

STUDIO TECNICO
EUGENIO FUSIGNANI
I N G E G N E R E

VIA ORIANI 22 - 48016 CERVIA (RA)

TEL. 0544 972120 - 0348 2309824

CLIENTE: IMMOBILIARE CASTIGLIONE srl

LAVORO : PIANO PARTICOLAREGGIATO per Opere di
Urbanizzazione

VARIANTE

UBICAZIONE: Via Castiglione – Castiglione di CERVIA

RELAZIONE

IMMOBILIARE CASTIGLIONE SRL
PIANO PARTICOLAREGGIATO di INIZIATIVA PRIVATA / VARIANTE
RELAZIONE TECNICA

Il piano particolareggiato riguarda un terreno sito a Castiglione , censito al catasto terreni con :
Foglio 28 mapp. 960 di sup. catastale 4.676 mq ,e Sup. reale **4.654,78** mq interamente rientrante nella Zona C/2 –Art. 26 delle NTA .

L'intero terreno , distinto col mapp. 960 , è di piena ed unica proprietà di IMMOBILIARE CASTIGLIONE SRL

Attualmente il terreno ha destinazione agricola ed è coltivato in modo estensivo (grano – medica – mais) .

Nella superficie in oggetto non vi sono alberi , ma solo coltivazioni agricole .

Il terreno ha destinazione urbanistica C2 , cioè area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo .

Il progetto prevede la costruzione di una strada , per il momento senza sbocco , in diramazione da via Castiglione . Solo se in futuro anche la restante area agricola diventerà edificabile . la strada potrà continuare .

La strada è dotata di marciapiede su un lato e di marciapiede – pista ciclabile sull'altro lato .

All'inizio della strada , a lato di via Castiglione , sarà posizionata un'area di verde attrezzato. Successivamente vi sarà un'ampia zona di parcheggio , divisa dalla viabilità da una aiuola spartitraffico attrezzata a verde .

La zona residua è quella destinata all'edificazione e vi saranno costruiti 3 edifici e il numero di appartamenti sarà al massimo 12 (1/ 200 mc)

Questa VARIANTE consiste nella suddivisione dell'area edificabile , originariamente composta solo da un'unica Unità Minima d'Intervento , in quattro Unità Minime d'Intervento , di cui tre destinate all'edificazione (A-B-C) e la quarta (D) priva di fabbricati che sarà destinata a Verde / Giardino a servizio di una o più delle zone edificate confinanti (compreso anche quelle poste in zona B4) .

ING. EUGENIO FUSIGNANI

via Oriani 22 48016 Cervia Milano Marittima tel. 0544 972120 3482309824 ing.fusignani@libero.it

Nel nostro caso l'intervento è relativo solo alla destinazione IV (Residenza)

Con l'indice territoriale di 0.50 si ottiene **una volumetria complessiva massima i 2.327.39 mc.** , pari a **23** abitanti equivalenti .

Nr. abitanti Equivalenti : 23

STANDARD	Dotazione minima Mq / cad	Dotazione reale Mq / cad	Mq / TOTALI
Parcheggio	14,00	14,26	328,00
Verde	16,00	21,03	483,60
TOTALE STANDARD	30,00	35.29	811,60

Come si vede la superficie degli Standard risulta maggiore al minimo di PRG :

($Sd = Ve/100 \times 30 \text{ m}^2$, pari a 30 mq/ab. = 698 mq.)

Quindi

STANDARD	811,60	
Strada + Marciapiedi	1.301,20	
Cabina ENEL	17,00	
TOTALE da cedere in USO PUBBLICO	2.129,80	Mq
 Residuo edificabile	 2.524,98	 Mq

La strada avrà una larghezza di **12.40** ml . così costituita :

- Carreggiata . 7.00 ml.
- Marciapiede lato Est : 2.40 ml
- Pista ciclopedonale . 2.50 ml.
- Elemento separatore (h = 7 – 8 cm.). 0.50 ml.

Lo sbocco su via Castiglione avrà un raggio di raccordo di 8.00 ml.

La piccola differenza di Superficie rispetto al progetto approvato (precisamente la Sup. ad Uso Pubblico passa da 2.133,28 mq a **2.129,80** mq e di conseguenza la Sup. Edificabile passa da 2.521,50 mq a **2.524,98 mq**) è dovuta solo ad una iniziale imprecisione di calcolo , che è stata corretta in questa variante

ING. EUGENIO FUSIGNANI

via Oriani 22 48016 Cervia Milano Marittima tel. 0544 972120 3482309824 ing.fusignani@libero.it

LOTTI						
	Lotto (Mq)	Vol. (Mc)	If	Sup.C.(Mq)	Rc	Nr.Appt
A	760.56	697.82	0.92	190.00	0.250	3
B	717.21	627.47	0.87	179.30	0.250	4
C	969.48	1,002.10	1.03	242.37	0.250	5
D	77.73	Verde/giardino				
Totale	2,524.98	2,327.39	0.92	611.67	0.242	12

li 21/07/12 In fede
(Ing. Eugenio Fusignani)