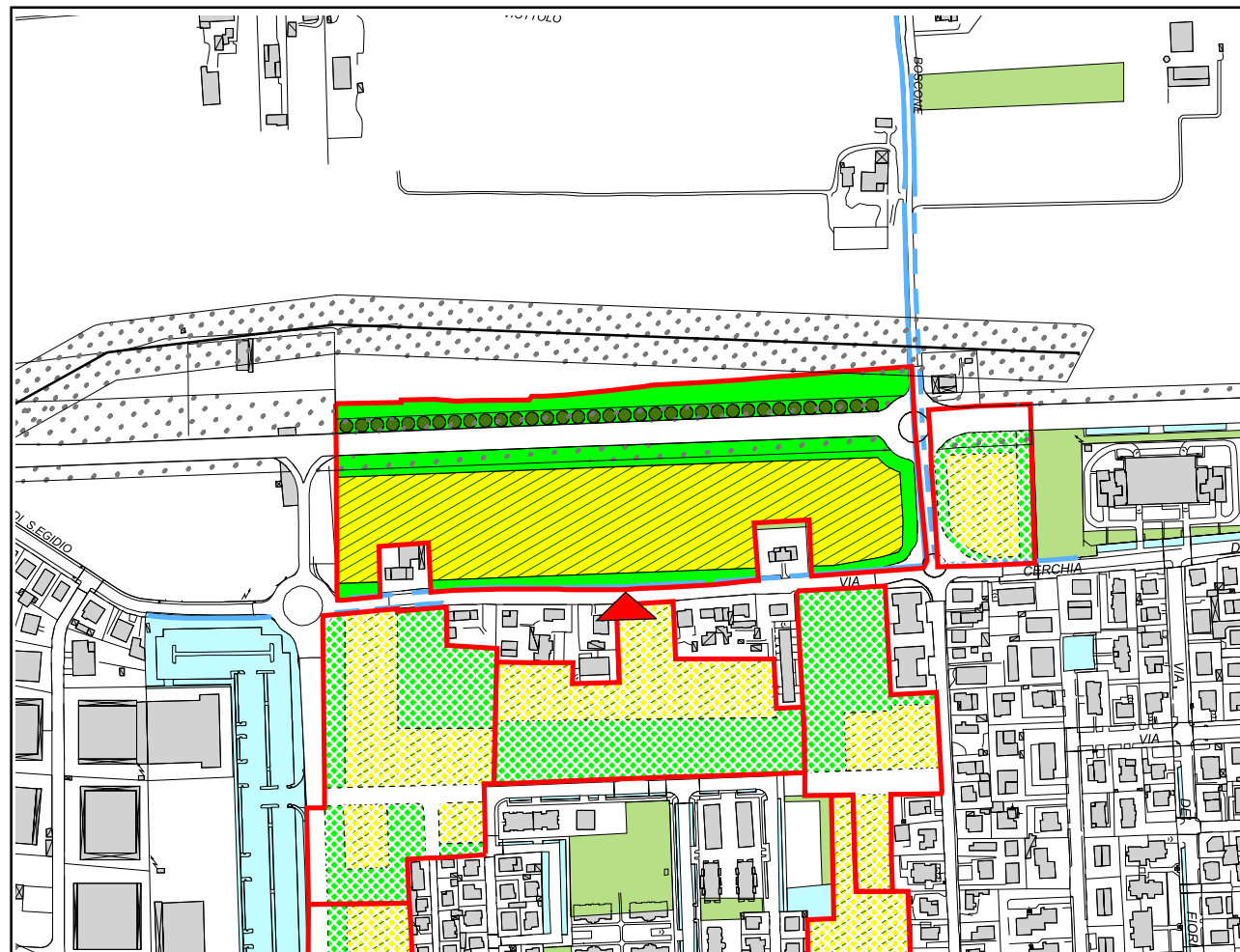


Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
S. Egidio - via Cerchia

04/10-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

L'area si trova al confine nord del centro abitato di Cesena, a contatto con la campagna centuriata.

Si attesta a nord della via Cerchia, a ovest delle torri del PEEP.

Il PRG '85 destinava il comparto, allargato rispetto agli attuali confini, ad espansione produttiva D2, in collegamento con la vicina area produttiva in corso di ampliamento.

Il PRG '85 prevedeva anche un nuovo asse di collegamento a livello urbano in direzione est-ovest, confermato dal presente piano.

Il PTCP vincola l'area a zona di tutela della struttura centuriata.

Obiettivi e criteri di intervento

Deve essere prevista la realizzazione della nuova strada est-ovest di collegamento del quartiere, pensata come strada nel verde di ecotone che conclude la città.

L'edificazione troverà accesso dalla via Cerchia.

E' opportuno collocare le aree verdi a separazione della residenza dalla viabilità interquartiere e a confine con il territorio rurale.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 51.285 mq

Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq

Superficie utile lorda (Sul): 7.693 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 ecotone verso l'ambito rurale e di protezione dal nuovo asse viario.

Accesso regolamentato dalla via Cerchia.

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 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.

