

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
08/07 AT3-AT5 CASE MISSIROLI- via Osimo	pag. 46
08/08 AT5 CALISESE - via Cavecchia	pag. 48
08/09 AT2 CALISESE - via Malanotte, comp. est	pag. 50
08/10 AT2 CALISESE - via Malanotte, comp. ovest	pag. 52

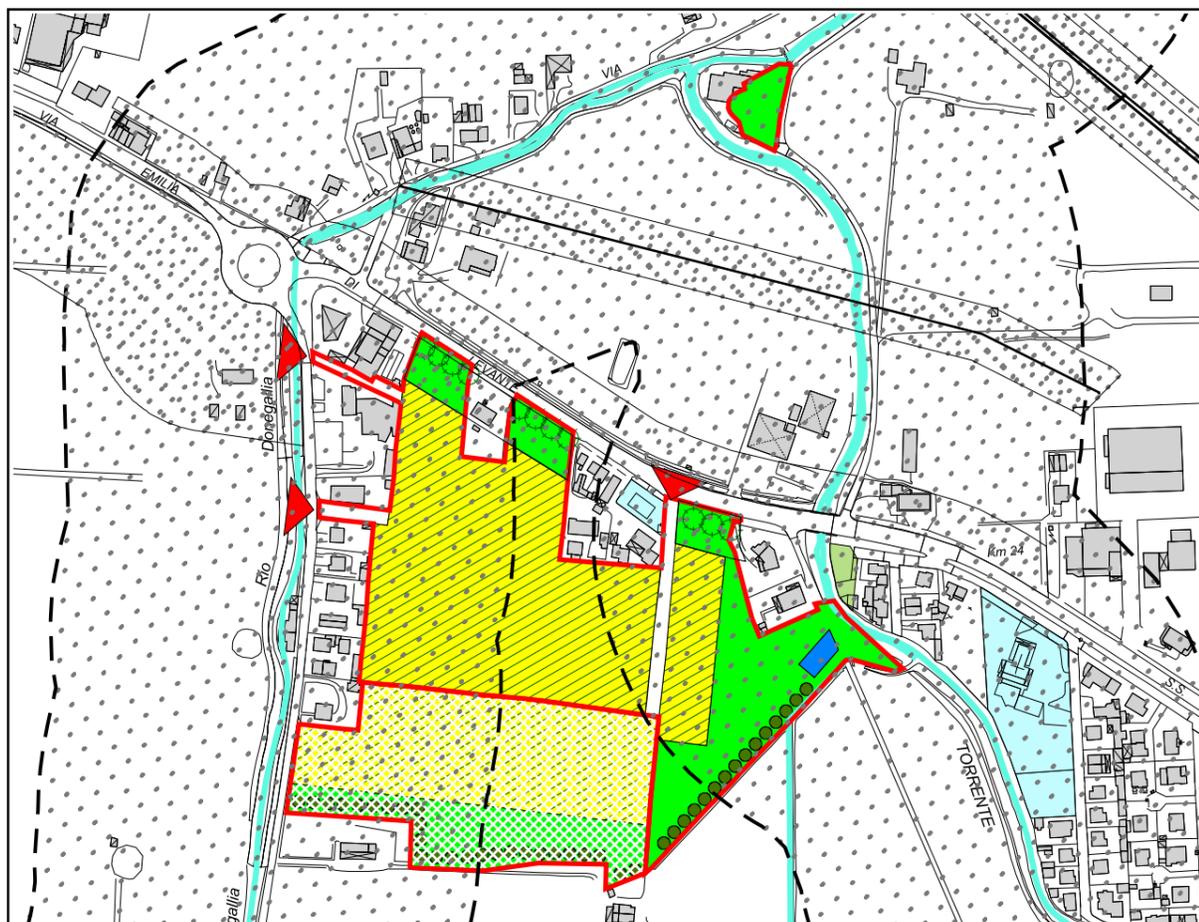
Aree di trasformazione

- 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 e di connessione dei margini urbani
Case Castagnoli - via M. dell'Olivo-comp. nord

08/01
AT3-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'abitato di Case Castagnoli è sviluppato lungo la via Emilia a nord del corso del Pisciatello e in parte lungo la via Madonna dell'Olivo, che corre a lato del rio Donegaglia.

La zona è stata, anche in un passato recente, inondata per lo straripamento dei due rii, in prossimità dei ponti lungo la via Emilia. Il PRG '85 aveva previsto un'area scolastica vicino al Pisciatello lungo la via Emilia; tale previsione è oggi inattuata.

Il comparto comprende l'area dell'ansa del Pisciatello in corrispondenza dell'immissione del rio Donegaglia sulla quale è stata realizzata una cassa di espansione dei due rii.

L'area è vincolata dal P.T.C.P. a zona di tutela del paesaggio fluviale.

Obiettivi e criteri di intervento

La dismissione dell'allevamento posto nell'ansa del Pisciatello consente di migliorare le condizioni ambientali della zona e l'aspetto idraulico del rio.

Dovrà essere garantito il deflusso idrico a valle con opere contestuali alla realizzazione del piano.

Il comparto deve svolgere una funzione di collegamento fra le parti della frazione ed offrire uno spazio verde di aggregazione a servizio di tutto l'abitato; è opportuno utilizzare a questo scopo la porzione di area più a rischio di esondazione. Occorre proteggere il nuovo insediamento dall'inquinamento acustico ed atmosferico provocato dalla via Emilia e prevedere una fascia di ecotone verso la campagna.

L'unico ingresso prevedibile ad oggi dalla via Madonna dell'Olivo, di dimensioni ridotte, diventerà secondario con l'attuazione dell'area perequativa a sud.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT3

Superficie territoriale (St): 51.533 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq + 100% Sul esistente (1.560 mq)
Superficie utile lorda (Sul): 7.730 mq + 100% Sul esistente

AT5

Superficie territoriale (St): 4.471 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 671 mq

Superficie territoriale totale (St): 56.004 mq

Superficie utile lorda totale (Sul): 8.401 mq + 100% SUL esistente

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 = verde ad alberi sparsi

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 = massimo 75%

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

Ut = 0,15 mq/mq + 100% Sul dell'allevamento esistente (1560 mq).

Verde di ecotone verso l'ambito rurale, di protezione verso la via Emilia e di ambientazione del torrente Pisciatello.

Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.

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 di interesse storico testimoniale: viabilità panoramica (art. 24B del PTCP);

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);

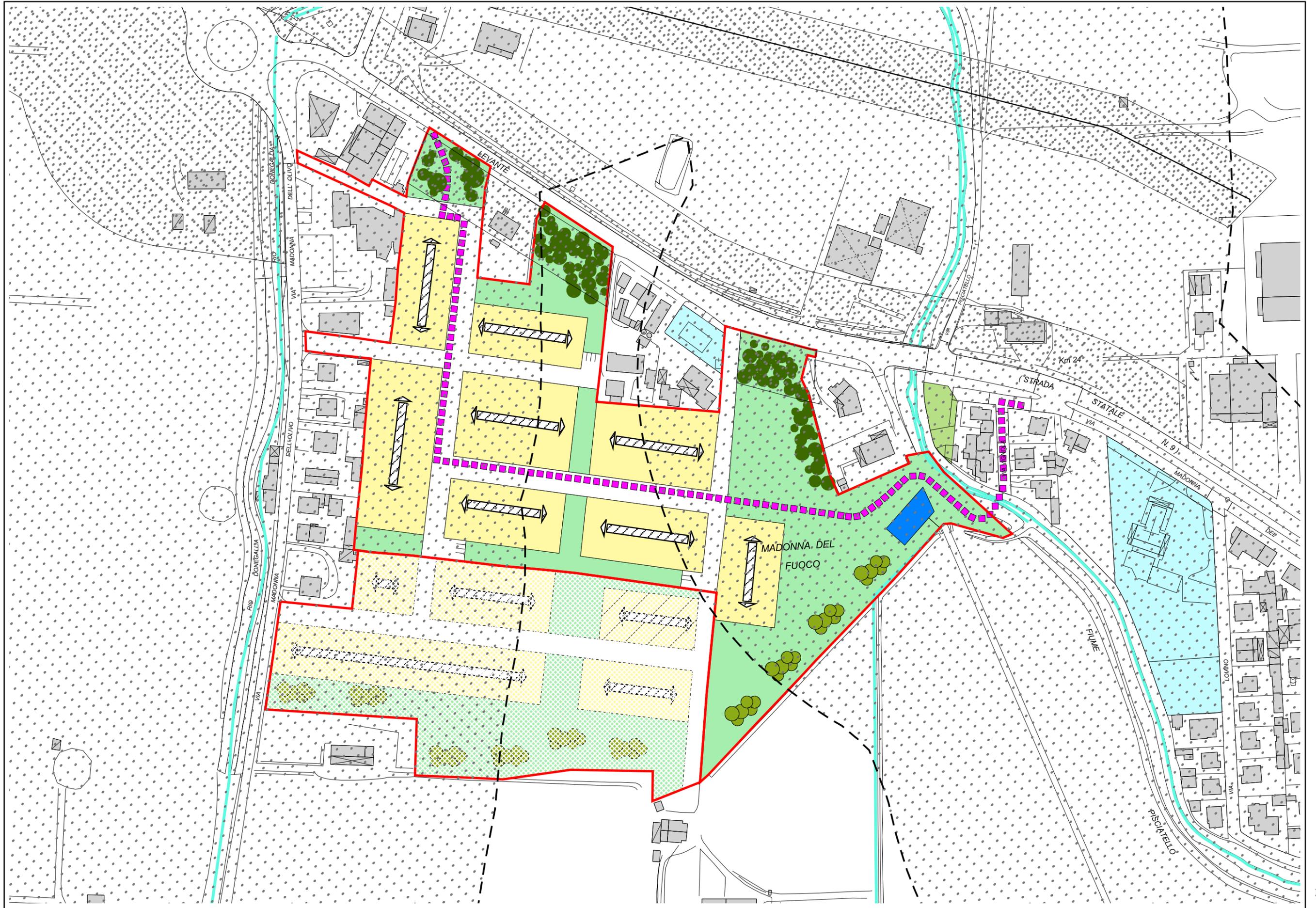
aree a rischio idrogeologico interessate da eventi alluvionali: Aree inondate (PTCP tav. 4).

Ai sensi dell'art. 24 b comma 5 devono essere adottate specifiche misure a tutela della percezione visiva della quinta collinare.

Il comparto ricade nell'art. 4 (Aree a moderata probabilità di esondazione) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

Il sub-comparto di via vicinale Pisciatello I ricade nell'art. 3 (Aree ad elevata probabilità di esondazione) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

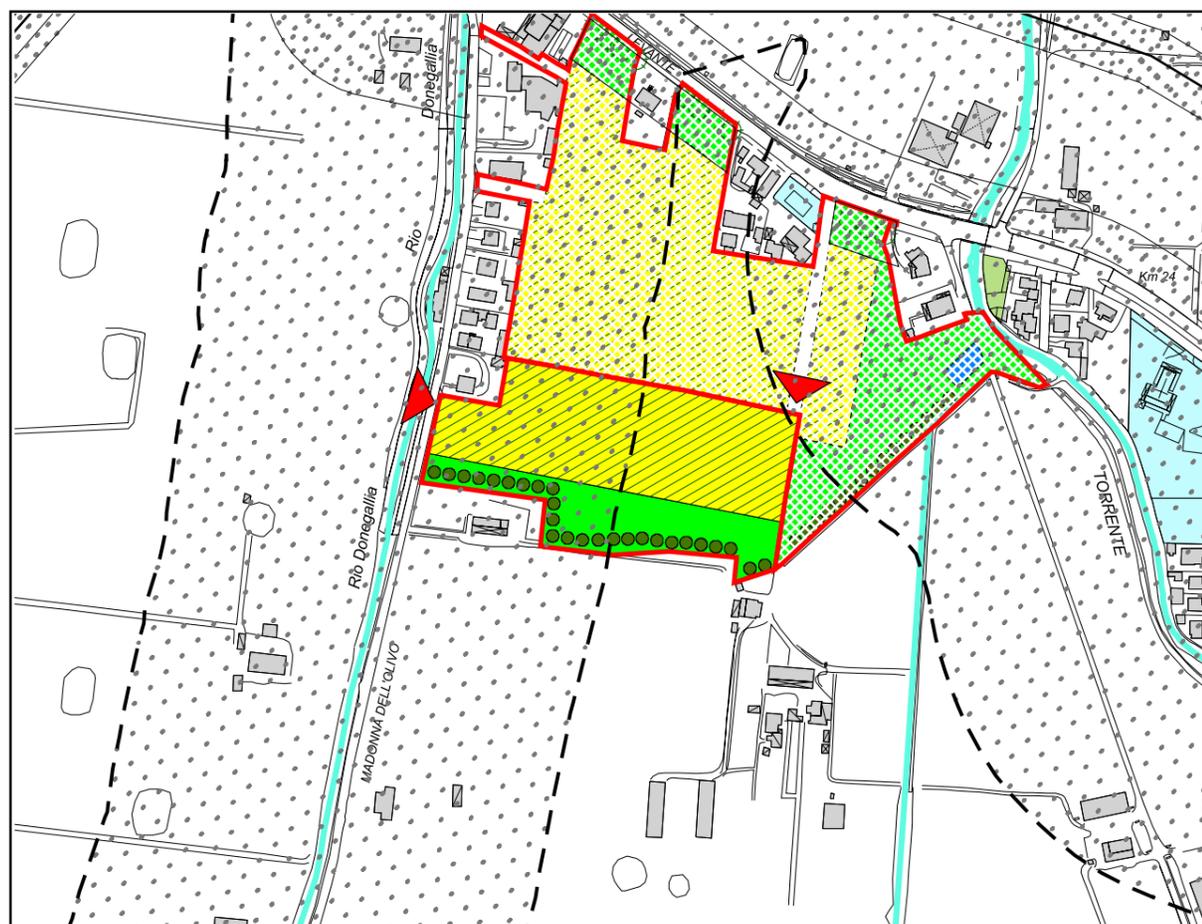
Scarpate morfologiche.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
Case Castagnoli - via M. dell'Olivo comp. sud

08/02-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'abitato di Case Castagnoli è sviluppato lungo la via Emilia a nord del corso del Pisciatello e in parte lungo la via Madonna dell'Olivo, che corre a lato del rio Donegallia.
La zona è stata, anche in passato recente, inondata per lo straripamento dei due rii, in prossimità dei ponti lungo la via Emilia.
Il comparto è in continuità con quello a nord e completa il disegno urbanistico dell'area.

Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo dell'attuazione del comparto è quello di completare, unitariamente all'ambito di trasformazione contiguo, il disegno urbanistico della zona, creando conseguentemente un potenziamento dell'accessibilità viabilistica e una fascia di corridoio verde e ambientale più consistente verso la zona agricola.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 26.518 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.978 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 50%
Ip (St) > 40%
hm = 13 mt
Apv = verde a prato
A = 120 alberi /ha Se
Ar = 300 arbusti/ha Se
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

Normativa funzionale

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

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

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

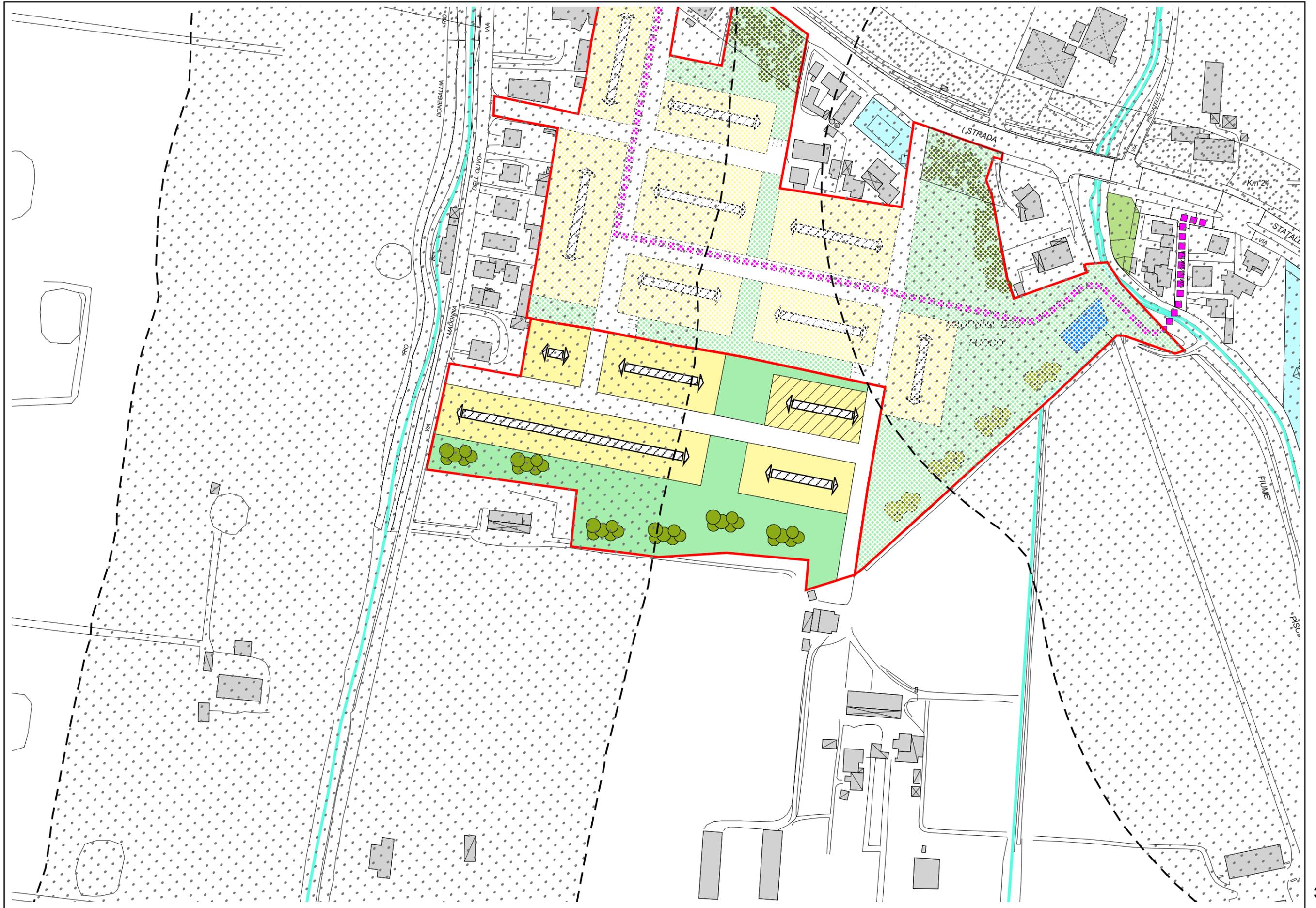
E.R.P.:
Ut = 0,025 mq/mq
Uf = 0,6 mq/mq
Verde di ecotone verso l'ambito rurale.
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.
Raccordo alla rete stradale dell'area di trasformazione a nord.

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 di interesse storico e testimoniale: viabilità panoramica (art. 24B del PTCP);
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).

Ai sensi dell'art. 24B comma 5 devono essere adottate specifiche misure a tutela della percezione visiva della quinta collinare.
Il comparto ricade nell'art. 4 (Aree a moderata probabilità di esondazione) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

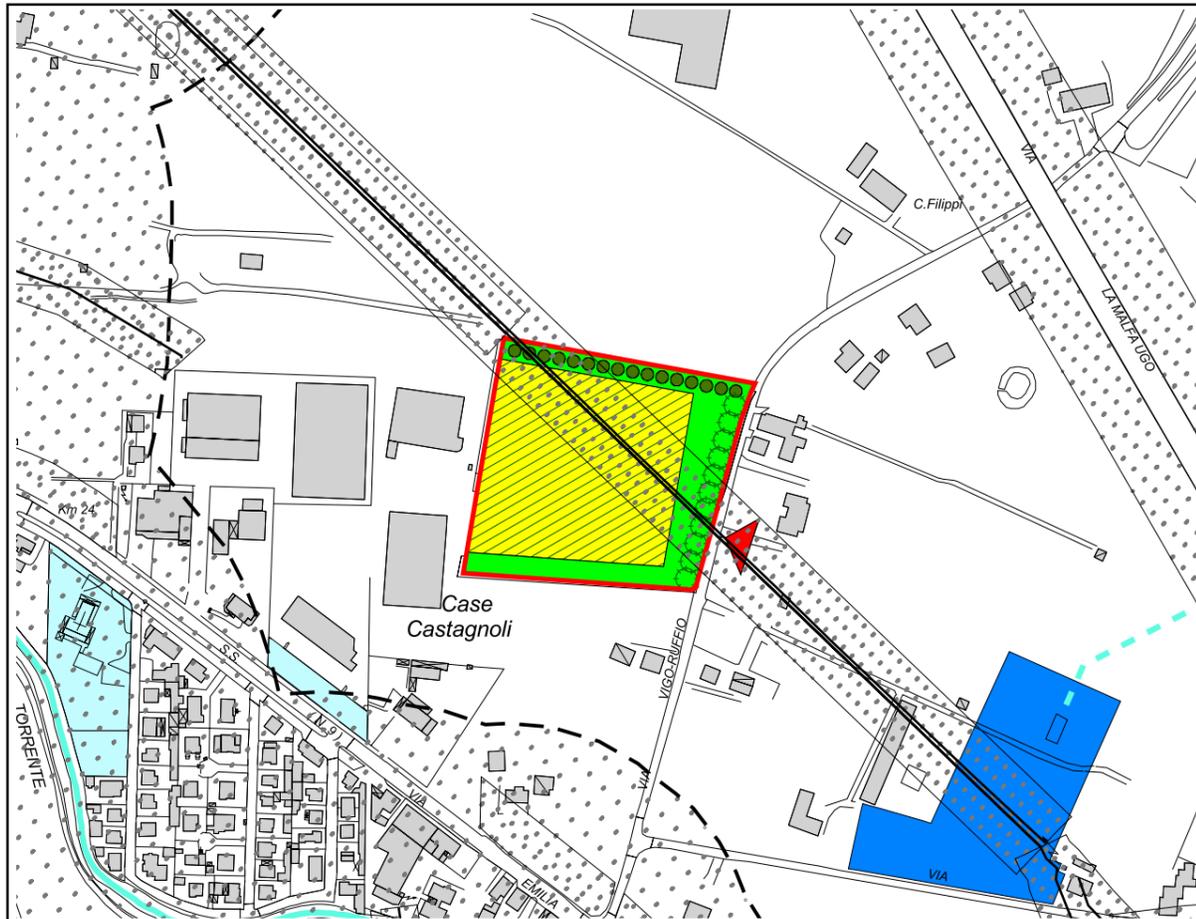
Scarpate morfologiche.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale - Case Castagnoli - via Vigo di Ruffio

08/03-AT4a

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area è compresa fra il tessuto polifunzionale a nord del borgo di Case Castagnoli e via Vigo di Ruffio. Lungo via Vigo di Ruffio sono presenti edifici residenziali nei confronti dei quali occorre prevedere misure di protezione.

Obiettivi e criteri di intervento

Obiettivo della trasformazione è dare risposta alle esigenze insediative della realtà produttiva cesenate e completare il disegno del comparto polifunzionale fino alla via Vigo di Ruffio.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 27.377 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): 10.951 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%
Ip (St) > 30%
hm = 13 mt
Apv = verde ad alberi sparsi
A = 30 alberi/ha Se
Ar = 40 arbusti/ha Se
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

Normativa funzionale

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46 N.d.A.

PRESCRIZIONI

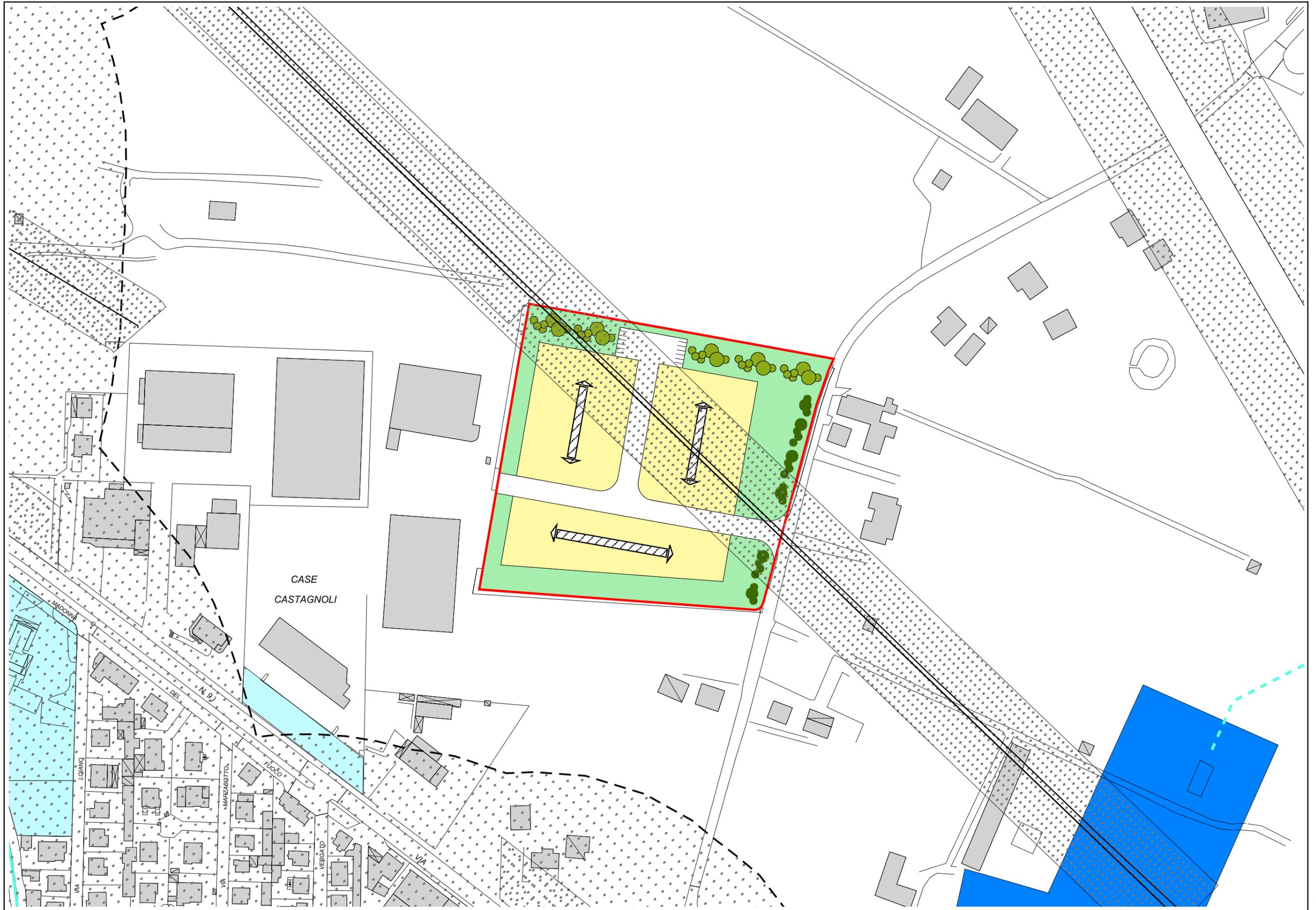
Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso le 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 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).

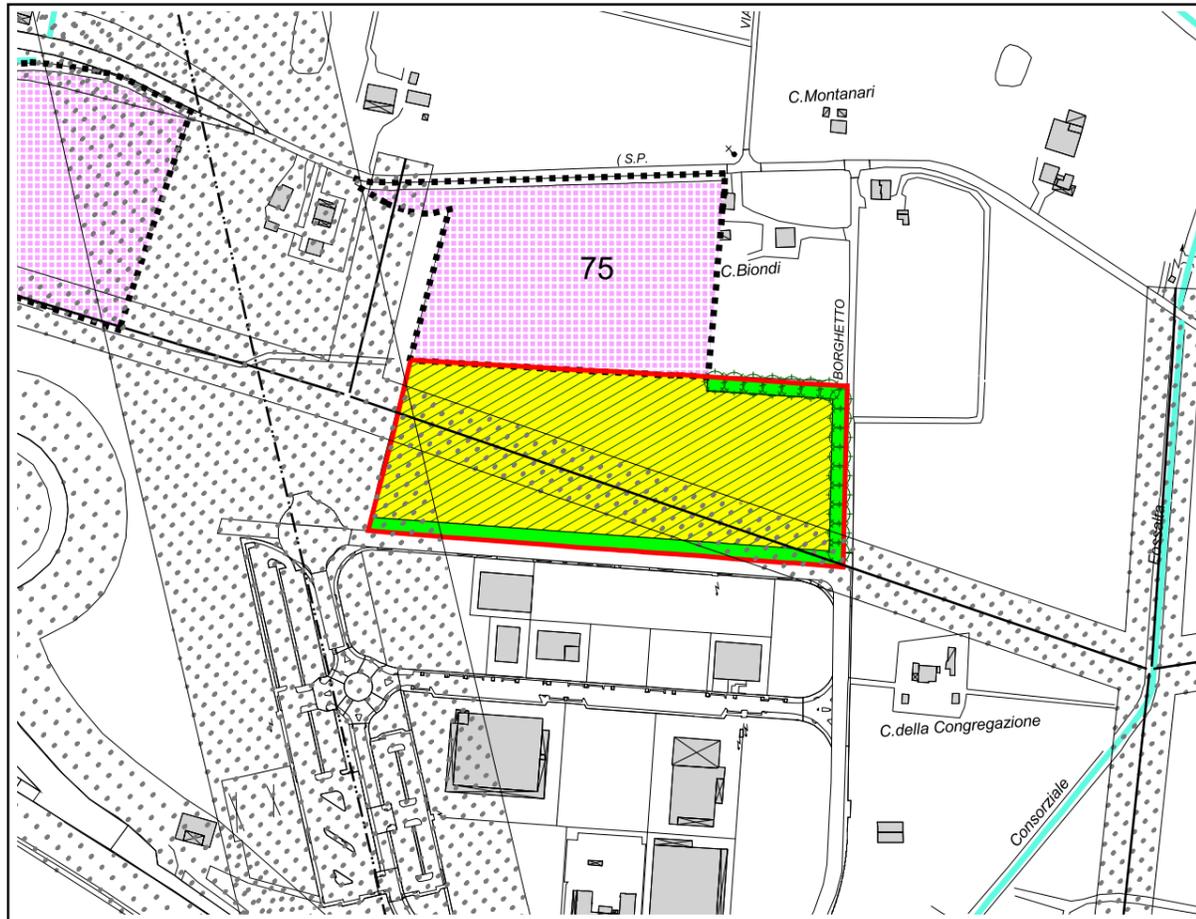
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Case Castagnoli - via Borghetto

08/05-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 adiacente e rafforza il polo produttivo sul 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 adiacente. Il progetto deve essere coordinato con le previsioni relative al permesso di costruire con prescrizione n. 75 limitrofo.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 37.713 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): 15.085 mq

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 2.777 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): 333 mq

Superficie territoriale (St): 40.490 mq
Superficie utile lorda (Sul): 15.418 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

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

Normativa funzionale

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

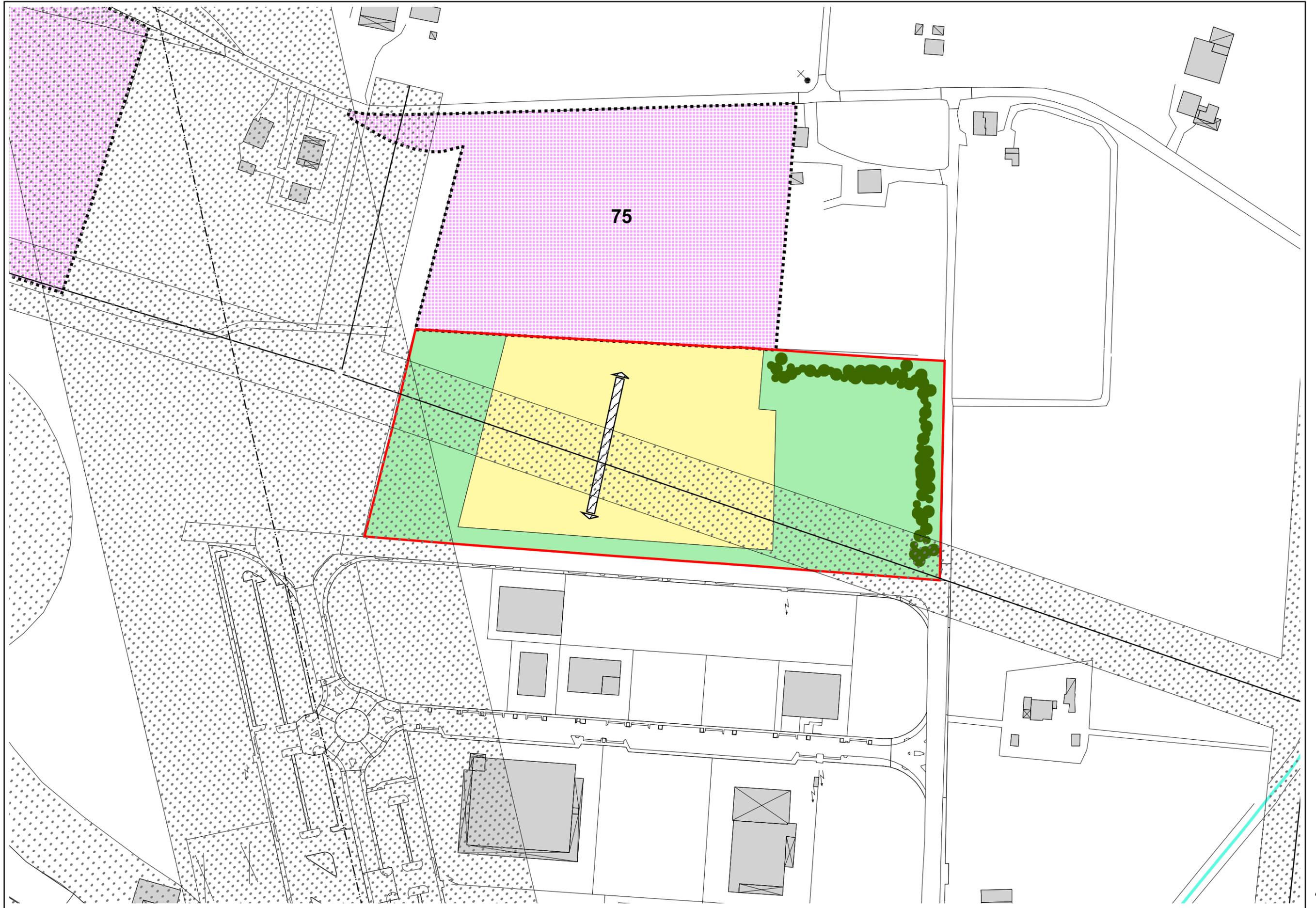
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.
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;
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
Case Missiroli - via Osimo

08/07
AT3-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione è ubicata lungo la via Emilia al confine del territorio comunale verso Rimini ed è sviluppata in parte nel territorio longianese. L'edificato ha un'impostazione per isolati geometricamente regolari. Il comparto era in parte destinato dal PRG '85 a verde pubblico in continuità con il campo sportivo esistente e in parte ad ambito rurale.

Obiettivi e criteri di intervento

Obiettivo della trasformazione è l'ampliamento dell'attuale area sportiva. L'edificato si pone in continuità con il tessuto esistente, al fine di costituire una fascia di verde di ecotone al margine nord della frazione e una zona a parcheggio in prossimità del campo sportivo.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT3

Superficie territoriale (St): 8.257 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.239 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 8.792 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.319 mq

Superficie territoriale totale (St): 17.049 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 2.558 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 = verde ad alberi sparsi
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 = massimo 75%
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.
Valutazione previsionale di clima acustico in rapporto all'attività di rottamazione presente lungo la via Loreto (AUSL).
Impianto di depurazione di Bastia.

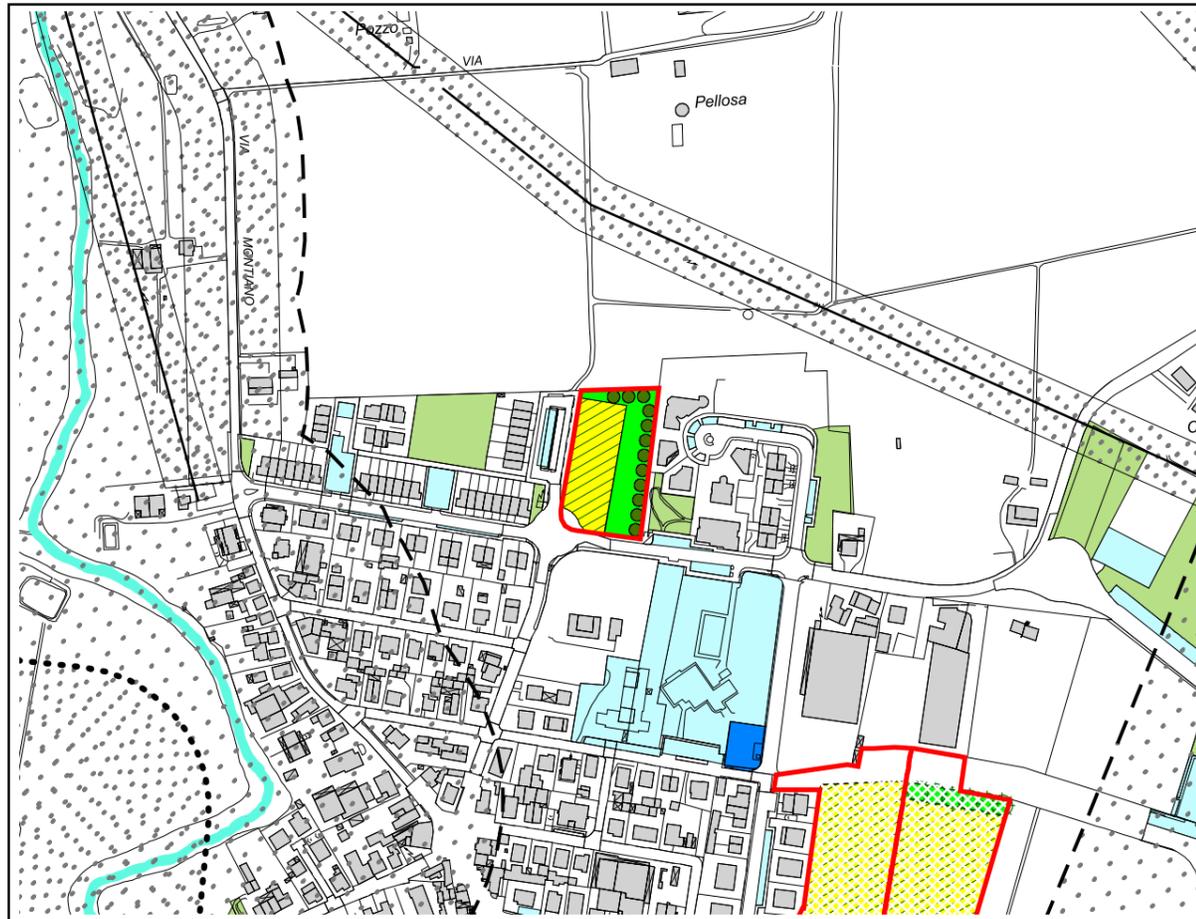
Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art.21A del PTCP) di cui all'art.2.10 dell'allegato 1;
zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



CASE MISSIROLI

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova lungo il confine nord dell'abitato di Calisese, chiuso tra l'area PEEP e l'espansione privata in fase di attuazione.

E' posto in vicinanza del polo scolastico della frazione.

Obiettivi e criteri di intervento

Il comparto persegue l'obiettivo del completamento del tessuto esistente e del potenziamento della dotazione del verde pubblico.

L'edificazione è a bassa densità come nel contesto.

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 5.834 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 875 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici e paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 60%
hm = 13 mt
Apv = verde ad alberi sparsi
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.

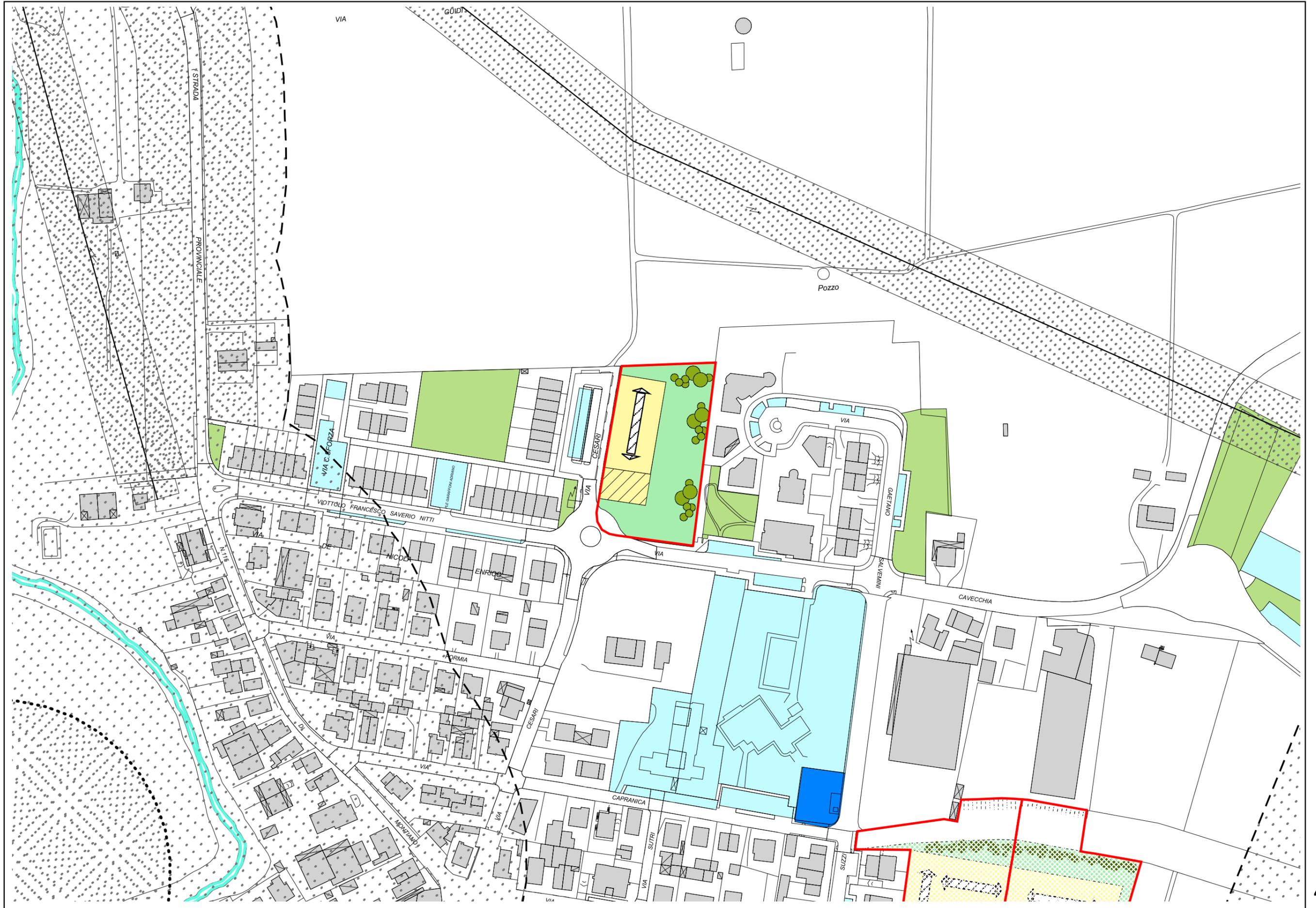
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

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

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 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.



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

08/09 - AT2

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.

Obiettivi e criteri di intervento

E' prevista la demolizione di manufatti produttivi esistenti. Si attua in parte 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.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT2

Superficie territoriale (St): 8.462 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.50 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 4.231 mq

Ripartizione del comparto

AT2

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

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

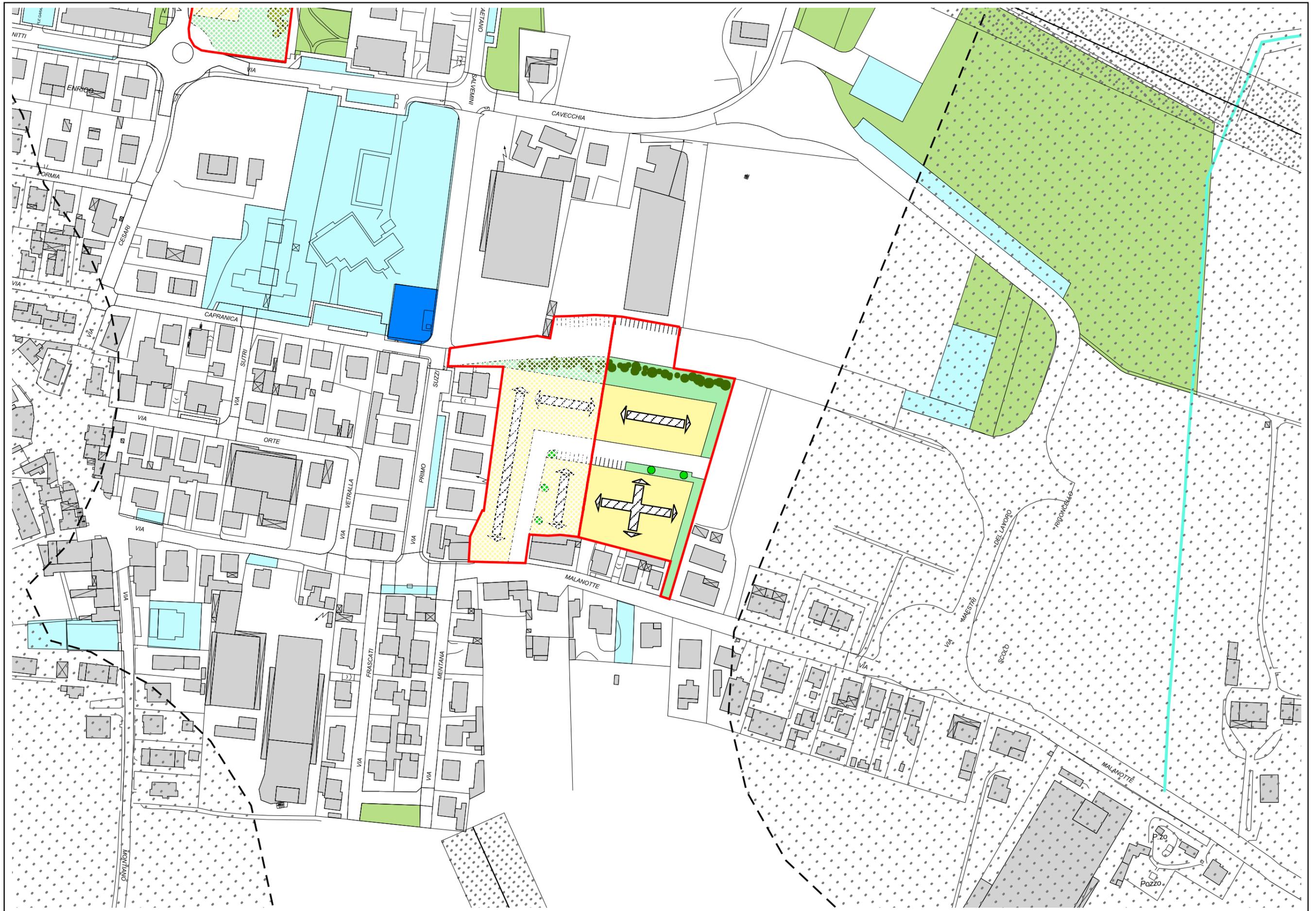
Verde di mitigazione verso il tessuto polifunzionale.

Valutazione previsionale di clima acustico.

L'attuazione dovrà avvenire a seguito della realizzazione delle urbanizzazioni della AT contigua.

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 riqualificazione urbana di connessione
dei margini urbani
Calisese - via Malanotte comp. ovest**

**08/10
AT2**

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 Cooperativa Imballaggi è occasione, anche per la felice collocazione, di riqualificazione della frazione. Il PRG '85 destinava l'area a completamento produttivo.

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

Superficie territoriale (St): 8.216 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.5 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 4.108 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 30%
hm = 13 mt
Apv = /
A = 80 alberi/ha Se
Ar = 150 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 nuova strada.
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).

