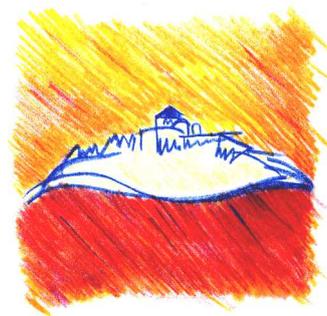
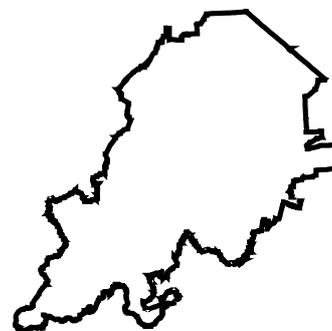


COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



**ACCORDO DI PROGRAMMA
"SOCIAL HOUSING"**

Conferenza preliminare
23/04/2013



**SCHEDE AREE OGGETTO
DELL'ACCORDO**

**Allegato
all'Accordo**

A

Progettisti

Alessandro Delpiano
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
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Le parti sottoscriventi:

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA
Assessore Maurizio Castagnoli

COMUNE DI CESENA
Assessore Orazio Moretti

Per IIMMOBILIARE REBECCA e
URBETRE di Immobiliare Rebecca
Zani Filippo

Cucchi Marino
Pagliacci Valeria Augusta

Rossi Giuseppe

Per SAIC S.r.l.
Ricci Curbastro Gregorio

Per Acquarius S.r.l. e Orogel soc. coop. agricola
Baruzzi Marino

Per Immobiliare Emme
Mordenti Carlo

GES Immobiliare
Paganelli Guerrino

San Giorgio Immobiliare S.r.l.
Tomaso Grassi

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

Integrazioni:

1^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 95 del 29.03.05

2^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 372 del 18.10.05

3^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 165 del 08.05.07

**ACCORDO DI PROGRAMMA
"SOCIAL HOUSING"**

Conferenza preliminare del
23/04/2013

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

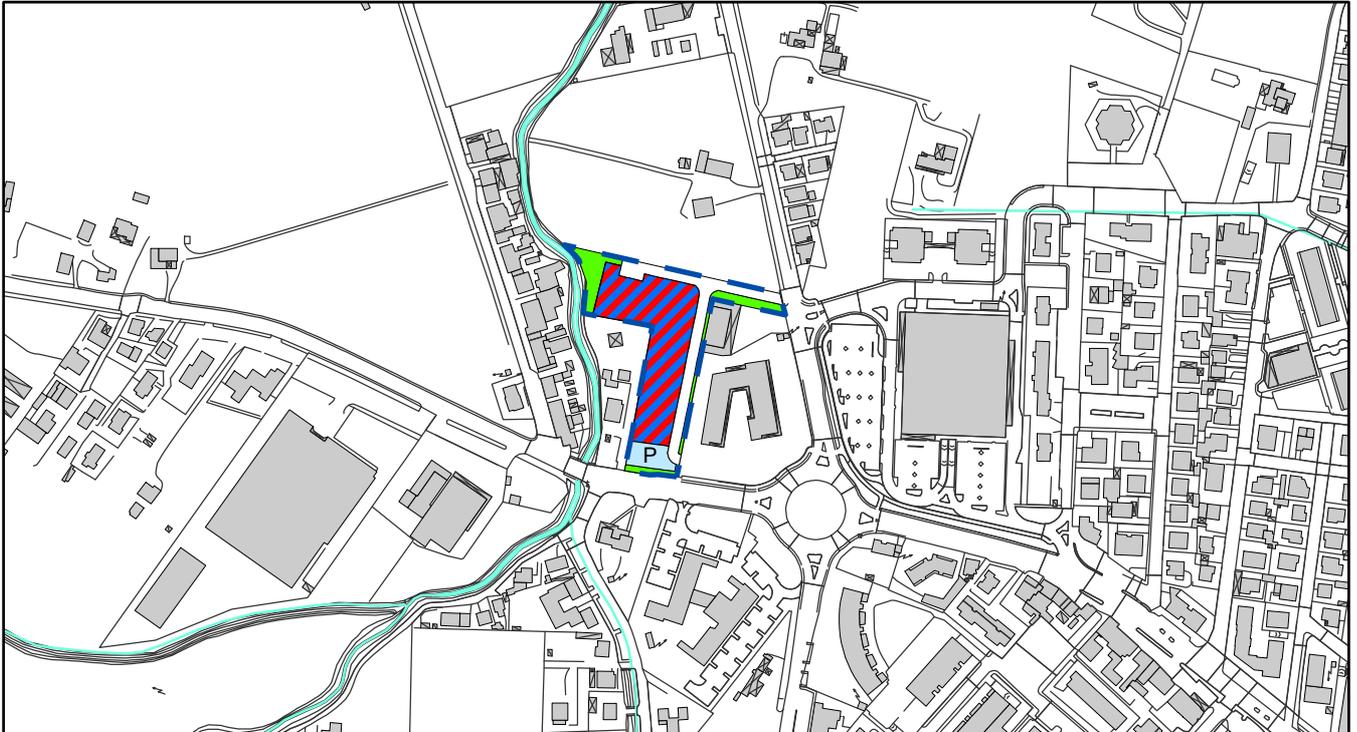
Orazio Moretti

Il Dirigente

Alessandro Delpiano

ELENCO DELLE AREE OGGETTO DELL'ACCORDO

AREA	TAVOLA	UBICAZIONE
4a	PS 2.1.8-2.1.9	Torre del Moro Via Emilia Ponente – Via Dismano
4b	PS 2.1.15	Case Missiroli Via Pianoro
4c	PS 2.1.9	Via Cavalcavia – Via Ravennate
4d	PS 2.1.9	Area Ex SILE Torre del Moro
4e	PS 2.1.5	Martorano Via Torino – Via Ravennate
4f	PS 2.1.5	Pievesestina Via Dismano – Via Passo Corelli
4g	PS 2.1.13-2.1.17	San Carlo Via Vigne di Sopra
4h	PS 2.1.6	San Giorgio Via Cerca – Via Calabria

PERMESSO DI COSTRUIRE CON PRESCRIZIONI**Destinazioni urbanistiche**

scala 1:5 000

INDICI URBANISTICI E PAESAGGISTICO - ECOLOGICI

Superficie totale di intervento (St): 7 172 mq

Superficie utile lorda (SUL): 3 586 mq

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5 e U3/6

Ip (Sf) = 10%

hm = 13 mt

Tii = secondo il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art.9 delle NdA)

A = 1albero / 400 mq Sf

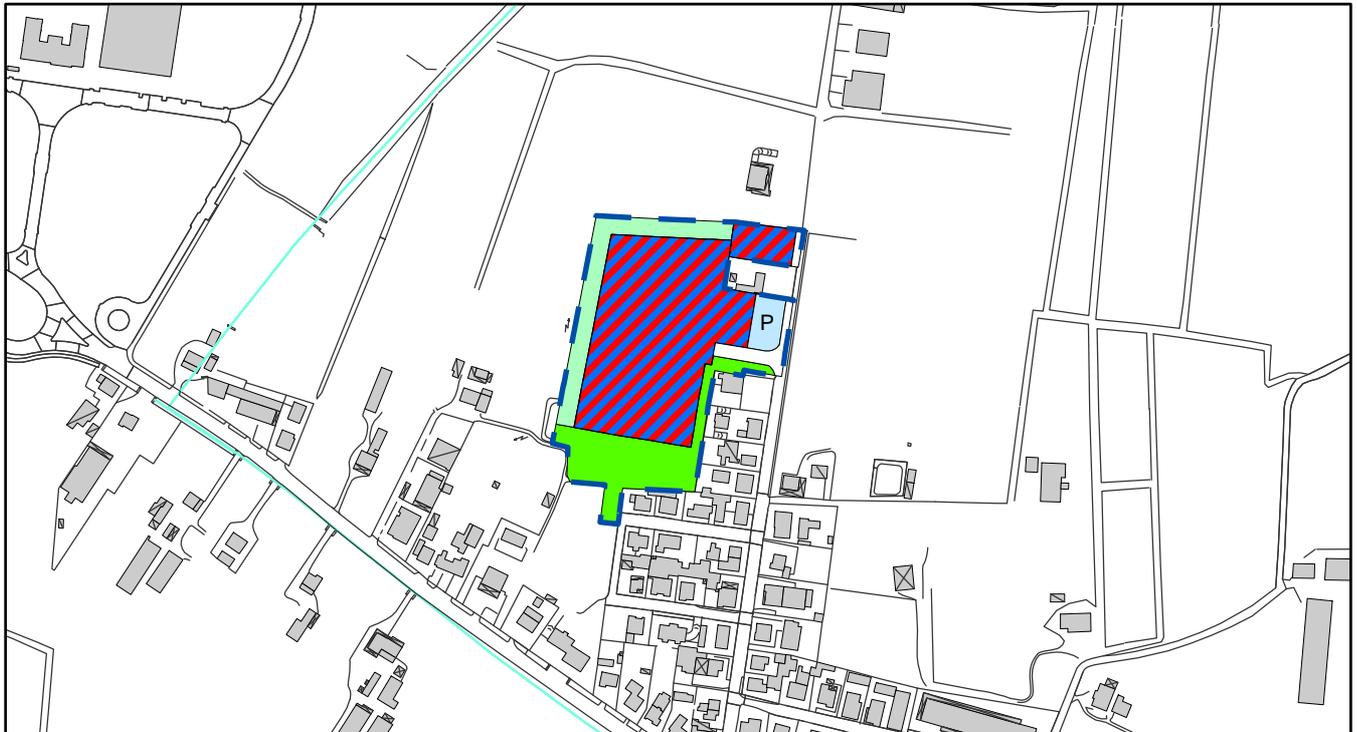
Ar = 1arbusto / 200 mq Sf

PRESCRIZIONI**Urbanistico - ambientali**

- ERS: cessione di n. 3 alloggi per 408 mq di Sup Commerciale a S.Martino in Fiume in Via Ravennate
- Cessione di parcheggio pubblico e verde pubblico

Idrogeologiche

- L'area ricade in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 PTCP) di cui all'art.3.3 dell'Allegato A1 delle NdA, Zona A: Area di alimentazione degli acquiferi sotterranei
- L'area è sottoposta a tutela paesaggistica (D.lgs 42/2004, art. 142 comma 1 lett.c)

PERMESSO DI COSTRUIRE CON PRESCRIZIONI**Destinazioni urbanistiche****scala 1:5 000****INDICI URBANISTICI E PAESAGGISTICO - ECOLOGICI**

Superficie totale di intervento (St): 20 510 mq

Superficie utile lorda (SUL): 4 102 mq

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5 e U3/6

Ip (Sf) = 20%

hm = 13 mt

Tii = secondo il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art.9 delle NdA)

A = 1albero / 200 mq Sf

Ar = 1arbusto / 100 mq Sf

PRESCRIZIONI**Urbanistico - ambientali**

- ERS: realizzazione e cessione di alloggi per 350 mq di SUL su lotto di 967 mq lungo Via Pianoro
- Allargamento di Via Pianoro lungo il fronte dell'area d'intervento
- Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico e verde pubblico
- Verde di mitigazione verso la zona agricola (Ville e Giardini)

Idrogeologiche

- L'area ricade in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 PTCP) di cui all'art.3.3 dell'Allegato A1 delle NdA
Zona B: Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche

PERMESSO DI COSTRUIRE CON PRESCRIZIONI**Destinazioni urbanistiche**

scala 1:5 000

INDICI URBANISTICI E PAESAGGISTICO - ECOLOGICI

Superficie totale di intervento (St): 14 740 mq

Superficie utile lorda (SUL): 8 844 mq

Usi previsti: U1/1 = 7 084 mq

U3/1, U3/2 alim. e non, U3/5 e U3/6 = 1 760 mq SUL

Ip (Sf) = 10%

hm = 13 mt

Tii = secondo il Piano Stralcio per il Rischio
Idrogeologico (art.9 delle NdA)

A = 1albero / 400 mq Sf

Ar = 1arbusto / 200 mq Sf

PRESCRIZIONI**Urbanistico - ambientali**

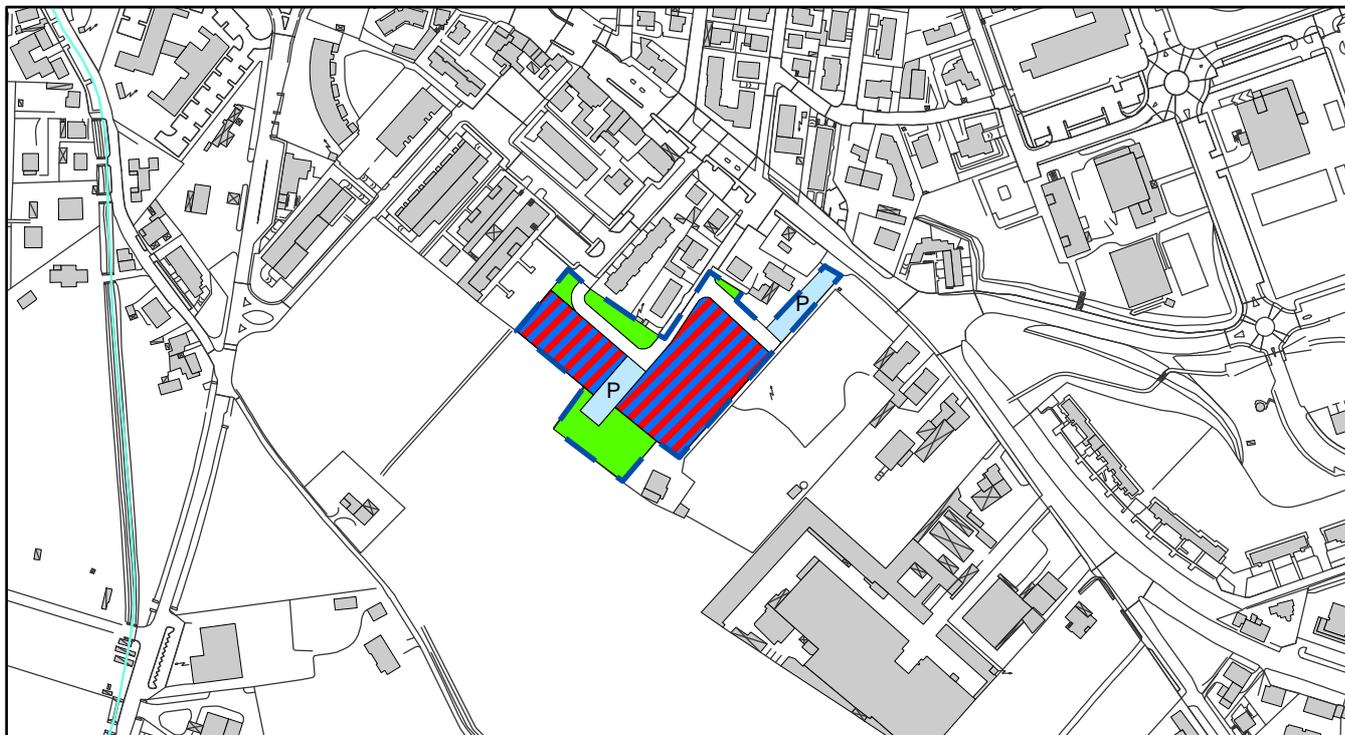
- ERS: realizzazione e cessione di alloggi per 600 mq di SUL
- Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico e verde pubblico
- Verde di mitigazione verso il tessuto produttivo polifunzionale di Via Venezia (Ville e Giardini)

Idrogeologiche

- L'area ricade in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 PTCP) di cui all'art.3.3 dell'Allegato A1 delle NdA, Zona A: Area di alimentazione degli acquiferi sotterranei

PERMESSO DI COSTRUIRE CON PRESCRIZIONI

Destinazioni urbanistiche



scala 1:5 000

INDICI URBANISTICI E PAESAGGISTICO - ECOLOGICI

Superficie totale di intervento (St): 13 560 mq

Superficie utile lorda (SUL): 8 100 mq (comprensiva di ERS)

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5 e U3/6

Ip (Sf) = 10%

hm = 30 mt

Tii = secondo il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art.9 delle Nda)

A = 1 albero / 400 mq Sf

Ar = 1 arbusto / 200 mq Sf

PRESCRIZIONI

Urbanistico - ambientali

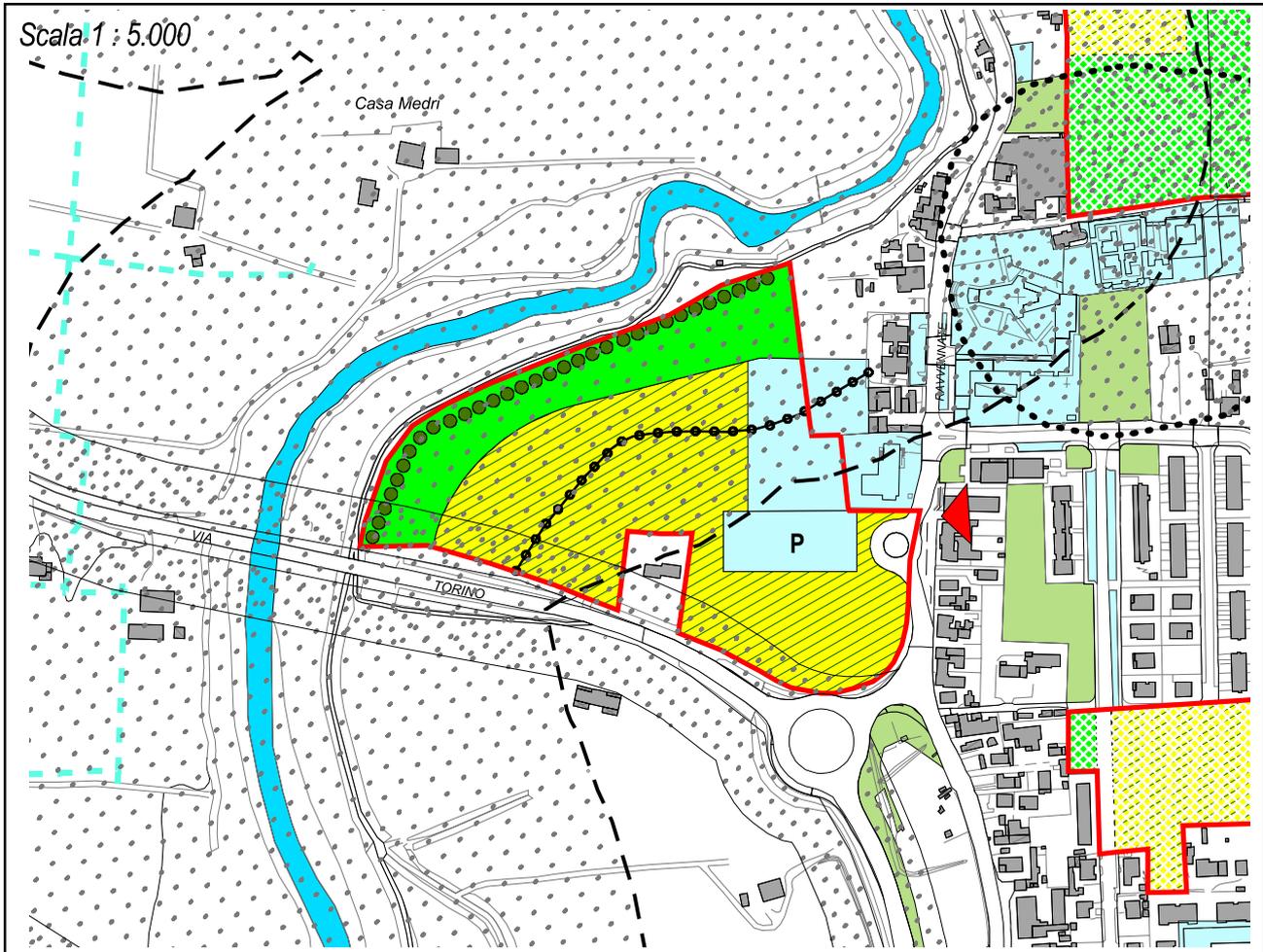
- ERS: realizzazione e cessione di 4 alloggi per 260 mq di SUL
- Realizzazione e cessione di strada, parcheggio pubblico e verde pubblico

Idrogeologiche

- L'area ricade in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 PTCP) di cui all'art.3.3 dell'Allegato A1 delle Nda
Zona A: Area di alimentazione degli acquiferi sotterranei

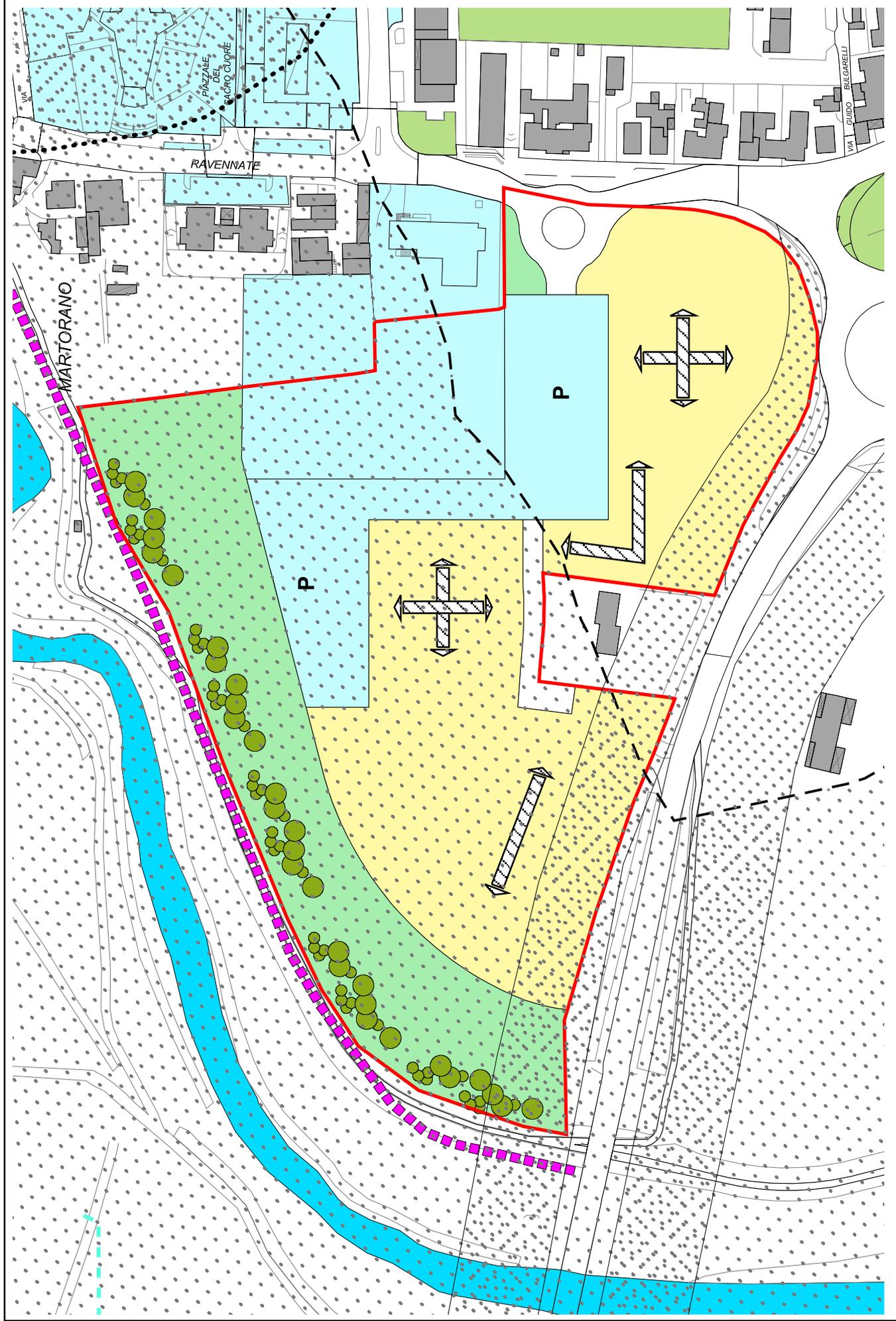
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO E DI IMPIANTO URBANISTICO
 scala 1 : 5000 / 1:2000

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Perimetro del comparto perequativo |  | Rete dei principali percorsi ciclo-pedonali |
|  | Viabilità Primaria |  | Superficie edificabile |
|  | Accessi veicolari |  | Superficie edificabile ERP |
|  | Ambiti di possibile localizzazione della superficie edificabile residenziale |  | Giacitura prevalente degli edifici |
|  | Limite per l'edificazione |  | Rispetto Cimiteriale |
|  | Ville Giardini art.38 |  | Rispetto Elettrodotto Media Tensione |
|  | Aree pubbliche |  | Tutela secondo l'art.146 del D.L. n. 490/99 |
|  | Superficie per attrezzature pubbliche |  | Ambiti di possibile localizzazione della superficie edificabile polifunzionale |
|  | Verde attuato esternamente al comparto |  | Zone ed elementi di interesse storico-archeologico |



REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 57.908 mq

Superficie utile lorda (Sul): 12.547 mq

Ripartizione del comparto

Se: 40% St.

Ap: 60% St.

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 30%

hm = 13 mt

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 (alimentare), U3/5, U3/6, U3/9 (limitatamente alle strutture socio sanitarie)

PRESCRIZIONI

E.R.S:

Realizzazione e cessione di alloggi ERS per mq. 425 di SUL. (6 alloggi)

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito fluviale e di mitigazione verso via Torino.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.17 del PTCP) di cui all'art.2.5 dell'allegato 1;

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28 del PTCP di cui all'art. 3 dell'allegato 1)

Zona B - "Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche"

progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art.32 del PTCP) di cui all'art.4.2 dell'allegato 1.

Il comparto ricade molto limitatamente in area di cui all'art. 3 (Aree ad alta probabilità di esondazione), all'art. 4 (Aree a moderata probabilità di esondazione), all'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

L'area prossima al fiume Savio é riservata esclusivamente a verde naturalistico senza modificare in nessun modo la morfologia attuale.

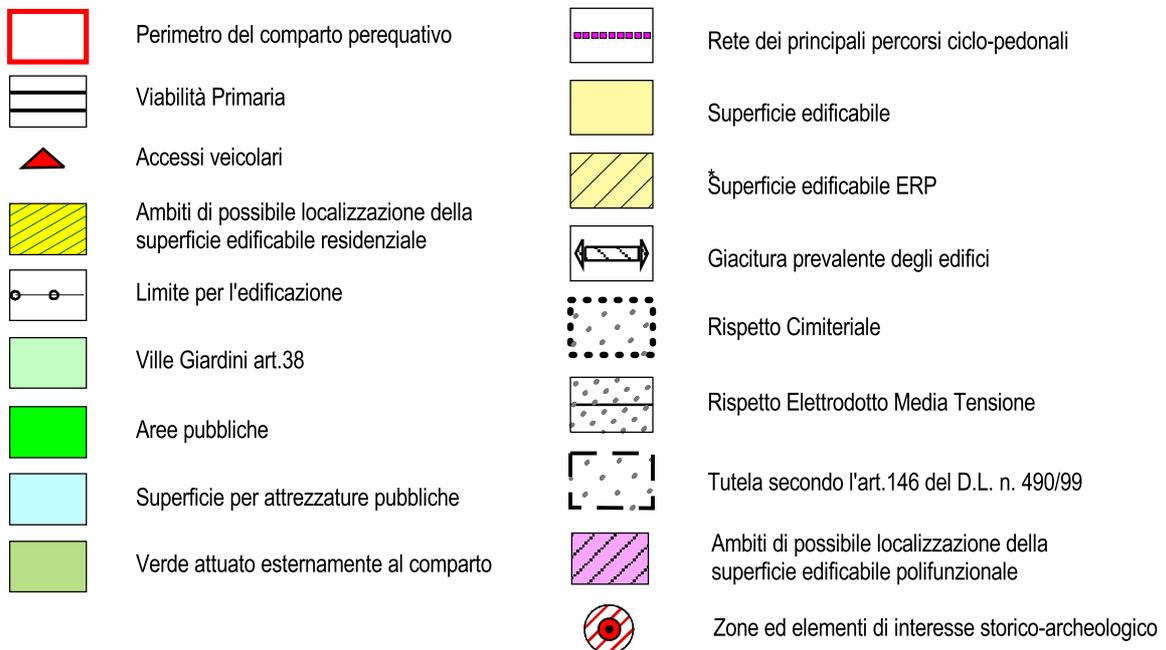
Permane il vincolo di inedificabilità per la parte di area classificata dal PTCP come limite morfologico, ai sensi dell'art. 17b delle Norme. Tale area dovrà essere destinata a dotazione ecologico-ambientale.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO

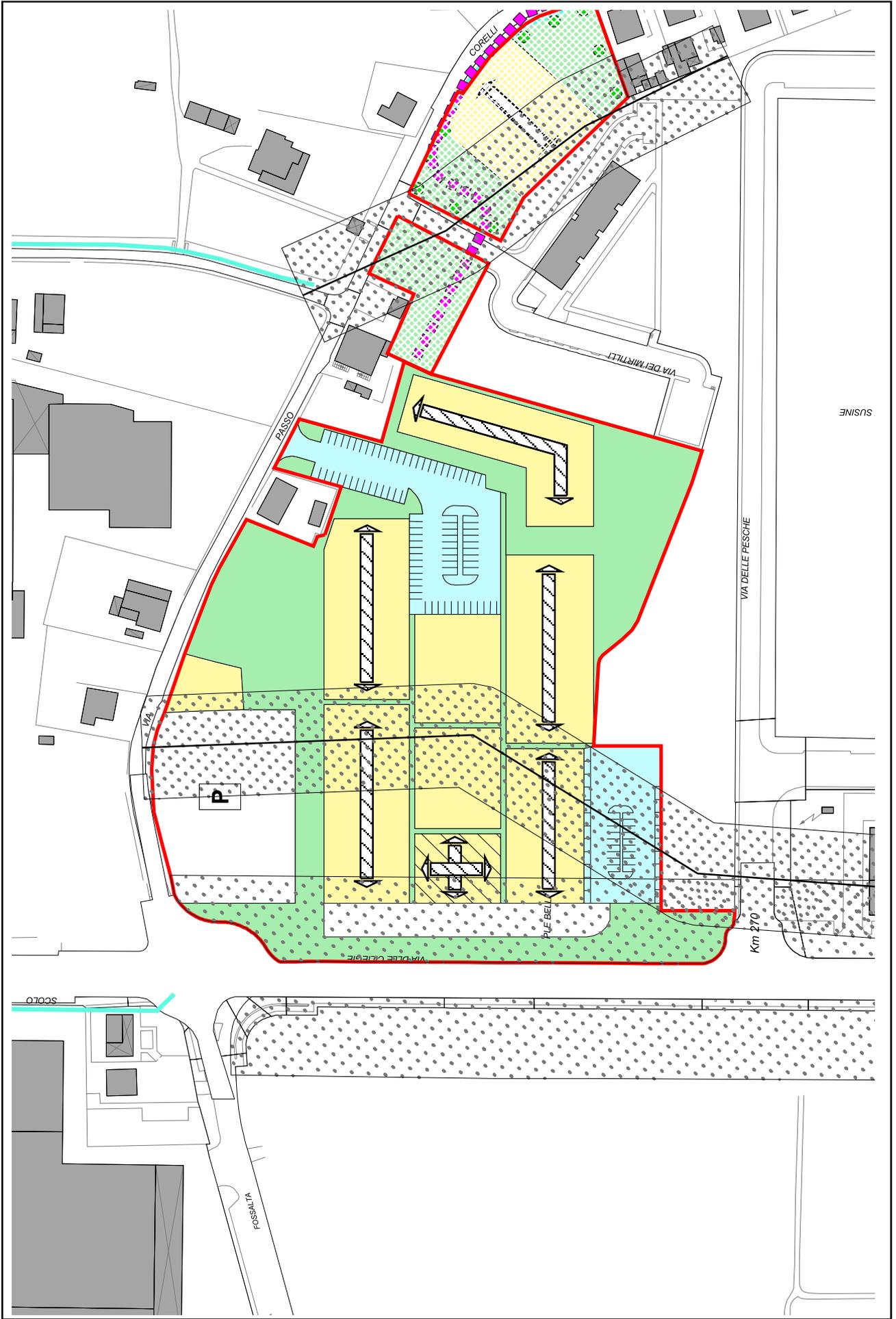


SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO E DI IMPIANTO URBANISTICO scala 1 : 5000 / 1:2000



SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO

Scala 1 : 2.000



REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 36.809 mq

Superficie utile lorda (Sul): 11.345 mq

Ripartizione del comparto

Se: 55% St.

Ap: 45% St.

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) ad esclusione del parcheggio specialistico > 20%

Ip (St) > 50%

A = 40 alberi/ha Se

Ar = 80 arbusti/ha Se

hm = 18 mt

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, U3/2, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul;

U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02.

Attuazione: Piano Urbanistico Attuativo

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Realizzazione e cessione di alloggi ERS per mq. 540 di Sul.

La Superficie edificabile è comprensiva del parcheggio specialistico convenzionato. I relativi indici ecologici sono riportati all'art. 56.04 delle Nta del PRG.

Allacciamento a rete fognante da realizzare nel breve-medio termine.

Verde di protezione verso il tessuto polifunzionale.

Realizzazione accesso da via delle Pesche su area pubblica.

Possibilità di eseguire le opere previste dal P.U.A. per stralci.

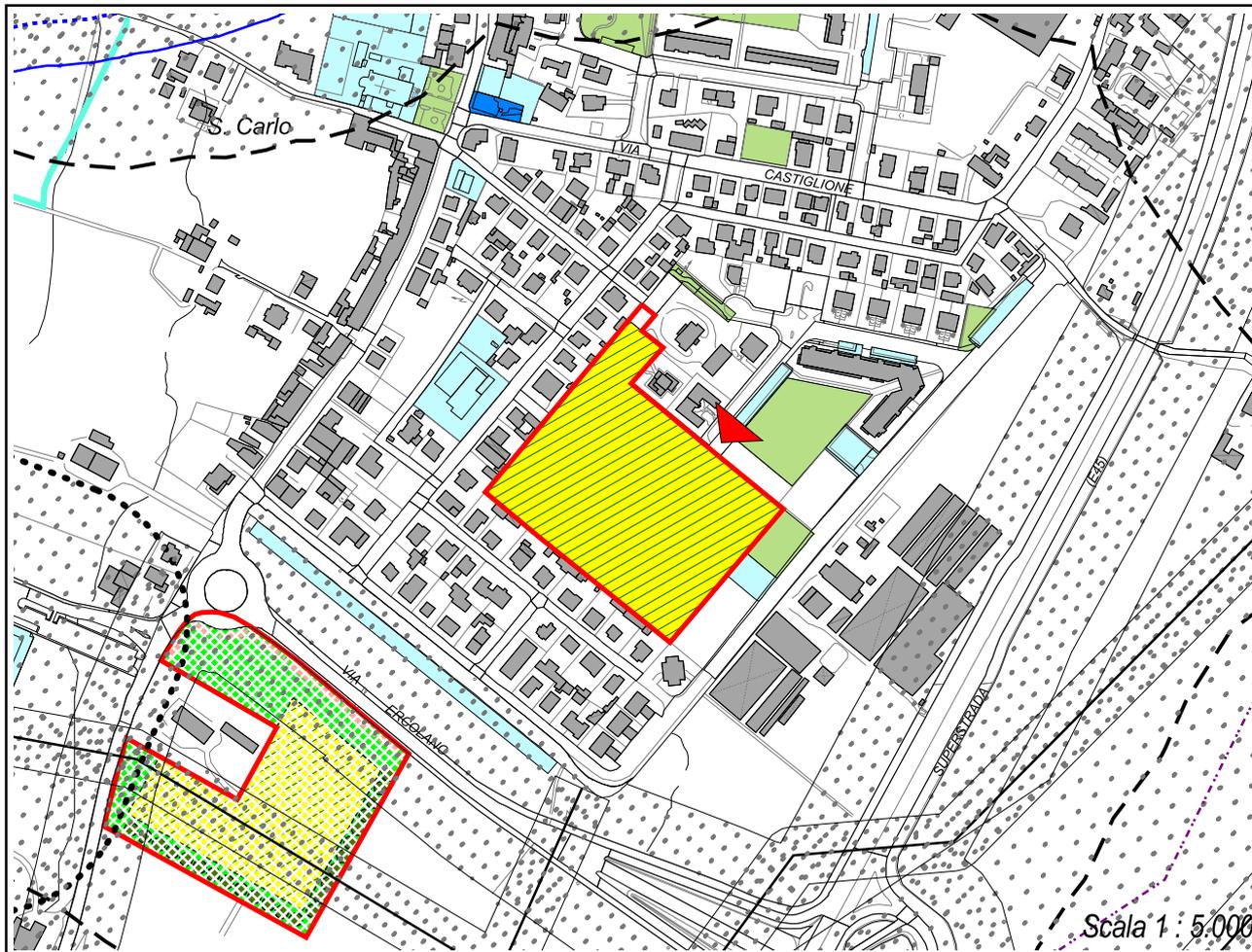
Mq. 5.343 di Sul. (uso U1/1) per realizzazione alloggi da immettere sul mercato a prezzo convenzionato, ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001 e dell'art.31 della L.R. 31/2002 di cui 340 mq. di SUL dovrà essere destinata a strutture socio-assistenziali-ricreative legate all'attività OROGEL.

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; Zona A - "Area di alimentazione degli acquiferi sotterranei" e, parzialmente, in Zona B - "Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche".

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO E DI IMPIANTO URBANISTICO
 scala 1 : 5000 / 1:2000

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Perimetro del comparto perequativo |  | Rete dei principali percorsi ciclo-pedonali |
|  | Viabilità Primaria |  | Superficie edificabile |
|  | Accessi veicolari |  | Superficie edificabile ERP |
|  | Ambiti di possibile localizzazione della superficie edificabile residenziale |  | Giacitura prevalente degli edifici |
|  | Limite per l'edificazione |  | Rispetto Cimiteriale |
|  | Ville Giardini art.38 |  | Rispetto Elettrodotto Media Tensione |
|  | Aree pubbliche |  | Tutela secondo l'art.146 del D.L. n. 490/99 |
|  | Superficie per attrezzature pubbliche |  | Ambiti di possibile localizzazione della superficie edificabile polifunzionale |
|  | Verde attuato esternamente al comparto |  | Zone ed elementi di interesse storico-archeologico |

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 20.577 mq

Superficie edificabile (Se): = 10.289 mq

Superficie utile lorda (Sul): = 4.835 mq

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (St) > 50%

Ip (Se) > 20%

hm = 22 mt

A = 40 alberi/ha Se

Ar = 80 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 alimentare e non, U3/5, U3/6;

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul;

U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul;

U3/1, U3/2 alimentare e non = massimo 700 mq. di SV.

PRESCRIZIONI

E.R.S:

Realizzazione e cessione di alloggi ERS per 350 mq. di Sul.

Mq. 785 di SUL (Uso U1/1) per la realizzazione alloggi da immettere sul mercato a prezzo Convenzionato, ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001 e dell'art. 31 della L.R. 31/2002.

Mq. 392 di SUL (Uso U1/1) dovranno essere destinati alla locazione agevolata a termine con riscatto dopo quattro anni, ai sensi del comma 3, dell'art.2 della L. 431/98.

Idrogeologiche

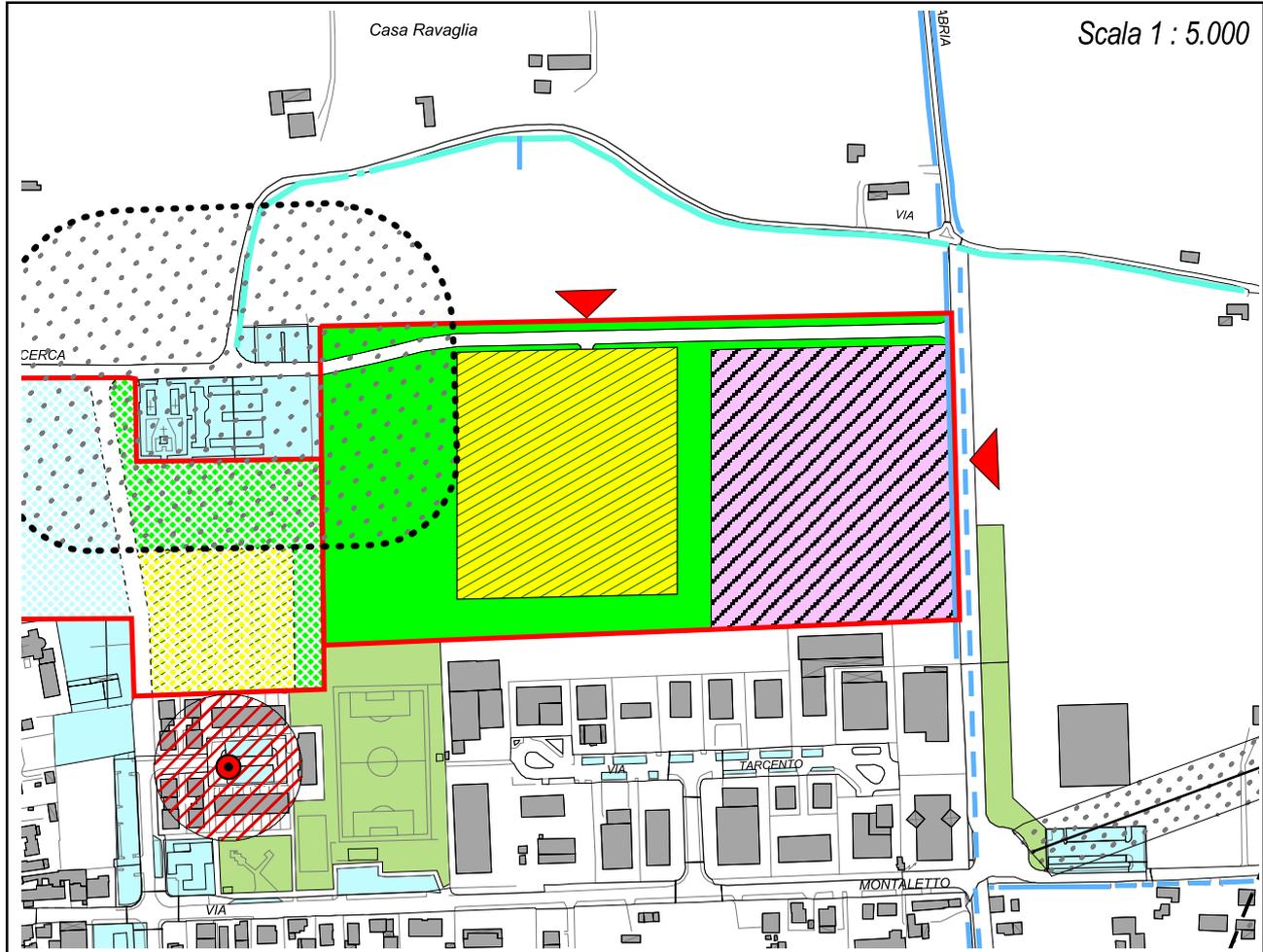
Mitigazioni acustiche verso la E/45.

Il comparto ricade in Sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'allegato 1;

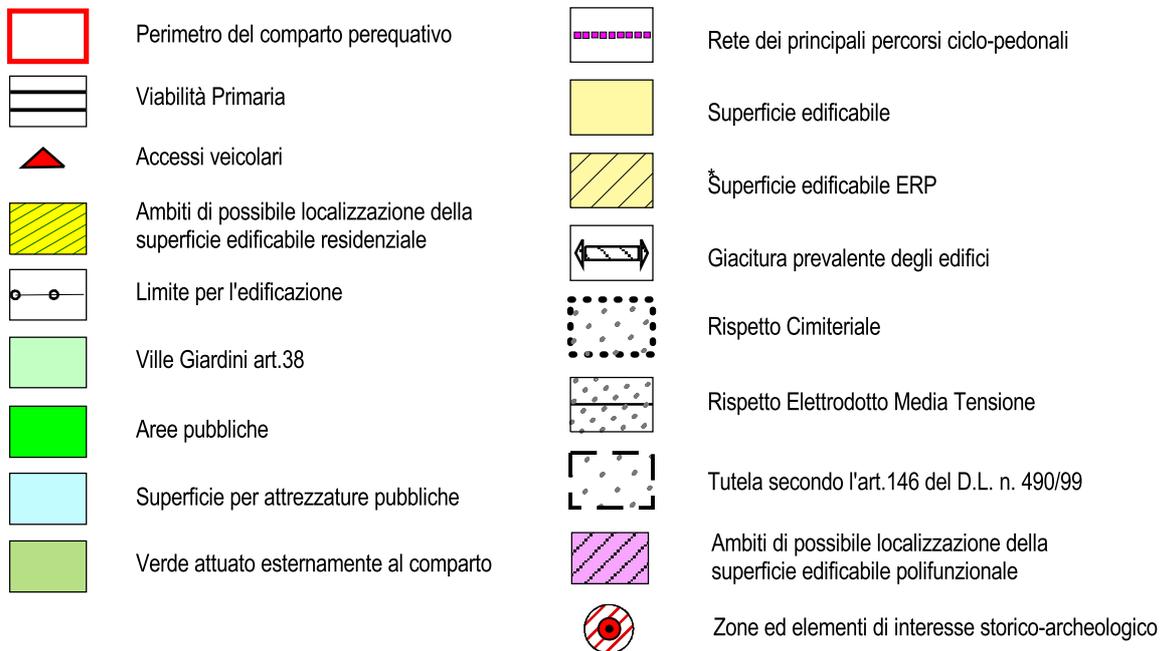
Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;

Zona A - "Area di alimentazione degli acquiferi sotterranei"

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO

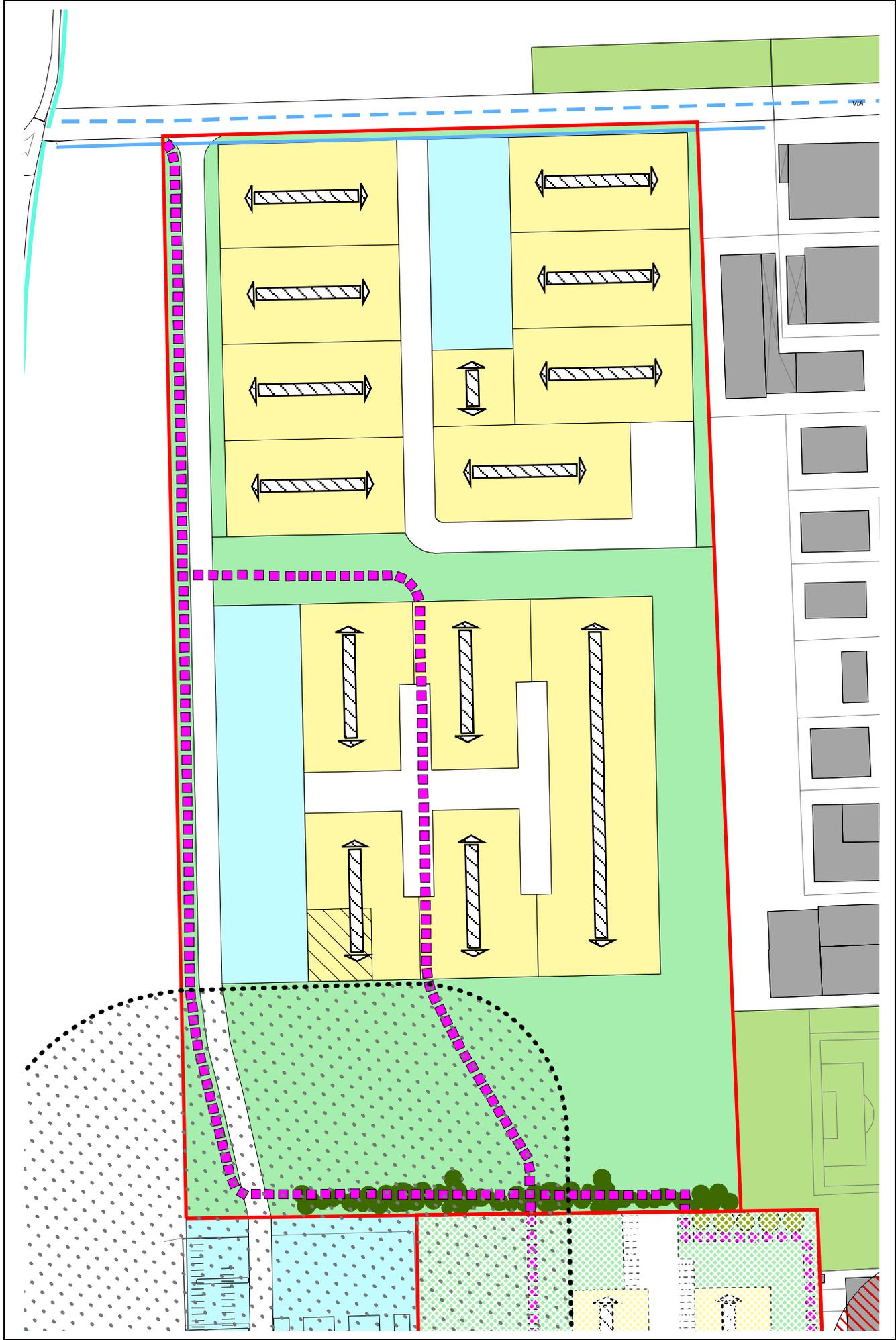


SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO E DI IMPIANTO URBANISTICO
scala 1 : 5000 / 1:2000



SCHEMA DI IMPIANTO URBANISTICO

Scala 1 : 2.000



REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St) totale: 91.636 mq
Superficie edificabile (Se) residenziale: 17.725 mq
Superficie edificabile (Se) polifunzionale: 21.890 mq

Superficie utile lorda (Sul) residenziale: 6.640 mq
Superficie utile lorda (Sul) polifunzionale: 19.300 mq

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Residenza

Ip (Se) > 50%
A = 120 alberi/ha Se
Ar = 300 arbusti/ha Se

Polifunzionale

Ip (Se) > 10%
A = 30 alberi/ha Se
Ar = 40 arbusti/ha Se

hm (residenziale e polifunzionale) = 13 mt
Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art.9)

PRESCRIZIONI

E.R.S:

Realizzazione e cessione di alloggi ERS per mq 540 di SUL (Se minima 750 mq)

Urbanistico-ambientali

Allargamento di via Calabria lungo il fronte;
Possibilità di presentare il PUA con 2 stralci funzionali;

Idrogeologiche

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

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 di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1;

Zona B - "Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche"

