

**STEFANOFOCACCIA • ARCHITETTO**



ARCHLABO Via Massimo D'Azeglio 38 48100 Ravenna  
tel.0544 215210 fax.0544 246754 e-mail stefano.focaccia@alice.it

**PROGETTISTI RIUNITI GEOM. ROMEO CARLI**

via ospedale n. 8/b, 48015 Cervia Ra  
tel. 0544.973075, fax 0544.1952711 e-mail progettistiriuniti@libero.it

## COMUNE DI CERVIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA  
Dc7 E De5 ALL'INTERNO DI COMPARTO INDUSTRIALE  
ARTIGIANALE SITO A MONTALETTO

### RELAZIONE TECNICA

IL PROGETTISTA

La proprietà:  
**SIG. MAGNANI CLAUDIO**

Usufruttuario  
**SIG. RA FOSCHI RINA ROMEA**

## STEFANOFOCACCIA • ARCHITETTO



ARCHLABO Via Massimo D'Azeglio 38 48100 Ravenna  
tel.0544 215210 fax.0544 246754 e-mail stefano.focaccia@alice.it

### PROGETTISTI RIUNITI GEOM. ROMEO CARLI

via ospedale n. 8/b, 48015 Cervia Ra  
tel. 0544.973075, fax 0544.1952711 e-mail progettistiriuniti@libero.it

## 1. SOGGETTI ATTUATORI

Il sig. Magnani Claudio nato a Cervia il 09.09.1958, in qualità di proprietario, la sig. ra. Foschi Rina Romea, nata a Cervia, il 23/11/1937, usufruttuaria di 2/6 : 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). Intendono sottoporre all'Amministrazione Comunale di Cervia, il progetto per la futura utilizzazione dell'area in proprietà, situata all'interno del comparto industriale artigianale in località Montaletto. La superficie catastale complessiva della proprietà Magnani Claudio risulta di mq. 23.822.

La proposta di progetto viene formalizzata con la presentazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, per il quale il comparto comprende oltre all'area di Magnani Claudio anche:

- 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.**

I soggetti attuatori comunicano di avere affidato l'incarico professionale per la redazione del presente progetto, ai seguenti professionisti:

- arch. Stefano Focaccia, Studio Archlabo con sede in Via Massimo D'Azeglio 38 48100 Ravenna;
- geom. Romeo Carli, Studio Progettisti Riuniti del con sede in Cervia, via Ospedale n. 8/b

## 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

## STEFANOFOCACCIA • ARCHITETTO



ARCHLABO Via Massimo D'Azeglio 38 48100 Ravenna  
tel.0544 215210 fax.0544 246754 e-mail stefano.focaccia@alice.it

### PROGETTISTI RIUNITI GEOM. ROMEO CARLI

via ospedale n. 8/b, 48015 Cervia Ra  
tel. 0544.973075, fax 0544.1952711 e-mail progettistiriuniti@libero.it

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 è volto essenzialmente alla 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:

- **area A**

Attività artigianale max 80% S.I.p. Mq 3.183,84 vol mc 31.838,40

Attività commerciali (h. mt 3,00) max 20% S.I.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.I.p. Mq 4.180,20 vol mc 41.802,00

Nell'edificio B si potrà insediare un alloggio per custodia.

#### Area avente destinazione Pubblica

Sinteticamente il progetto prevede:

- 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 pedonale 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;
  - 46 posti auto di cui due riservati a disabili per un totale di mq. 590;
  - verde pubblico mq. 704

## STEFANOFOCACCIA • ARCHITETTO



ARCHLABO Via Massimo D'Azeglio 38 48100 Ravenna  
tel.0544 215210 fax.0544 246754 e-mail stefano.focaccia@alice.it

### PROGETTISTI RIUNITI GEOM. ROMEO CARLI

via ospedale n. 8/b, 48015 Cervia Ra  
tel. 0544.973075, fax 0544.1952711 e-mail progettistiriuniti@libero.it

#### 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

##### Strade e fognature

Per quanto riguarda il sistema fognante da prevedere all'interno del comparto è possibile evidenziare che sia 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.

Le fognature (v. tavole allegate e relazione tecnica specifica redatta dall'ing. Giancarlo Bartoli) saranno costituite da due reti separate costituite da

- tubi in PVC SDR 34 SN8 , norme UNI EN 1401 circolare, avente diametri diversificati in funzione dei diversi carichi idrici lungo il tracciato, con pozzetti di ispezione in c.a.v. prefabbricati a tenuta stagna della dimensione interna di cm 100x100 e spessore di cm 15.

##### Rete acqua e gas (v. tavole specifiche e relazione tecnica redatta dall'ing. Giancarlo Bartoli)

La strada sarà dotata anche della rete di acqua e gas, avente le seguenti caratteristiche:

##### - *Rete gas*

Linea principale messa in opera con tubazioni in acciaio con rivestimento in polietilene e diametro interno dn 114;

##### - *Rete acqua*

Linea principale in tubo in ghisa con diametro variabile delle tubazioni.

##### Illuminazione pubblica

La rete di illuminazione pubblica, risulterà costituita da tubazione in P.V.C. serie pesante del diametro di mm. 100, idonea a contenere n. 4 cavi da 6 mmq., tipo FG7R

I tubi saranno collegati a dei pozzetti in cls prefabbricato ogni mt. 30, aventi spessore di cm. 15, dimensioni interne cm 40x40x70, dotato di chiusino carrabile con foro a farfalla.

Si dovrà provvedere alla installazione pali conici in acciaio zincato a caldo dotati di lampada 1000W, tipo AG3, al sodio ad alta pressione.

##### *Verde pubblico*

Da realizzare nella fascia di area filtro, nel marciapiede alberato e nel parcheggio alberato, come da tavola specifica allegata e progetto specifico del verde redatto dal dott. Alberto Rossi. 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.

**STEFANOFOCACCIA • ARCHITETTO**



ARCHLABO Via Massimo D'Azeglio 38 48100 Ravenna  
tel.0544 215210 fax.0544 246754 e-mail stefano.focaccia@alice.it

**PROGETTISTI RIUNITI GEOM. ROMEO CARLI**

via ospedale n. 8/b, 48015 Cervia Ra  
tel. 0544.973075, fax 0544.1952711 e-mail progettistiriuniti@libero.it

**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.

Ravenna lì 16.03.2015

I progettisti

Arch. Stefano Focaccia - Geom. Carli Romeo