cui all'art. 2.7 dell'allegato 1;  
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del 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.



**Aree di connessione dei margini urbani e di valorizzazione paesaggistica-ambientale**  
**Ponte Abbadesse - via Falconara area ingresso sud**

**02/03**  
**AT5 - AT6**

**SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO**



Scala 1 : 5.000

**INQUADRAMENTO E OBIETTIVI**

**Caratteristiche urbanistiche e ambientali**

L'area di trasformazione in questione si attesta a sud della frazione di Ponte Abbadesse, fra il tessuto edilizio abitativo e la collina.

**Obiettivi e criteri di intervento**

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di:

- creare una fascia verde lungo tutta la frazione per collocare la pista ciclo-pedonale di collegamento al centro storico;
- localizzare un'area di verde con parcheggi a sud del comparto perequativo, come zona attrezzata di partenza del percorso paesaggistico-ambientale denominato "dei gessi";
- riqualificare l'ingresso sud della città;
- rallentare il traffico veicolare di attraversamento della frazione di Ponte Abbadesse attraverso la creazione di una rotonda;
- creare una zona di verde e parcheggi per il servizio alla parrocchia della frazione.

**REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE**

**Indici urbanistici e quantità**

**AT5**

Superficie territoriale (St): 8.222 mq  
 Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq  
 Superficie utile lorda totale (Sul): 1.233 mq

**AT6**

Superficie territoriale (St): 26.747 mq  
 Utilizzazione territoriale (Ut): 0.04 mq/mq  
 Superficie utile lorda (Sul): 1.070 mq

**Superficie territoriale totale (St): 34.969 mq**  
**Superficie utile lorda totale (Sul): 2.303 mq**

**Ripartizione del comparto**

**AT5**

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

**AT6**

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

**Indici ecologici, paesaggistici e altezze**

hm = 13 mt  
 Apv = verde a prato  
 Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)

**AT5**

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

**AT6**

Ip (Se) > 50%  
 Ip (St) > 75%  
 A = 100 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 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 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 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.

La porzione con tratteggio blu deve essere destinata a parco privo di capacità edificatoria. E' vietata anche 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. Nella porzione con tratteggio rosso é consentita la sola realizzazione di infrastrutture viarie, adottando modalità costruttive che non comportino instabilità del versante. (SPDS).

Per la porzione sud 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)

