



**STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

**Ing. Alessandro Zanetti**

via Loreta 223 - 47032 Fratta Terme (FC)

C. F. ZNTLSN78A24D704W

P. IVA 03512370408



## COMUNE DI CERVIA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERA N. 83 DEL 12/05/2015 E S.M. N. 45 DEL 6/3/2018, IN ZONADc7 E De5 ALL'INTERNO DI UN COMPARTO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE SITO A MONTALETTO.

## RELAZIONE TECNICA

I PROGETTISTI

*Ing. Alessandro Zanetti*

*Geom. Zanetti Mauro*

La proprietà:

**Immobiliare Elisa s.r.l.**

## 1. SOGGETTI ATTUATORI

Il sig. Billi Renato, nato a Cesena il 15/05/1946, in qualità di legale rappresentante della società Immobiliare Elisa S.r.l. con sede in Forlimpopoli, via Togliatti n. 19, proprietaria: di aree distinte al NCT del Comune di Cervia al foglio 81, mappale **384** (mq. catastali 14.247), **385** (mq. catastali 8911), **63** (mq. catastali 398), **135** (mq. Catastali 85), **431** (mq. Catastali 93), **434** (mq. Catastali 48), **438** (mq. Catastali 40), intende sottoporre all'Amministrazione Comunale di Cervia, il progetto di variante al piano urbanistico attuativo approvato con delibera n. 83 del 12/05/2015 e s.m. n. 45 del 06/03/2018 relativa al comparto industriale artigianale in località Montaletto.

La superficie catastale complessiva della proprietà Immobiliare Elisa S.r.l. risulta di mq. 23.822.

La proposta di progetto viene formalizzata con la presentazione di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, per il quale il comparto comprende, oltre all'area di proprietà dell'Immobiliare Elisa S.r.l., anche le seguenti:

· aree di proprietà Comunale distinte al NCT del Comune di Cervia al foglio 81 mappale **386** (mq. 834 catastali), porzione del mappale **371** (mq. catastali 32 circa), mappale **439** (mq. 6 catastali). La superficie catastale complessiva della proprietà comunale ammonta a mq. 872.

**La superficie catastale dell'intero comparto comprensivo delle aree di proprietà privata e Comunale ammonta a mq. 24.694**

**La superficie reale misurata dell'intero comparto comprensivo delle aree di proprietà privata e Comunale ammonta a mq. 24.963.**

Il soggetto attuatore comunica di avere affidato l'incarico professionale per la redazione del presente progetto di variante, ai seguenti professionisti:

- Ing. Zanetti Alessandro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Forlì-Cesena al N. 2104 con Studio in Bertinoro (FC), Via Loreta 223,
- Geom. Zanetti Mauro, iscritto al Collegio dei Geometri di Forlì-Cesena al N. 1041, con Studio in Bertinoro (FC), Via Loreta 223,

per le rispettive competenze.

## 2. INQUADRAMENTO DELL' AREA D'INTERVENTO

### 2.1 collocazione delle aree

L'area sorge in località Montaletto all'interno della zona di completamento del comparto industriale artigianale.

L'area in fregio alla S.S. 71 bis risulta accessibile solo dalla principale Via del Lavoro, posta all'interno del Comparto Industriale Artigianale.

### 2.2 destinazione aree di PRG

Il PRG vigente, prevede per mq. 18.829 una destinazione come area *Produttiva industriale artigianale Dc7 (art. 27.8 NTA)*, e per i restanti mq. 6.134 in fregio alla SS 71 bis una destinazione *come zona Fasce filtro De5 (art. 28.4.3 NTA)*.

## 3. PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto di variante prevede, come il precedente PUA approvato, l'individuazione di **3 Unità Minime di Intervento (UMI)** di cui due costituite da aree private edificabili con la rispettiva area filtro ed una costituita dall'area pubblica comprendente la viabilità, i parcheggi, e le aree verdi.

*Aree private edificabili così identificate:*

**- Pua Approvato con delibera n. 83 del 12/05/2015 e s.m. n.45 del 06/03/2018**

· **area A**

Attività artigianale max 80% S.l.p. Mq 3.183,84 vol mc 31.838,40  
Attività commerciali (h. mt 3,00) max 20% S.l.p.. mq. 795,96, volume comm. Mc 2.387,88  
volume ad uso deposito (h. mt 7,00) mc, 5.571,72  
Nell'edificio A si potrà insediare un alloggio per custodia.

· **area B**

Attività artigianale 100% (h. max mt 10,00) S.l.p. Mq 4.180,20 vol mc 41.802,00  
Nell'edificio B si potrà insediare un alloggio per custodia.

**- Progetto di Variante**

· **area A**

Attività artigianale max 80% S.l.p. Mq 3.042,24 vol mc 30.422,40  
Attività commerciali (h. mt 3,00) max 20% S.l.p.. mq. 760,56, volume comm. Mc 2.281,68  
volume ad uso deposito (h. mt 7,00) mc, 5.323,92  
Nell'edificio A si potrà insediare un alloggio per custodia.

· **area B**

Attività artigianale 100% (h. max mt 10,00) S.l.p. Mq 2.974,80 vol mc 29.748,00  
Nell'edificio B si potrà insediare un alloggio per custodia.

*Area avente destinazione Pubblica*

Sinteticamente il progetto prevede:

**- Pua Approvato con delibera n. 83 del 12/05/2015 e s.m. n.45 del 06/03/2018**

- realizzazione di strada di collegamento con la via del Lavoro avente larghezza complessiva di ml 12,00 costituita da una carreggiata di ml 8,50, un marciapiede posto sul lato sud di ml 2,00 ed un marciapiede pedonale posto sul lato sud di ml 1,50 per una superficie complessiva mq. 3084 di cui mq. 2363 in proprietà e mq. 721 di proprietà comunale;
- realizzazione di area di parcheggio comprendente anche l'area di manovra dimensionata in modo tale che possano manovrare anche mezzi autoarticolati, per una superficie complessiva di mq. 2.118 così ripartita:
  - area di manovra mq. 589;
  - marciapiede mq. 235;
  - 43 posti auto di cui due riservati a disabili per un totale di mq. 590;
  - verde pubblico mq. 704

**- Progetto di Variante**

- realizzazione di strada di collegamento con la via del Lavoro avente larghezza complessiva di ml 12,00 costituita da una carreggiata di ml 8,50, un marciapiede posto sul lato sud di ml 2,00 ed un marciapiede pedonale posto sul lato sud di ml 1,50 per una superficie complessiva mq. 3523 di cui mq. 2802 in proprietà e mq. 721 di proprietà comunale;
- realizzazione di area di parcheggio comprendente anche l'area di manovra dimensionata in modo tale che possano manovrare e sostare anche mezzi autoarticolati, per una superficie complessiva di mq. 4.355 così ripartita:
  - area di manovra mq. 1205;
  - marciapiede mq. 345;
  - 41 posti auto di cui 3 riservati a disabili e 4 stalli per mezzi pesanti, per un totale di mq. 773;
  - verde pubblico mq. 2032

#### **4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

##### *Strade e fognature*

Per quanto riguarda il sistema fognante da prevedere all'interno del comparto è possibile evidenziare che il progetto di variante non modifica sostanzialmente la progettazione dei sottoservizi approvati nel precedente PUA, relativamente alle acque nere che a quelle bianche verranno realizzate linee separate convoglianti le acque nere su via del Lavoro e le acque bianche sullo scolo Rio Granarolo posizionato parallelamente alla Via Del Lavoro all'interno della proprietà.

##### *Rete acqua e gas*

La strada sarà dotata anche della rete di acqua e gas, avente le medesime caratteristiche delle reti approvate in sede di PUA :

##### *Illuminazione pubblica*

La rete di illuminazione pubblica, risulterà costituita da tubazione in P.V.C. serie pesante, idonea a contenere i cavi elettrici dell'impianto, I tubi saranno collegati a dei pozzetti in cls prefabbricato, dotati di chiusino carrabile con foro a farfalla.

Si dovrà provvedere alla installazione pali conici in acciaio zincato a caldo dotati di lampada.

##### *Verde pubblico*

Da realizzare nel parcheggio alberato, si compone di due aree in fregio ai lotti fondiari di maggiori dimensioni e altre aiuole vedi all'interno del parcheggio pubblico e di coronamento alla viabilità di progetto. In corrispondenza del confine tra area filtro e corte dell'edificio esistente posto fuori comparto, verranno realizzate tutte le opere necessarie a salvaguardare l'edificio esistente.

##### *Posizionamento cassonetti HERA*

La predisposizione di piazzole segue le indicazioni fornite dall'ente preposto alla raccolta dei rifiuti.

##### *Reti ENEL e TELECOM*

Secondo le indicazioni dei nulla osta di competenza degli enti preposti.

Frattra Terme, 04/03/2020

I progettisti

*Ing. Alessandro Zanetti*

*Geom. Mauro Zanetti*