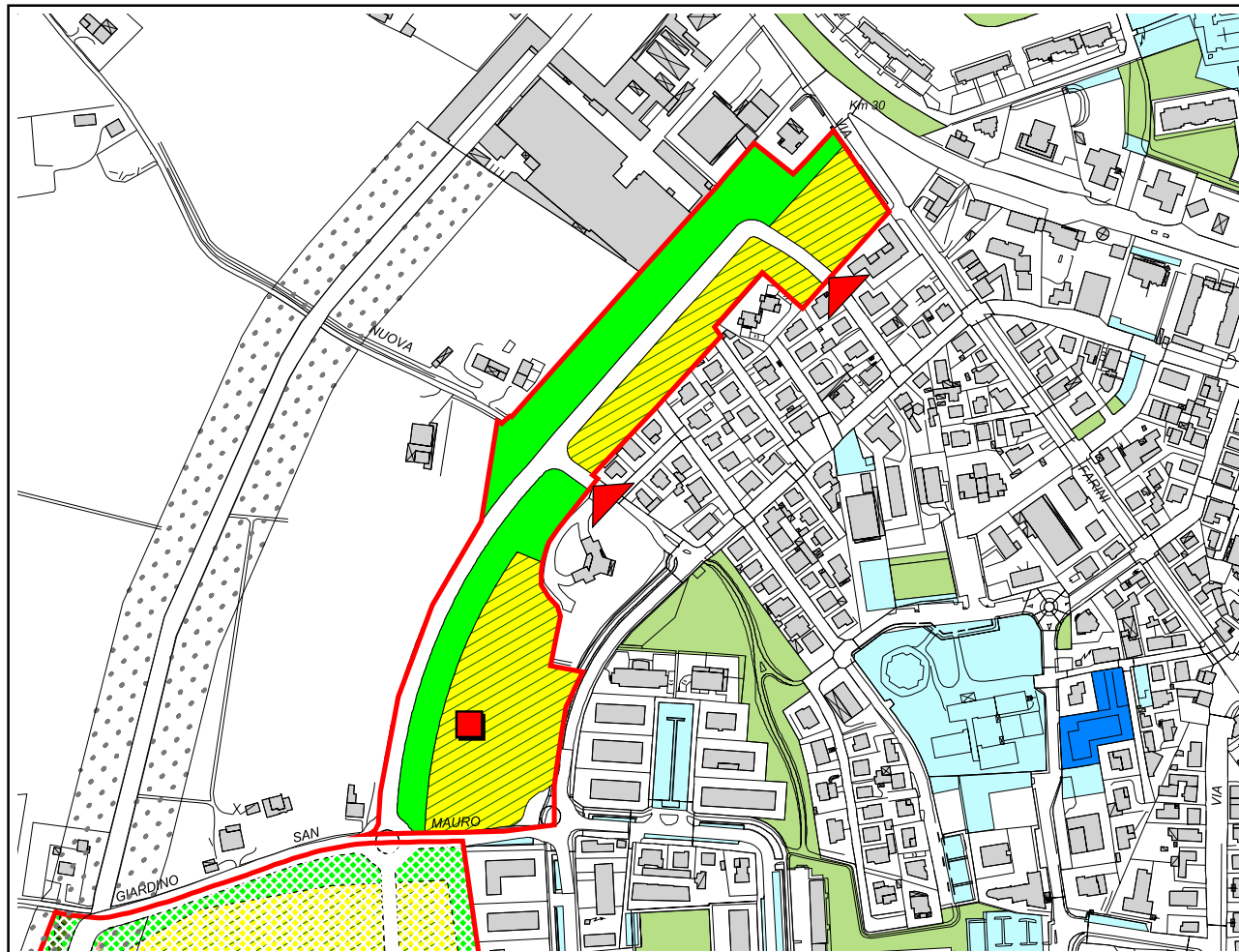


Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
e di connessione dei margini urbani
S.Mauro - via Farini-via Giardino

05/13
AT3 - AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto fa parte dell'ampio settore urbano sul versante ovest della città, chiuso tra gli assi della via Emilia, di via S.Mauro e di via Romea con i relativi aggregati.

Tale settore è caratterizzato dalla presenza di direttrici viarie (radiali: via Emilia, via Nuova, via Giardino di S.Mauro, via S.Mauro, via Savio; circolari: via Romea), segni del naturale strutturarsi dell'assetto urbano.

Il contesto è diversificato in considerazione dei margini storicamente consolidati con caratteristiche produttive su due lati, con edilizia a bassa densità sul lato di via S.Mauro e media densità fra via Farini e via Giardino.

Obiettivi e criteri di intervento

Il comparto è caratterizzato da un asse stradale circolare, parallelo alla via Giardino, di collegamento fra gli aggregati esistenti dalla via Farini alla via Viareggio e di supporto alla nuova edificazione che completa i margini di S.Mauro.

Il progetto deve dare continuità al verde consentendo di mettere in rete i principali parchi urbani della zona dell'Oltresavio (Ippodromo, aree PEEP di S.Mauro, parco per Fabio, parco del fiume Savio).

La bassa densità del comparto garantisce una buona qualità ecologica (alta permeabilità e verde privato) in contrasto con il contesto edilizio esistente più denso del PEEP di S.Mauro, al fine di degradare verso la zona extraurbana.

Deve essere previsto uno spazio di aggregazione al centro della nuova edificazione.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT3

Superficie territoriale (St): 24.423 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.663 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 21.099 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 3.165 mq

Superficie territoriale totale (St): 45.522 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 6.828 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; 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.

