

COMUNE DI CESENA

Settore Programmazione Urbanistica

PRG 2000

VARIANTE GENERALE



SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

STATO VIGENTE E STATO MODIFICATO

Stralcio
PG 5.1-2-3
Allegato T

VARIANTE 1/2014

PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Emanuela Antoniacci

Progettisti

Emanuela Antoniacci
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
Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

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

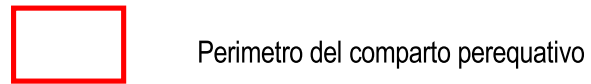
VARIANTE 1/2014
PUBBLICAZIONE DI
ALCUNE AREE

Adozione: Del CC. n. del

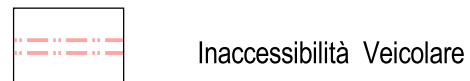
- Nella pagina introduttiva di ogni quartiere, l'elenco delle aree evidenzia di colore rosso le schede modificate o reinserite e col barrato quelle eliminate

LEGENDE

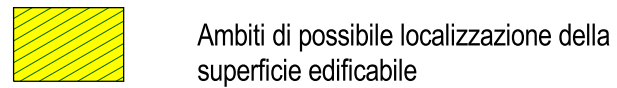
SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO scala 1 : 5000



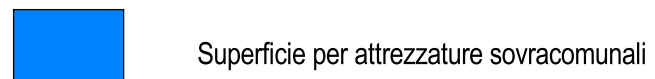
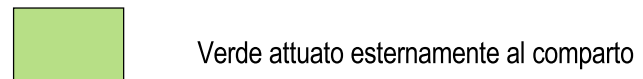
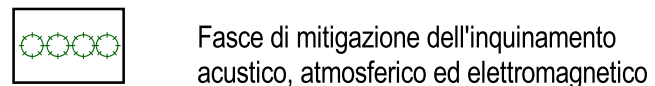
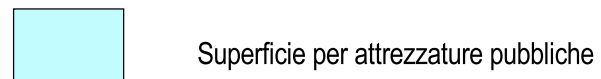
Infrastrutture



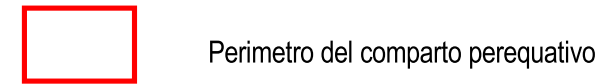
Insedimenti



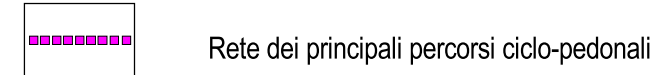
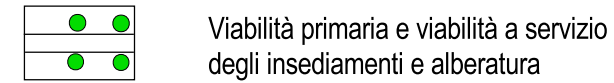
Servizi e ambiente



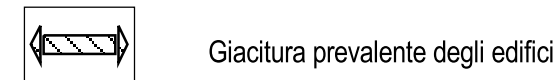
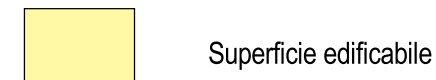
SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO scala 1 : 2000



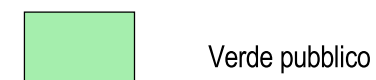
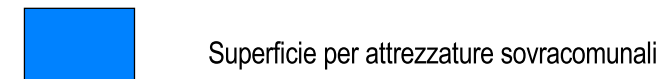
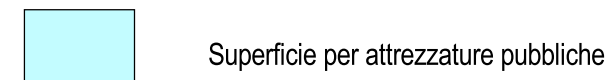
Infrastrutture e aree pubbliche



Insedimenti



Servizi e ambiente

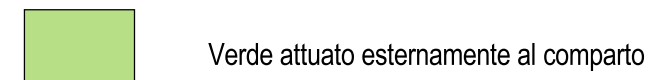
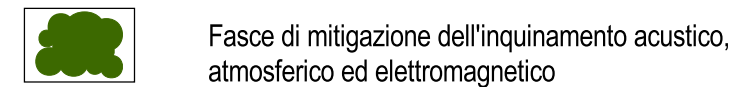


- Verde a filari

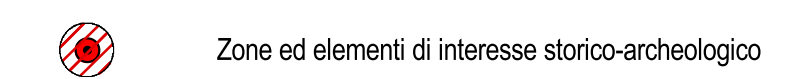
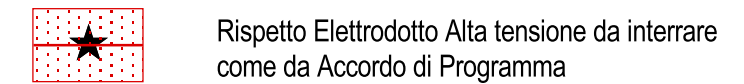
- Verde ad alberi sparsi

- Verde naturalistico

- Verde a prato



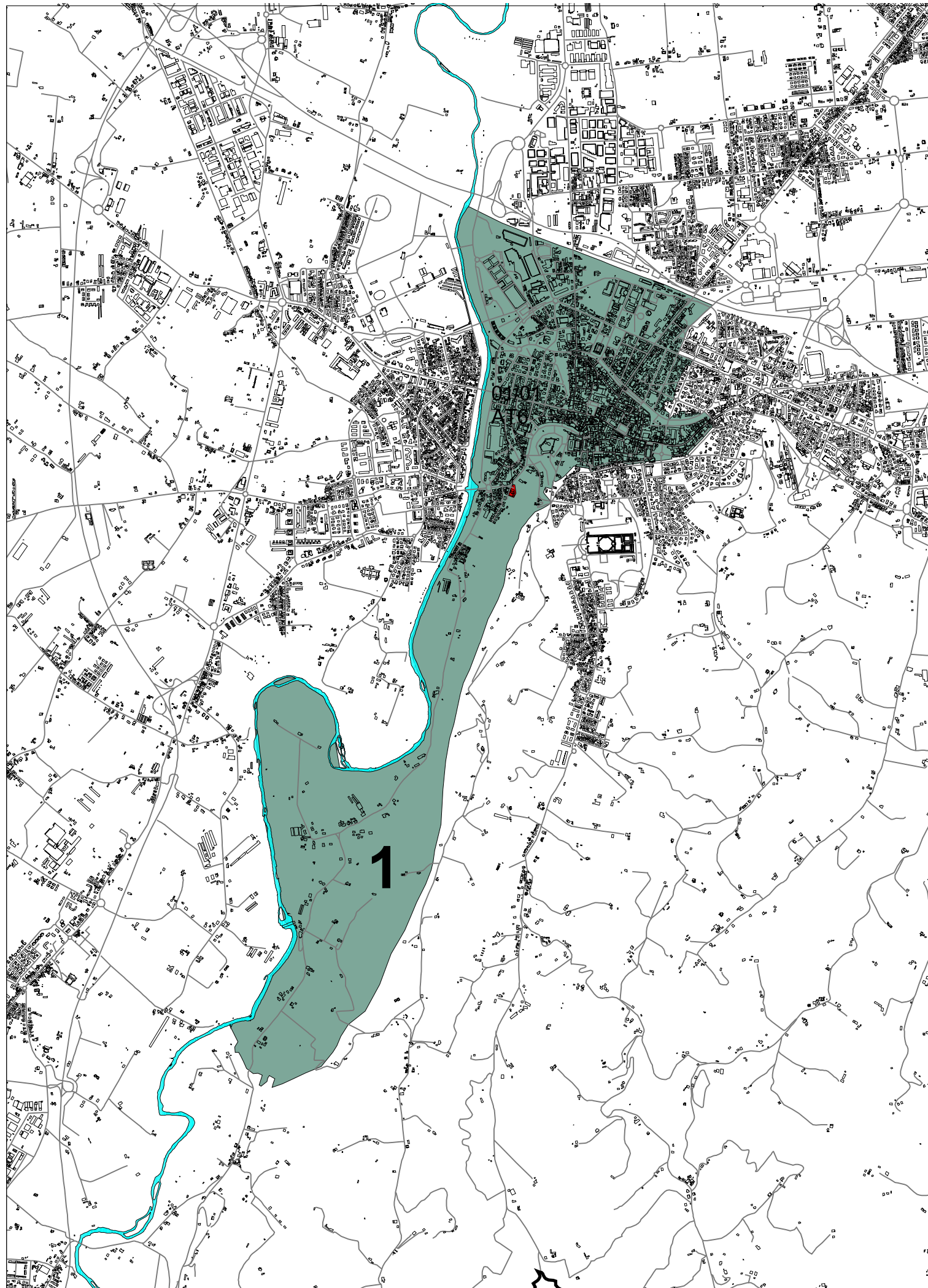
VINCOLI Scala 1:5000 e 1:2000



Note:

*
La localizzazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica nelle aree di trasformazione è effettuata in relazione alle dimensioni dei comparti, alla presenza di vincoli territoriali, alla previsione di altri servizi pubblici nonché agli specifici rapporti di ripartizione dei comparti.

**
La progettazione dei comparti ha considerato la possibilità di interrare e/o spostare il tratto di rete.



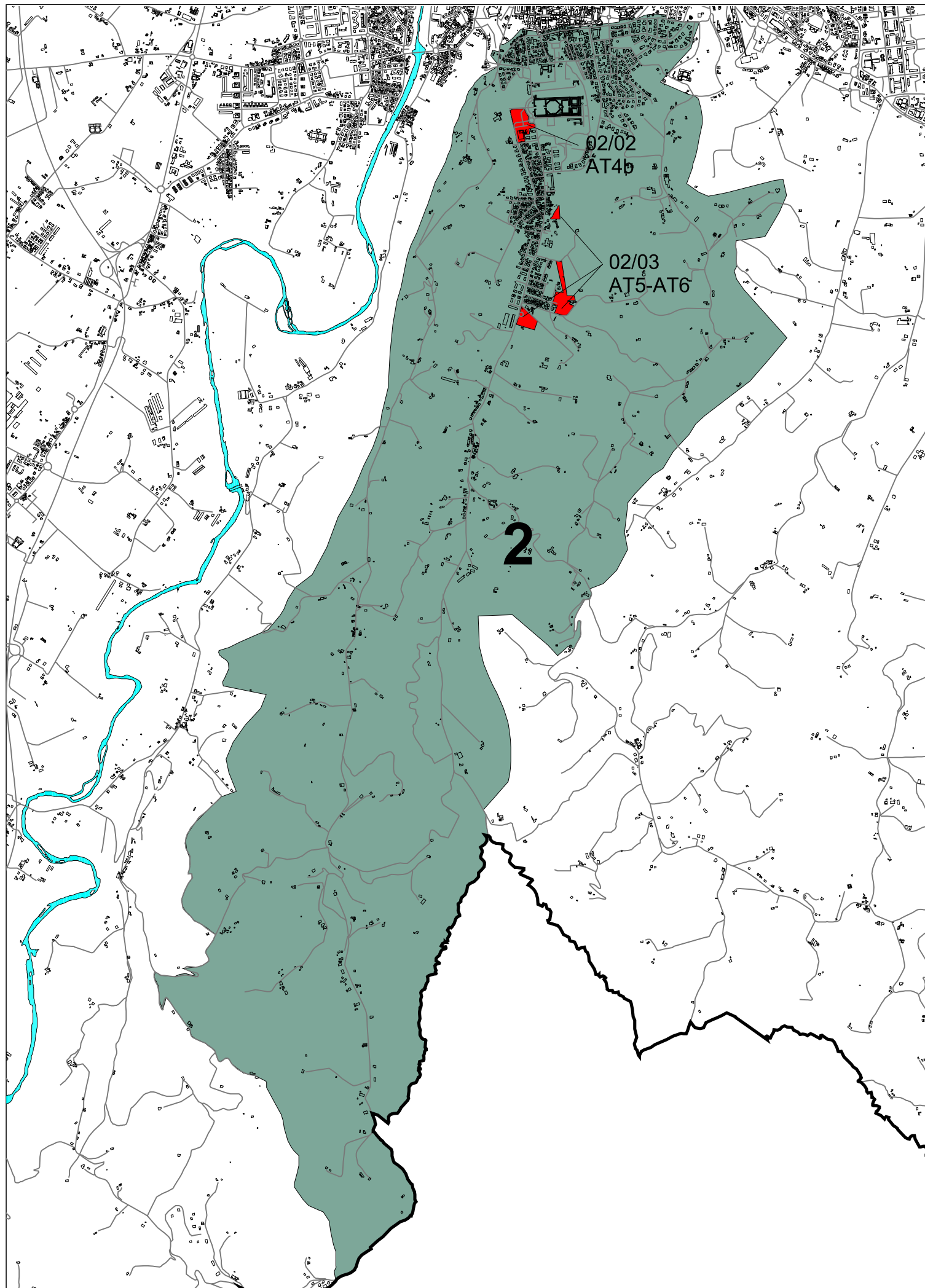
QUARTIERE N° 1 CENTRO

Indice schede

01/01 AT6 VIA CANONICO LUGARESÌ - comparto ex essicatoio	pag. 4
01/02 AT6 VIA CANONICO LUGARESÌ - via Roversano	pag. 6
01/03 AT6 VIA CANONICO LUGARESÌ - comparto centrale	pag. 8

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



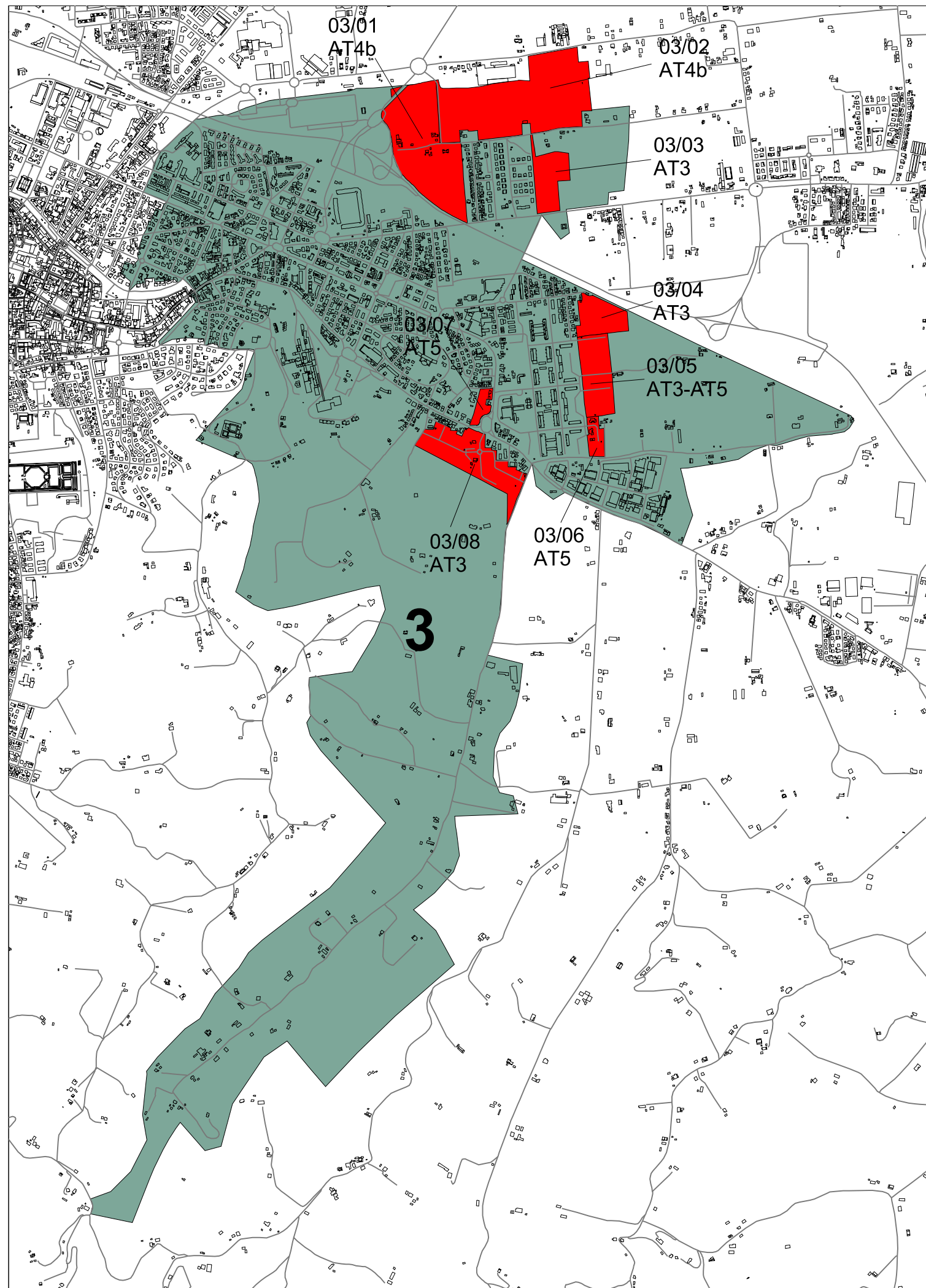
QUARTIERE N° 2 CESUOLA

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
02/04 AT6 PONTE ABBADESSE - comparto centrale	pag. 17

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



QUARTIERE N° 3 FIORENZUOLA

Indice schede

03/01 AT4b CASE FRINI - secante	pag. 20
03/02 AT4b CASE FRINI - via Assano, via Madonna	pag. 22
03/03 AT3 CASE FRINI	pag. 24
03/04 AT3 CASE FINALI - via Marzolino	pag. 26
03/05 AT3-AT5 CASE FINALI - via Angelini, via Lambruschini	pag. 28
03/06 AT5 CASE FINALI - via Arcangeli	pag. 30
03/07 AT5 CASE FINALI - rotonda	pag. 32
03/08 AT3 CASE FINALI - via Fiorenzuola	pag. 34
03/09 AT4a CASE FINALI - P.le Fracassi	pag. 36

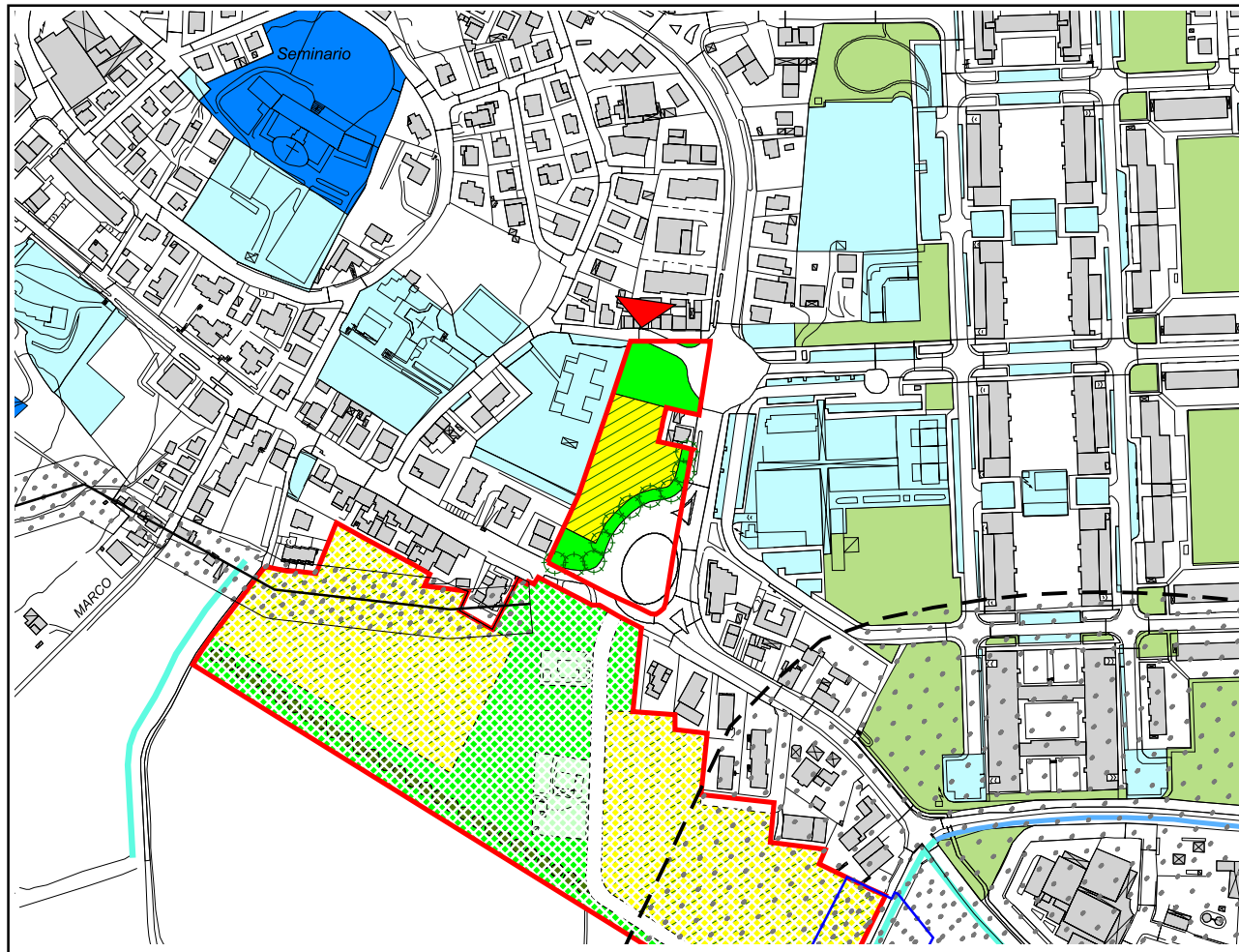
Aree di trasformazione

- 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 connessione dei margini urbani
Case Finali - rotonda**

03/07-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto, localizzato lungo la via Emilia nella parte est, nella zona di Case Finali, era destinato dal PRG '85 a verde pubblico e non fu attuato. La zona è caratterizzata da una molteplicità di funzioni e tipologie stratificatesi nel tempo senza un disegno organico. La realizzazione della rotonda tra via Fiorenzuola, principale asse di penetrazione al centro urbano da est, e la via Emilia qualifica uno dei principali accessi alla città. Sono presenti in prossimità del comparto servizi scolastici per l'infanzia e religiosi.

Obiettivi e criteri di intervento

L'ambito, posto in ingresso alla città, deve caratterizzarsi come punto di accesso qualificato con funzioni prevalentemente terziarie e commerciali. Deve mantenere libero il cono visuale da via Lambruschini, strada di uscita dal PEEP di Case Finali, verso l'emergenza dell'Abbazia del Monte e garantire un filtro verde a protezione della scuola materna dall'intenso traffico veicolare della via Emilia.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 11.448 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.717 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 60%
hm = 13 mt
Apv = /
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

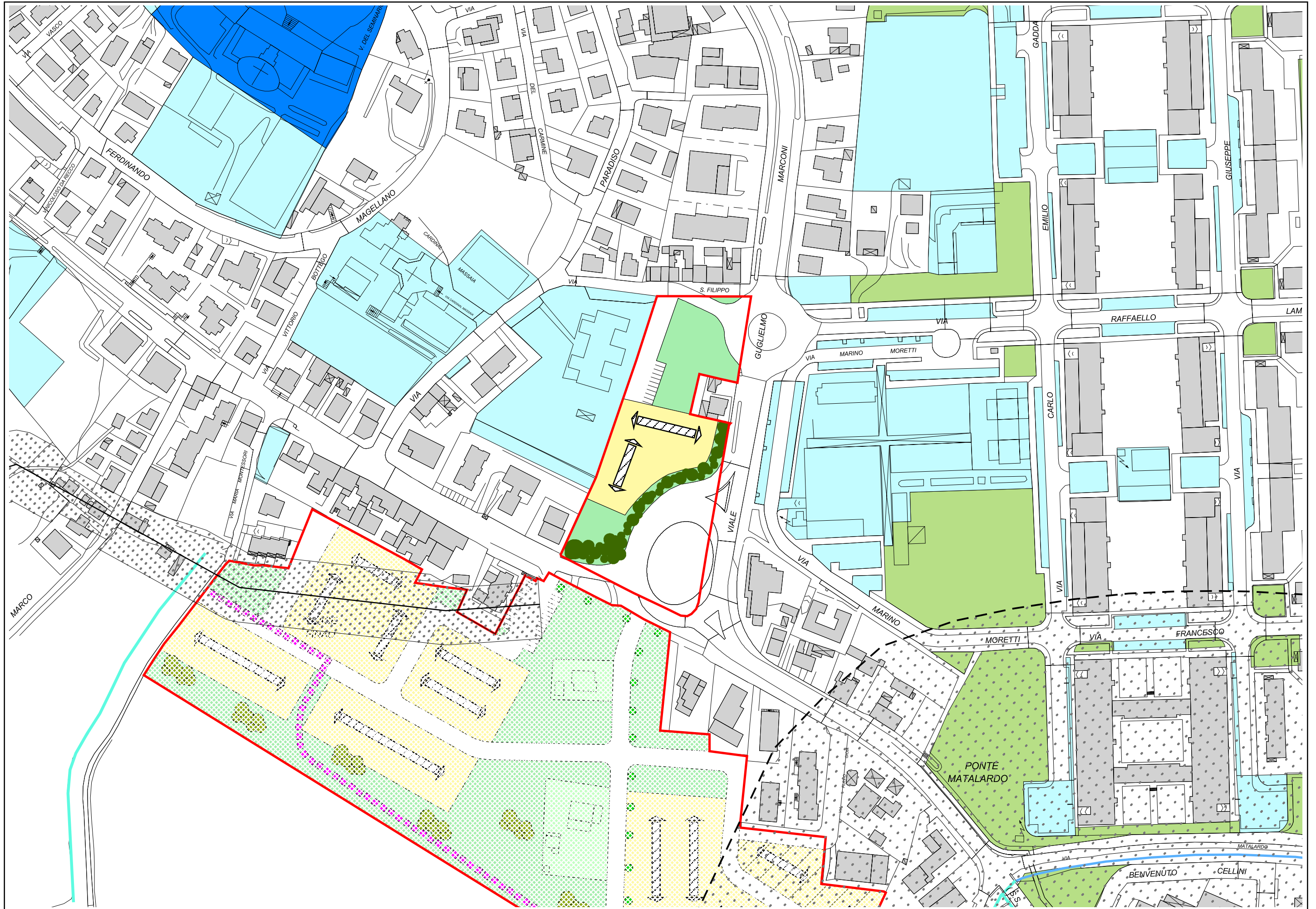
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

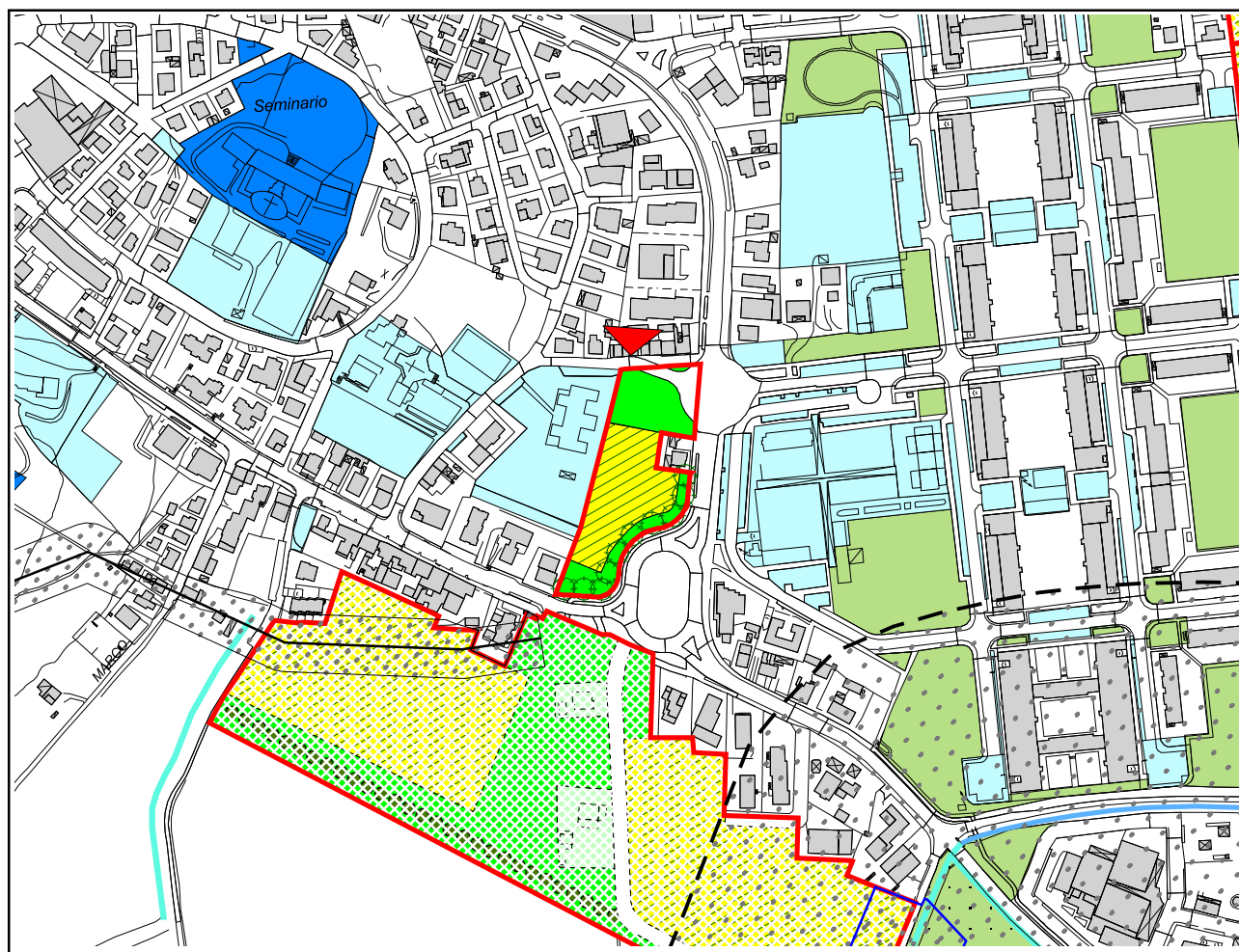
Verde di mitigazione verso la via Emilia anche a protezione della scuola.
Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzanti da potenziale instabilità (art.27 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.



SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto, localizzato lungo la via Emilia nella parte est, nella zona di Case Finali, era destinato dal PRG '85 a verde pubblico e non fu attuato. La zona è caratterizzata da una molteplicità di funzioni e tipologie stratificatesi nel tempo senza un disegno organico. La realizzazione della rotonda tra via Fiorenzuola, principale asse di penetrazione al centro urbano da est, e la via Emilia qualifica uno dei principali accessi alla città. Sono presenti in prossimità del comparto servizi scolastici per l'infanzia e religiosi.

Obiettivi e criteri di intervento

L'ambito, posto in ingresso alla città, deve caratterizzarsi come punto di accesso qualificato con funzioni residenziali preferibilmente integrate da funzioni terziarie e commerciali. Deve mantenere libero il cono visuale da via Lambruschini, strada di uscita dal PEEP di Case Finali, verso l'emergenza dell'Abbazia del Monte e garantire un filtro verde a protezione della scuola materna dall'intenso traffico veicolare della via Emilia.

- STATO MODIFICATO -

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 8.119 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.218 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 60%
hm = 13 mt
Apv = /
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

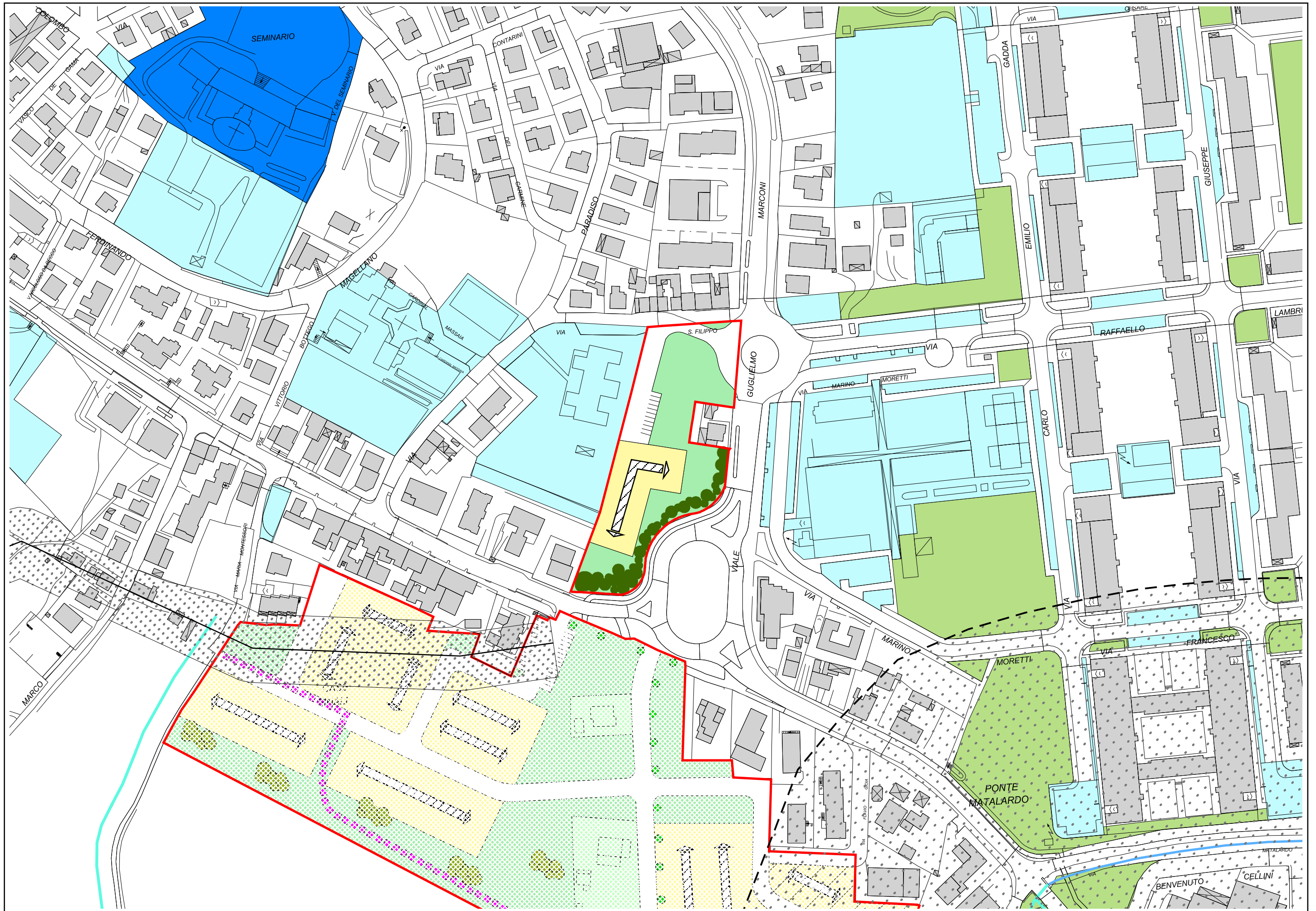
PRESCRIZIONI

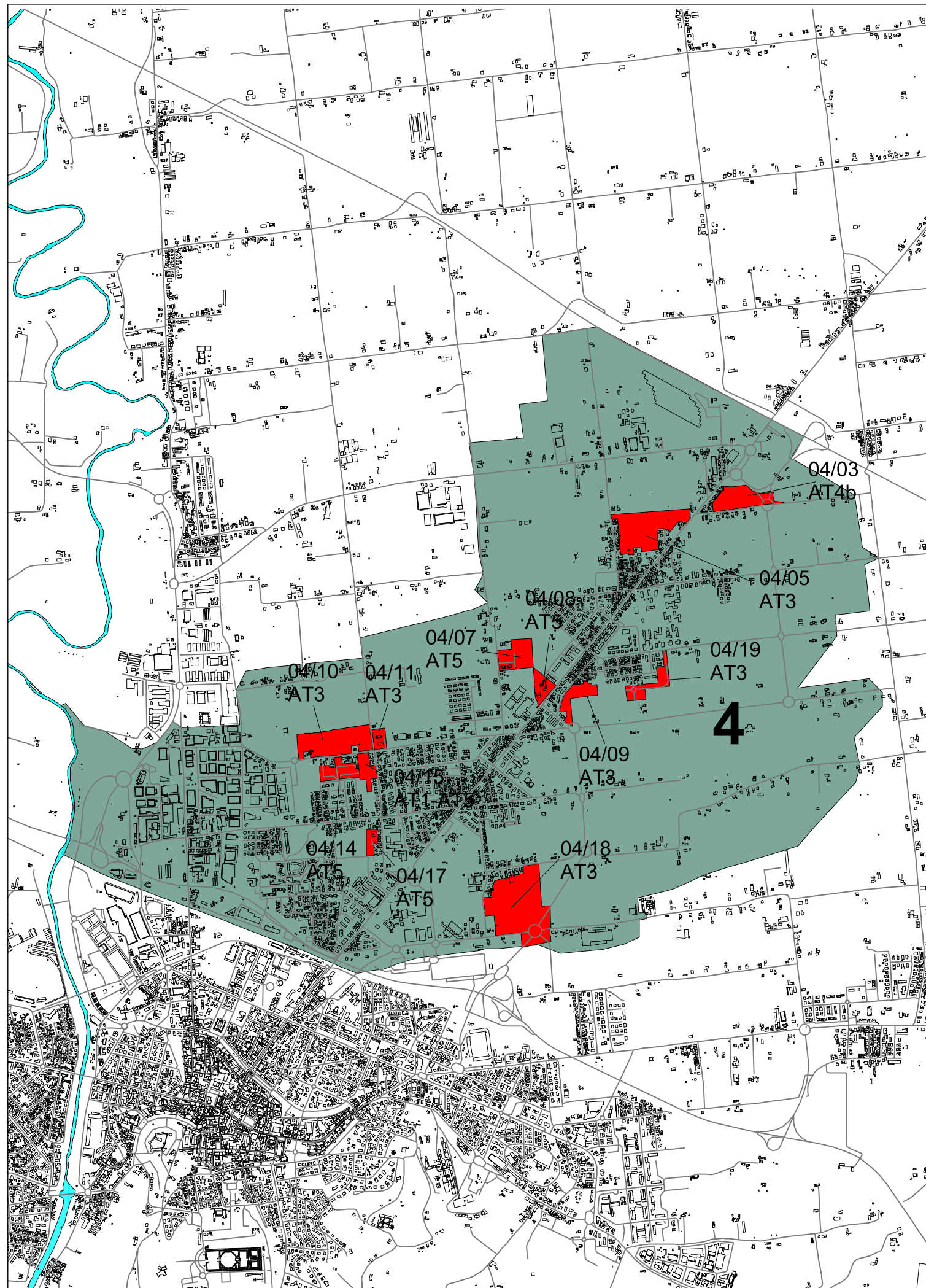
Urbanistico-ambientali

Verde di mitigazione verso la via Emilia anche a protezione della scuola.
Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).
Contributo in quota parte rispetto alla SUL per la realizzazione della rotonda sull'innesto della via Lambruschini con la via Emilia congiuntamente con l'AT 03/05.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi caratterizzanti da potenziale instabilità (art.27 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.





QUARTIERE N° 4 CERVESE SUD

Indice schede

04/03 AT4b VILLA CHIAVICHE - casello autostradale	pag. 41
04/04 AT3 S. EGIDIO - via Pisignano	pag. 43
04/05 AT3 VILLA CHIAVICHE - via Pisignano, via Cerveze	pag. 45
04/08 AT5 S. EGIDIO - via Cerveze	pag. 51
04/09 AT3 S. EGIDIO - via Faenza	pag. 53
04/10 AT3 S. EGIDIO - via Cerchia	pag. 55
04/11 AT3 S. EGIDIO - via Cerchia, via Boscone	pag. 57
04/12 AT1-AT5 S. EGIDIO - via Polesine, via Madonna dello Schioppo	pag. 59
04/13 AT1-AT5 S. EGIDIO - via Giordano Bruno	pag. 61
04/14 AT5 S. EGIDIO - via Salieri	pag. 63
04/15 AT1-AT5 S. EGIDIO - via Boscone	pag. 65
04/16 AT1 S. EGIDIO - via Boscone, via Madonna dello Schioppo	pag. 67
04/17 AT5 S. EGIDIO - comparto contiguo Parco Marzocchi	pag. 69
04/18 AT3 S. EGIDIO - via Assano, via Redichiaro	pag. 71
04/19 AT3 S. EGIDIO - via S. Agà	pag. 73

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

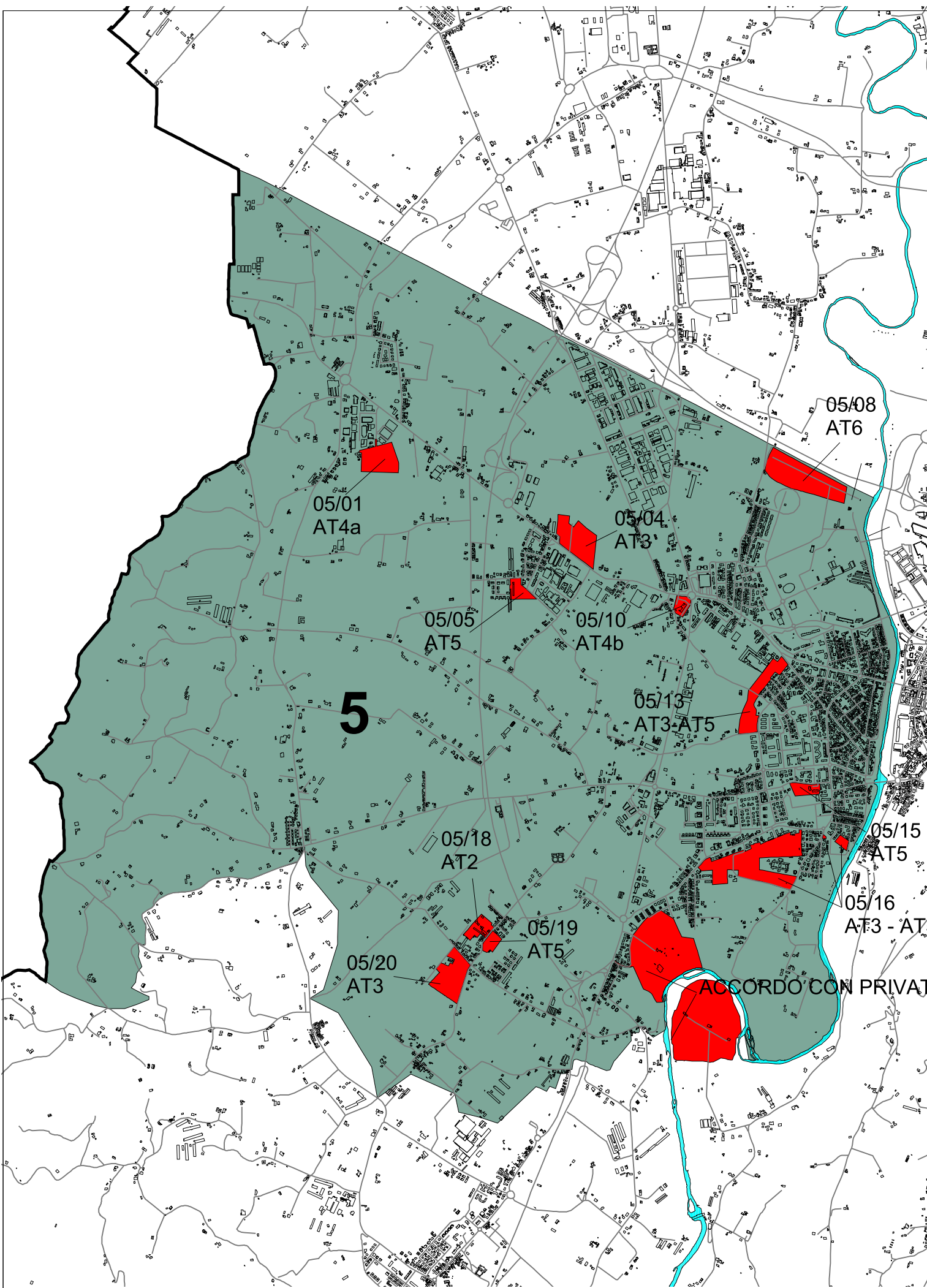
QUARTIERE N° 5 OLTRE SAVIO

Indice schede

05/01 AT4a DIEGARO - via Brighi	pag. 76
05/04 AT3 TORRE DEL MORO - via Emilia	pag. 82
05/05 AT5 DIEGARO - via La spezia	pag. 84
05/08 AT6 PARCO IPPODROMO - Comparto via Pontescolle	pag. 90
05/09 AT6 PARCO IPPODROMO - Comparto via Riccione	pag. 92
05/10 AT4a TORRE DEL MORO - via Nuova	pag. 94
05/13 AT3-AT5 S.MAURO - via Farini, via Giardino	pag. 100
05/14 AT3 S.MAURO - via S.Mauro, via Giardino	pag. 102
05/15 AT5 S.MAURO - Parco per Fabio	pag. 104
05/16 AT3-AT5 S.MAURO - via Savio	pag. 106
05/17 AT2-AT3 DIEGARO - via Emilia ponente	pag. 109
05/18 AT2 TIPANO - via Tipano, Comparto ovest	pag. 111
05/19 AT5 TIPANO - via Tipano, Comparto est	pag. 113
05/20 AT3 TIPANO - via Tipano, via Del Priolo	pag. 114a
ACCORDO CON PRIVATI - Borgo Paglia - Cà Bianchi	pag. 115

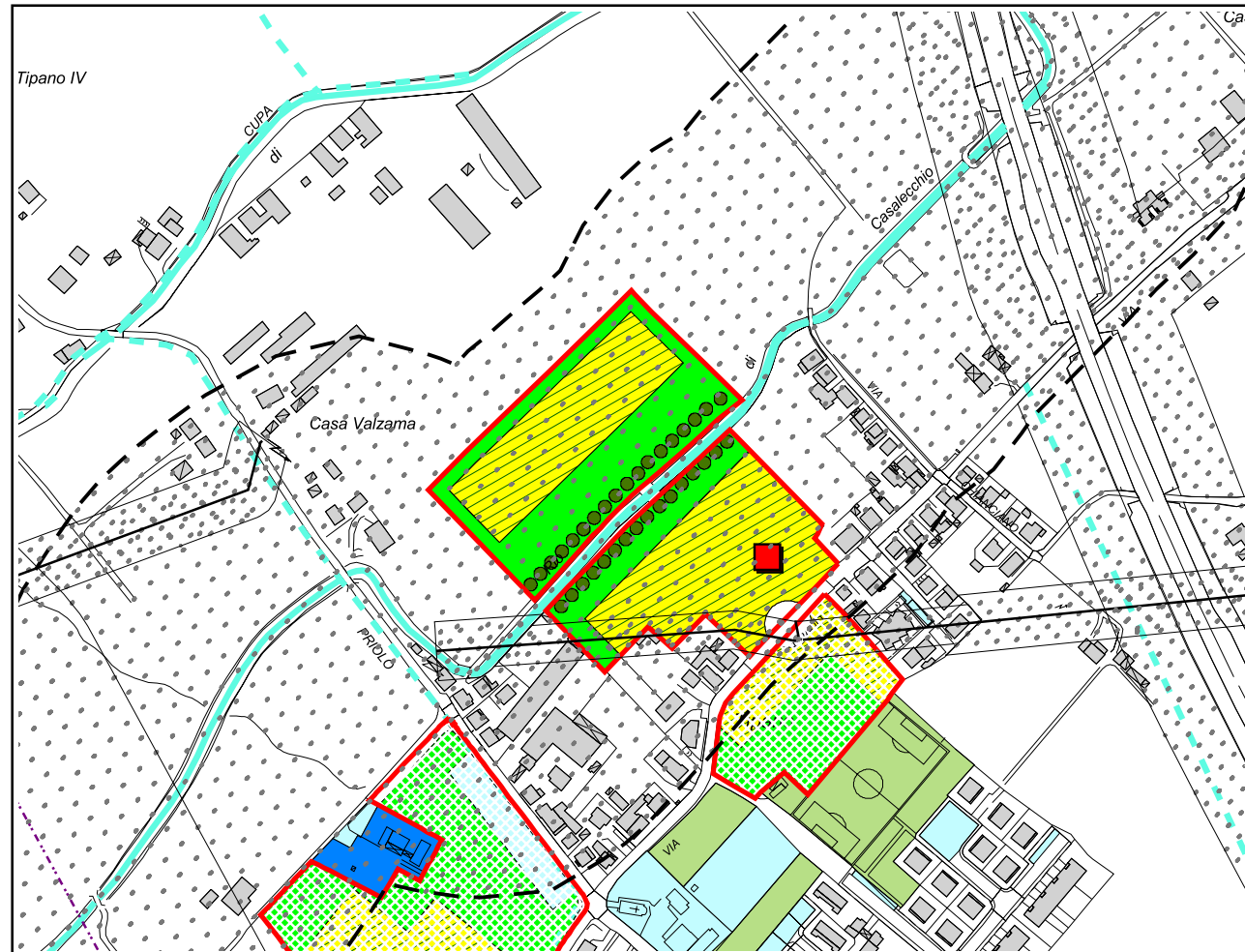
Aree di trasformazione

- 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



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.

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

Il comparto nella porzione a est del Rio di Casalecchio era destinato urbanisticamente dal PRG '85 a zona di ristrutturazione urbanistico edilizia.

Nell'area a confine con il rio di Casalecchio sono collocati diversi capannoni industriali dismessi che l'amministrazione ha 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 entrambe le sponde e ridisegnando il confine con la zona agricola.

E' opportuna la creazione di un polo di aggregazione che caratterizzi il nuovo edificato.

Indici urbanistici e quantità

AT2

Superficie territoriale (St): 15.160 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.50 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 7.580 mq

AT6

Superficie territoriale (St): 21.873 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.04 mq
Superficie utile lorda (Sul): 875 mq

Superficie territoriale totale (St): 37.033 mq

Superficie utile lorda totale (Sul): 8.455 mq

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)

AT2

hm = 13 mt
Apv = verde naturalistico
A = 80 alberi/ha Se
Ar = 150 arbusti/ha Se

AT6

hm = 7 mt
Apv = verde naturalistico
A = 100 alberi/ha Se
Ar = 200 arbusti/ha Se

Normativa funzionale

AT2

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.

AT6

Usi previsti: U1/1, U3/6

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U3/6 = massimo 25% Sul

PRESCRIZIONI

Ripartizioni del comparto

Superficie edificabile totale (Se) mq. 17.800
Area pubblica totale (Ap) mq. 19.233

Indici ecologici

Ip (Se) > mq. 7.100
Ip (St) > mq. 21.000

Urbanistico-ambientali

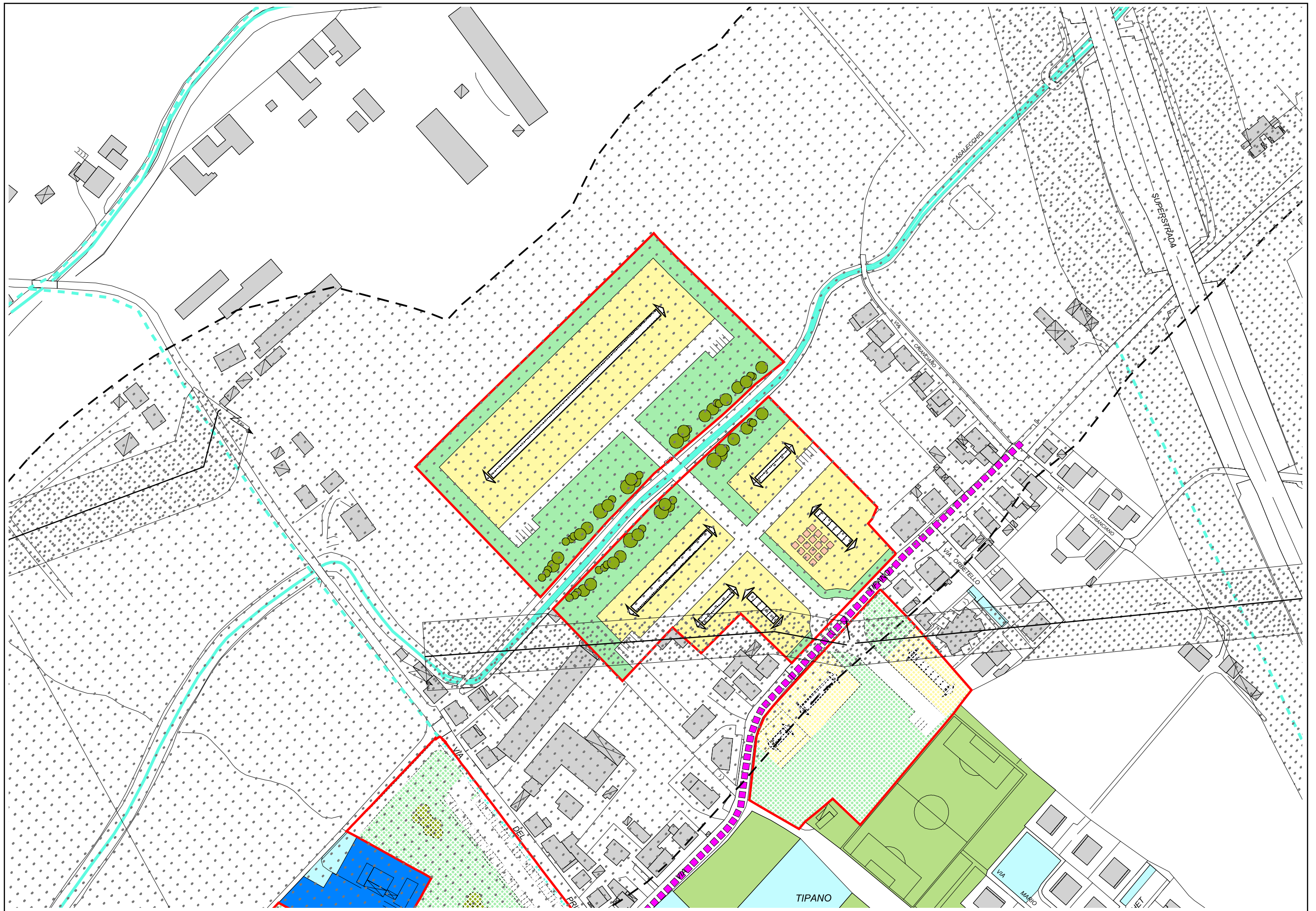
Verde di ecotone verso l'ambito rurale, di mitigazione verso il tessuto polifunzionale e di ambientazione lungo le sponde del Rio Casalecchio. Valutazione previsionale di clima acustico (AUSL).

Studio di impatto sulla mobilità (art.19.06).

L'accessibilità alla porzione restante dovrà essere garantita dalla via Tipano con un ponte sul Rio Casalecchio

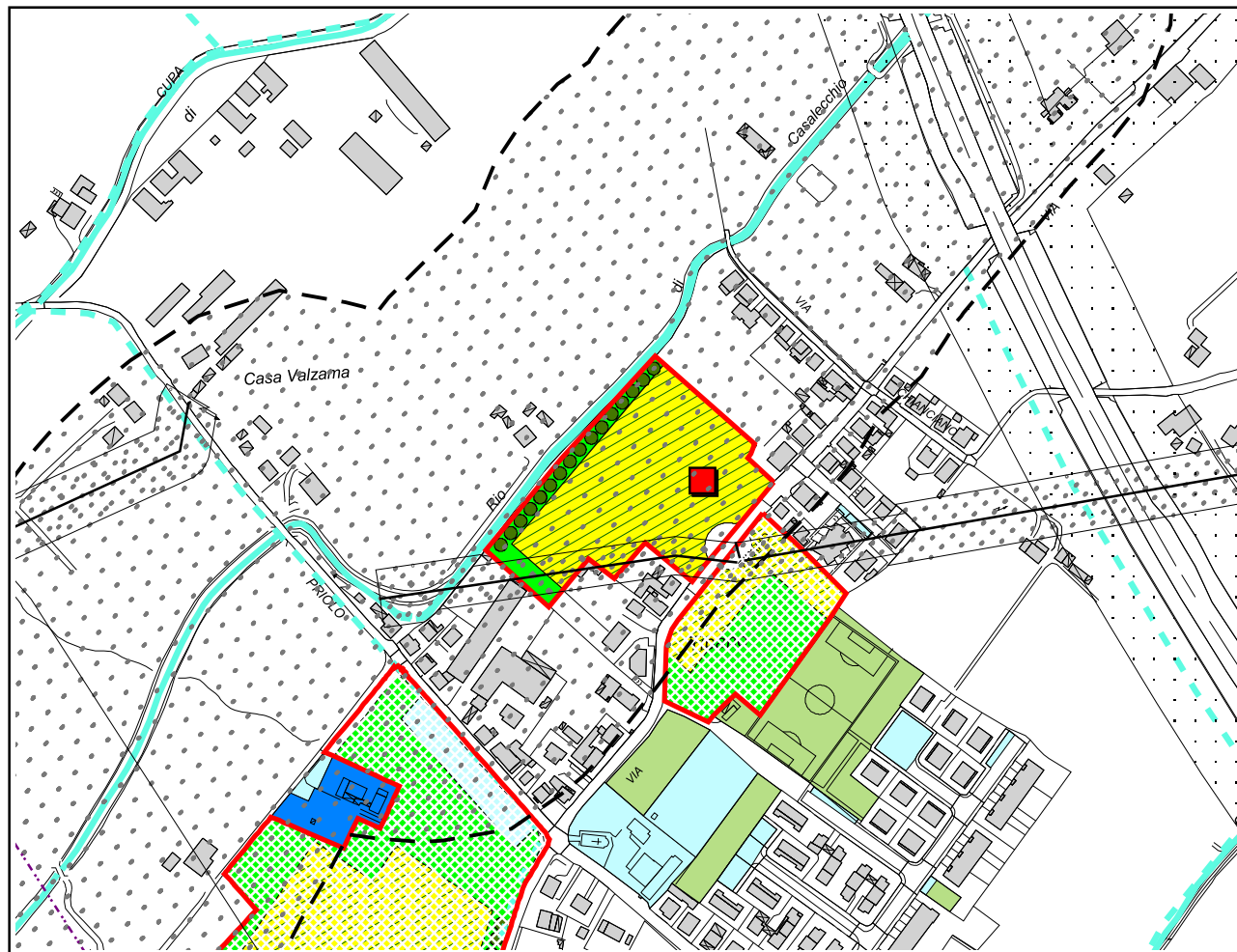
Idrogeologiche

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.



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 urbanisticamente 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. È 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

$I_p (Se) > 30 \%$
 $I_p (St) > 30 \%$
 T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)
 $h_m = 13 \text{ mt}$
 A_{pv} = verde naturalistico
 $A = 80 \text{ alberi/ha Se}$
 $Ar = 150 \text{ arbusti/ha Se}$

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.

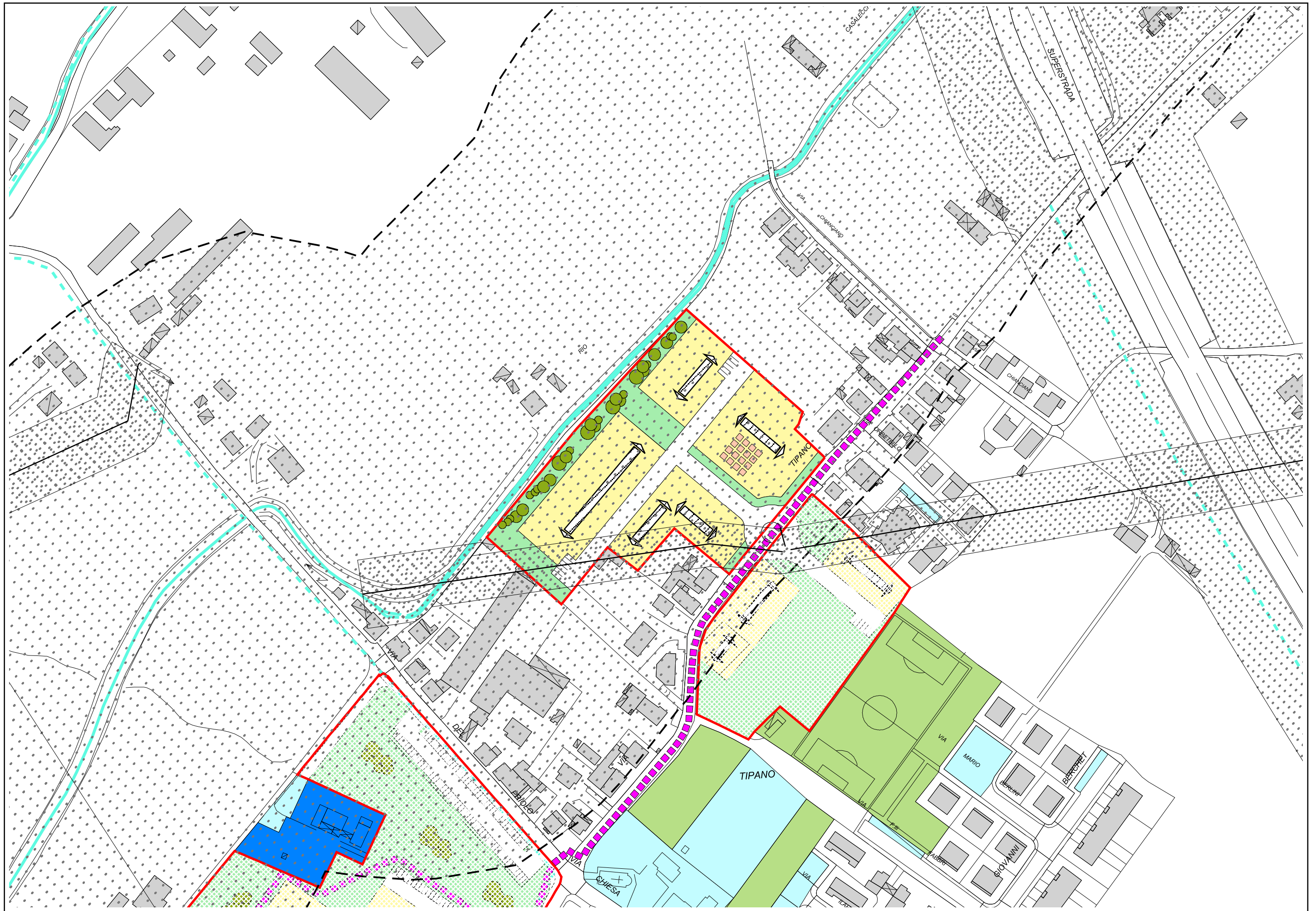
PRESCRIZIONI

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

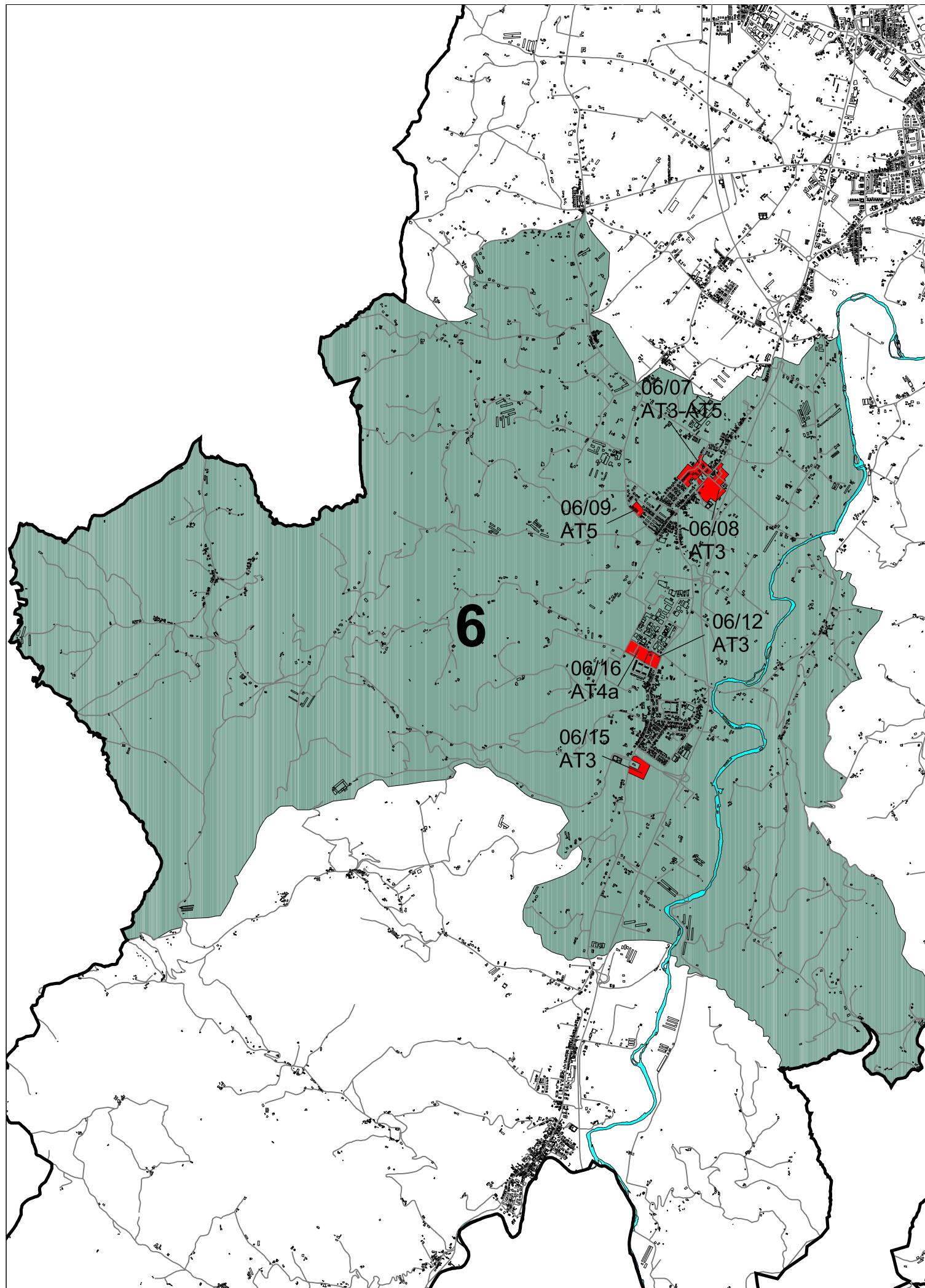
Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1. Scarpate morfologiche.



QUARTIERE N° 6 VALLE SAVIO

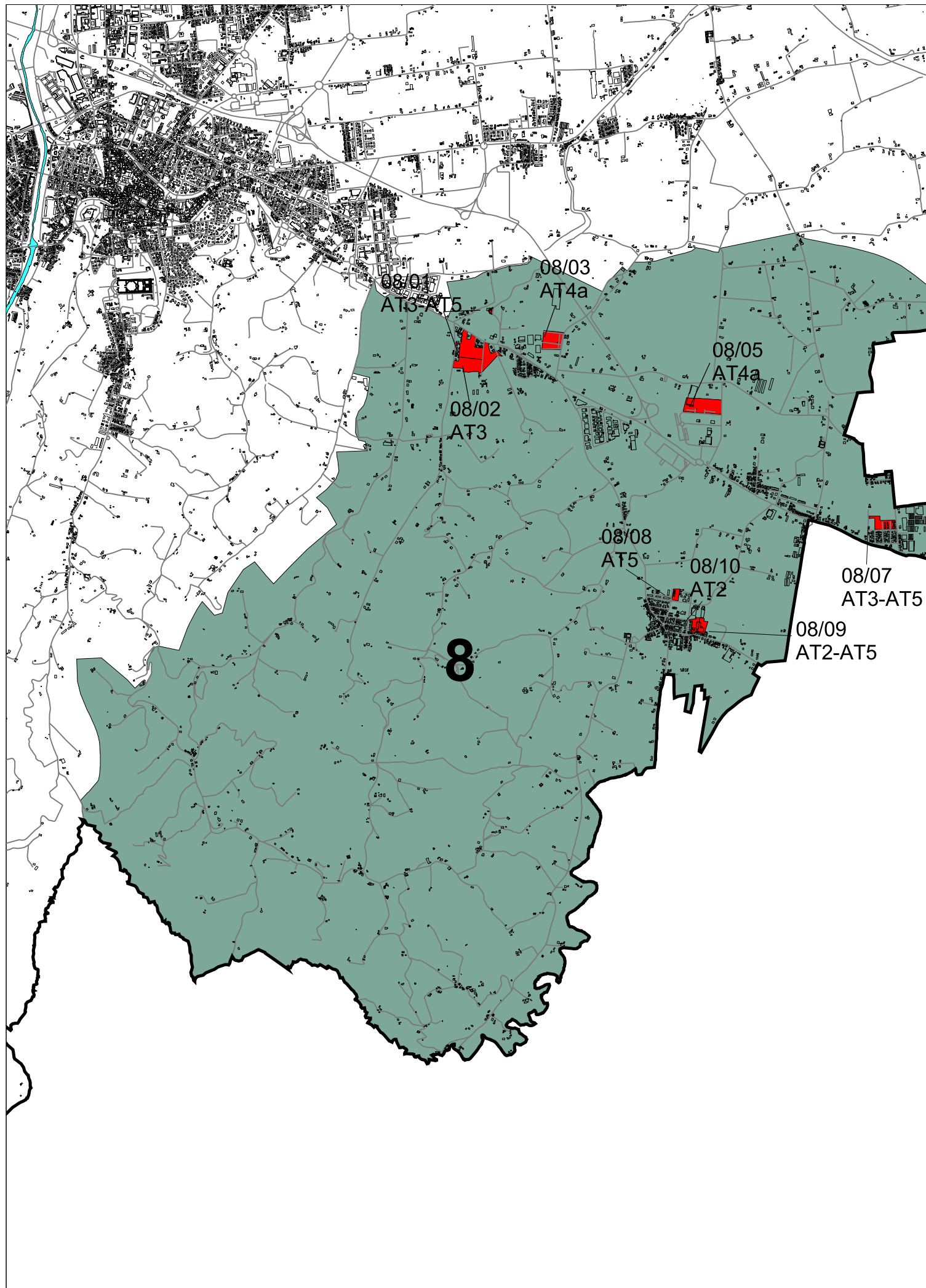
Indice schede

06/07 AT3-AT5 S.VITTORE	pag. 6
06/08 AT3 S.VITTORE - comparto adiacente al cimitero	pag. 8
06/09 AT5 S.VITTORE - via Montecchio	pag. 10
06/12 AT3 S.CARLO-S.VITTORE	pag. 14
06/14 AT5 S.CARLO	pag. 16
06/15 AT3 S.CARLO - Svincolo E45	pag. 18
06/16 AT4a S. CARLO-S. VITTORE - ampliamento zona artigianale a sud	pag. 20



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



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-AT5 CALISESE - via Malanotte, comp. est	pag. 50
08/10 AT2 CALISESE - via Malanotte, comp. ovest	pag. 52
08/11 AT4a CASE CASTAGNOLI - svincolo secante	pag. 54

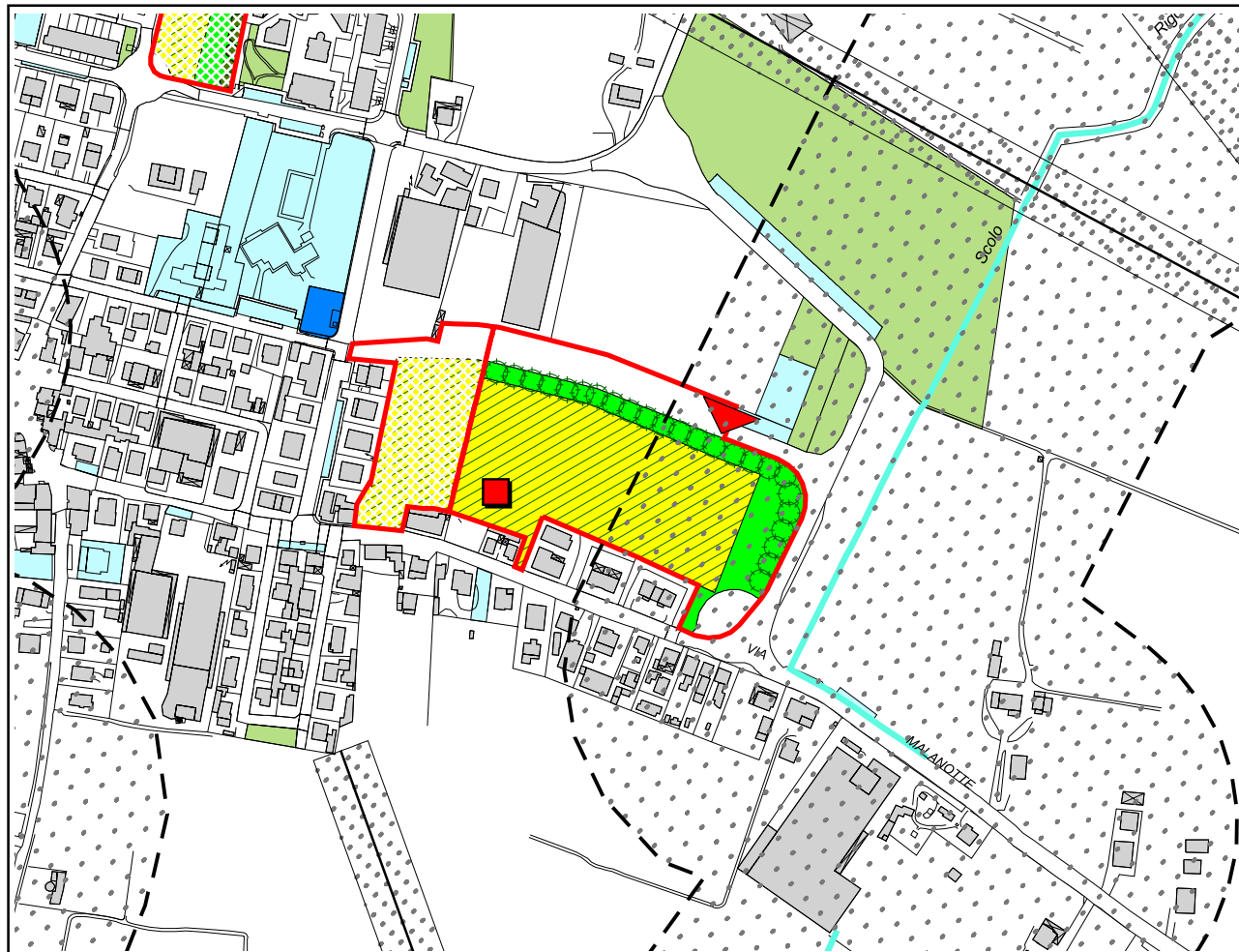
Aree di trasformazione

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

08/09
AT2- AT5

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. Il PRG '85 destinava un'ampia porzione del comparto a verde pubblico.

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

AT2

Superficie territoriale (St): 7.563 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.50 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.782 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 21.049 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.157 mq

Superficie territoriale totale (St): 28.612 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 6.939 mq

Ripartizione del comparto

AT2

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

AT5

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

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 = 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 mitigazione verso gli assi stradali e il tessuto polifunzionale.

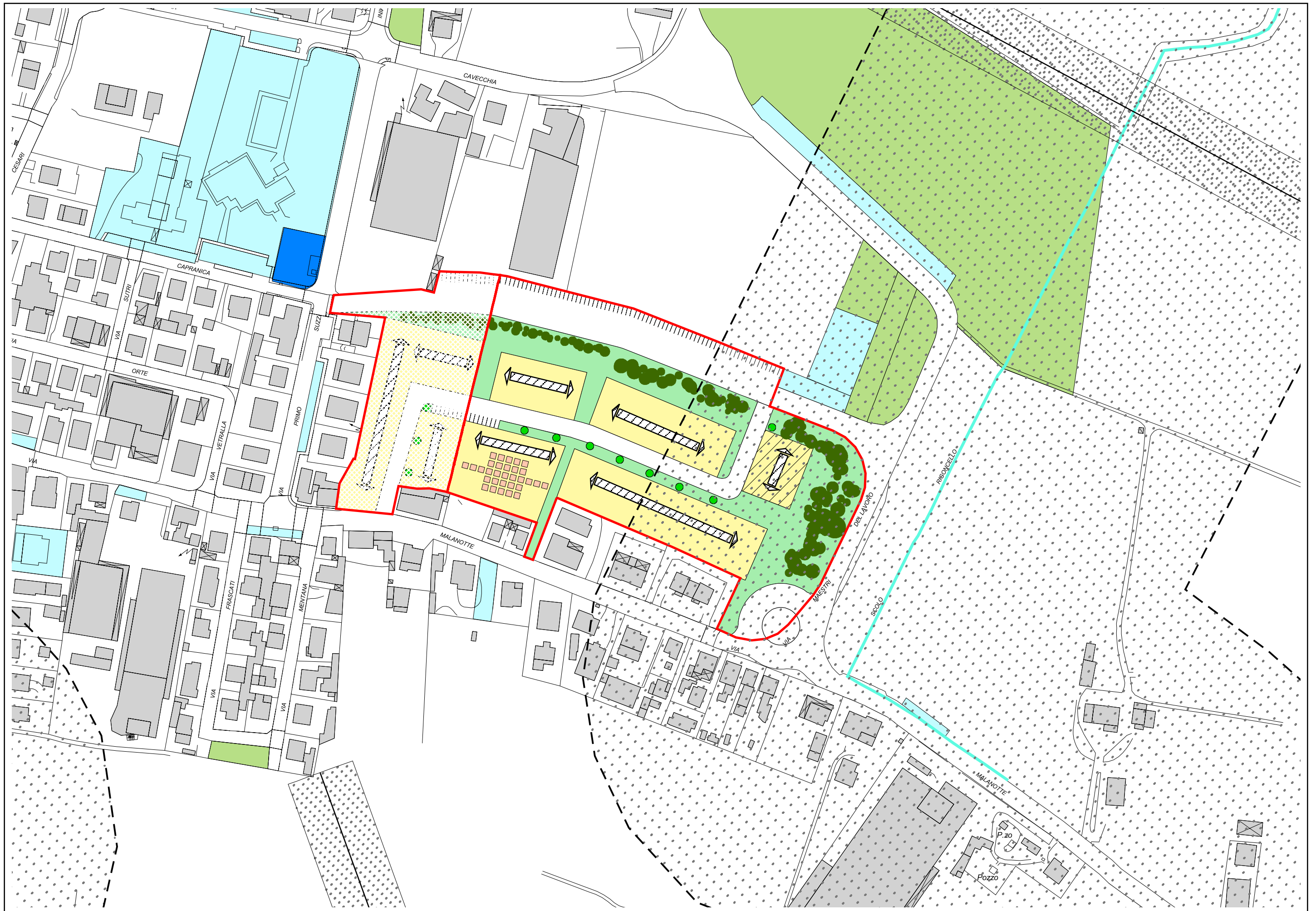
Valutazione previsionale di clima acustico.

Impianto di depurazione locale.

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

Idrogeologiche

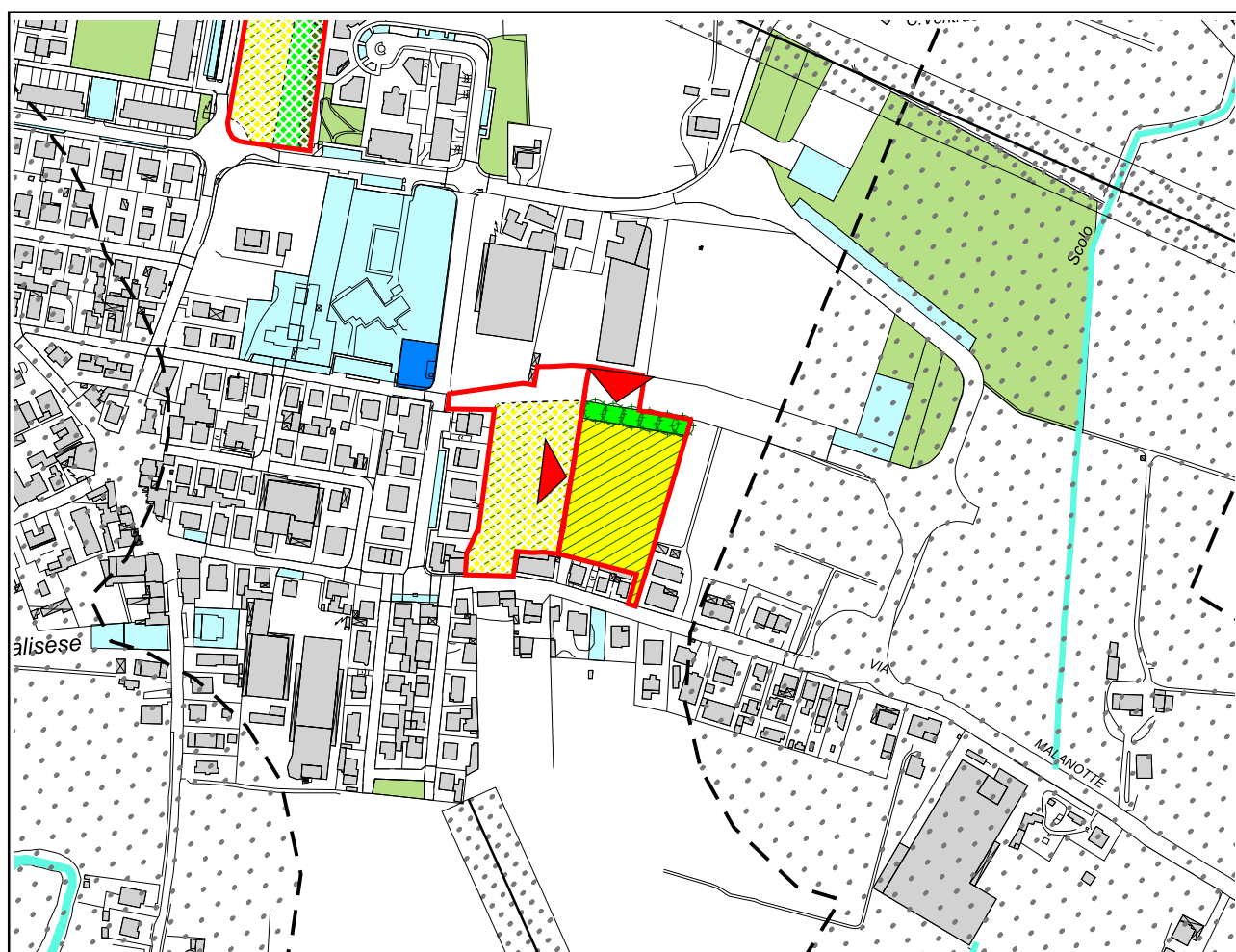
Il comparto ricade in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 del PTCP) di cui all'art.2.7 dell'allegato 1;
zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav. 4).



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.

- STATO MODIFICATO -

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

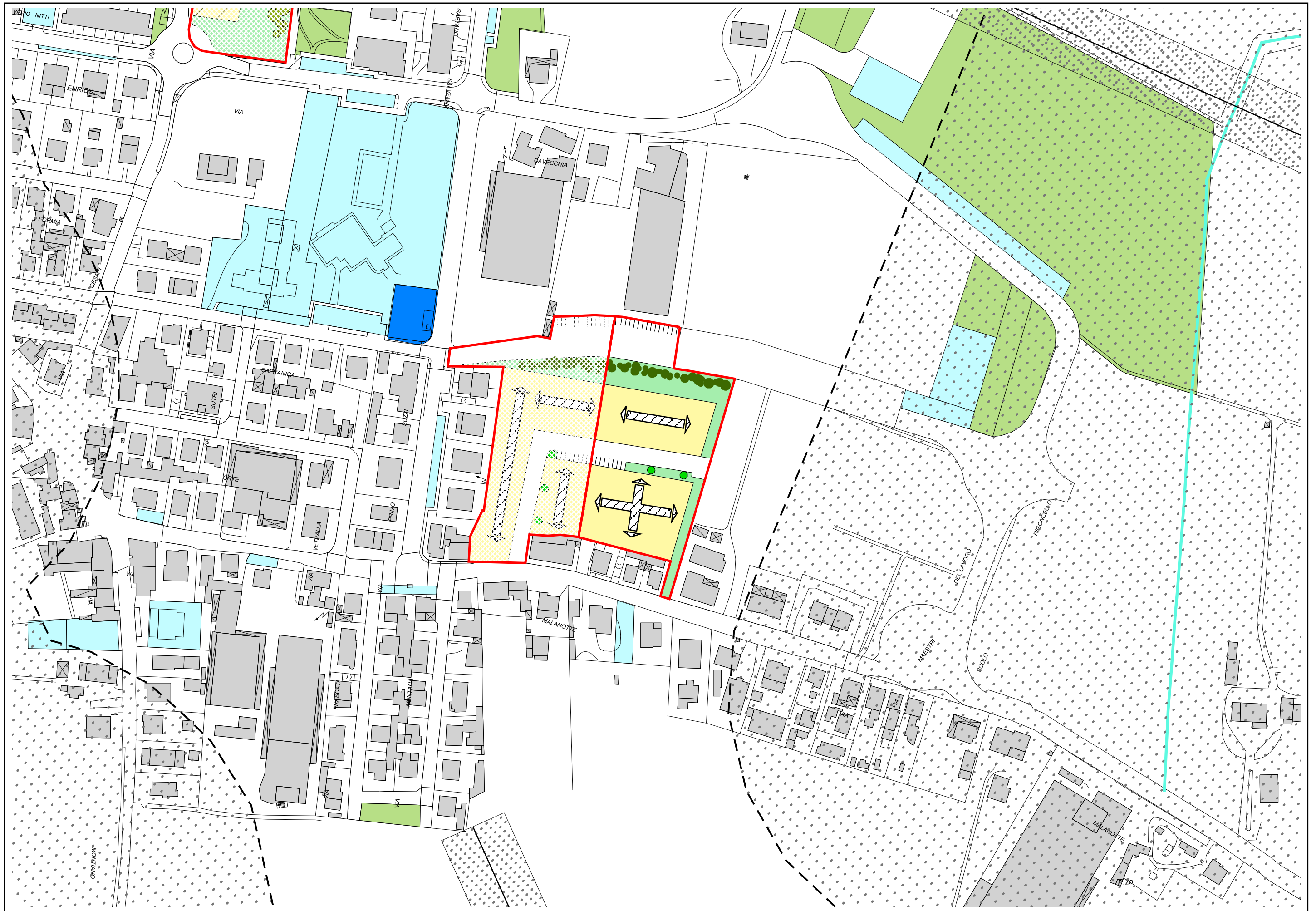
Verde di mitigazione verso il tessuto polifunzionale.

Valutazione previsionale di clima acustico.

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

Idrogeologiche

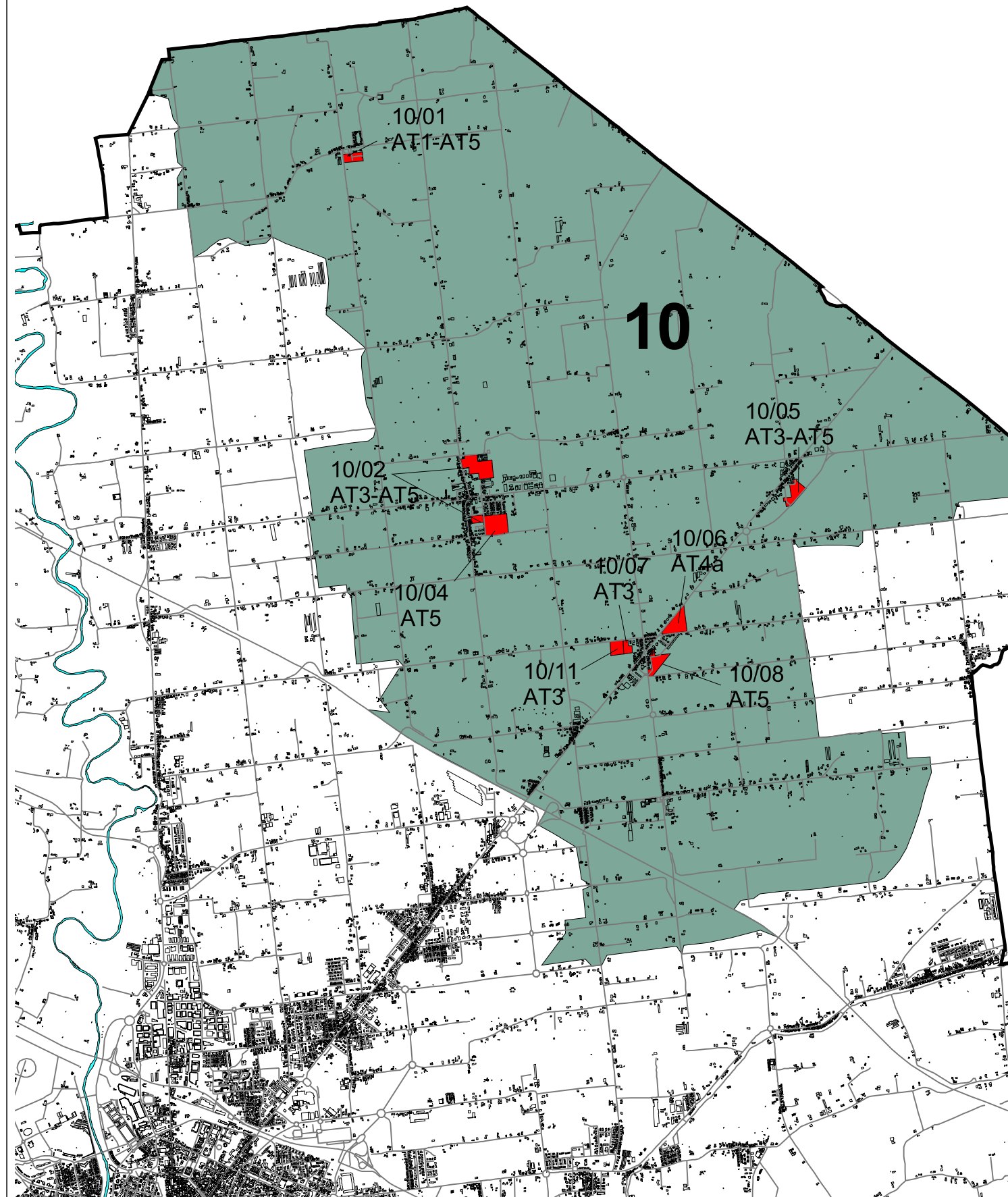
Il comparto ricade in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 del PTCP) di cui all'art.2.7 dell'allegato 1;
zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;
zone soggette ad eventi alluvionali saltuari (PTCP tav. 4).



QUARTIERE N° 10 CERVESE NORD

Indice schede

10/01 AT1-AT5 BAGNILE	pag. 4
10/02 AT3-AT5 S.GIORGIO - via F.lli Latini, via Volontari della Libertà	pag. 6
10/03 AT4a S.GIORGIO - via Calabria	pag. 8
10/04 AT5 S.GIORGIO - via Volontari della Libertà	pag. 10
10/05 AT3-AT5 PIOPPA	pag. 12
10/06 AT4a CALABRINA - via Cervese	pag. 14
10/07 AT3 CALABRINA - via Mariana	pag. 16
10/08 AT5 CALABRINA - via Confine di S.Giorgio, via Targhini	pag. 18
10/10 AT1-AT5 GATTOLINO - via Medri	pag. 22
10/11 AT3 CALABRINA - via Mariana, comparto Ovest	pag. 24



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