

# COMUNE DI CERVIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO SPECIALE DI ESPANSIONE  
C.4.1 " PISIGNANO" S.P. 32 VIA CROCIARONE

VARIANTE URBANISTICA A PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO CON ATTO  
DI G.C. N. 167 DEL 11/10/2011 – CONVENZIONE IN DATA 21/02/2012  
N. REPERTORIO 2752/2165

PROPRIETA' : SIBILLA S.r.l.

PROGETTISTA : ARCHITETTO CHIARA BENCIVELLI

COLLABORATORE TECNICO: GEOM. MARCO AMADORI

LA PROPRIETA'

IL PROGETTISTA

RELAZIONE TECNICA

Emissione – Ottobre 2009

Revisione – Agosto 2011

Revisione – Marzo 2016 – VARIANTE URBANISTICA

Revisione – Agosto 2019 – VARIANTE URBANISTICA

## Relazione Tecnica

La Variante Urbanistica al Piano Particolareggiato di cui sopra, la cui area è ubicata in località Pisignano ed è censita al N.C.T. del Comune di Cervia al foglio 62 coi mappali 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 586, 587, 588, 589, per una superficie complessiva di mq 15.899 catastali e reali mq. 15.773.

Essa si trova in fregio alla S.P. 32 Via Crociarone ed è zonizzata nel vigente PRG del Comune di Cervia come area C4.1 "PISIGNANO" comparto speciale di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo, ed è regolamentata dall'art. 26.6 delle Norme di Attuazione del Piano.

Il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di strada di lottizzazione dalla S.P. 32 Via Crociarone sul confine di proprietà più lontano dall'incrocio esistente sul quale è prevista la realizzazione di rotatoria, per poi portarsi, tramite due curve, in una zona più centrale del terreno oggetto di intervento.

All'inizio della nuova strada di lottizzazione si collocherà una parte di Verde Pubblico Attrezzato ed un ampio parcheggio pubblico a servizio non solo della nuova edificazione ma anche dell'abitato esistente, la restante parte di parcheggio pubblico e di verde pubblico verrà ubicata lungo la nuova strada di lottizzazione.

Ai lati della nuova strada sarà previsto da un lato un marciapiede della larghezza di ml. 2.00 e dall'altro lato un percorso, pedonale e ciclabile, della larghezza di ml. 3.00, la strada terminerà in una rotonda di ritorno.

Il piano di lottizzazione si sviluppa in due stralci esecutivi, il primo stralcio riguarda la nuova strada fino all'accesso al parcheggio pubblico, il parcheggio pubblico ed il verde pubblico adiacente la Via Crociarone, ed è stato già attuato in base ad un accordo siglato ai sensi dell'art. 11 della l. 241/90 e s.m. in data 18/02/2010 Rep.9351. Pertanto i mappali 586, 587, 588 e 589, di mq. 3.522, su cui insiste il 1° stralcio, sono già stati ceduti al Comune di Cervia.

Il secondo stralcio riguarderà la restante parte di terreno, che risulta invece di proprietà della Società SIBILLA S.r.l., con sede a Ravenna, Viale Vincenzo Randi n. 45.

Il progetto, comprendente entrambi gli stralci attuativi, è conforme al Piano Regolatore e quindi la sua approvazione non presuppone varianti allo strumento urbanistico generale.

La Variante in oggetto riguarda esclusivamente il secondo stralcio e in particolare la tipologia dei lotti che diventeranno dal lato prospiciente la pista ciclabile e pedonale della larghezza di ml. 3,00 n. 14 ( n. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 ) al posto dei 3 ( n. 1/2/3 ) approvati di uguale superficie totale e dal lato opposto prospiciente il marciapiede della larghezza di ml. 2,00 e del parcheggio pubblico n. 6 ( n. 15/16/17/18/19/20 ) al posto dei 2 ( n. 4/5 ) approvati di maggiore superficie totale. Di conseguenza verranno modificate le tipologie edilizie dei n. 14 lotti ipotizzando la

costruzione di fabbricati monofamiliari per ogni lotto con l'accorpamento degli stessi a due a due ( 1 e 2 – 3 e 4 – 5 e 6 – 7 e 8 – 9 e 10 – 11 e 12 – 13 e 14 ) i suddetti lotti così accorpati costituiranno una unità minima di intervento a cui corrisponderà un unico permesso di costruire, qualora nei lotti accorpati come sopra si andasse a costruire un fabbricato monofamiliare verrà realizzato un solo passo carraio, ci sarà una ulteriore possibilità di accorpare le unità minime di intervento, come sopra identificate, a due a due, senza che questo costituisca variante al piano, nel caso specifico il numero dei passi carrai verrà ulteriormente diminuito.

Nei restanti lotti, ( n. 15/16/17/18/19/20 ), è previsto, come edificazione indicativa, la costruzione di un fabbricato in condominio per ogni lotto con un massimo di n° 6 unità immobiliari.

Nei lotti così definiti e modificati verranno previsti e garantiti i necessari allacci di tutte le utenze a ciascun lotto di progetto.

La richiesta della variante in oggetto è motivata dalla difficile situazione in cui attualmente versa il mercato immobiliare realizzando lotti di superficie minore più facilmente alienabili e diversificando le tipologie edilizie anche con edifici mono e bifamiliari più richiesti dall'attuale mercato immobiliare.

La laminazione delle aree pubbliche del piano particolareggiato è già stata realizzata con tubazioni per fogne bianche scatolari in c.a. opportunamente dimensionate, come da calcolo allegato ed elaborato grafico di progetto, mentre la laminazione delle aree private verrà effettuata tramite vasche interratoe realizzate nei singoli lotti come definito nel parere positivo già rilasciato da HERA Spa (90115 del 28.05.2012) che scaricheranno nella fognatura bianca già realizzata. In ogni caso il deflusso delle acque dal sistema di raccolta alla fognatura pubblica dovrà avvenire per gravità.

Le aree destinate all'edificazione sono collocate ai due lati della strada in progetto.

Si precisa che la distanza tra le pareti finestrate dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi alla lottizzazione in progetto e le sagome di massimo ingombro dei nuovi fabbricati previsti nel piano attuativo è uguale o superiore a ml. 10,00 così come prescritto dal D.M. n° 1444/1968.

Per l'intervento si prevede il solo Gf IV e pertanto valgono i seguenti parametri:

art. 26.6 delle Norme di Attuazione del P.R.G. Comparto denominato **C4.1 "PISIGNANO"**:

Carico Insediativo Massimo	mq. 6.174
Area massima di pertinenza	mq. 9.095
Area minima da realizzare e cedere per U1 e U2	mq. 6.850
Hr = ml. 8.60 – Rc = 30% - Ip = 40	

- parcheggi pubblici per non meno di 2.600 mq.;
- verde pubblico per non meno di 1.000 mq.

Il Progetto prevede:

Carico Insediativo Massimo	mq. 6.174
Area di pertinenza	mq. 8.852
Area da realizzare e cedere per U1 e U2	mq. 6.921
Parcheggi pubblici	mq. 2.603
Verde Pubblico	mq. 1.035
Superficie Territoriale reale	mq. 15.773