

COMUNE DI CERVIA
PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE
DI UN'AREA RESIDENZIALE
Località Montaletto di Cervia
via Bollana

COMMITTENTI: ZAMAGNA ALBA FRANCA *Zamagna Alba Franca*
nata a Cervia il 01/03/1951
c.f.: ZMGLFR51C41C553L

ZAMAGNA ASSUNTA *Zamagna Assunta*
nata a Cervia il 24/11/1957
c.f.: ZMGSNT57S64C553Z

CICOGNANI ANNA *Cicognani Anna*
nata a Cesena il 06/02/1930
c.f.: CCGNNA30B46C573G

Il Progettista
-Farneti Dott. Ing. Angelo-



Oggetto della tavola:

Relazione tecnico illustrativa

Scala:

/

Tavola n.:

U1

Cervia,

26 GIU. 2019

STUDIO TECNICO ING. ANGELO FARNETI: Viale G. Bovio, 68 - Cesena (Fc) - Tel.: 0547/29829;
Fax: 0547 362746; e_mail: studio.farneti@iol.it

PROPRIETA' RISERVATA: questo disegno non potrà essere riprodotto o reso noto a terzi senza la nostra autorizzazione; in caso contrario si agirà a termine di legge.

DATI GENERALI

Il progetto urbanistico preliminare di Piano Particolareggiato che si propone ha per oggetto l'espansione di un'area già urbanizzata di proprietà delle signore Zamagna Alba Franca, Zamagna Assunta e Cicognani Anna, posta in località Montaletto di Cervia, via Bollana.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area oggetto di intervento ha una superficie di circa 29.274,00 mq ed è identificata al Catasto terreni del comune di Cervia al Foglio n. 87, mappali 323 (parte), 324.

CLASSIFICAZIONE DELL'AREA NEL PUG VIGENTE

Il vigente Piano Urbanistico Generale del comune di Cervia (PUG), approvato con Delibera di CC n.70 del 28-11-2018, individua le aree inserite nel PUA come "PUA in corso" per i quali, ai sensi dell'art. 14.2, comma 1, lettera b delle N.T.A., è ammessa la possibilità di attuazione degli stessi secondo la disciplina specifica del PUA e le disposizioni del PRG previgente, qualora venga sottoscritta la convenzione urbanistica entro un anno dalla data di approvazione del PUG.

Il previgente PRG definiva le aree in oggetto in parte come "aree destinate ad attrezzature Comunali", normate dall'art. 31 delle NTA ed in parte come "aree da destinare ad attrezzature comunali di progetto", definite all'art. 32 delle NTA.

L'indice di edificabilità applicabile sulla proprietà per realizzazione di edilizia residenziale privata è definito pari a mq. 0,53 per mq. di superficie fondiaria, previa cessione all'amministrazione comunale dei due terzi dell'area territoriale disponibile.

Ai fini del calcolo della ST verrà considerato quanto contenuto nella TABELLA RIASSUNTIVA del P.R.G. previgente aggiornato con Delibera di C.C. n.81 del 19-12-2017 (adeguamento alla D.G.R. 922/2017) che introduce un coefficiente correttivo pari a mq. 1,00 per mq. che determina la Superficie totale* (ST*) così come definita al punto 32.1. *(e) delle N.T.A.

Per la determinazione della ST edificabile sono state escluse dalla base di calcolo della STER la superficie del tratto stradale già esistente, ricadente in parte in area art. 34 "Strade carrabili" e in parte nella suddetta area art. 32, e le superfici delle aree art. 31 interne al comparto.

Inoltre sul lato nord- est sarà realizzato il prolungamento della viabilità, funzionale al comparto, fino al piazzale Aldo Moro, come da progetto.

CARATTERISTICHE DELLA LOTTIZZAZIONE

Le scelte compositive che hanno portato alla definizione dello schema urbanistico adottato si riassumono essenzialmente nel tentativo di raccordare gli allineamenti dati dal territorio centuriato e in parte già urbanizzato con quello del tracciato di via Bollana e degli edifici adiacenti.

Le dimensioni dei lotti consentiranno la realizzazione di edifici monobifamiliari, ma anche condominiali attraverso l'accorpamento dei lotti stessi, come indicato nella tavola di progetto con apposito tratteggio.

La proprietà intende realizzare mq 8.734,00 di area edificabile distribuita su 17 lotti con un indice di 0,53 mq/mq di superficie fondiaria per una ST totale di mq 4.629,02 e una ST* di 8.734,00 mq; intende inoltre cedere mq 20.540,00 all'Amministrazione Comunale.

La nuova via di lottizzazione si pone come proseguimento di quella già esistente, a cui verrà affiancata anche una nuova pista ciclabile, avrà larghezza totale pari a m 13,00.

Sono previste aree di sosta lungo la via di lottizzazione in direzione Cesena e due ampie zone di parcheggio in prossimità dell'area verde attrezzata e degli edifici esistenti.

Infine l'area da cedere all'Amministrazione Comunale senza opere è stata concentrata in un ampio spazio in adiacenza alle scuole pubbliche, permettendo una più ampia e varia possibilità di utilizzo da parte della Pubblica Amministrazione.

Verrà inoltre mantenuto l'innesto attualmente esistente (incrocio a raso semplice) su via Bollana (o s.p. n.71 bisR); infatti a seguito di accordi con l'Ufficio Tecnico della Provincia di Ravenna- Settore Lavori Pubblici e l'Ufficio Viabilità del Comune di Cervia, non si ritiene più necessaria la realizzazione

dello svincolo canalizzato previsto dal progetto iniziale (inviato in Provincia il 13-01-2017 prot. n.2196), anche in considerazione delle seguenti valutazioni:

- i mezzi pubblici, che attualmente servono il confinante polo scolastico, continueranno a utilizzare unicamente l'incrocio posto a nord (denominato di via Ugo la Malfa), per il quale è già stato ipotizzato il potenziamento in concomitanza con la realizzazione della pista ciclabile su via Bollana, in fase di progettazione;
- l'accesso al nuovo comparto residenziale può avvenire sia dall'innesto in oggetto sia dall'incrocio di via Ugo la Malfa. Considerato che per il nuovo comparto è previsto un carico urbanistico pari a n.132 abitanti equivalenti e che si prevede un'automobile ogni 2 a.e., si ipotizza che la stima dei veicoli aggiuntivi che transiteranno dall'innesto in oggetto sarà pari a circa n.33 automobili ($n.132 \text{ a.e.} / 2 = 66 \text{ veicoli} / 2 \text{ innesti} = 33 \text{ veicoli}$).

Il numero modesto di veicoli aggiuntivi (circa n.33) e la natura degli stessi (in prevalenza automobili visto che il comparto è solamente a destinazione residenziale e che i mezzi pubblici continueranno ad utilizzare unicamente l'incrocio di via Ugo la Malfa) non giustificano la realizzazione di un nuovo svincolo canalizzato, che, al contrario, porterebbe ulteriori veicoli, non strettamente collegati al comparto residenziale, ad appesantire il traffico gravante su tale area.

Inoltre si evidenzia che gli abitanti equivalenti ipotizzati si avranno solamente a completa realizzazione degli interventi previsti nel comparto, e quindi, secondo le stime del mercato immobiliare, non prima dei dieci anni previsti dalla normativa per l'attivazione del Piano Urbanistico.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E OSSERVANZA DELLE NORME PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Attualmente il terreno in esame è praticamente pianeggiante con dislivelli pressoché inesistenti.

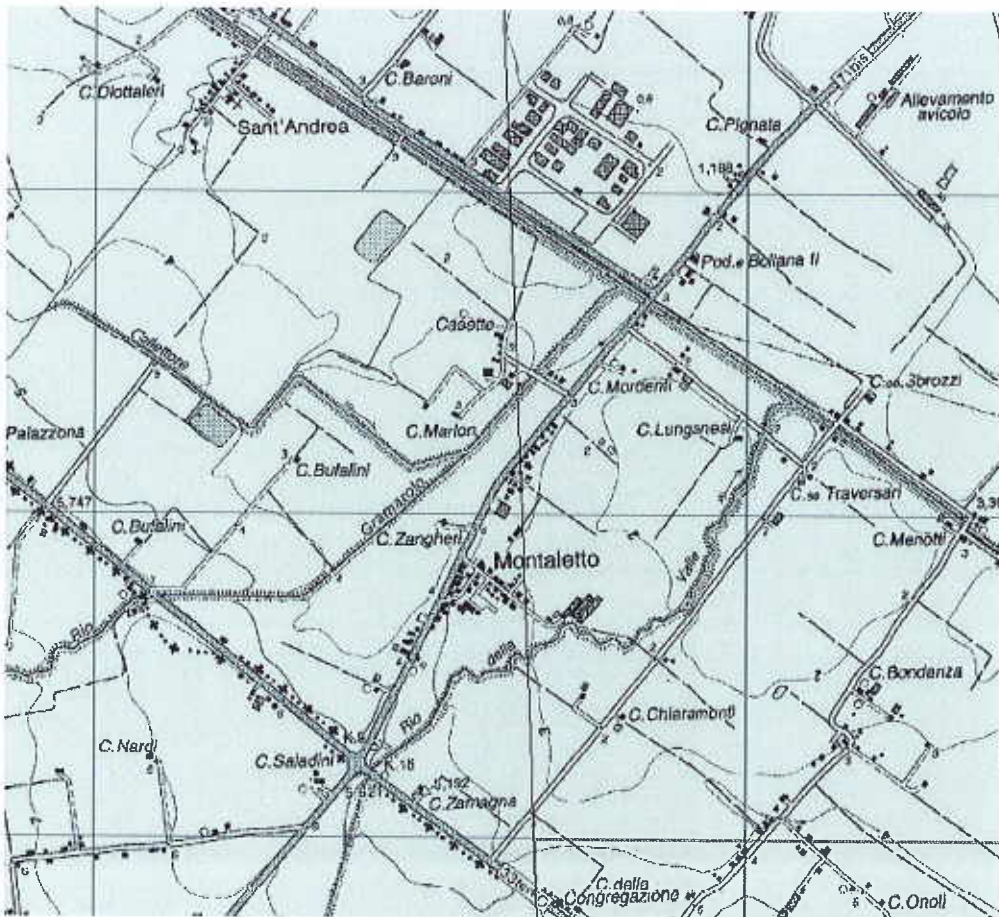
Con l'intervento proposto l'intera area sarà completamente urbanizzata con nuove strade, parcheggi e marciapiedi.

Il comparto nelle tavole del Piano di Stralcio per il Rischio Idrogeologico si trova interamente nella “zona verde” Art. 6, denominata “Area di potenziale allagamento”.

Pertanto le recinzioni saranno realizzate con $H > 50$ cm. superiori al cosiddetto “tirante idrico” come pure saranno realizzati sopra tale quota i piani di calpestio del p. terra degli edifici.

In particolare modo la quota di imposta dei marciapiedi stradali e delle rampe di accesso sarà posizionata al di sopra del tirante idrico pari a 50 cm.

Le nuove tavole dei tiranti idrici e la nuova direttiva relativa alle verifiche di sicurezza idraulica riconfermano quanto precedentemente indicato.



Estratto di Piano di Stralcio per il Rischio Idrogeologico