

COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica

PRG 2000

VARIANTE GENERALE



SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Allegato E.1

**Stralcio
PG 5**
Stato Vigente
Stato Modificato

PUBBLICAZIONE-
ADOZIONE

VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA 1/2010 PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE

Il Sindaco

Paolo Lucchi

Progettisti

Anna Maria Biscaglia
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala
Daniele Minotti

Progettista VAS

Alessandro Biondi

Collaboratori al progetto

Natascia Cantoni
Luciana Battistini
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Alberto Pezzi
Cristina Farnedi

Coordinatore elaborazioni cartografiche e gestione dati

Barbara Calisesi

Collaboratori elaborazioni cartografiche e gestione dati

Mattia Brighi
Barbara Santarelli
Leonardo Pirini

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Anna Maria Biscaglia

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

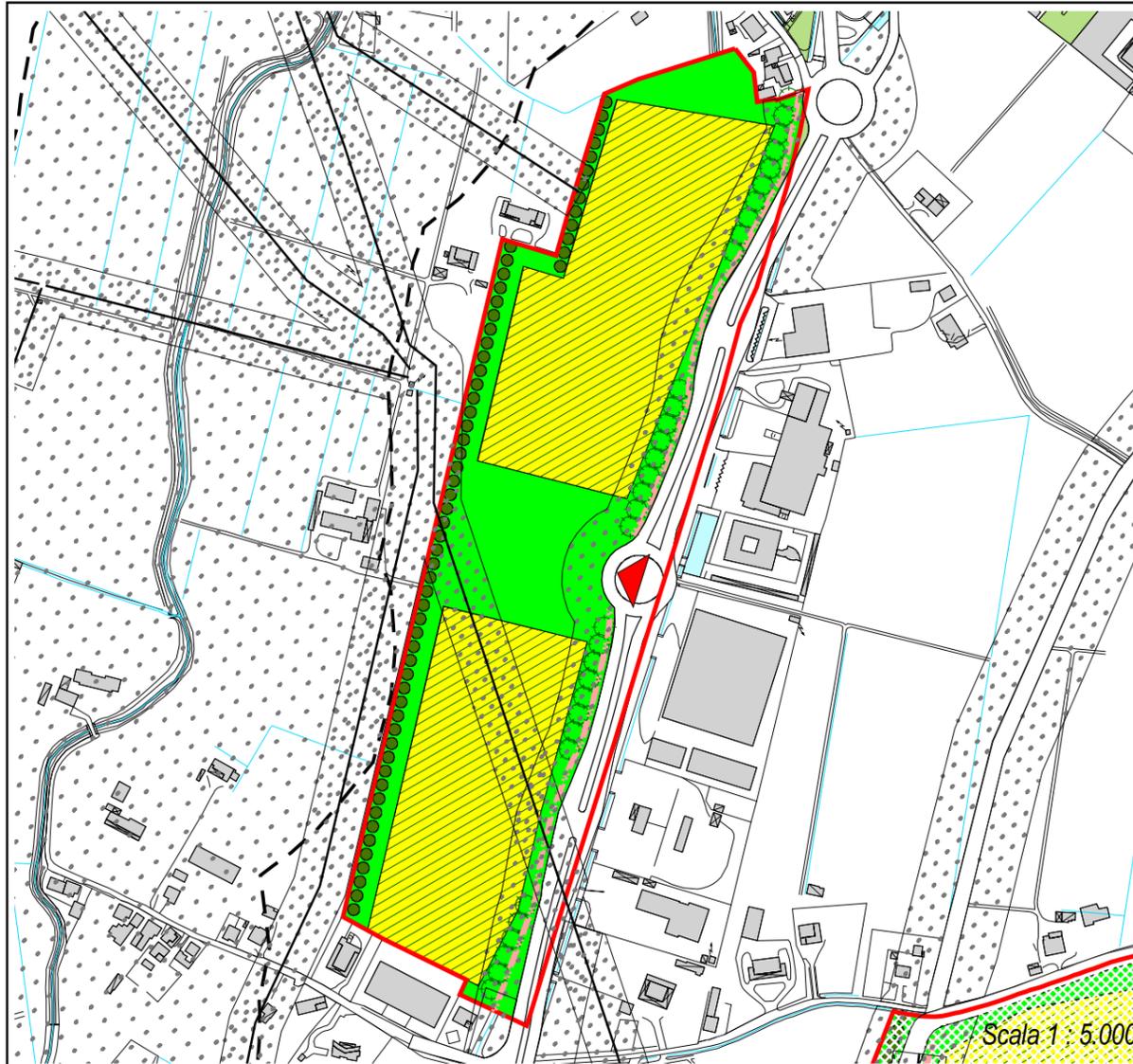
RIPUBBL. 1/2010

Adottata con delibera di C.C.
n. del

**Aree di cintura a destinazione polifunzionale
a prevalenza commerciale
S.Mauro - via Romea**

05/11-AT4b

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area di trasformazione in questione si colloca ad ovest di S.Mauro lungo la via Romea.
Sul lato opposto della via Romea, si attesta un ambito polifunzionale con attività a carattere produttivo e commerciale.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di:

- dare risposta alla richiesta di aree produttive;
- riqualificare l'asse della via Romea come viale artigianale-commerciale d'accesso alla città dalla valle del Savio.

Il progetto deve creare un unico accesso viabilistico con la realizzazione di una rotonda, realizzare gli accessi alle aree produttive mediante la creazione di un controviale, creare un polmone a verde nella parte centrale dell'area con parcheggi pubblici e privati alberati al fine di non compromettere i coni di visuale verso la collina.

- STATO VIGENTE -

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 116.583 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): 46.633 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%
Ip (St) > 30%
hm = 20 mt
Apv = verde naturalistico
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.

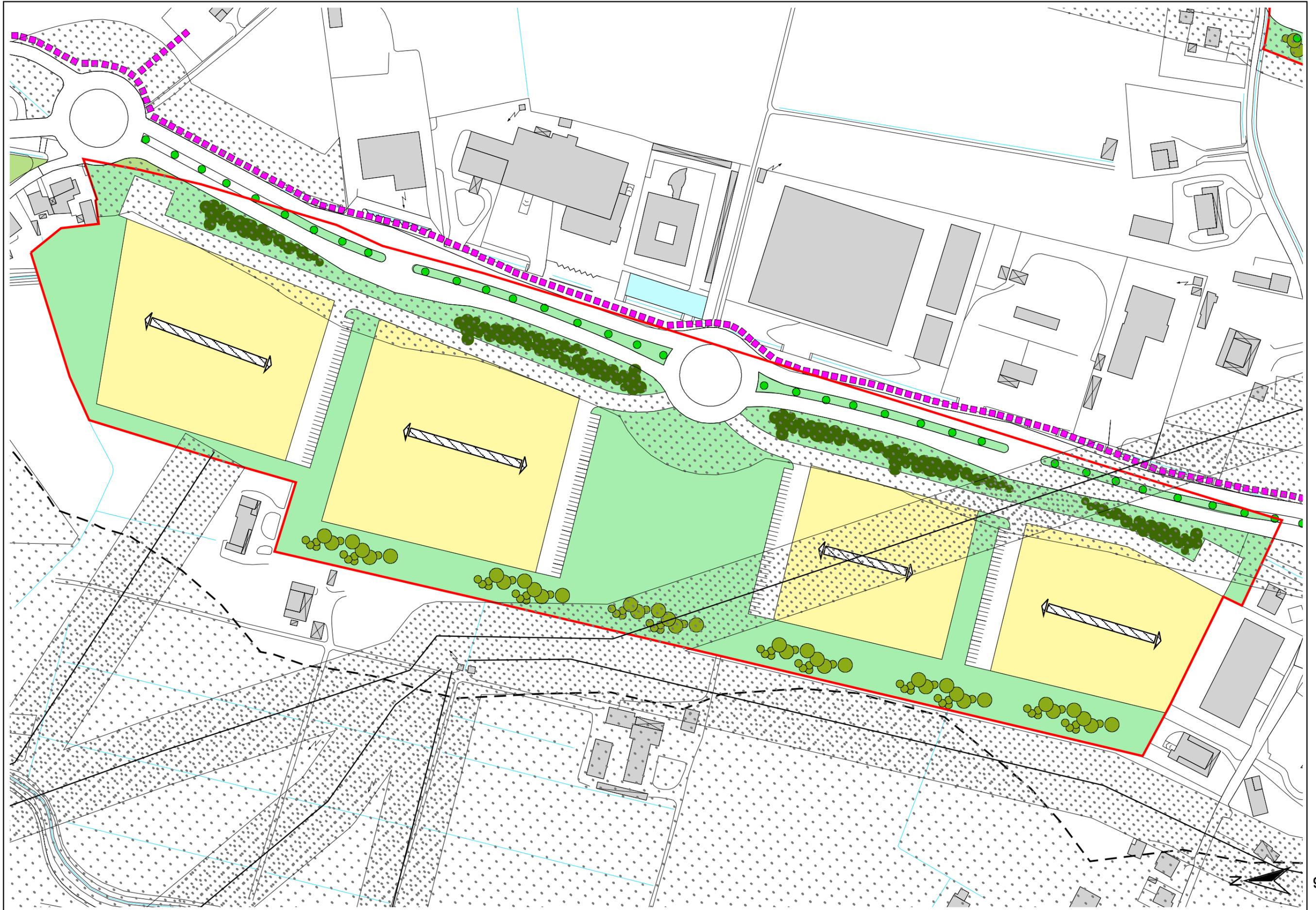
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di mitigazione verso la via Romea e il tessuto residenziale.
Documentazione di impatto acustico.
hm = 20 mt

Idrogeologiche

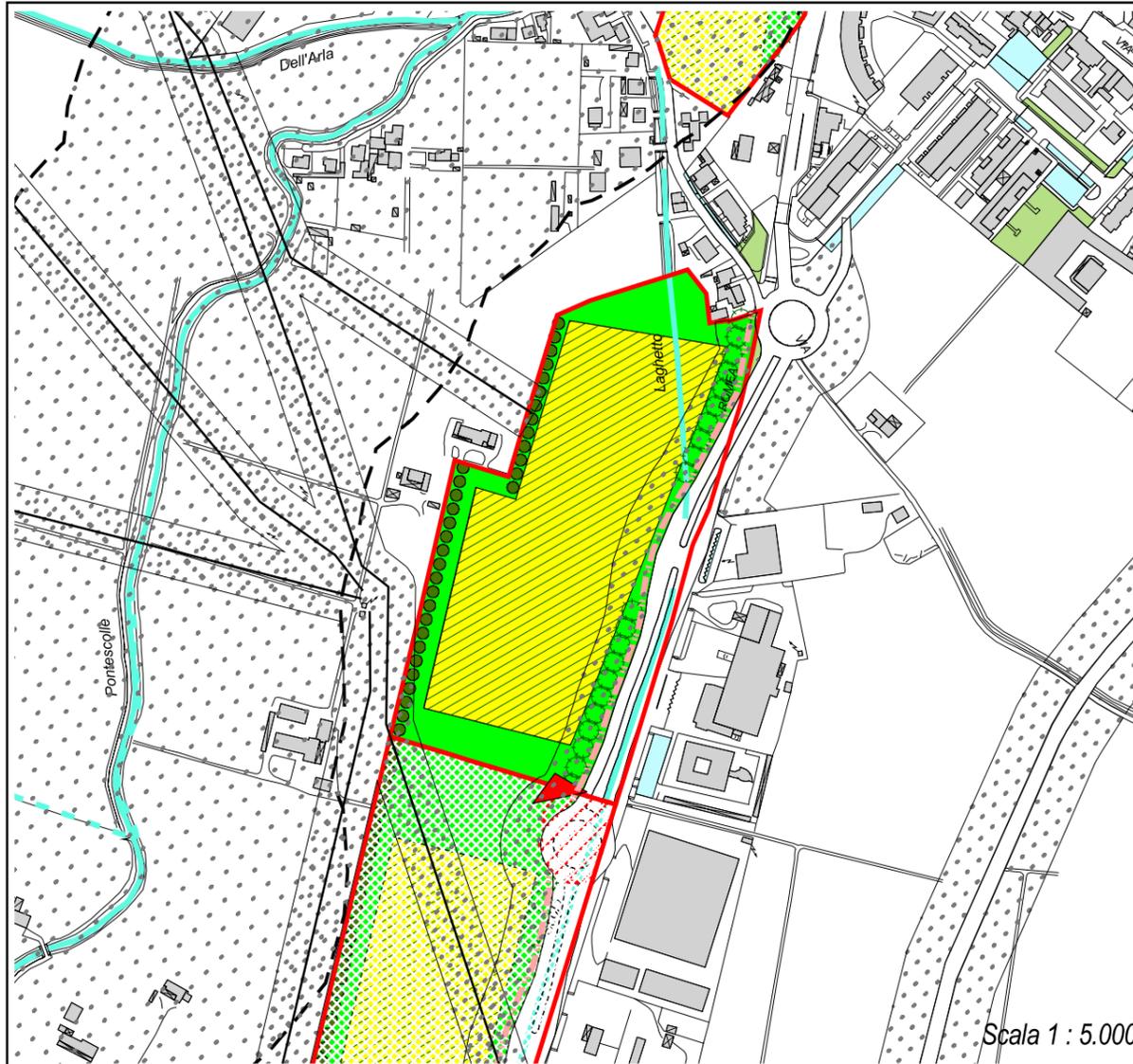
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).
Scarpate morfologiche.



**Aree di cintura a destinazione polifunzionale
a prevalenza commerciale
S.Mauro - via Romea - Comparto Nord**

05/11-AT4b

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area di trasformazione in questione si colloca ad ovest di S.Mauro lungo la via Romea.
Sul lato opposto della via Romea, si attesta un ambito polifunzionale con attività a carattere produttivo e commerciale.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di:

- dare risposta alla richiesta di aree produttive;
- riqualificare l'asse della via Romea come viale artigianale-commerciale d'accesso alla città dalla valle del Savio.

Il progetto deve creare un unico accesso viabilistico con la realizzazione di una rotonda, realizzare gli accessi alle aree produttive mediante la creazione di un controviale, creare un polmone a verde nella parte centrale dell'area con parcheggi pubblici e privati alberati al fine di non compromettere i coni di visuale verso la collina.

- STATO MODIFICATO -

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 62.865 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): 25.146 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%
Ip (St) > 30%
hm = 20 mt
Apv = verde naturalistico
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

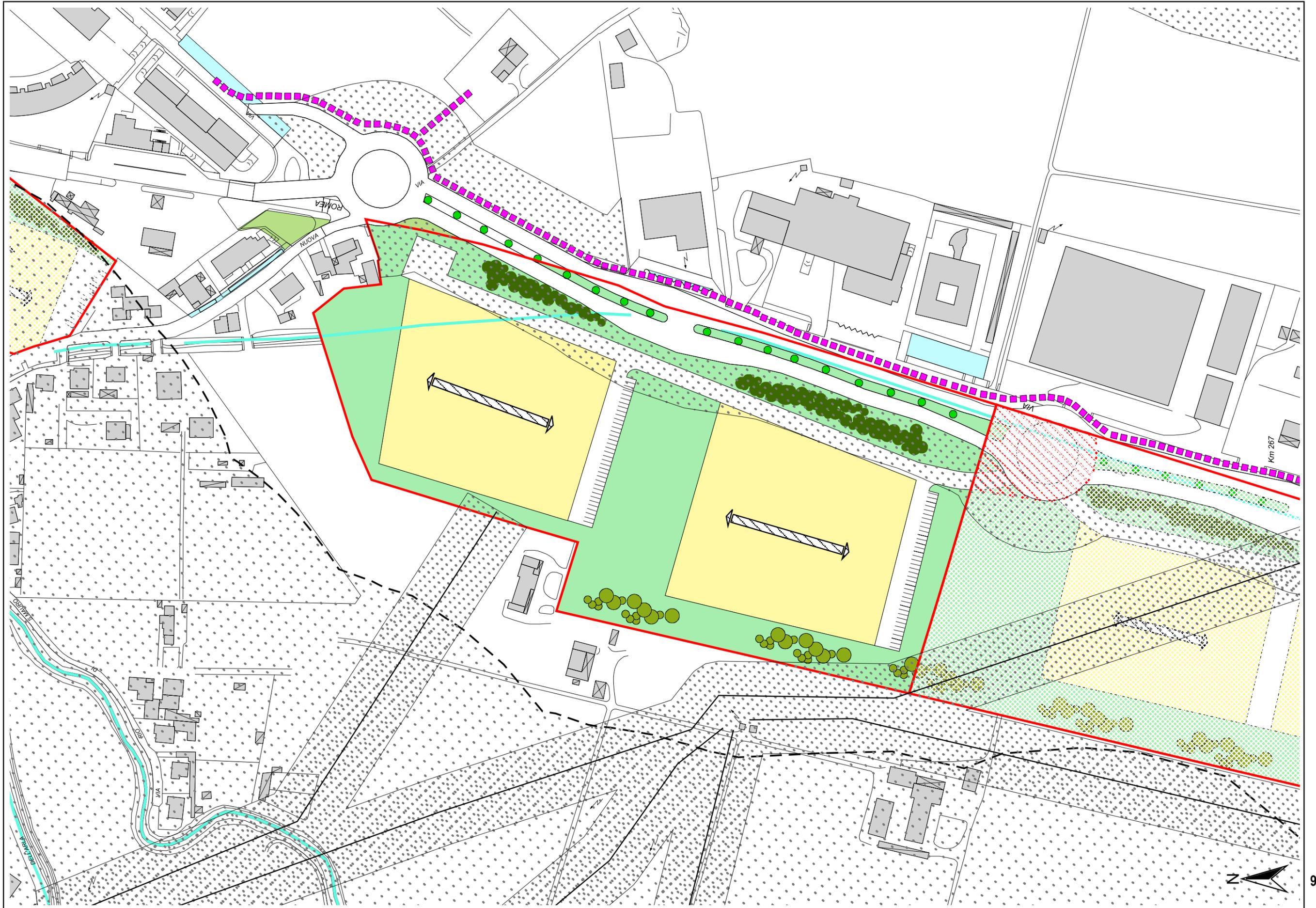
Condizione per l'attuazione del comparto è la realizzazione dell'intera rotonda di accesso su via Romea, nel caso in cui l'AT4b 05/22 non sia stata attuata.

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di mitigazione verso la via Romea e il tessuto residenziale.
Documentazione di impatto acustico.
hm = 20 mt

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;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).
Scarpate morfologiche.



**Aree di cintura a destinazione polifunzionale
a prevalenza commerciale
S.Mauro - via Romea - Comparto Sud**

05/22-AT4b

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area di trasformazione in questione si colloca ad ovest di S.Mauro lungo la via Romea. Sul lato opposto della via Romea, si attesta un ambito polifunzionale con attività a carattere produttivo e commerciale.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di:

- dare risposta alla richiesta di aree produttive;
- riqualificare l'asse della via Romea come viale artigianale-commerciale d'accesso alla città dalla valle del Savio.

Il progetto deve creare un unico accesso viabilistico con la realizzazione di una rotonda, realizzare gli accessi alle aree produttive mediante la creazione di un controviale, creare un polmone a verde nella parte centrale dell'area con parcheggi pubblici e privati alberati al fine di non compromettere i coni di visuale verso la collina.

- STATO MODIFICATO -

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 53.718 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): 21.487 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%
Ip (St) > 30%
hm = 20 mt
Apv = verde naturalistico
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

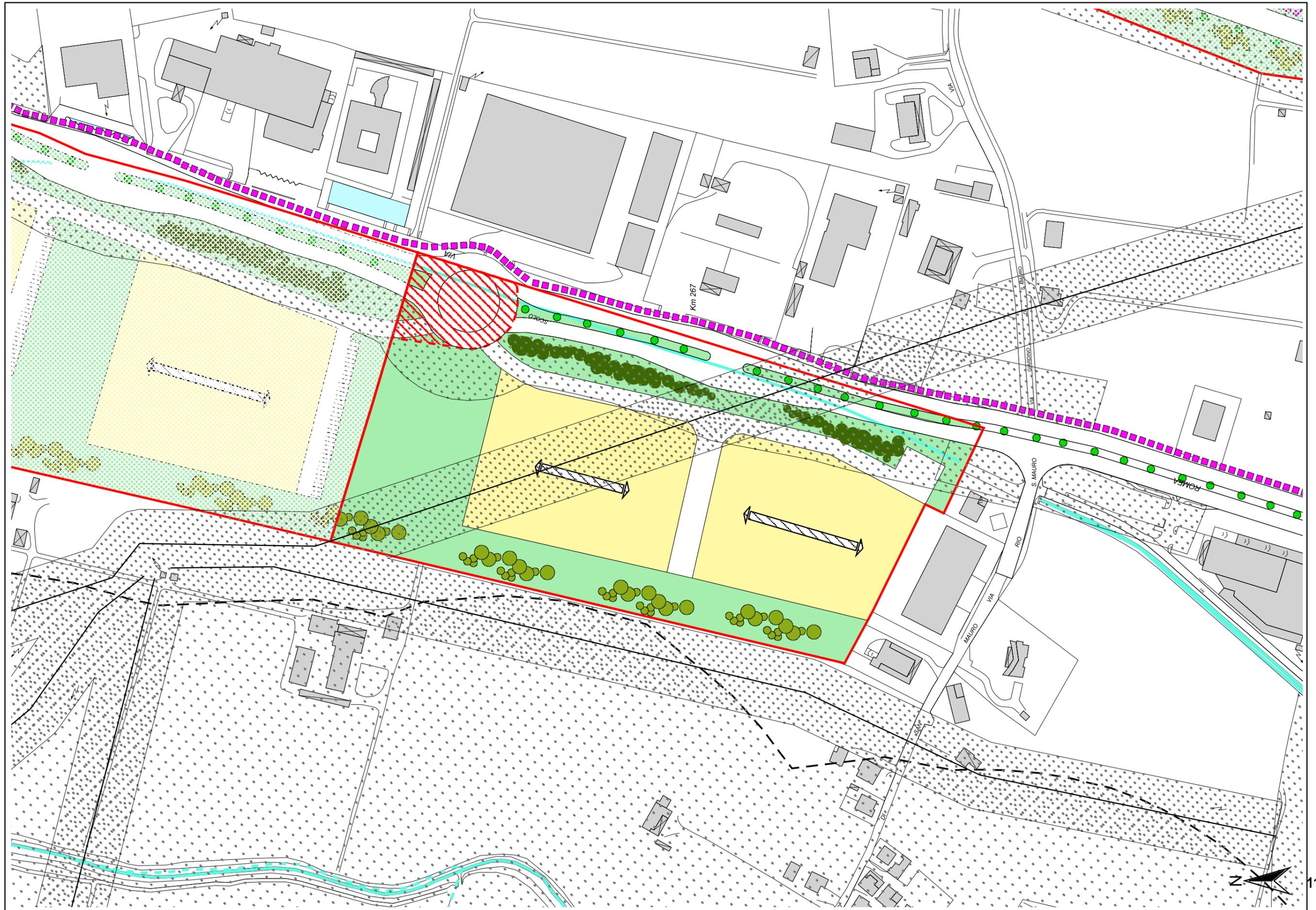
Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di mitigazione verso la via Romea e il tessuto residenziale.
Documentazione di impatto acustico.
hm = 20 mt

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;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav.4).
Scarpare morfologiche.



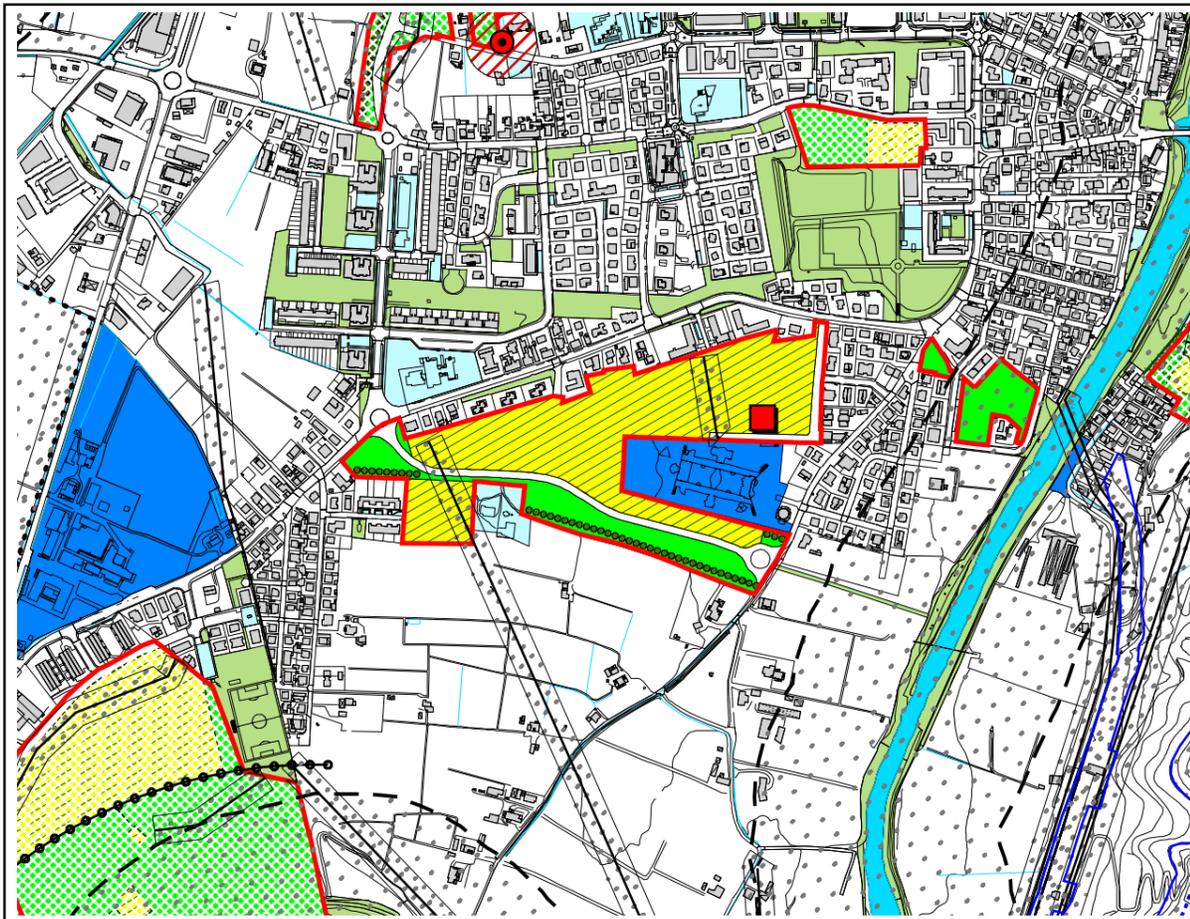
Area da cedere anticipatamente al Comune, mantenendo l'indice edificatorio.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione dei margini urbani
S.Mauro - via Savio

05/16
AT3 - AT5

INDIVIDUAZIONE



Scala 1 : 10.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si colloca lungo il margine sud della città oltre il fiume Savio.
E' costituito da due sub-comparti, l'uno a sud di via Savio, tra via Ancona e via Viareggio, a corona della casa di riposo del ROIR in costruzione, l'altro definito da via Arno e via Adda in affaccio sul fiume Savio. Questo secondo sub-comparto ha una notevole rilevanza paesistica e va salvaguardato come cono visuale. Ugualmente va tutelato il cono visuale verso la collina, nei pressi dell'incrocio tra via Savio e via Viareggio. Il PRG' 85 destinava l'intero sub-comparto a est e una porzione di quello a ovest a verde pubblico e viabilità.

Obiettivi e criteri di intervento

Tutta l'edificabilità deve essere concentrata nel sub-comparto sul retro di via Savio.
Va prevista una strada di collegamento fra la rotonda prevista lungo la via Savio, all'incrocio con via Viareggio, e il fiume, in previsione di un'ulteriore ponte.
Si propone di rafforzare l'edificato esistente collocando gli edifici nella porzione nord dell'area, per lasciare a sud un'ampia fascia di ecotone.
In questo modo la nuova strada di collegamento può essere proposta come viale nel verde.
E' opportuno creare uno spazio di aggregazione che connetta l'edificato che gravita su via Ancona con la nuova edificazione e con la casa di riposo.
Deve essere prevista una pista ciclabile che dalla rotonda porti verso il fiume, come pista di ecotone.

- STATO VIGENTE -

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT3

Superficie territoriale (St): 82.539 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 12.381 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 38.909 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 5.836 mq

Superficie territoriale totale (St): 121.448 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 18.217 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 arbusti/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

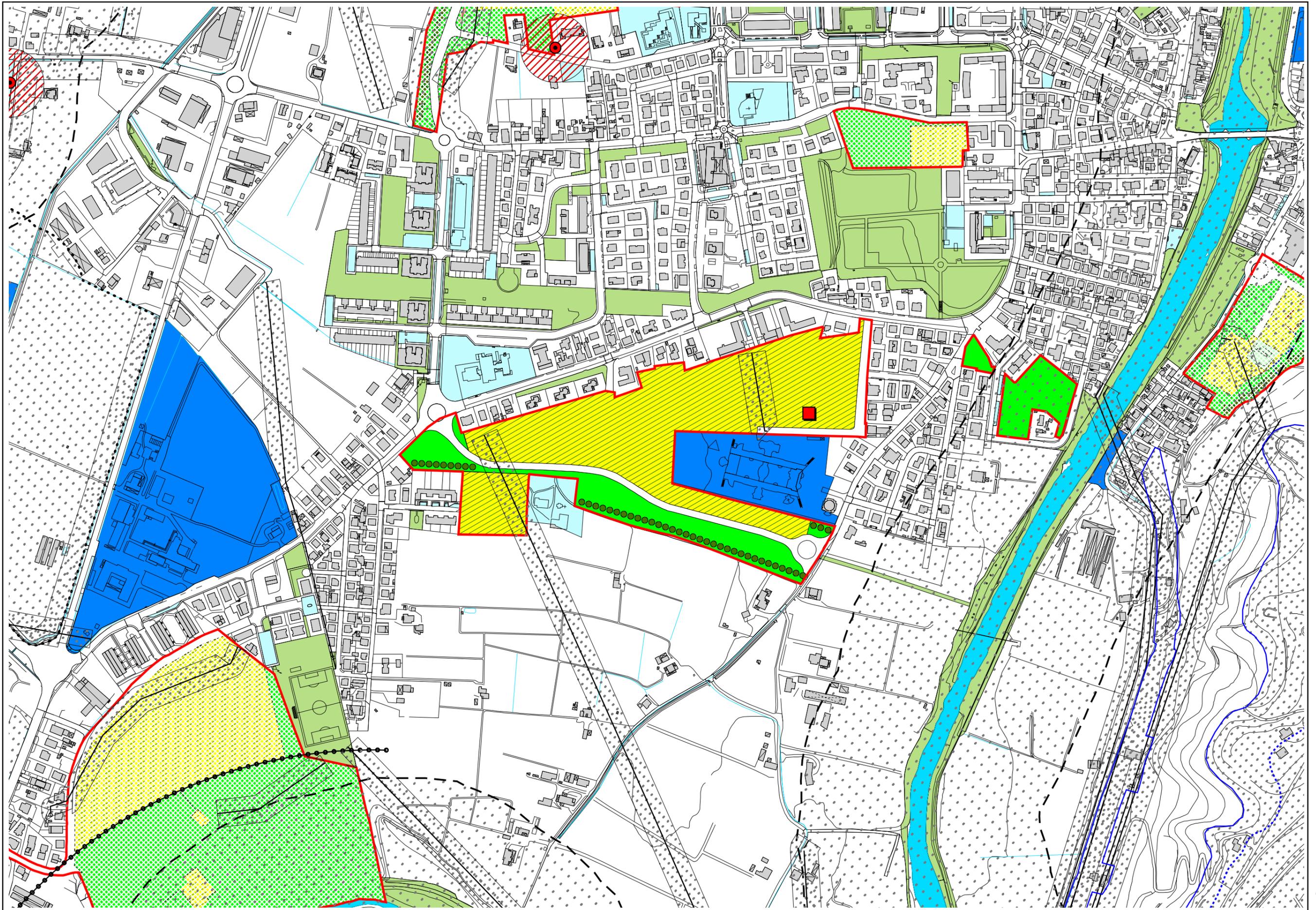
PRESCRIZIONI

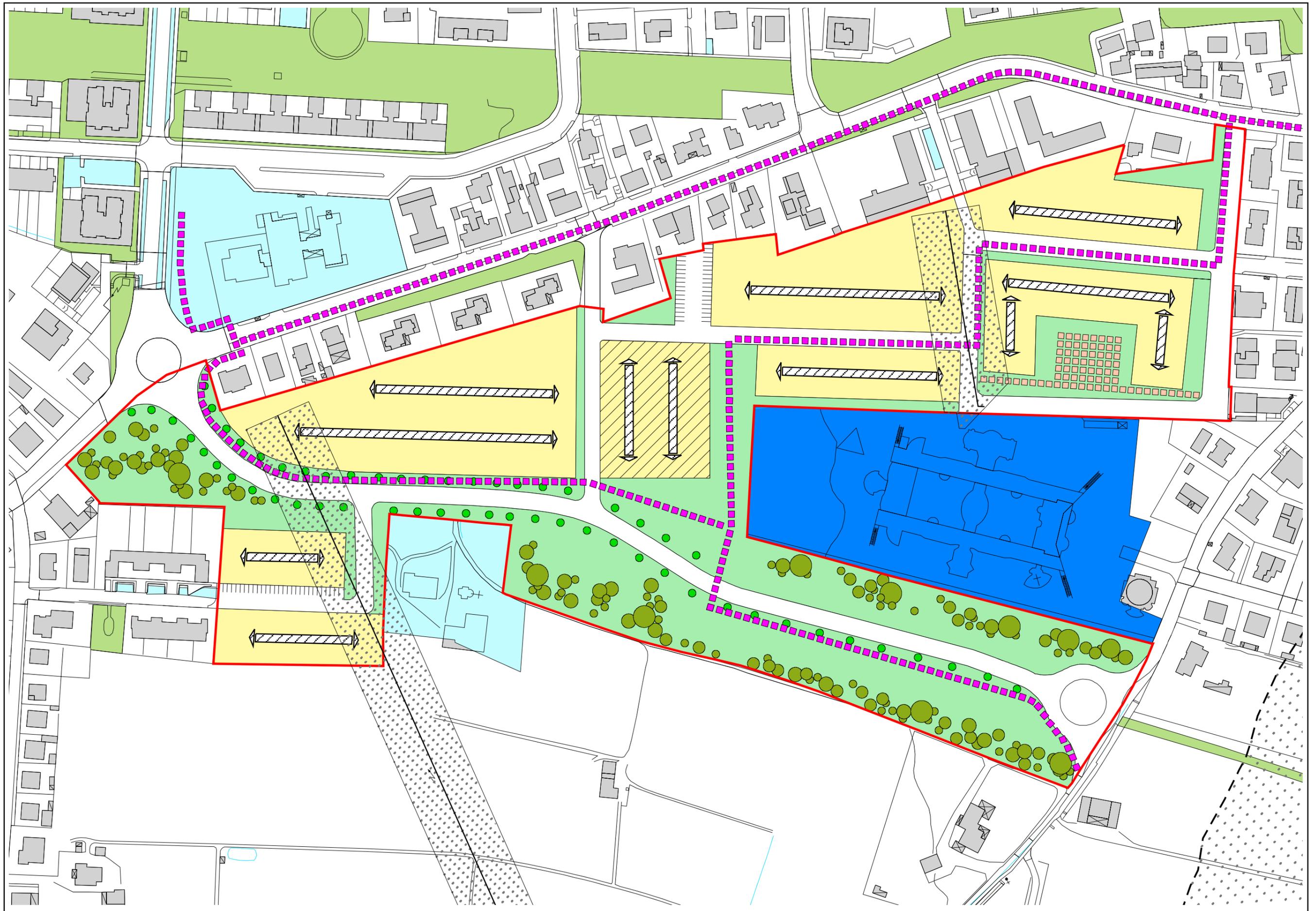
Urbanistico-ambientali

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.
I settori prossimi all'alveo fluviale rientrano nell'area a rischio d'esondazioni. Nella zona va particolarmente curata l'efficienza e la manutenzione della rete di deflusso superficiale.

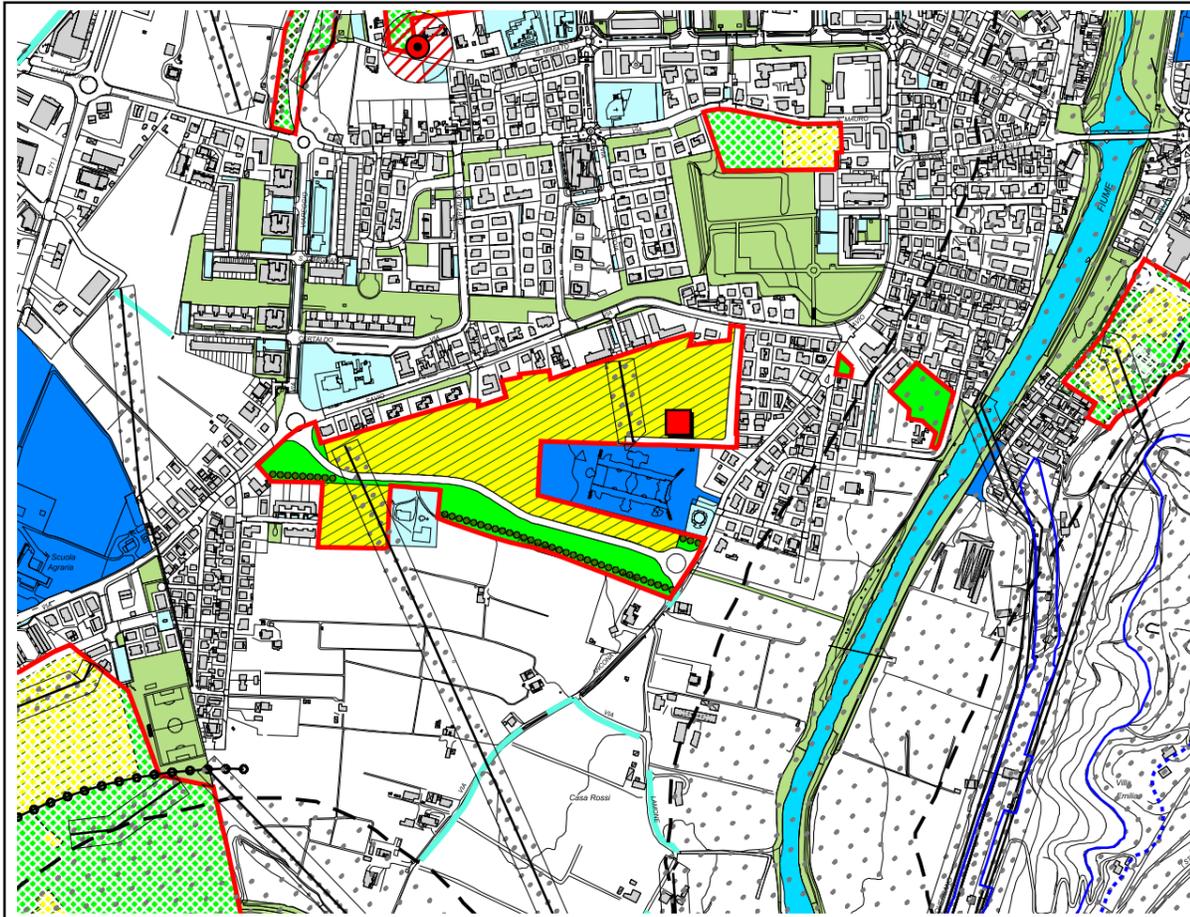




Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione dei margini urbani
S.Mauro - via Savio

05/16
AT3 - AT5

INDIVIDUAZIONE



Scala 1 : 10.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si colloca lungo il margine sud della città oltre il fiume Savio. E' costituito da due sub-comparti, l'uno a sud di via Savio, tra via Ancona e via Viareggio, a corona della casa di riposo del ROIR in costruzione, l'altro definito da via Arno e via Adda in affaccio sul fiume Savio. Questo secondo sub-comparto ha una notevole rilevanza paesistica e va salvaguardato come cono visuale. Ugualmente va tutelato il cono visuale verso la collina, nei pressi dell'incrocio tra via Savio e via Viareggio. Il PRG' 85 destinava l'intero sub-comparto a est e una porzione di quello a ovest a verde pubblico e viabilità.

Obiettivi e criteri di intervento

Tutta l'edificabilità deve essere concentrata nel sub-comparto sul retro di via Savio. Va prevista una strada di collegamento fra la rotonda prevista lungo la via Savio, all'incrocio con via Viareggio, e il fiume, in previsione di un'ulteriore ponte. Si propone di rafforzare l'edificato esistente collocando gli edifici nella porzione nord dell'area, per lasciare a sud un'ampia fascia di ecotone. In questo modo la nuova strada di collegamento può essere proposta come viale nel verde. E' opportuno creare uno spazio di aggregazione che connetta l'edificato che gravita su via Ancona con la nuova edificazione e con la casa di riposo. Deve essere prevista una pista ciclabile che dalla rotonda porti verso il fiume, come pista di ecotone.

- STATO MODIFICATO -

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT3

Superficie territoriale (St): 82.539 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 12.381 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 34.575 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 5.186 mq

Superficie territoriale totale (St): 117.114 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 17.567 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 arbusti/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

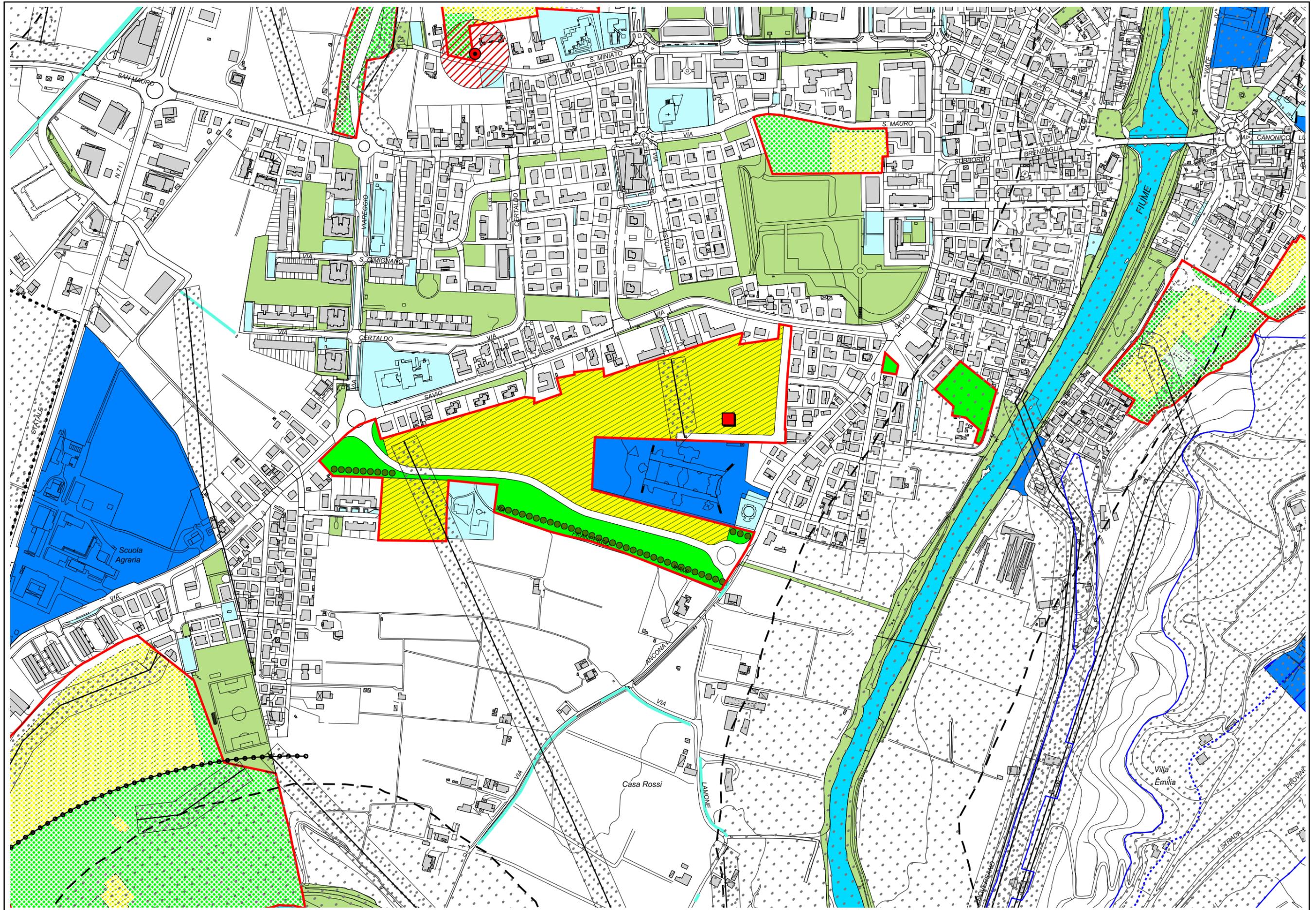
PRESCRIZIONI

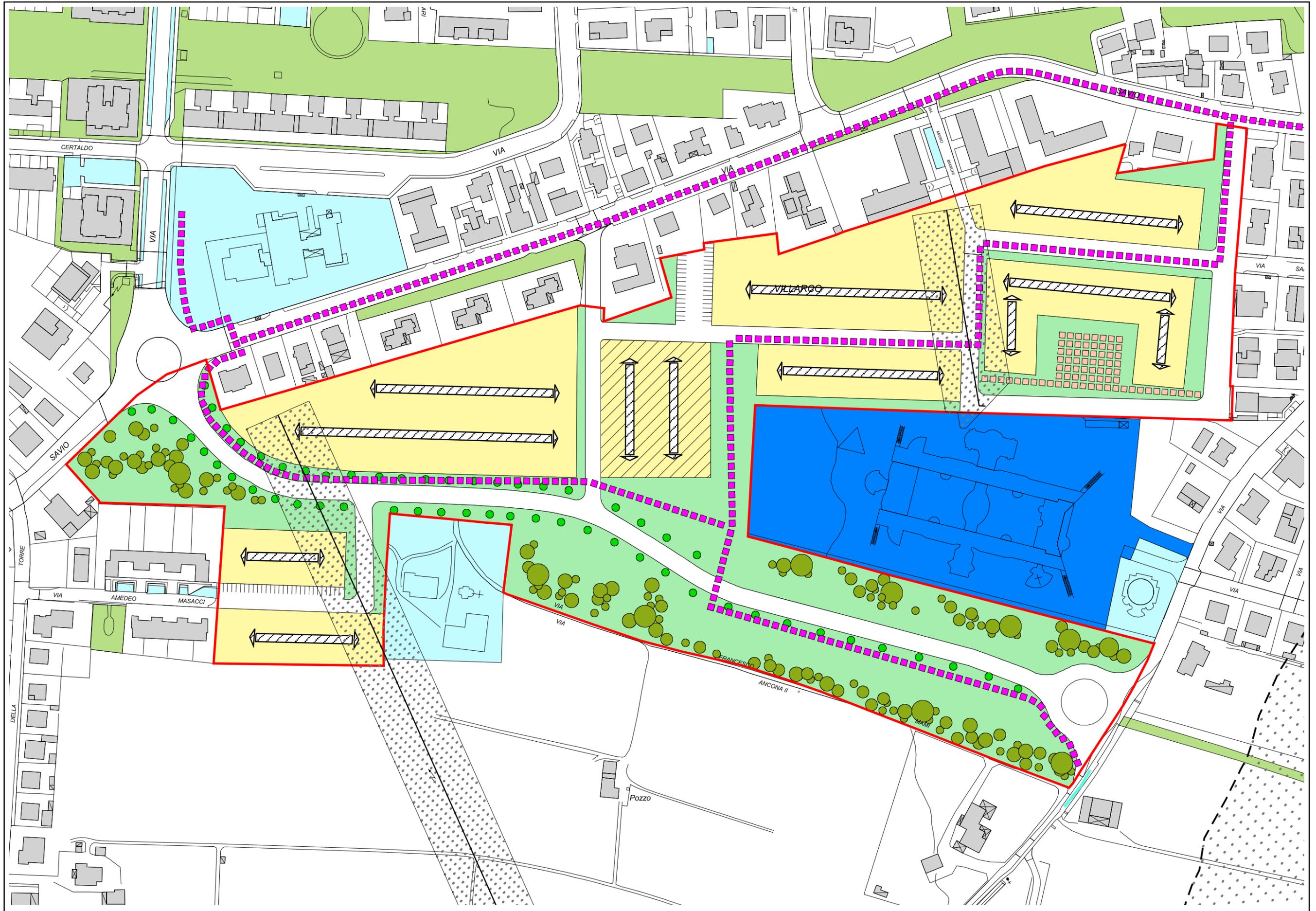
Urbanistico-ambientali

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. I settori prossimi all'alveo fluviale rientrano nell'area a rischio d'esondazioni. Nella zona va particolarmente curata l'efficienza e la manutenzione della rete di deflusso superficiale.

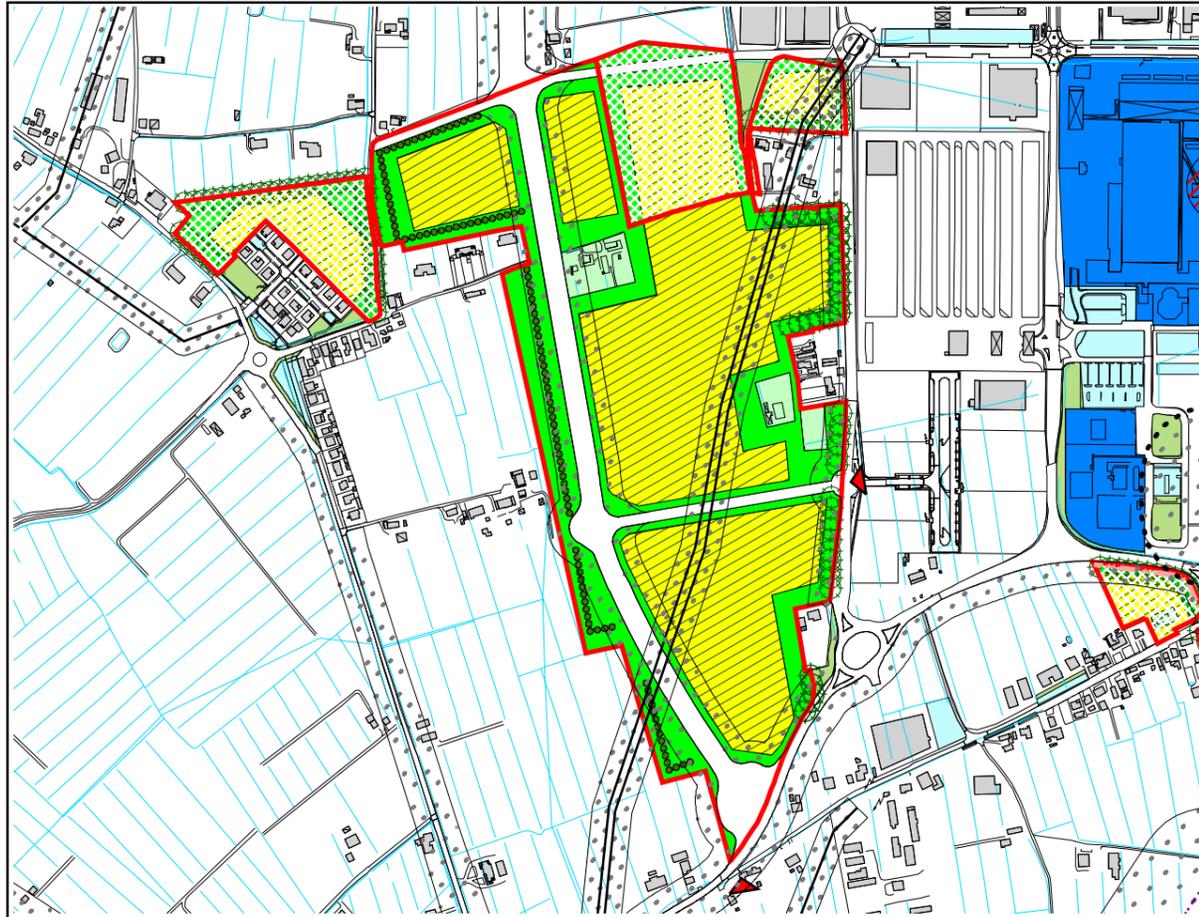




Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Pievesestina - via Fossalta

12/11-AT4a

INDIVIDUAZIONE



Scala 1 : 10.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova in località Pievesestina a ovest dell'area industriale.

E' ubicato in adiacenza al nuovo mercato ortofrutticolo e all'autoporto comunale, nelle vicinanze del casello autostradale e dello svincolo della E45 e del previsto nuovo svincolo della secante. Confina ad ovest con lo sviluppo residenziale della frazione di S.Cristoforo.

Obiettivi e criteri di intervento

La nuova area produttiva ha lo scopo di dare risposta alle precise richieste insediative di aziende produttive.

Il comparto si raccorda all'area industriale esistente della quale costituisce il potenziamento.

Deve essere posta attenzione alle numerose abitazioni presenti all'interno e al contorno dell'area di trasformazione.

- STATO VIGENTE -

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 351.758 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): 140.703

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 NdA.

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale, di mitigazione verso la viabilità e di protezione verso le abitazioni esistenti.

Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.

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

Documentazione di impatto acustico.

L'area pubblica al confine con il comparto 12/10 AT3-AT5, non è conteggiabile nello standard urbanistico, ma fa parte dell'area di compensazione aggiuntiva e deve essere caratterizzata come fascia di protezione non praticabile.(AUSL)

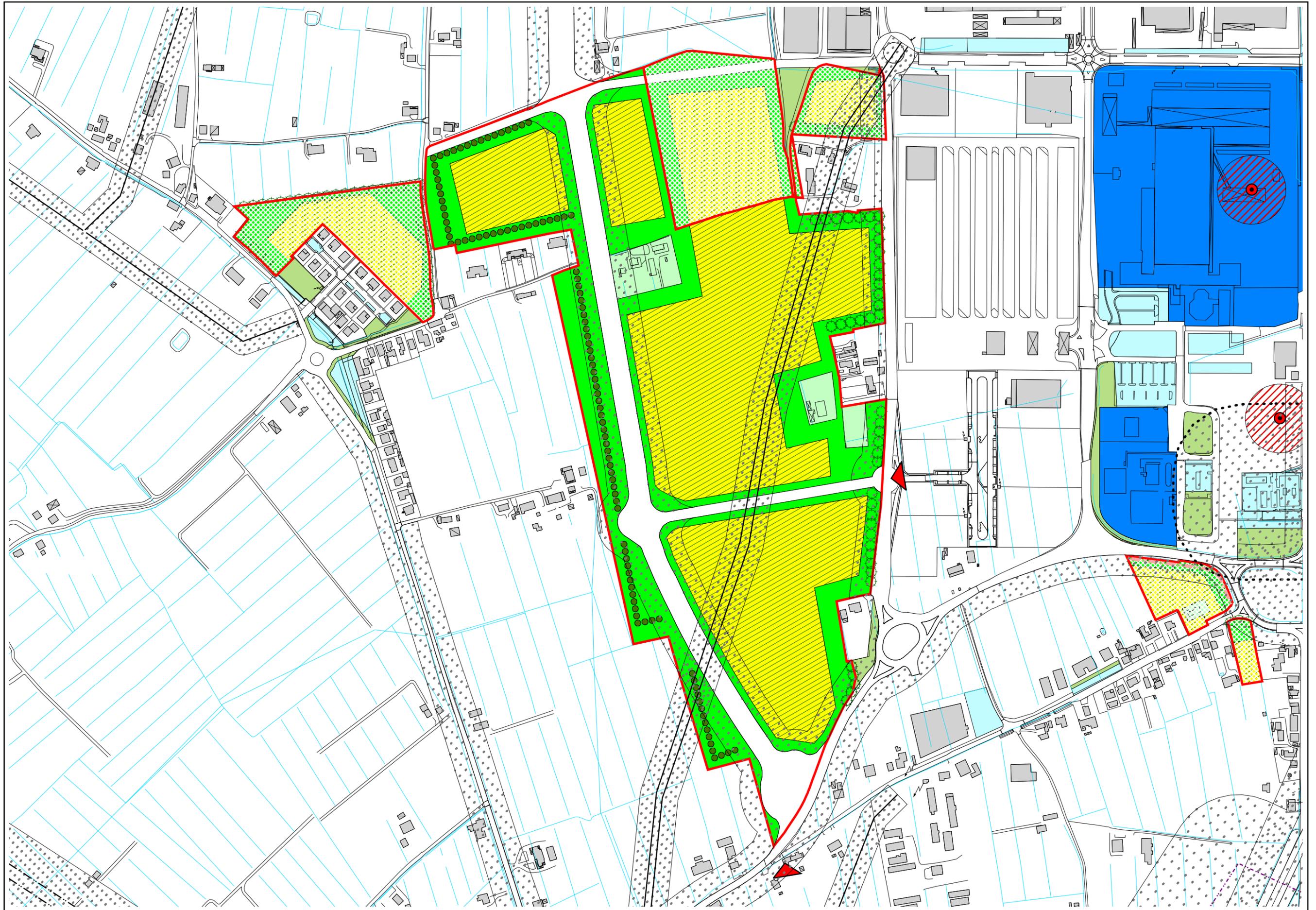
Idrogeologiche

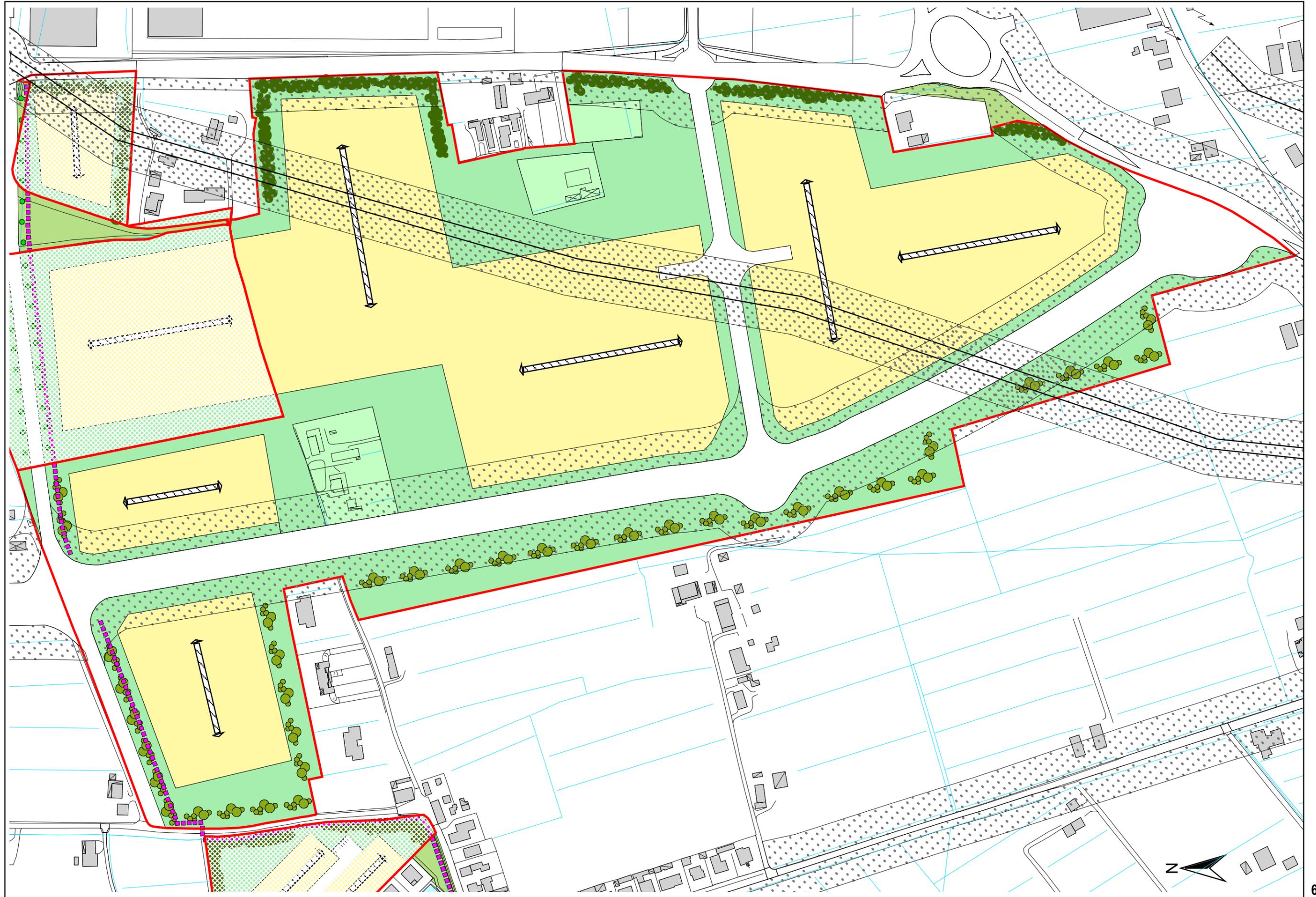
Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;

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) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

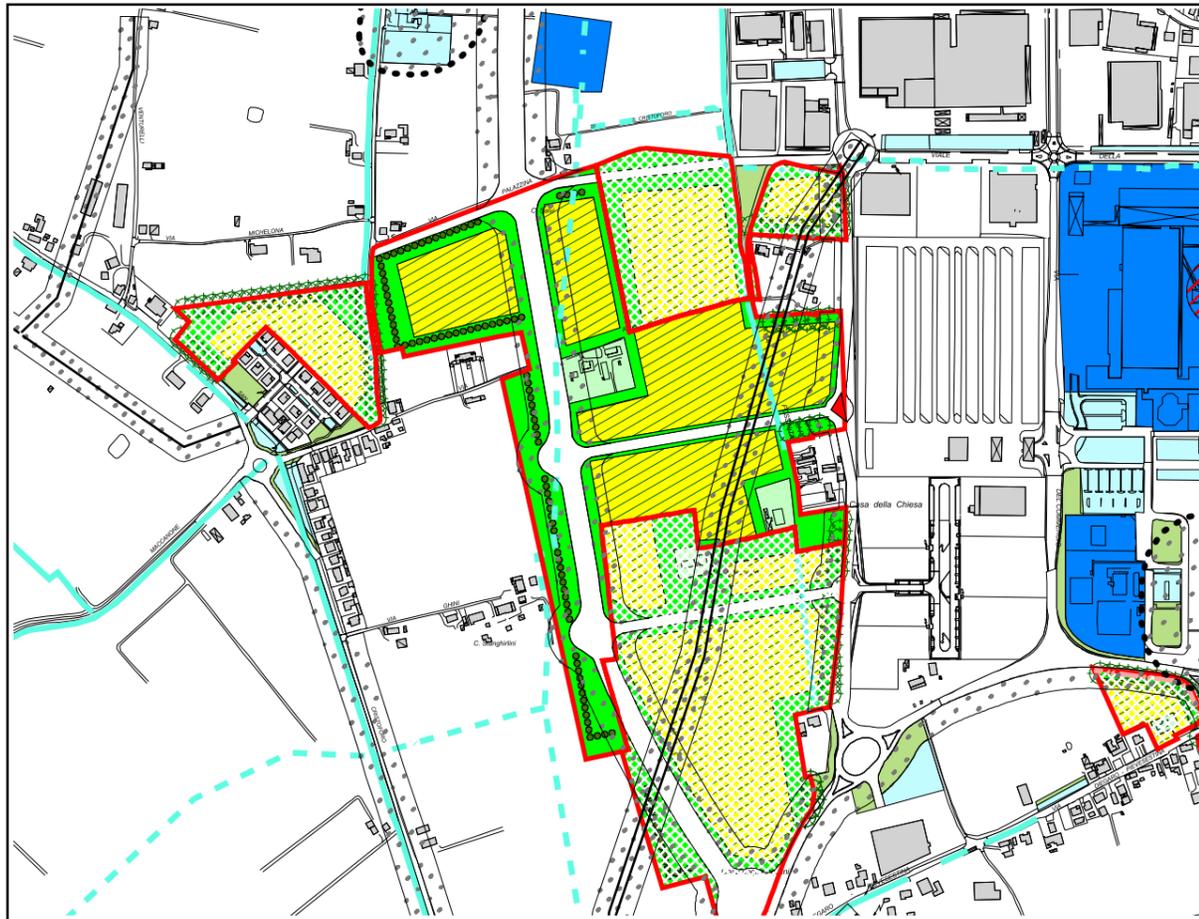




Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Pievesestina - via Fossalta - Comparto Nord -

12/11-AT4a

INDIVIDUAZIONE



Scala 1 : 10.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova in località Pievesestina a ovest dell'area industriale.
E' ubicato in adiacenza al nuovo mercato ortofrutticolo e all'autoporto comunale, nelle vicinanze del casello autostradale e dello svincolo della E45 e del previsto nuovo svincolo della secante. Confina ad ovest con lo sviluppo residenziale della frazione di S.Cristoforo.

Obiettivi e criteri di intervento

La nuova area produttiva ha lo scopo di dare risposta alle precise richieste insediative di aziende produttive.
Il comparto si raccorda all'area industriale esistente della quale costituisce il potenziamento.
Deve essere posta attenzione alle numerose abitazioni presenti all'interno e al contorno dell'area di trasformazione.

- STATO MODIFICATO -

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 209.499 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): 83.800

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

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

Normativa funzionale

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

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

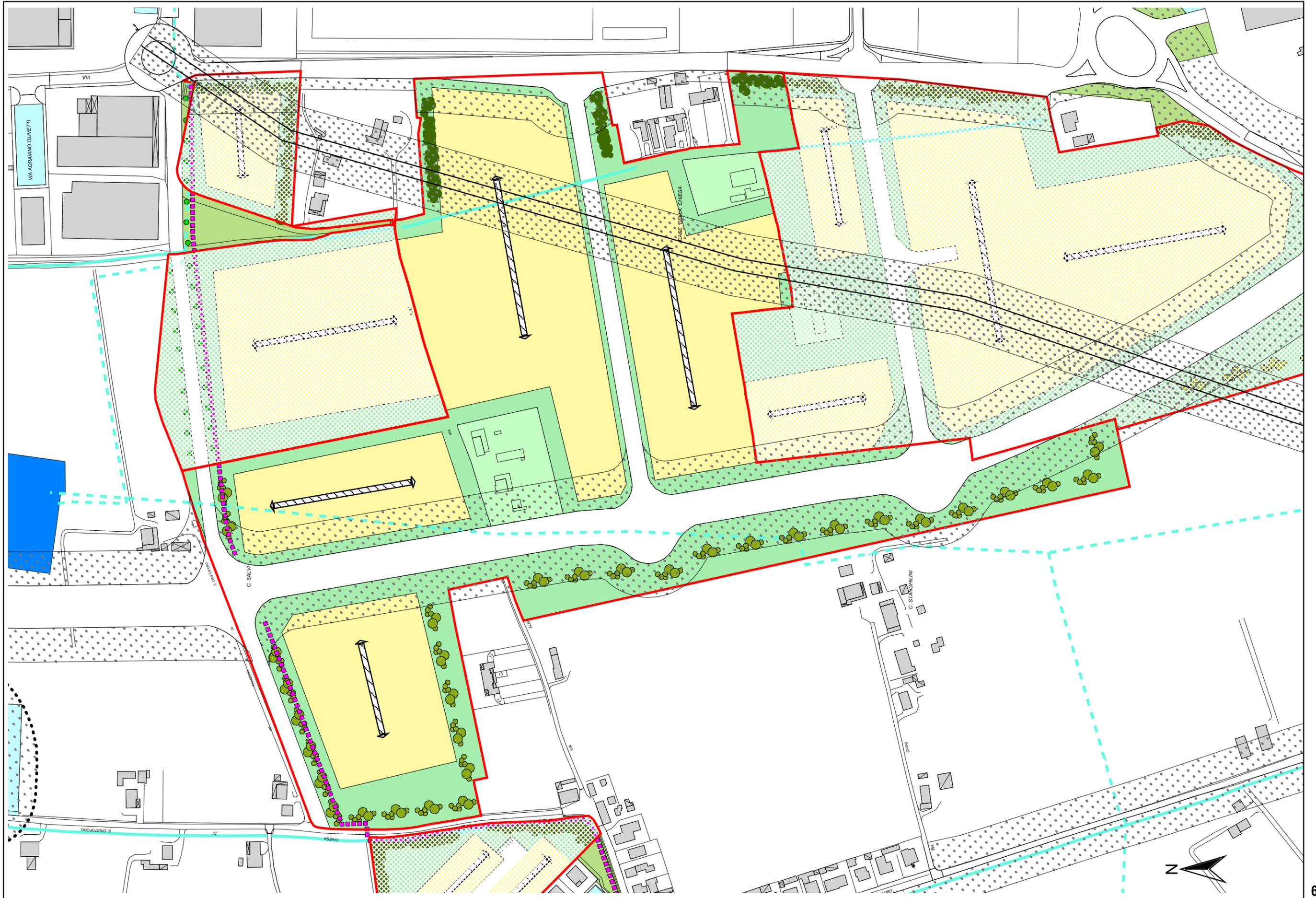
Verde di ecotone verso l'ambito rurale, di mitigazione verso la viabilità e di protezione verso le abitazioni esistenti.
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).
Documentazione di impatto acustico.

L'area pubblica al confine con il comparto 12/10 AT3-AT5, non è conteggiabile nello standard urbanistico, ma fa parte dell'area di compensazione aggiuntiva e deve essere caratterizzata come fascia di protezione non praticabile.(AUSL)

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).

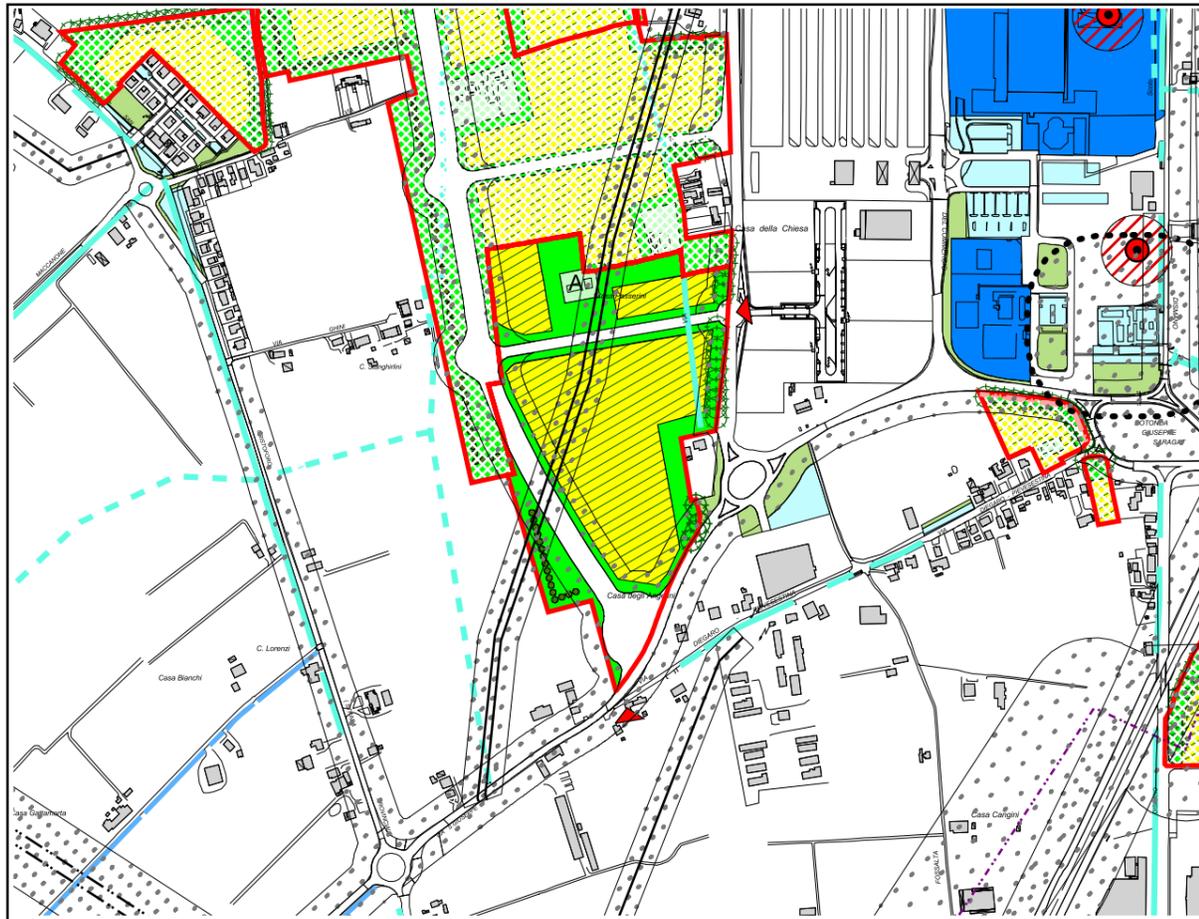
Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Pievesestina - via Fossalta - Comparto Sud -

12/23-AT4a

INDIVIDUAZIONE



Scala 1 : 10.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova in località Pievesestina a ovest dell'area industriale. E' ubicato in adiacenza al nuovo mercato ortofrutticolo e all'autoporto comunale, nelle vicinanze del casello autostradale e dello svincolo della E45 e del previsto nuovo svincolo della secante. Confina ad ovest con lo sviluppo residenziale della frazione di S.Cristoforo.

Obiettivi e criteri di intervento

La nuova area produttiva ha lo scopo di dare risposta alle precise richieste insediative di aziende produttive. Il comparto si raccorda all'area industriale esistente della quale costituisce il potenziamento. Deve essere posta attenzione alle numerose abitazioni presenti all'interno e al contorno dell'area di trasformazione.

- STATO MODIFICATO -

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 142.306 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): 56.922

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 NdA.

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale, di mitigazione verso la viabilità e di protezione verso le abitazioni esistenti.
Allacciabile a rete da realizzare nel breve-medio termine.
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).
Documentazione di impatto acustico.
Possibile ricollocazione dell'edificio A con apposita procedura.

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) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



