

STUDIO TECNICO GEOMETRA
GIACOMO DELLA CHIESA

SEDE IN VIA SICILIA, 36 - 48015 CERVIA (RA) TEL. 0544.980251 / 347.4505048

Comune di Cervia

Programma integrato di intervento su un'area sita
a Savio di Cervia tra Via Camane, Via Ticino e la linea
ferroviaria Ravenna - Rimini

Proprietà : SAVIO CENTER S.r.l. - SAVIO EDILE - RENZO DELL'AMORE
FABIO DELL'AMORE - IMMOBILIARE ORIONE s.r.l. - TARINI URBANO
GIOVANNINI WANDA

il Progettista

Dott. Ing. Dall'Ara Alvaro

il Collaboratore al progetto

Geom. Giacomo Della Chiesa

Ognuno per le proprie competenze stabilite dagli ordinamenti giuridici.

I Committenti

Timbro

Timbro

Tav. n° 11 - Relazione tecnico descrittiva

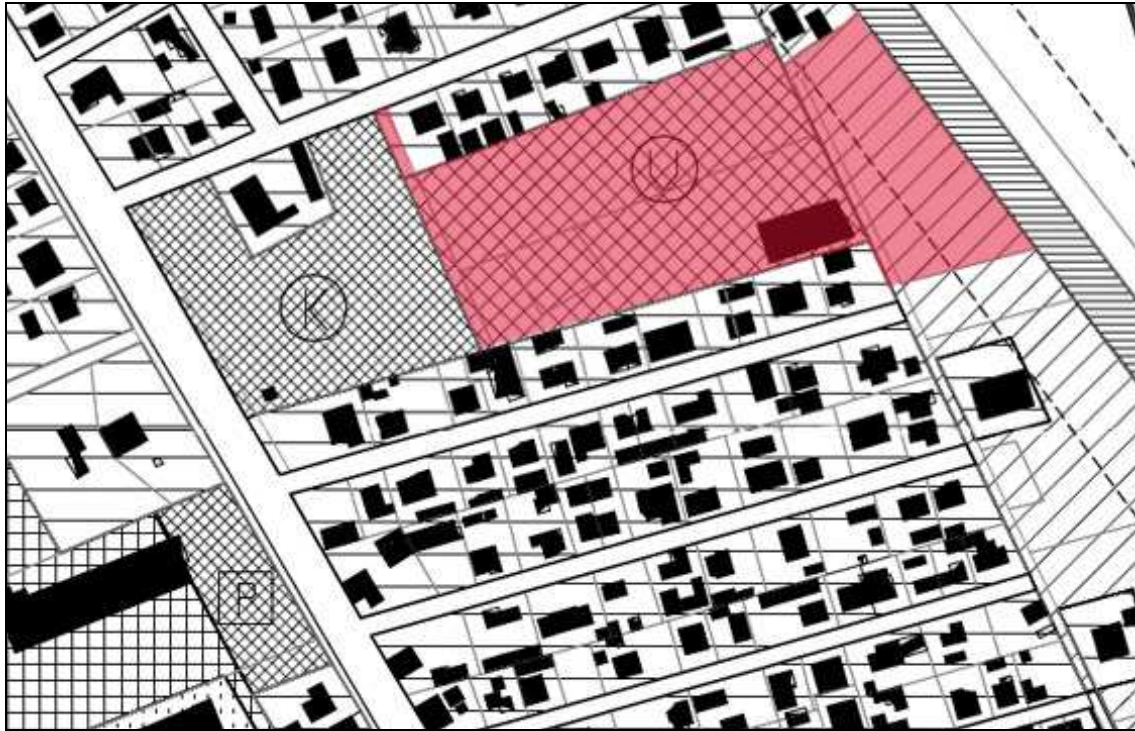
Scala disegno 1:500

RELAZIONE TECNICA

L'area oggetto dell'intervento si trova in località Savio di Cervia, inserita nel tessuto urbano e delimitata a nord e sud dalle vie Camane e Ticino, mentre ad est ed ovest è delimitata dalla linea ferroviaria Ravenna-Rimini e dalla via Romea Nord.

E' distinta al Catasto terreni di (Ra) al foglio 4, mappali 814, 820, 821, 822, 823 , 824, 825, 827, 828, 829, 842, 843, 844, 851, 852, 853, 845, 846, 847, 848, 849, 850 di sup. catastale mq. 1388, 4, 2623, 1353, 1659, 332, 163, 753, 10, 1710, 748, 62, 1417, 29, 1530, 15, 58, 547, 94, 510, 110, 632, ed una parte del potenziale edificatorio del lotto al fg. 4 mapp. 698 pari a 223,00 mq, che avrà una destinazione finale di Verde Privato.

Il Programma Integrato di Intervento è da considerarsi in variante al P.R.G. in quanto comprende tre diverse destinazioni urbanistiche: una parte per mq. 4.426,30 circa "area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo" C2 art. 26; una parte per mq. 11.604,25 circa "area da destinare ad attrezzature comunali di progetto" art. 32 e la restante parte per mq. 142,45 circa "area residenziale estensiva satura o di completamento" B4.1 art. 25.



L'area da lottizzare ha una forma regolare e si sviluppa tra le vie Camane e Ticino in direzione via Romea Nord / linea ferroviaria Ravenna-Rimini. La nuova viabilità è costituita da una strada principale che taglia l'intero comparto lungo l'asse Est-Ovest e collega via Camane con la futura espansione delle aree prospicienti le vie Ticino, Tevere, Reno e Adige.

Comprendendo il comparto tre diverse destinazioni urbanistiche, si ritiene opportuno valutare diversi aspetti: l'area con destinazione B4.1 art. 25 non farebbe di norma parte del P.U.E., ma essendo di proprietà e di modeste dimensioni si propone l'accorpamento al resto dell'area, sfruttandone il solo potere edificatorio. Tale aspetto si ripete relativamente nel mappale 698 di mq. 223 del quale si è costituito atto notorio per il trasferimento della capacità edificatoria a favore della proprietà esecutrice. (atto del dr. Notaio Giorgio Mirri del 29.10.2004 Rep. N. 49034 Reg. a Ravenna il 10.11.2004 n. 100086 Trascritto il 11.11.2004 all'art. 16938)

Andando ora ad analizzare i dati tecnici dell'intervento si ottiene:

- area art. 32 mq. 11.604,25 x It. 0.50 mc/mq = mc. 5.802,13

- area C2 art. 26 mq. 4.426,30 x It. 0.50 mc/mq = mc. 2.213,15

- area B4.1 art. 25 mq. 142,45 x It. 1.50 mc/mq = mc. 213,68

TOTALE : 8.228,96 mc.

per determinare la parte da cedere come standard dell'area con destinazione art. 32

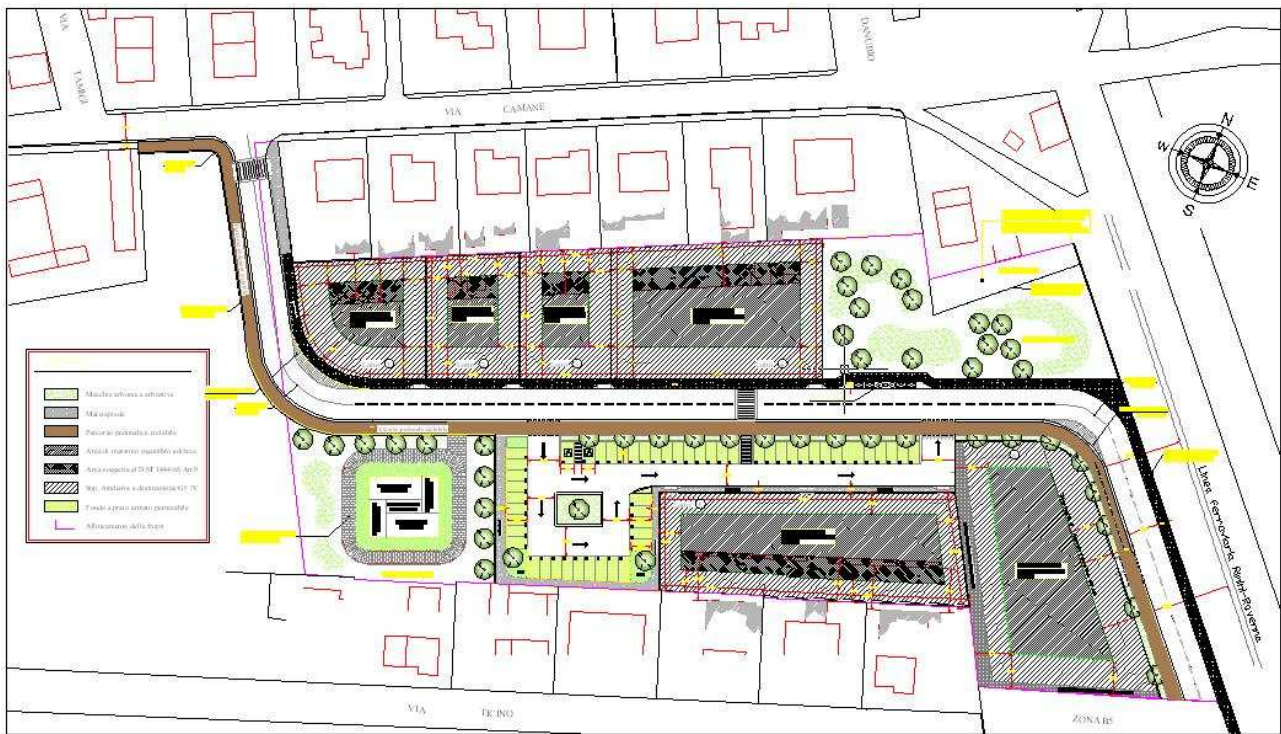
- area art. 32 mq. 5.802,13/100x30 = mq. 1.740,64

dalla cubatura della parte C2 art. 26 si ottiene il numero degli abitanti teorici, dato che serve poi per determinare gli standard pubblici da essa prodotti:

- area C2 art. 26 mc. 2.216,15 / 100 = 22 a.e. x 30 mq/a.e. = mq. 663,95

Mentre dalla cubature della parte B4.1 art. 25 ne derivano:

- area B4.1 art. 25 mc. 213,68 / 100 = 2 a.e. x 5 mq./a.e. = mq. 10,68



L'intervento, attuato nella sua totalità, prevede una quantità di opere pubbliche non limitate al minimo richiesto (11 mq/a.e.) e vengono realizzate nell'ambito dell'intervento stesso; cercando di rispondere alle esigenze urbanistiche del quartiere di Savio, zona inequivocabilmente in fase di sviluppo, è stato progettato un parcheggio nella parte centrale del comparto e lungo l'asse longitudinale della strada di n° 53 posti auto, così da soddisfare le soste quotidiane dei veicoli dei nuovi abitanti come quelle saltuarie dei visitatori.

Per progettare al meglio le aree verdi è stato fatto uno studio, in collaborazione con l'ufficio Parchi e Giardini del Comune di Cervia e Dott. For. Nicola Scoccimarro, finalizzato all'ottimizzazione del verde pubblico inserendolo nella giusta posizione all'interno del piano, tra il verde pubblico già esistente ed il parcheggio previsto in progetto.

Nel dettaglio è stata prevista un'area destinata a verde attrezzato, caratterizzata dalla formazione di un parco con giochi in legno per bambini di diverse fasce di età, panchine e percorsi pedonali, macchie arboree ed arbustive ed una staccionata in legno

per la messa in sicurezza che separa il parco dalla viabilità principale; mentre l'altra area lasciata a verde ornamentale è collocata nella parte prospiciente la ferrovia, caratterizzata anch'essa da macchie arboree ed arbustive.

Altro aspetto importante per il quartiere è la formazione del percorso pedonale e ciclabile, progettato in modo da collegare la parte nord del quartiere alla parte più a sud, che troverà compimento con la futura urbanizzazione delle aree con destinazione C2 art. 26 non ancora edificate.

La disposizione delle aree edificabili (sup. fondiaria) fa della nuova lottizzazione un completamento della maglia urbanistica esistente, proponendo le future costruzioni residenziali adiacenti a quelle esistenti e con accessi diretti dalla strada principale. Complessivamente la superficie da cedere è pari a 8894.69 mq. circa mentre la rimanente parte destinata a superficie fondiaria è di 7.056,42 mq.; l'indice medio fondiario, tenuto conto delle diverse destinazioni urbanistiche, è di 1.17 mc/mq circa e verrà distribuito nei lotti distinguendo due diverse tipologie di edifici: un indice medio di 0.85 mc./mq. per gli edifici tri-famigliari dei lotti 1, 2, 3, e un indice medio di 1.30 mc./mq. per gli edifi pluri-famigliari dei lotti 4, 5 e 6 .

L'urbanizzazione proposta, oltre alla funzionalità intrinseca, all'aggregazione col tessuto urbano esistente ed al miglioramento qualitativo della vita degli abitanti nuovi ed esistenti, è stata progettata in modo da sgravare, o diminuire, le manutenzioni da parte dell'Amministrazione; una scelta fondamentale in questa direzione, è stata laminare le acque meteoriche sovradimensionando sia il collettore esistente che quelli di progetto.

Il progetto prevede infatti la deviazione dell'attuale tracciato del Canale Camane sulla strada di lottizzazione di nuova realizzazione, prevista in adiacenza all'area ferroviaria, nonché l'incremento della sezione del Canale stesso, al fine di adeguarla al fabbisogno futuro grazie alla posa di uno scatolare di dimensioni interne cm. 160 x H 100 .

Tale deviazione diverrà effettiva solo al momento dell'attuazione dell'intervento di lottizzazione che interesserà l'area adiacente al comparto in oggetto (Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un'area denominata "comparto Savio" tra la ferrovia Ravenna – Rimini e via Tevere, via Reno e via Adige a nome della Società Capocosta Srl e altri).

Fino a quel momento, si avrà un periodo transitorio in cui il tracciato del Canale Camane rimarrà inalterato, continuando ad utilizzare l'attuale condotta circolare DN cm. 80, mentre lo scatolare posato sotto la nuova strada di lottizzazione verrà utilizzato come fognatura bianca e al fine di soddisfare il principio dell'invarianza idraulica.

Il tutto è meglio visibile negli elaborati grafici allegati alla presente.

Allegati:

- Estratto di mappa Catastale
- Visure Catastali
- Estratto di P.R.G.

