

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

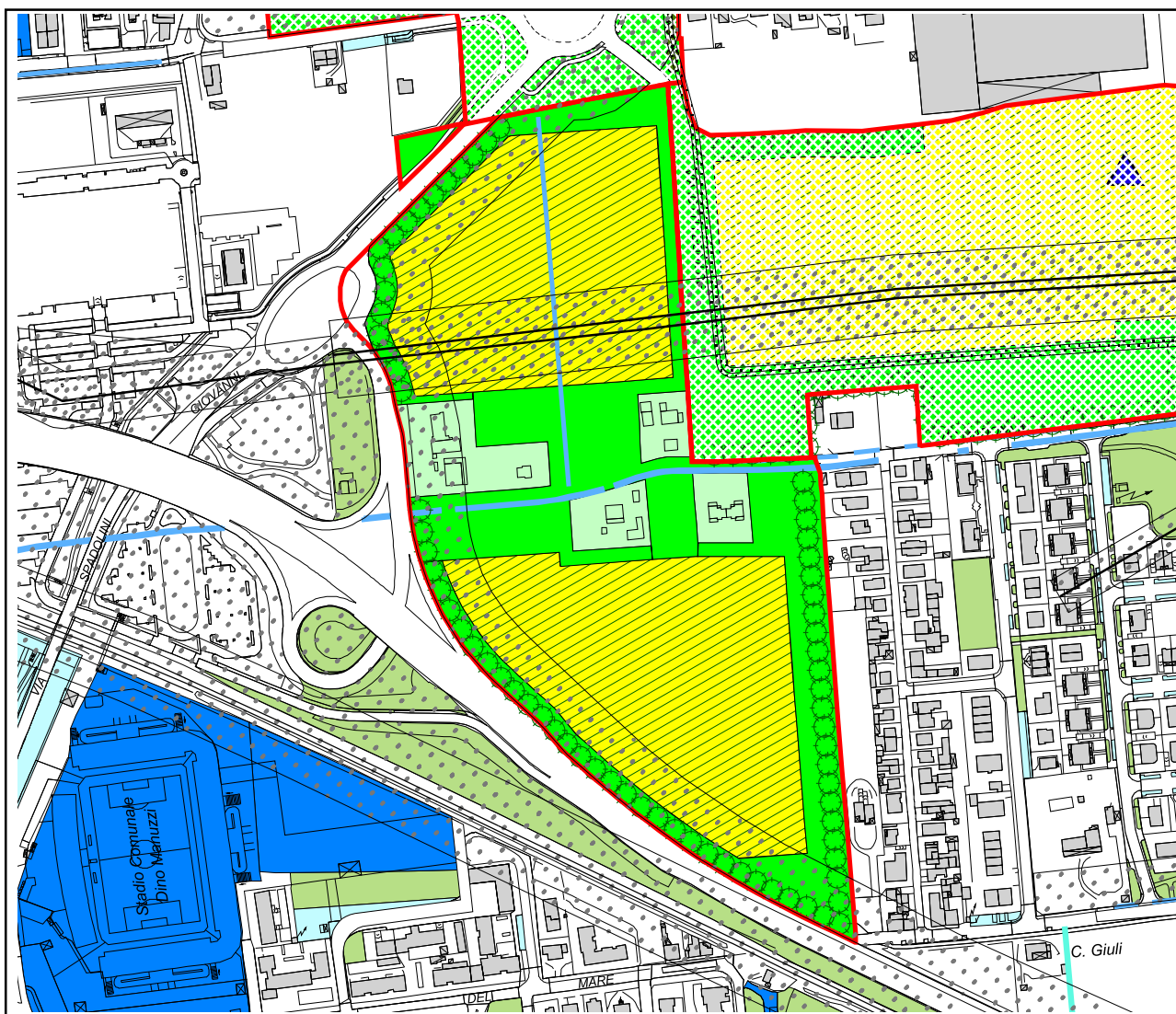
Aree di trasformazione

- 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 polifunzionale
Case Frini - secante

03/01-AT4b

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area di trasformazione si attesta a ovest dell'abitato di Case Frini, in prossimità di un comparto di trasformazione produttivo e dell'area Montefiore di prossima realizzazione, in adiacenza allo svincolo della secante.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono:

- favorire la riqualificazione della città prevedendo la continuità funzionale con gli insediamenti esistenti a carattere commerciale terziario (Montefiore) per le A.T. attestate su via Assano e via Madonnina;
- chiudere un vuoto urbano creatosi a seguito di scelte pianificatorie;
- creare una fascia di mitigazione verde sia nei confronti dello svincolo viabilistico della secante, che dell'abitato residenziale di Case Frini;
- creare un collegamento ciclo-pedonale nel verde fra le frazioni di Case Frini e S. Egidio.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 113.239 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.42.08bis N.d.A.
Superficie utile lorda (Sul): 45.296 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

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

Normativa funzionale

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

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Si richiamano i contenuti dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della provincia n°18034 del 22/02/2011 Verde di mitigazione verso la secante, lo svincolo e verso le abitazioni esistenti.
Documentazione di impatto acustico.
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.)

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21b del PTCP) di cui all'art. 2.12 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.

Scarpate morfologiche (art.50.11 N.d.A.)

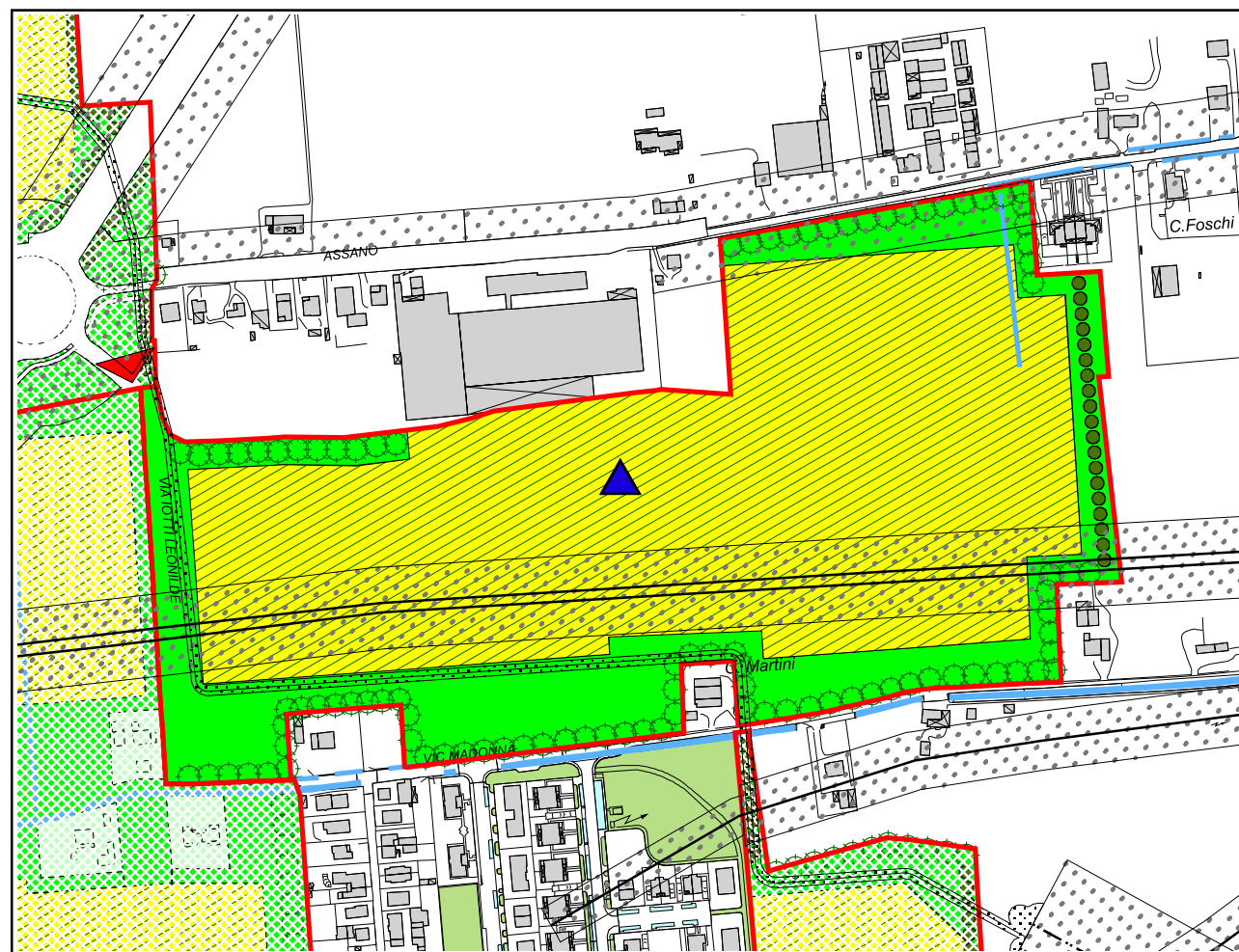
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
Case Frini - via Assano-via Madonna

03/02-AT4b

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto è ubicato a Case Frini fra le vie Assano e Madonna, in prossimità dello svincolo della secante. E' situato a nord della zona residenziale di case Frini e risulta essere contigua ad una rivendita esistente di articoli idro-sanitari.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di favorire la riqualificazione della città prevedendo la continuità funzionale con gli insediamenti esistenti a carattere commerciale terziario (Montefiore) per le A.T. attestate su via Assano e via Madonna, di alleggerire il traffico su via Assano attraverso l'ingresso diretto dalla rotonda dello svincolo della Secante, inoltre creare un forte filtro verde fra l'insediamento produttivo e l'abitato di Case Frini, utilizzando anche la porzione di area interessata dal vincolo di elettrodotto.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 166.291 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 N.d.A.
Superficie utile lorda (Sul): 66.516 mq

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 4167 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 N.d.A.
Superficie utile lorda (Sul): 500 mq

Superficie territoriale totale (St): 170.458 mq

Superficie utile lorda totale (Sul): 67.016 mq

Ripartizione del comparto

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

Rispetto vincolo elettrodotto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%
Ip (St) > 30%
hm = 30 mt
Apv = verde a filari
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

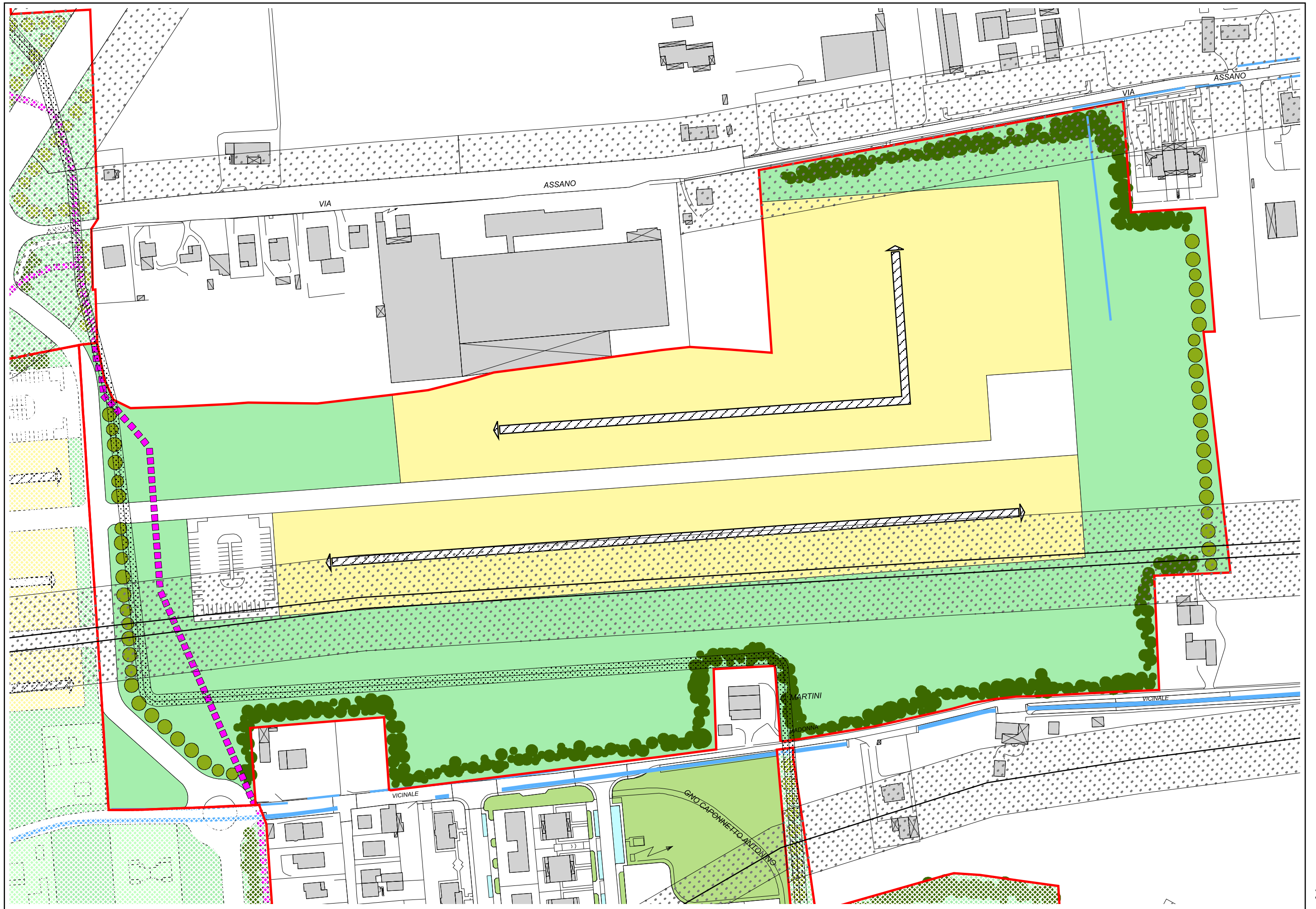
Urbanistico-ambientali

Si richiamano i contenuti dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della provincia n° 18034 del 22/02/2011. Non si deve prevedere nel conteggio della Sul il recupero del proservizio esistente in via Madonna, in quanto l'Accordo prevede il suo recupero all'interno del lotto a ville e giardini contiguo. Lungo il tracciato della linea interrata, per una fascia di 4 metri, non dovranno essere previsti luoghi di permanenza di persone, per un tempo superiore alle 4 ore giornaliere (obiettivo di qualità di 3 micro tesla, di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003, art.4) Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di protezione verso le abitazioni esistenti. Documentazione di impatto acustico. Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.)

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art. 2.12 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.

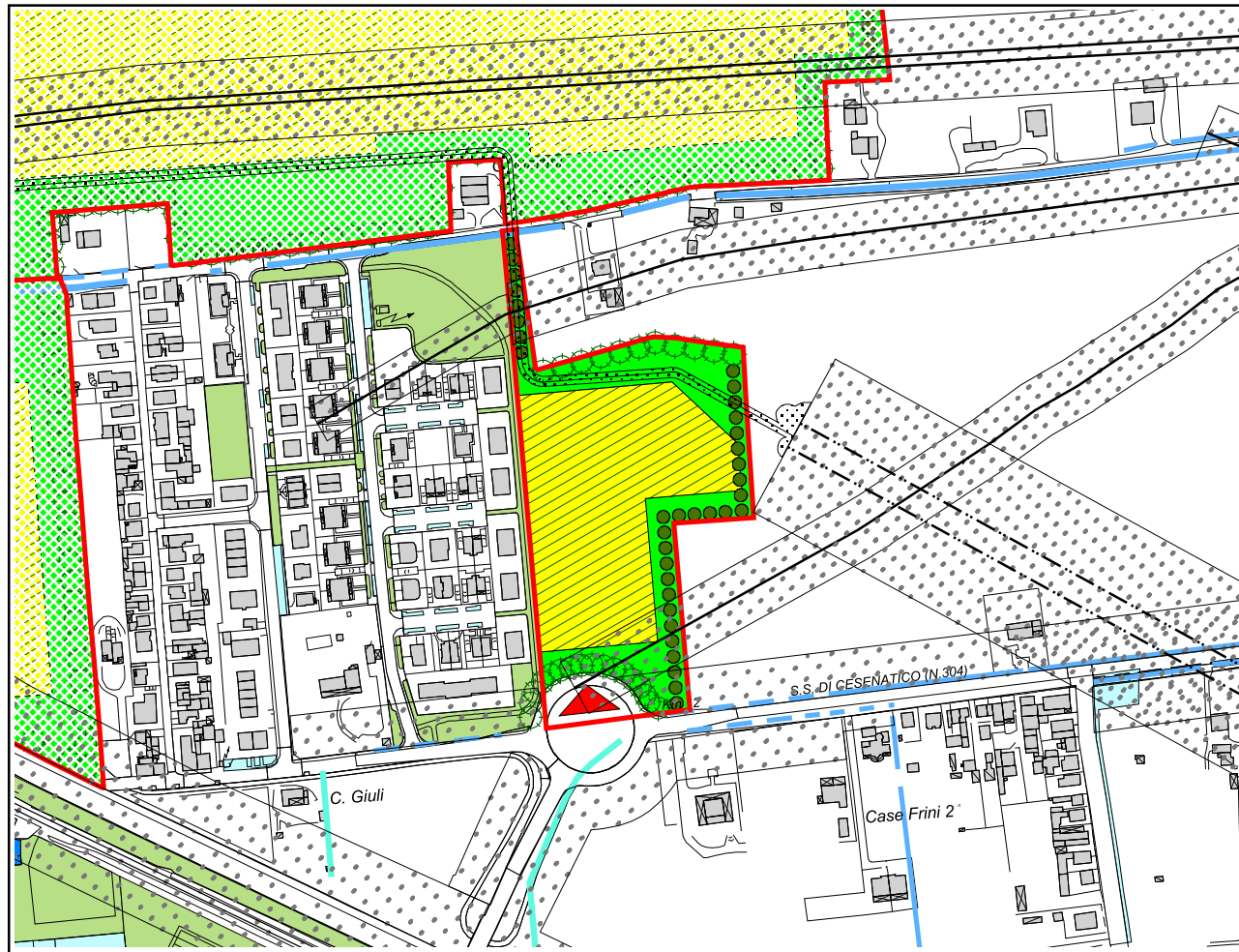
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
Case Frini

03/03-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto costituisce il completamento del recente insediamento residenziale di Case Frini a rafforzamento del vecchio borgo di via Madonna.

Il comparto è stato oggetto dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia n°18034 del 22/02/2011 relativo all'interramento della linea elettrica a 132 KV che corre parallela alla ferrovia.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione consente il potenziamento del nucleo residenziale di Case Frini.

E' previsto l'accesso dalla via del Mare attraverso una rotonda che raccordi anche il viadotto M.L. King.

Il progetto deve prevedere un'ampia fascia verde di transizione fra il tessuto residenziale e il territorio agricolo.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 30.835 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 4.625 mq

Rispetto vincolo elettrodotto

Superficie territoriale (St): 1765 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.045 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 79 mq

Superficie territoriale (St): 32.600 mq
Superficie utile lorda (Sul): 4.704 mq

Ripartizione del comparto

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

Rispetto vincolo elettrodotto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 50%
Ip (St) > 40%
hm = 13 mt
Apv = verde a filari
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

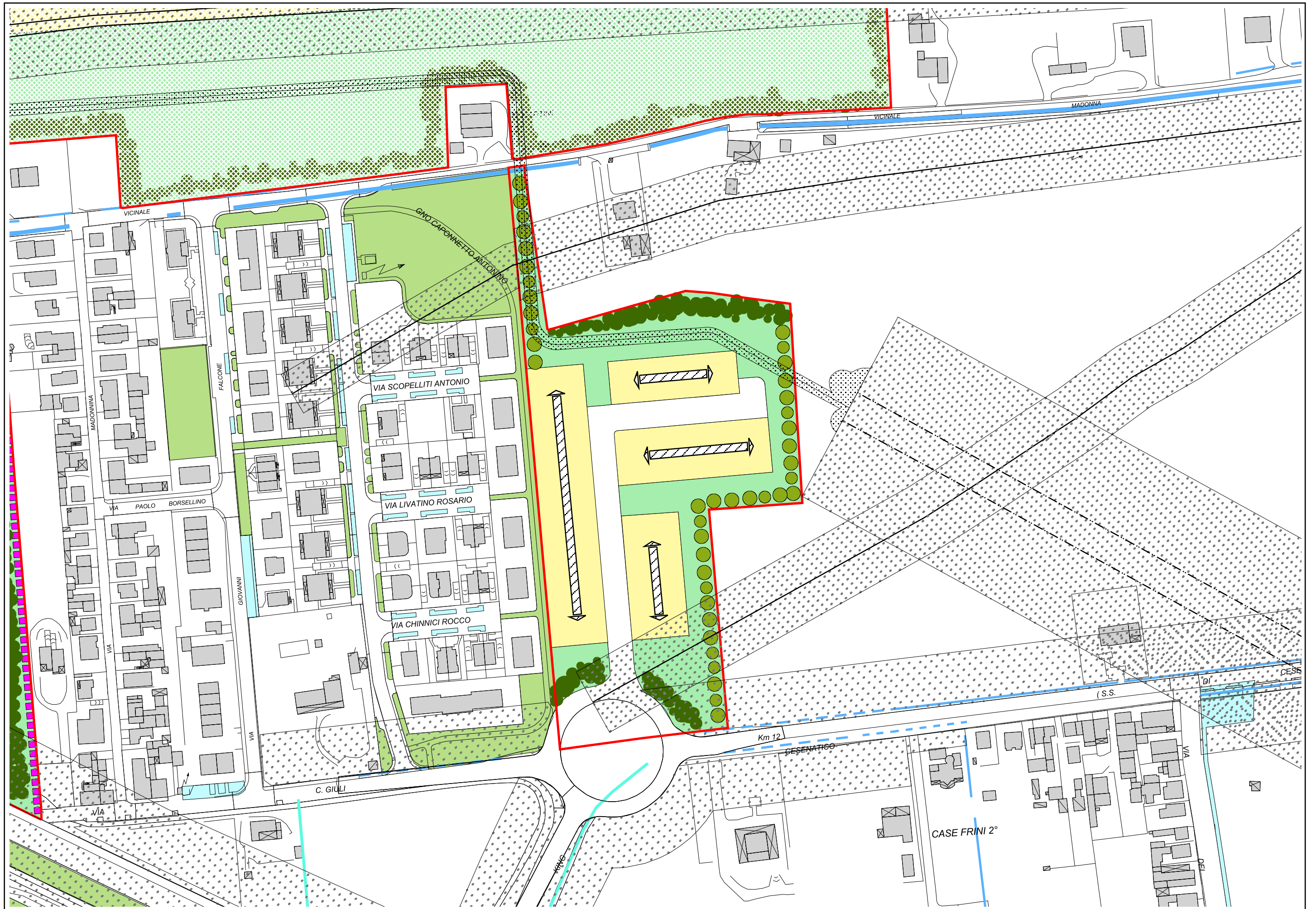
Urbanistico-ambientali

Si richiamano i contenuti dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della provincia n°18034 del 22/02/2011. Lungo il tracciato della linea interrata, per una fascia di 4 metri, non dovranno essere previsti luoghi di permanenza di persone, per un tempo superiore alle 4 ore giornaliere (obiettivo di qualità di 3 micro tesla, di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003, art.4). Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di mitigazione verso la rotonda. Valutazione previsionale di clima acustico.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21b del PTCP) di cui all'art. 2.12 dell'allegato 1; zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1.

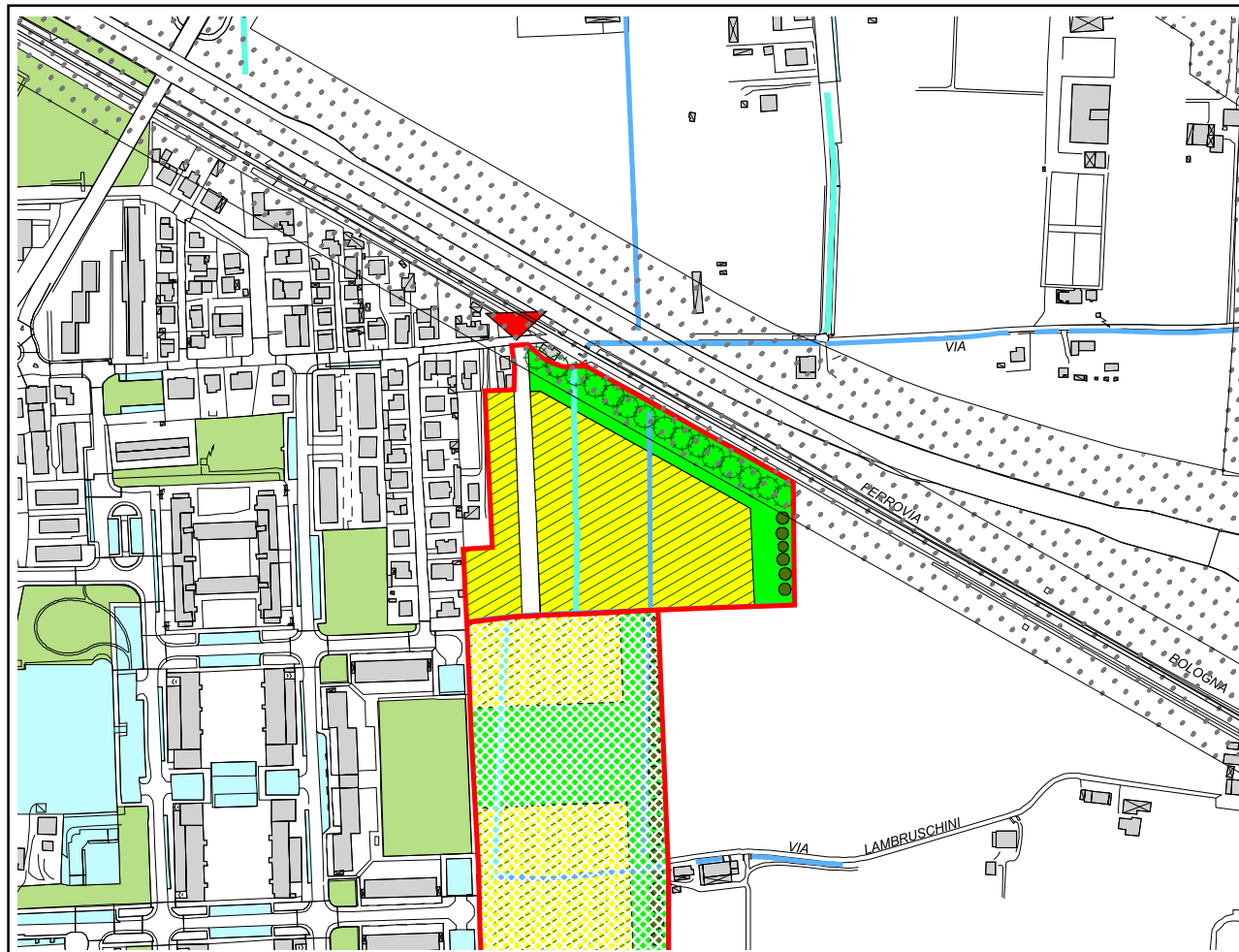
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
Case Finali - via Marzolino

03/04-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova sul lato est dell'abitato di Case Finali in prossimità della linea ferroviaria e della secante. L'accessibilità è al momento limitata all'ingresso da via Marzolino.

Obiettivi e criteri di intervento

Il comparto ha l'obiettivo di completare il nucleo più vecchio di Case Finali, concludendolo con una fascia di ecotone. Va prevista una fascia di protezione dalla ferrovia adeguatamente piantumata. La viabilità di distribuzione deve essere pensata in funzione di un futuro collegamento con le vie Angelini e Lambruschini.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 30.008 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 4.501 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 filari
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

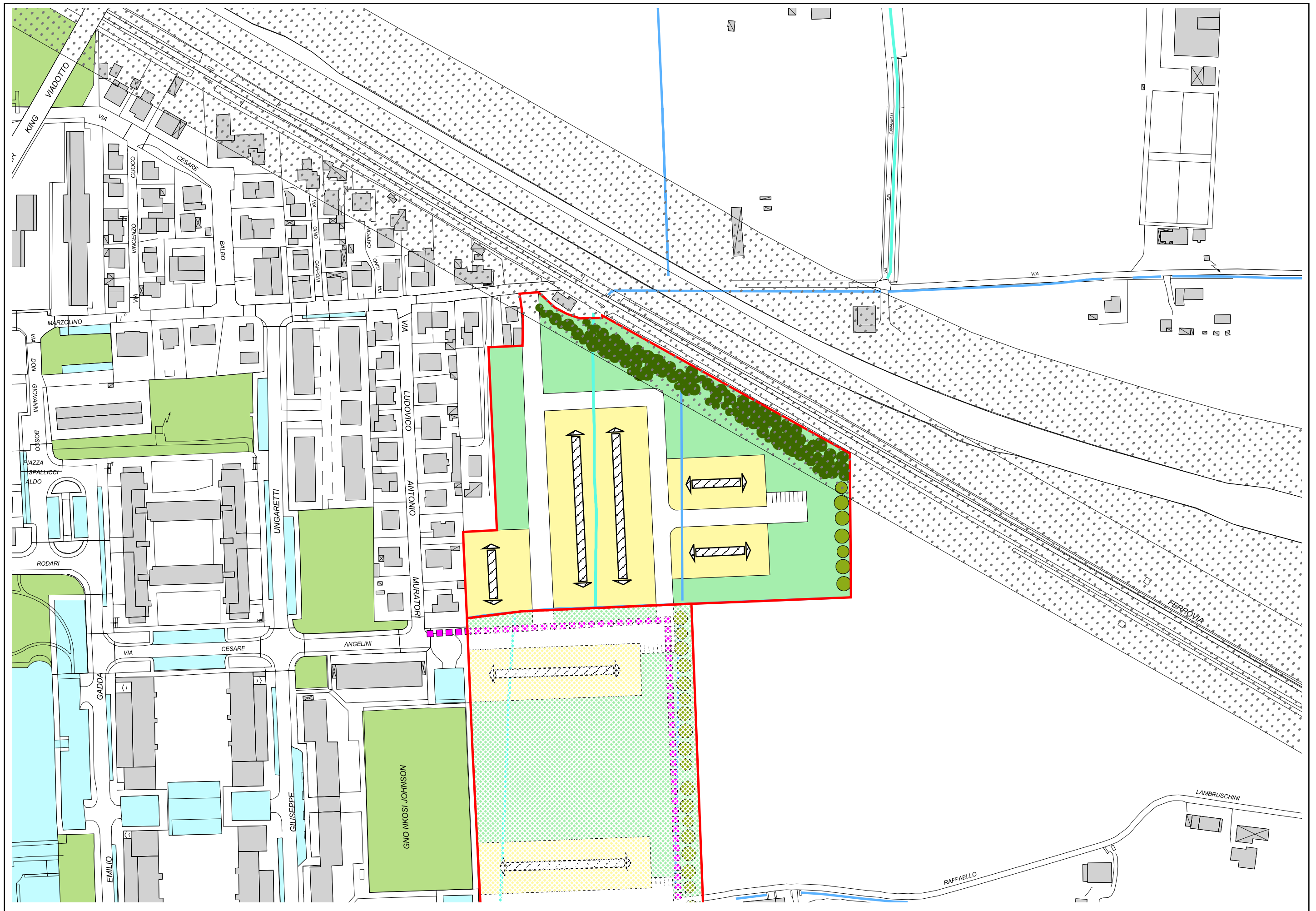
Verde di mitigazione verso la ferrovia e di ecotone verso l'ambito rurale.
Valutazione previsionale di clima acustico.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art. 2.12 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.

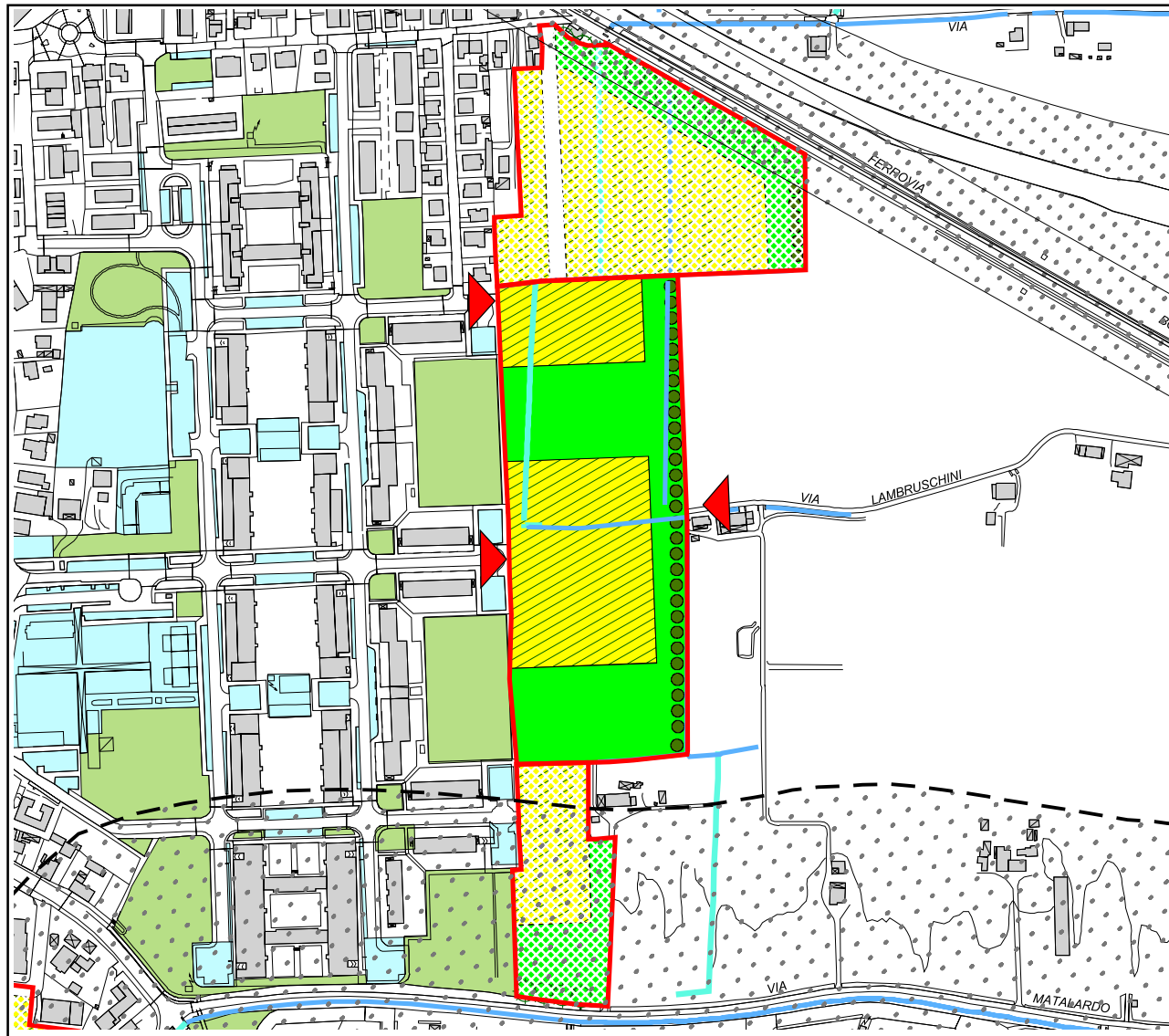
Nell'area va particolarmente curata l'efficienza e la manutenzione della rete di deflusso superficiale.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione dei margini urbani
Case Finali - via Angelini, via Lambruschini

03/05
AT3-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova in adiacenza, sul lato est, al PEEP di Case Finali ed era destinato dal PRG '85, in parte, a verde pubblico e parcheggio.
L'area presenta un rischio, seppur limitato, di esondazione ed è vincolata dal PTCP a zona di tutela della struttura centuriata.

Obiettivi e criteri di intervento

Il comparto deve completare il tessuto del PEEP, sia per quel che riguarda le corti edificate che la viabilità.
Va prevista un'ampia fascia di verde di ecotone verso la campagna, con passaggio della pista ciclabile.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT3

Superficie territoriale (St): 22.352 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.353 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 22.905 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.436 mq

Superficie territoriale totale (St): 45.257 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 6.789 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 a filari
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 = minimo 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

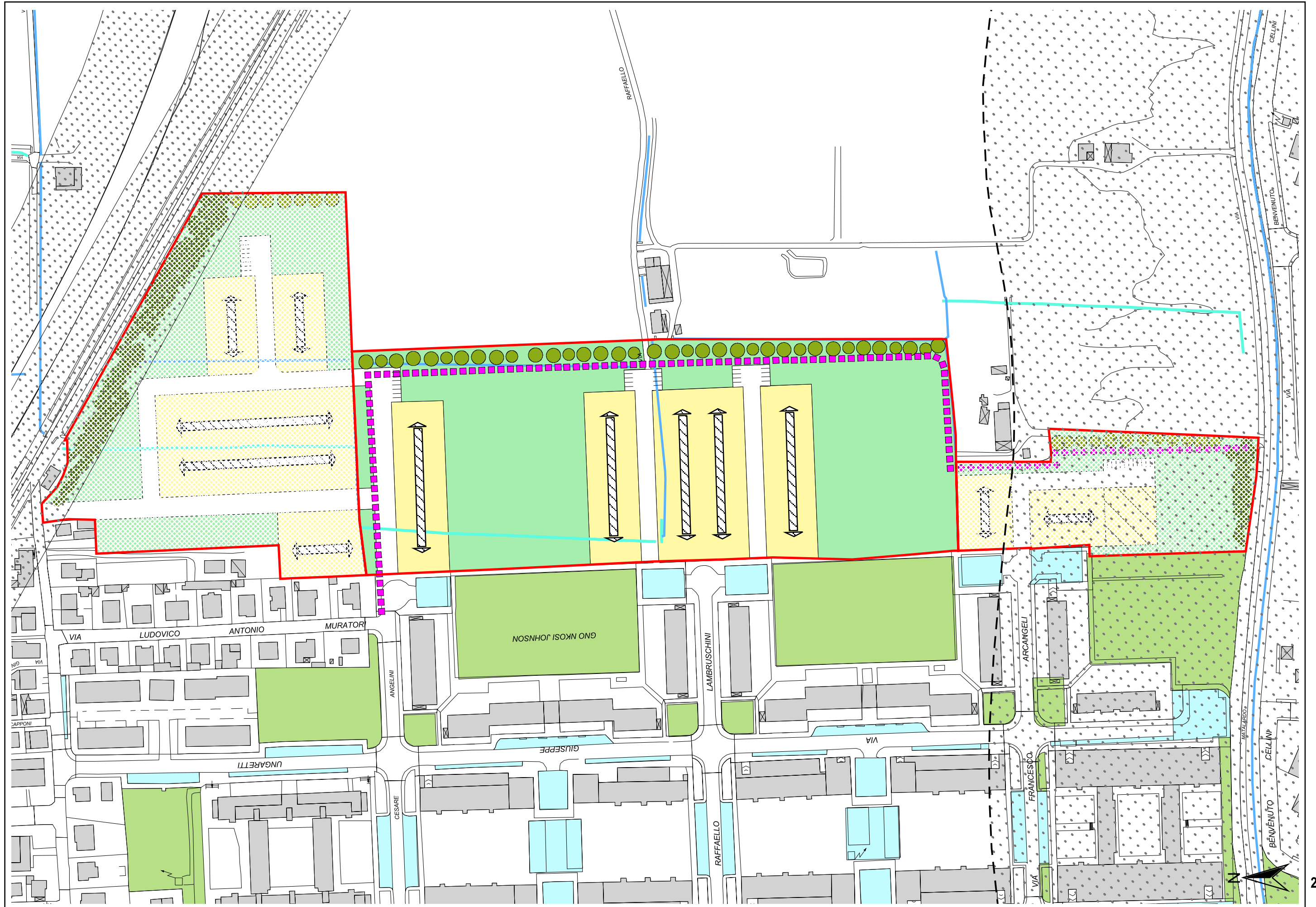
Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

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 tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art. 2.12 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.

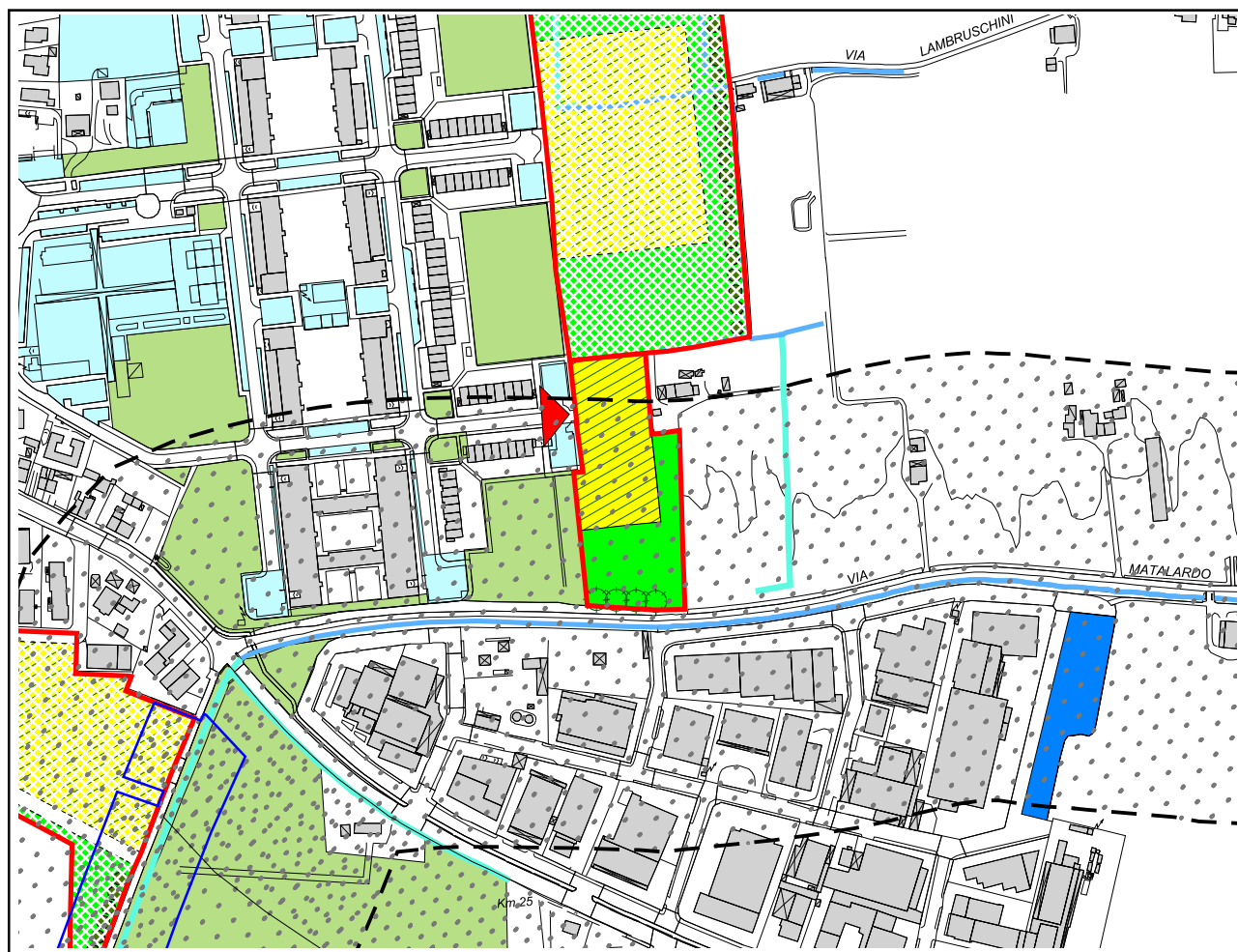
Nella zona va particolarmente curata l'efficienza e la manutenzione della rete di deflusso superficiale.



**Aree di connessione dei margini urbani
Case Finali - via Arcangeli**

03/06-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto si trova in adiacenza, sul lato est, al PEEP di Case Finali e al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata che lo ha completato.

A sud confina con l'area produttiva del Matalardo.

Il PRG '85 destinava il comparto a verde pubblico.

L'area presenta un rischio, seppur limitato, di esondazione ed è vincolata dal PTCP a zone di tutela della struttura centuriata.

Obiettivi e criteri di intervento

Il comparto deve proseguire il tessuto del PEEP e del piano particolareggiato, in particolare per quel che riguarda la viabilità.

Va prevista un'ampia fascia di verde di ecotone verso la campagna, con passaggio della pista ciclabile.

L'edificazione va protetta a sud nei confronti della zona industriale esistente.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 11.156 mq

Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq

Superficie utile lorda (Sul): 1.673 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 = verde a filari

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 = 0,025 mq/mq

Uf = 0,6 mq/mq

Verde di mitigazione verso il tessuto polifunzionale.

Idrogeologiche

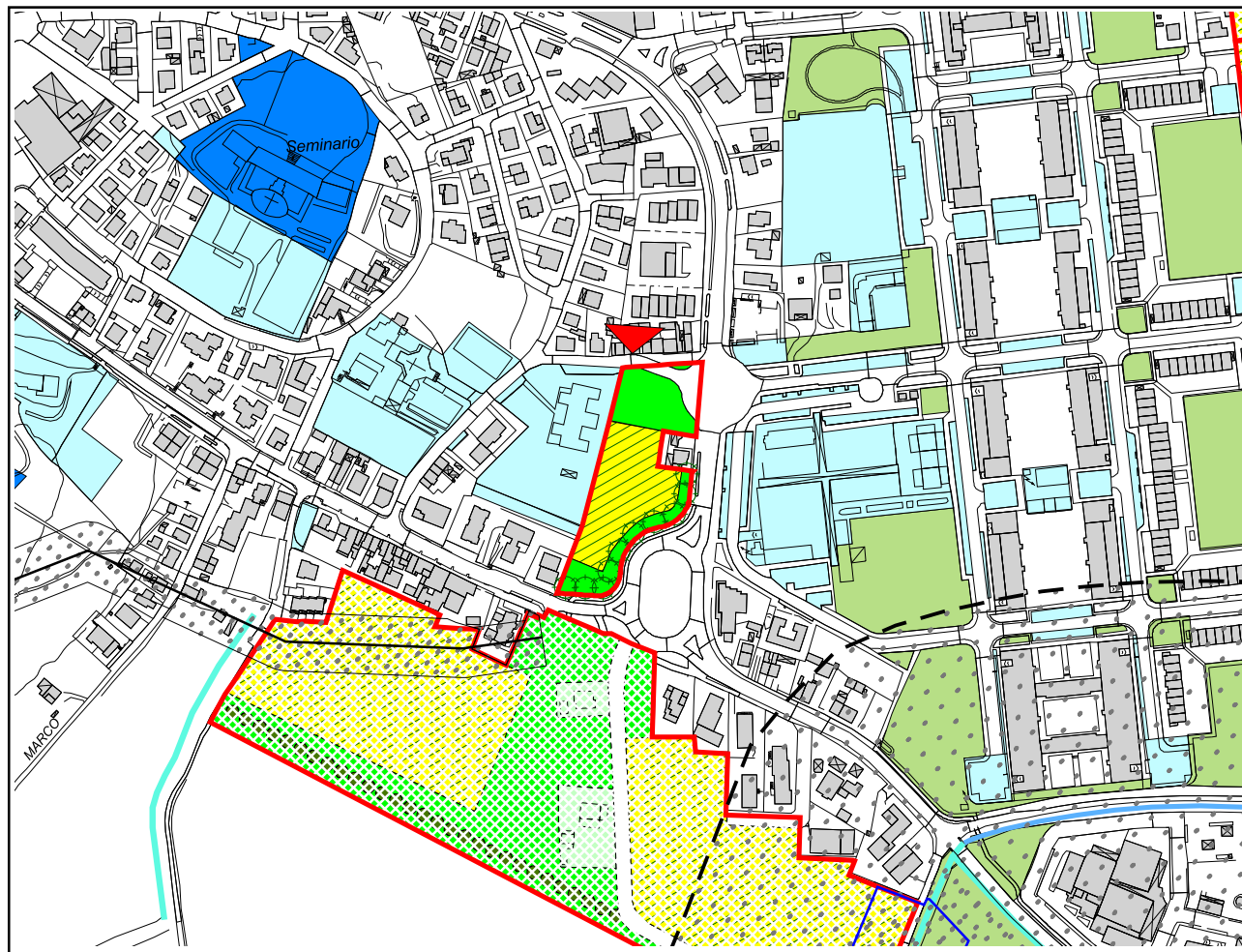
Il comparto ricade in zone di tutela di caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.17 PTCP) di cui all'art. 2.5 dell'allegato 1;
zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.21B del PTCP) di cui all'art.2.12 dell'allegato 1;
zone ed elementi caratterizzati 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.

Nella zona va particolarmente curata l'efficienza e la manutenzione della rete di deflusso superficiale.



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.

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.

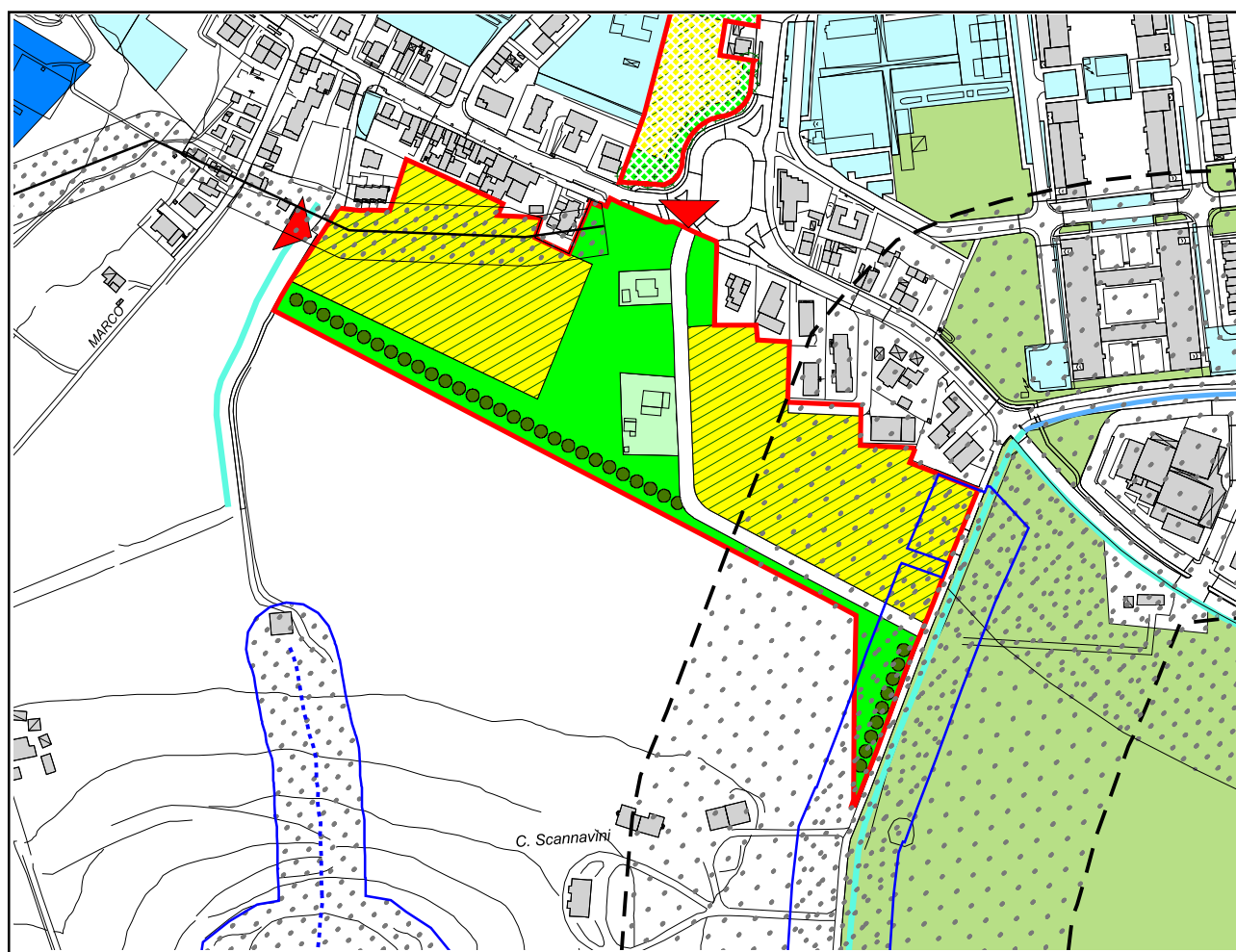
Idrogeologiche

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.
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
Case Finali - via Fiorenzuola

03/08-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto perequativo ubicato ad est del centro urbano si estende in parallelo lungo parte di via Fiorenzuola dietro il nucleo residenziale.

Il tessuto edilizio limitrofo presenta funzioni prevalentemente residenziali.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi dell'intervento sono prevalentemente quelli di realizzare una fascia di verde di ecotone fra l'edificato e la zona agricola pedecollinare, creare un varco visivo a verde pubblico in prossimità della rotonda, disimpegnare i condomini oggi prospicienti la via Emilia dalla strada interna e, quindi, in sicurezza; creare all'interno dell'area un luogo di aggregazione e socializzazione ed infine svicolare il traffico da via rio Marano sulla viabilità interna al comparto per immettersi direttamente sulla rotonda.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 66.003 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 9.900 mq

Ripartizione del comparto

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

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

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

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.:
 $Ut = 0,025 \text{ mq/mq}$
 $Uf = 0,6 \text{ mq/mq}$

Verde di ecotone verso l'ambito rurale.

Accesso sul retro agli edifici affacciati sulla via Emilia in prossimità della rotonda.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in zone di tutela di caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.17 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;
particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Crinali (art.20B del PTCP) di cui all'art.2.9 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.

Nella zona va particolarmente curata l'efficienza e la manutenzione della rete di deflusso superficiale.

