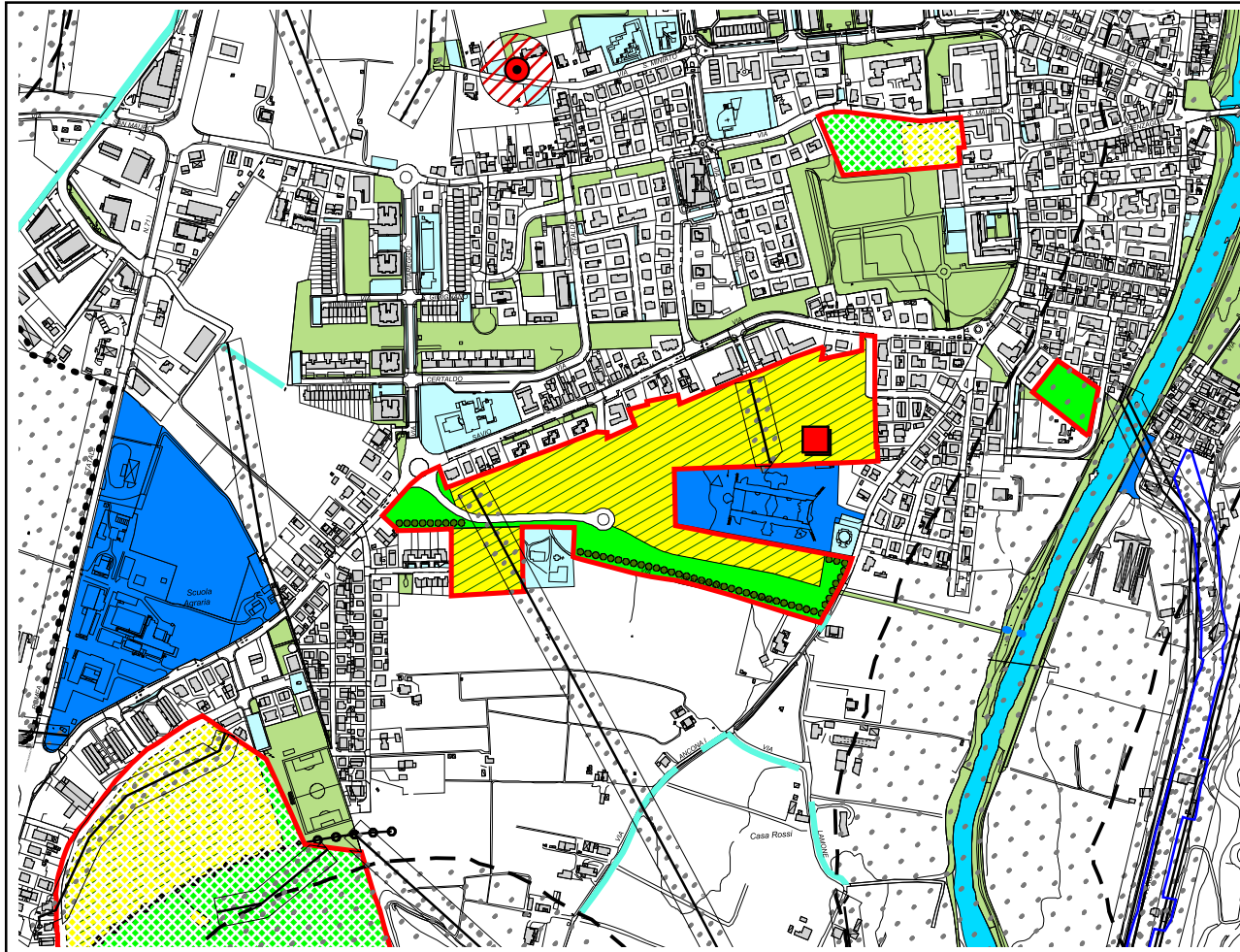


Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione dei margini urbani
S.Mauro - via Savio

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 a Sud di via Savio, il più grande è localizzato tra via Ancona e via Viareggio, a corona della casa di riposo del ROIR, l'altro è 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 più grande sul retro di via Savio. Si propone di rafforzare l'edificato esistente collocando gli edifici nella porzione nord dell'area, per lasciare a sud un'ampia fascia di ecotone. 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.

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): 33.675 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 5.051 mq

Superficie territoriale totale (St): 116.214 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 17.432 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, 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

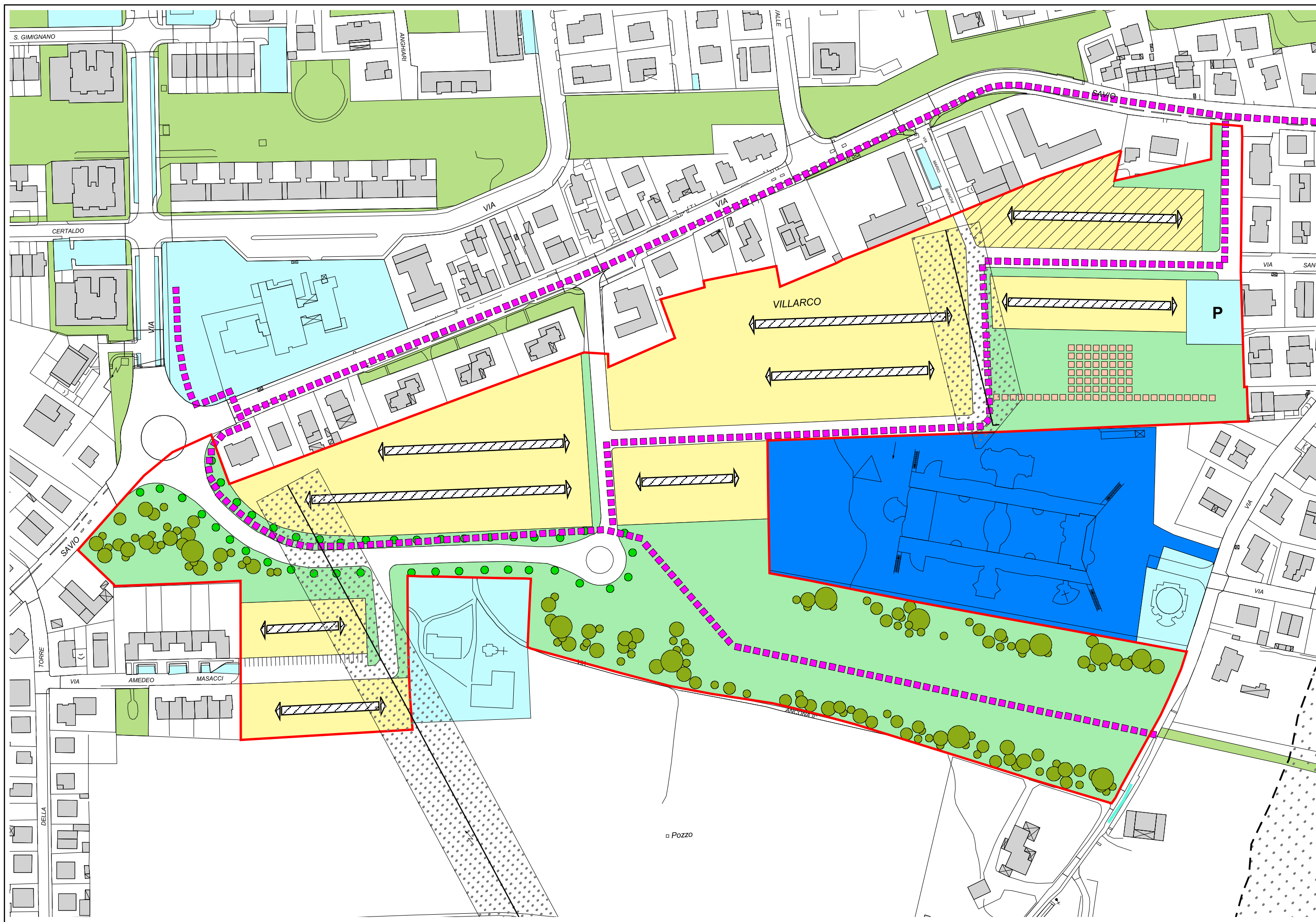
Impegni a carico del soggetto attuatore dell'area:
- Realizzazione dello scolmatore fino al fiume Savio;
- Pista ciclo-pedonale sovrastante lo scolmatore (ml. 4);
- Verde pubblico contiguo lungo la pista ciclo-pedonale (ml. 4);
- Costi per l'acquisizione delle aree;

Sistemazione del piano di calpestio del tratto della pista ciclo-pedonale compresa tra la via Panaro e il ponte sull'acquedotto.

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. Il comparto ricade in parte nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e la porzione del comparto definito da via Arno e via Adda in affaccio sul fiume Savio ricade nell'art. 4 (Aree a moderata probabilità di esondazione) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di Tipano è ubicata ad ovest del territorio comunale ed ha una prevalenza di tessuto residenziale, anche grazie alle recenti espansioni.

A lato del comparto scorre il Rio Casalecchio che rientra fra le acque pubbliche oggetto di tutela.

Il comparto era destinato dal PRG '85 a zona di ristrutturazione urbanistico edilizia essendovi collocati diversi capannoni industriali dismessi, oggi demoliti, che l'amministrazione aveva programmato di riqualificare.

Obiettivi e criteri di intervento

Obiettivo del comparto è trasformare urbanisticamente l'area con funzioni residenziali di media densità edilizia consolidando il nucleo della frazione, valorizzando il percorso del Rio Casalecchio con un'area a verde naturalistico lungo la sponda del Rio. E' opportuna la creazione di un polo di aggregazione che caratterizzi il nuovo edificato.

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 16.911 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.50 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 8.455 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 %
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)
hm = 13 mt
Apv = verde naturalistico
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.

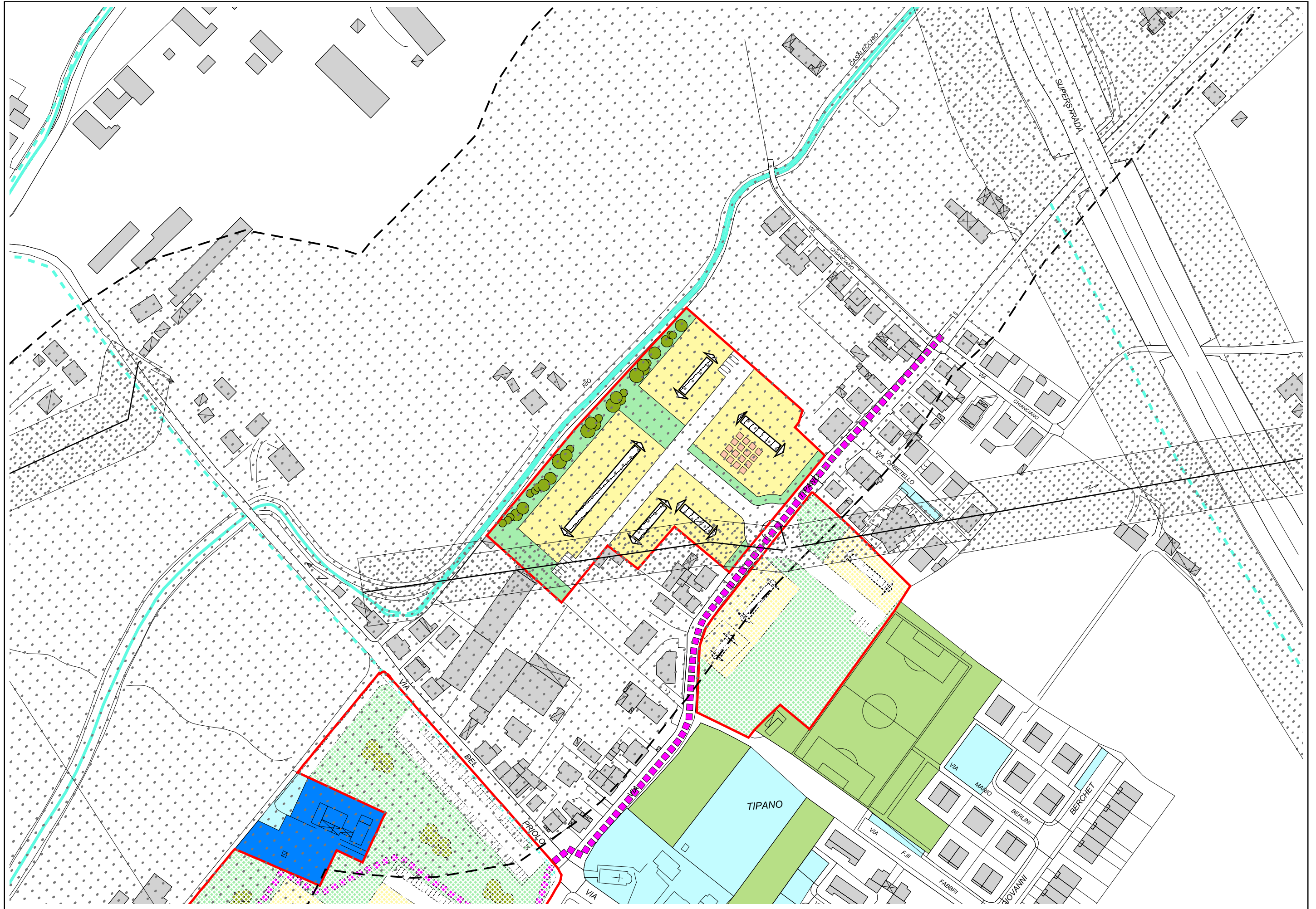
PRESCRIZIONI

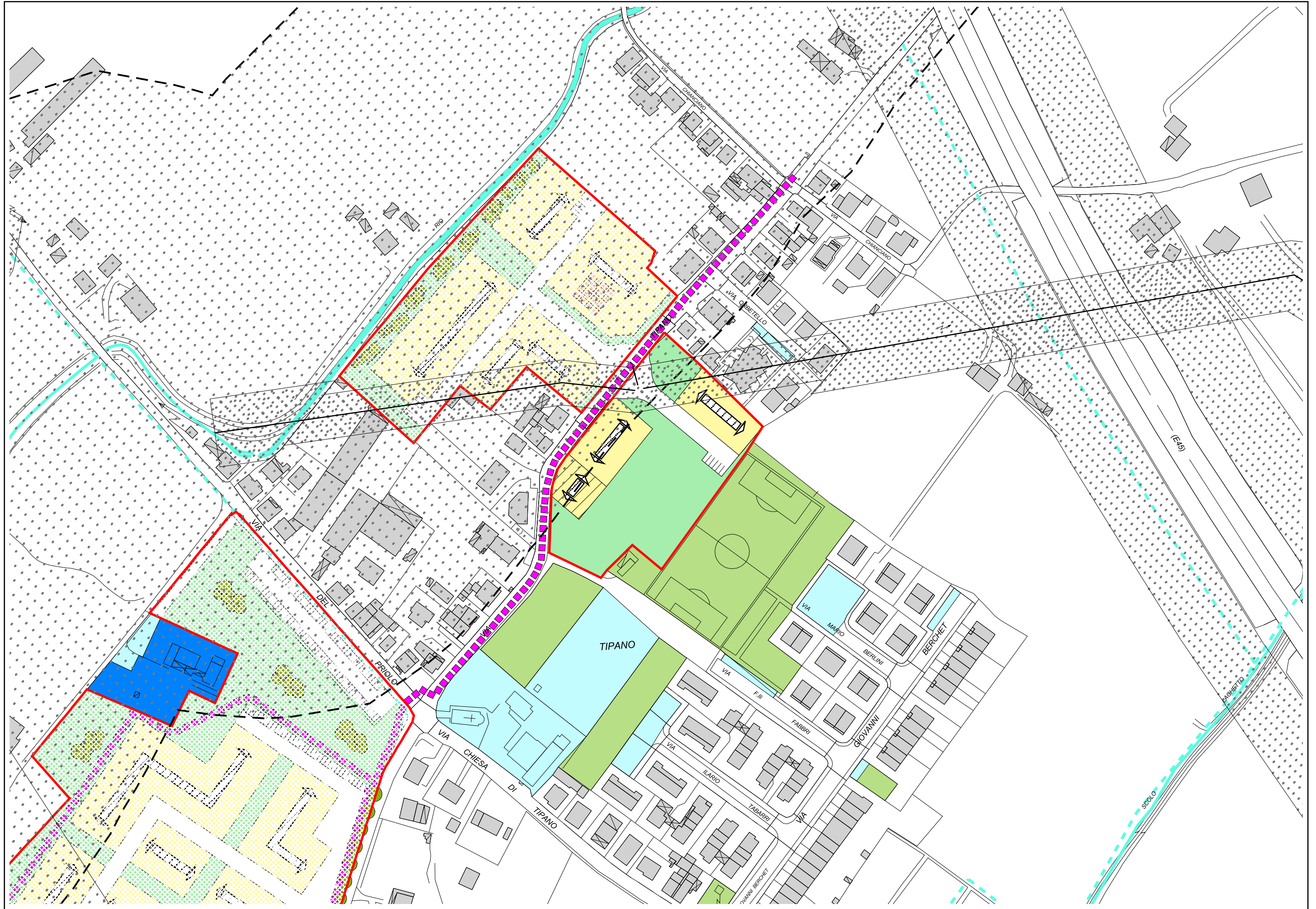
Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale, di mitigazione verso il tessuto polifunzionale e di ambientazione lungo la sponda del Rio
Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).
Studio di impatto sulla mobilità (art.19.06).
Contributo in quota parte rispetto alla SUL per la realizzazione della rotonda sulla via Tipano congiuntamente con l'AT 05/19 AT5.

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

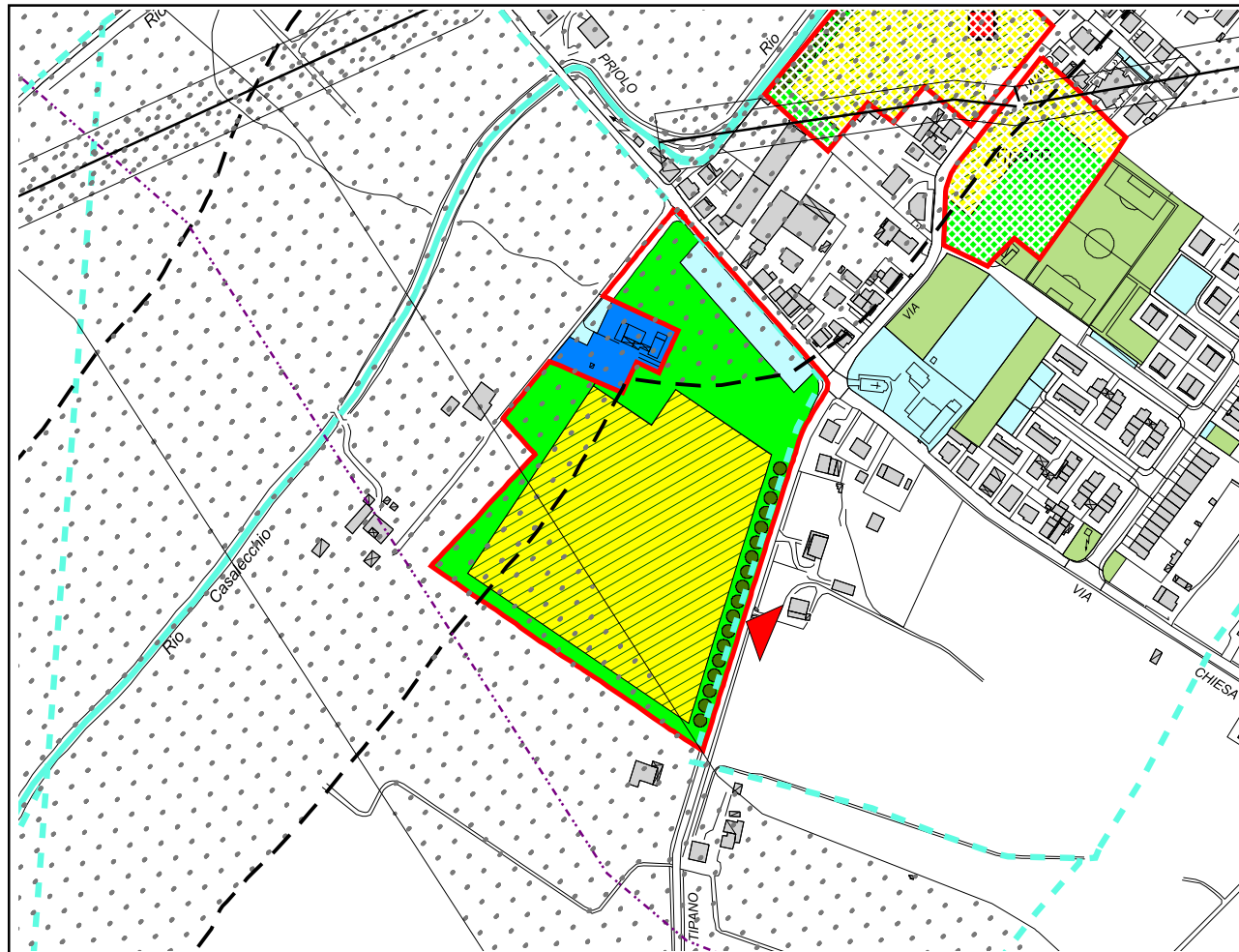




Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
- Tipano - via Tipano, via Del Priolo

05/20-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova nella parte sud-ovest di Tipano integrando, con parcheggi e verde, i servizi della frazione nei pressi della Pieve e quelli già esistenti di rango Comunale (RSA). E' delimitato dalle vie del Priolo e Tipano che vanno adeguatamente ristrutturate. Il contesto è dato da una edilizia a bassa densità e dal territorio rurale con l'inclusione, lungo via del Priolo, di edifici produttivi.

Obiettivi e criteri di intervento

Il comparto si caratterizza per concentrazione dei servizi nella parte prospiciente la frazione e della residenza nella parte a sud-ovest più a contatto con la campagna con la quale si connette con una cintura verde. La viabilità principale ed i parcheggi pubblici sono tenuti ai margini dell'insediamento in applicazione dei criteri di sostenibilità. L'accesso principale alla residenza è da via Tipano che dovrà essere adeguatamente dimensionata assieme alla via del Priolo.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 48.368 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 7.255 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 ad alberi sparsi
A = 120 alberi /ha Se
Ar = 300 arbusti/ha Se
Tii = secondo la 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.

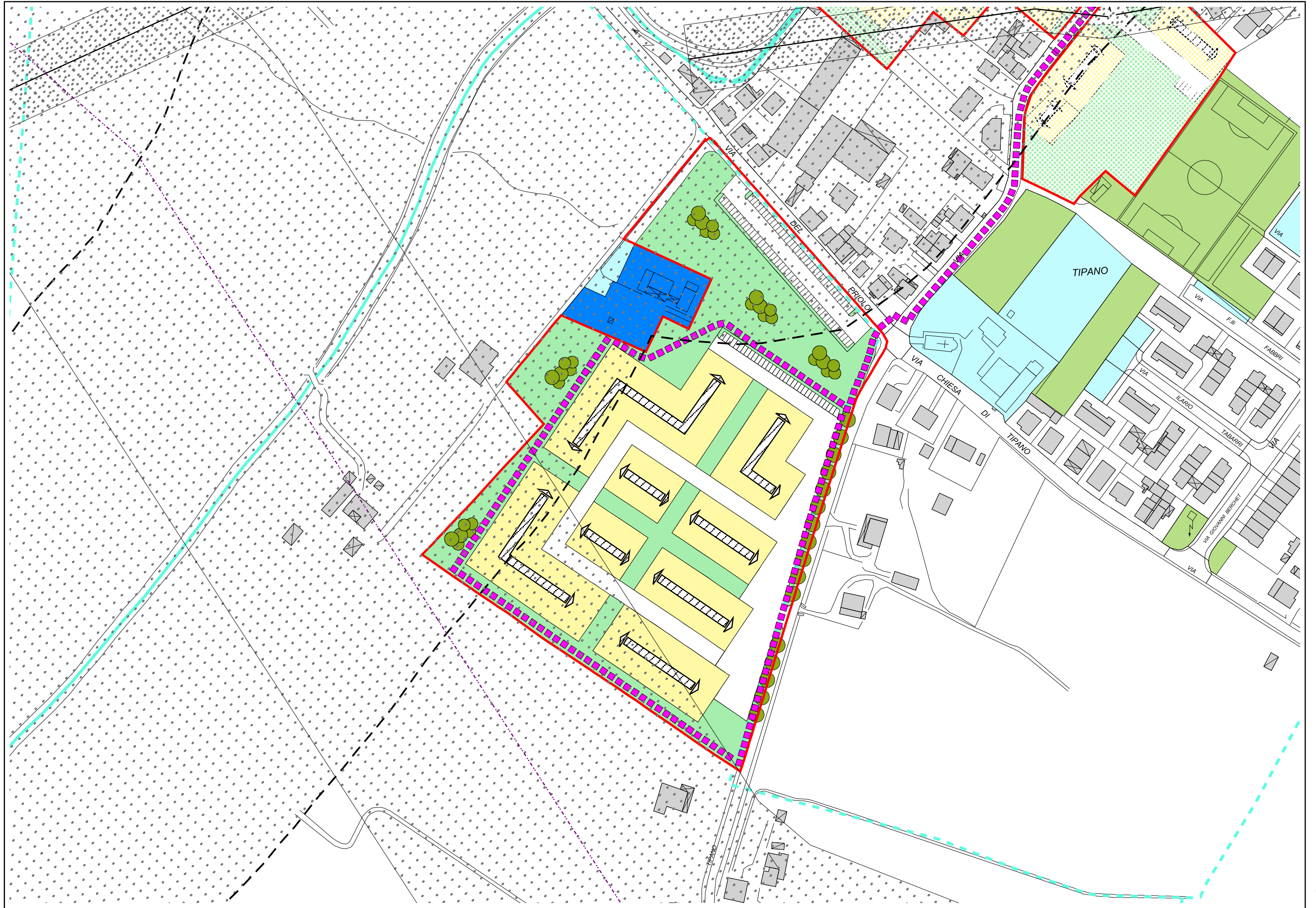
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

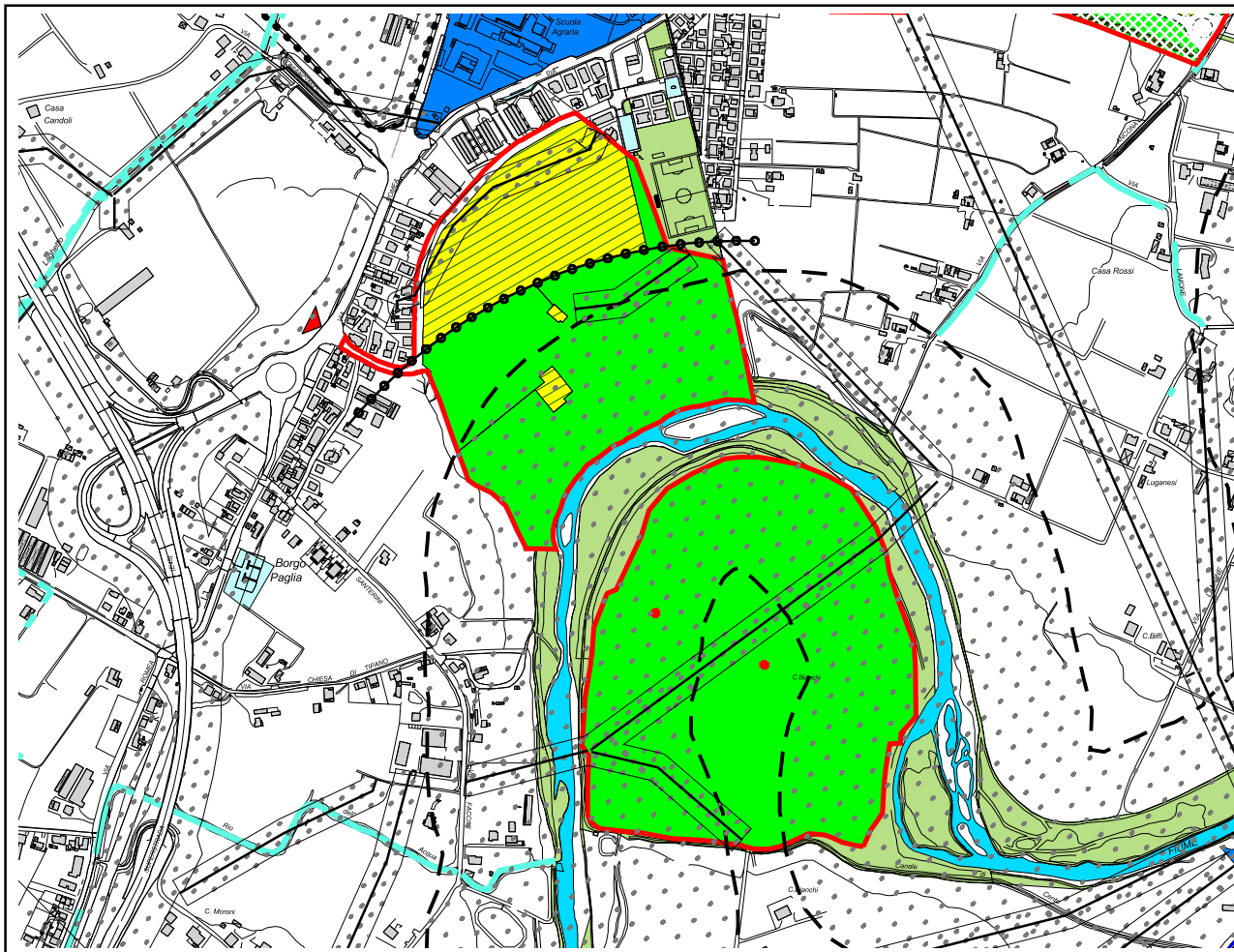
Idrogeologiche

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



Accordo con privati (art. 18 LR 20/00) Borgo Paglia - Cà Bianchi

INDIVIDUAZIONE



Scala 1 : 10.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La trasformazione riguarda due aree poste in riva sinistra e in riva destra del fiume Savio in corrispondenza di Borgo Paglia. La porzione in destra è compresa nel progetto del parco fluviale del Savio ed è destinata a zona naturalistica nonché a cassa di espansione del fiume. La parte in sinistra, prossima allo svincolo della E 45 di Borgo Paglia e direttamente collegata all'asse dell'Umbro Casentinese - v. Romea, è destinata ad accogliere l'edificazione in continuità con il borgo esistente.

Obiettivi e criteri di intervento

La riqualificazione dell'area in sinistra avviene con la dismissione dell'attuale impianto di miscelazione degli inerti per il calcestruzzo, la rimodellazione del suolo, la realizzazione di una struttura termale - centro benessere che sfrutta una sorgente esistente ed edifici residenziali, la creazione di un grande parco verde fruibile dalla collettività. Per la porzione in destra, successivamente all'escavazione della ghiaia già indicata nel PIAE e nel PAE, è prevista l'attuazione del progetto del parco fluviale. Degli edifici esistenti uno sarà recuperato a servizio del parco e gli altri due trasferiti nella zona agricola limitrofa.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 359.611 mq
Superficie utile lorda (Sul): 16.500 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 10% St;
Area pubblica (Ap): 90% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

$I_p (Se) > 50\%$
 $I_p (St) > 75\%$
 $hm = 15 \text{ mt}$

T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9).

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/5, U3/6 limitatamente ad attrezzature sportive, U3/8, U3/9 limitatamente ad attrezzature socio - sanitarie.

Usi regolati: U1/1 = massimo 3.000 mq di Sul aumentabile fino a 4.500 mq di Sul detraendo una quota doppia dalla Sul con destinazione U2/1 - U3/9
U2/1, U3/9 = massimo 13.500 mq di Sul
U3/5, U3/6, U3/8 = limitatamente agli edifici esistenti

PRESCRIZIONI

Si richiamano integralmente gli impegni contenuti nella delibera di approvazione dell'accordo dell'aprile 2004 che sinteticamente sono qui riportati.

Urbanistico-ambientali

Studio di impatto ambientale relativo all'attività estrattiva (SIA).
Studio di impatto sulla mobilità riferito sia all'attività estrattiva che alla destinazione finale dell'area (art. 19.06 Nda).
Le case segnalate con l'asterisco possono essere demolite e ricostruite in terreni agricoli adiacenti entro un raggio di 500 m. La porzione di area pubblica orientativamente individuata nello schema di impianto urbanistico con il colore verde chiaro è assoggettata all'uso pubblico permanente, la porzione individuata con il colore verde scuro è assoggettata all'uso pubblico regolamentato e saranno definite col PUA.
Le porzioni di area di proprietà comunale lungo la via Chiusi dovranno essere accorpate mediante permuta e previste come lotti edificabili lungo la via Chiusi al fine di favorire la realizzazione dell'accesso diretto dalla rotatoria via Savio - via Romea.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in: sistema forestale e boschivo (art. 10 del PTCP) di cui all'art. 2.3 dell'Allegato1;
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 tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell' Allegato1.

Il comparto ricade nell'art. 3 (Aree di elevata probabilità di esondazione) e nell'art. 4 (Aree a moderata probabilità di esondazione) del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall' Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

