

# COMUNE DI CERVIA

(Provincia di Ravenna)



## VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INTRODUZIONE DI UFFICI AL PIANO PRIMO DEL CAPANNONE 1 E RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO AL CAPANNONE 2, IN ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE E COMMERCIALE De4 VIA MALVA SUD COMPARTO 2

allegato c

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Proprietario:  
Soc. SOFIA S.r.l.  
Viale Milazzo n° 37  
48015 – Cervia (RA)  
P.Iva 02100950399

Tecnico:  
Arch. Vallerani Veniero  
Viale Dei Mille n° 69  
48015 – Cervia (RA)

Armentano Antonio

Rossi Paolo

Antonellini Paolo

Mecati Francesco

De Lazzari Serena

Zoli Gianfranco

Pozzi Luca

Minotti Irene

Ferrari Andrea

Battistini Gianni

Pari Romina

Forastieri Luigi

Bernacci Walter

Cenni Nicola

Marco Burioli

Ambrosini Orlando

Nardini Matteo

Mecati Francesco

#### Progetto architettonico

Arch. VALLERANI VENIERO

Viale Dei Mille n° 69 - 48015 Cervia ph.0544 978001 fax 0544 440534

## **RIFERIMENTI PIANO APPROVATO E VARIANTI**

Richiesta di variante al Piano Approvato (Delibera C.C. n° 58 del 23/10/2006 e Variante con Delibera C.C. n° 22 del 22/04/2009) in zona produttiva artigianale commerciale in zona De4.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione del piano sono state eseguite per intero e collaudate.

## **RICHIESTA VARIANTE**

La Variante al Piano viene richiesta per poter insediare il Gf IIIe (uffici) al piano primo del Capannone 1 (attività già previsto per il capannone 2 al piano primo). Peraltro tale attività è prevista dal Vigente Piano Regolatore e dalle Norme Tecniche del Comune di Cervia. Nella presente Variante si intende inoltre specificare, per ogni capannone, quali destinazioni d'uso possono e potranno esservi insediate come da N.T.A. del Comune di Cervia. Si vuole specificare che tutti i gruppi funzionali che si insedieranno dovranno avere sufficienti posti auto nei lotti di pertinenza dei 2 capannoni. Come descritto nelle Tavole di Progetto e nelle Norme Tecniche della presente variante si intende dare la possibilità di asservire alcuni posti auto in esubero sulla copertura del capannone 2 (destinata appunto a parcheggio) al capannone 1 (come già richiesto e fatto presente in tutte le precedenti fasi della presente Variante a P.P.I.P.). Riassumendo, tutte le attività sotto elencate, che si andranno e si potranno andare ad insediare in questi capannoni, sono le uniche per le quali (in un momento di crisi nel settore dell'occupazione, dell'edilizia, delle attività in genere come quello in cui ci troviamo) si è presentata una richiesta. E' quindi a queste richieste che si cerca di dare risposta; sempre, fra l'altro, rispettando la Normativa Vigente per le attività insediabili in zona De4, quella dove sono insediati i 2 capannoni in questione. Si fa presente che rispetto al P.P.I.P. approvato non vi sarà più lo schema esatto della localizzazione e posizionamento dei vari Gf all'interno dei capannoni. Viene invece indicato l'elenco esatto di quali Gf potranno andare ad insediarsi nei vari comparti, come riportato nelle presenti N.T.A., nella relazione tecnica e nella apposita Tavola 2.

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESTINAZIONI D'USO:**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di tipo produttivo artigianali e industriali anche di carattere commerciale e direzionale (per quest'ultima ad esclusione del piano terra). Il progetto presentato prevede per i manufatti le seguenti destinazioni:

### **CAPANNONE 1**

Le destinazioni d'uso ammissibili nel capannone n° 1 sono i **Gf IIa** (attività industriali non inquinanti, non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, vibrazioni moleste e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi e quindi tollerabili), **Gf IIb** (attività industriali, laboratori e magazzini, non inquinanti, non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, vibrazioni e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi senza limitazione di slp), **Gf IIc** (servizi industriali e per l'agricoltura centri di ricerca specializzata, magazzini generali, uffici di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, mostre e vendite di vino e di prodotti agricoli, per il giardinaggio, per piccoli animali domestici). Viene inoltre messa a dimora il **Gf IIIe** (uffici, attività professionali, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, sportive, etc.), questo solo al piano primo come specificato nelle N.T.A. del Vigente P.R.G. Tutte queste destinazioni d'uso sono ammissibili fermo restando il soddisfacimento delle richieste di parcheggio come da Art. 12.2 N.T.A.

### **CAPANNONE 2**

Oltre all'attività di servizio alla prima infanzia già insediata ed approvata (vedi tavola progettuale allegata) le destinazioni d'uso ammissibili nel capannone n° 2 sono i **Gf IIa** (attività industriali non inquinanti, non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, vibrazioni moleste e non richiedenti

deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi e quindi tollerabili), **Gf IIb** (attività industriali, laboratori e magazzini, non inquinanti, non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, vibrazioni e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi senza limitazione di slp), **Gf IIc** (servizi industriali e per l'agricoltura centri di ricerca specializzata, magazzini generali, uffici di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, mostre e vendite di vino e di prodotti agricoli, per il giardinaggio, per piccoli animali domestici), **Gf IIg** (uffici al servizio dell'unità produttiva e residenza di custodia in misura proporzionata all'attività insediata ovvero in ragione del: per gli uffici 10% di slp totale, come definita nell'art. 5.11.4., a partire da una cellula minima di 20 mq; per la residenza di custodia 10% di slp totale, come definita nell'art. 5.11.4., fino a un massimo di 120 mq. a partire da una cellula minima di 60 mq.), **Gf IIIa** (attività paracommerciali come agenzie bancarie e simili, farmacie, agenzie di viaggio, etc., erogatrici di servizi collettivi in ambienti tipologicamente assimilabili a quelli richiesti dal dettaglio tradizionale, con slp, come definita nell'art. 5.11.4, non superiore a 300 mq, per punto vendita o simile; attività artigianali di servizio con lo stesso limite di slp, non trasmettenti rumori o comunque pericolosi; attività di commercio al dettaglio "tradizionale", con superficie di vendita S.V., (come definita nell'art. 5.11.9)., non superiore a 250 mq. per punto di vendita o simile, e comunque con slp non superiore a 500 mq. ; attività di bar con S.V. non superiore a 100 mq. e con slp non superiore a 300 mq.), **Gf IIIc** (attività commerciali con slp, come definita nell'art. 5.11.4, fino a 2000 mq., e comunque con S.V., come definita nell'art. 5.11.9, non superiore a 1500 mq.; magazzini con slp, come definita nell'art. 5.11.4, non superiore a 2000 mq.), **Gf III d** (attività di commercio all'ingrosso con saltuaria e occasionale vendita al minuto; attività richiedenti tipi edilizi e infrastrutture assimilabili come discoteche e simili), **Gf IIIe** (uffici, attività professionali, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, sportive, etc.; tale attività è insediata al solo Piano Primo come da N.T.A. del Vigente P.R.G ). Tutte queste destinazioni d'uso sono ammissibili fermo restando il soddisfacimento delle richieste di parcheggio come da Art. 12.2 N.T.A.. Tutte le attività che si verranno ad insediare nel capannone 2 saranno compatibili col servizio all'infanzia svolto (Gf IIIp)

## **FRUIBILITA' DEI POSTI AUTO**

Nel capannone 1 sono ricavati nel lotto di pertinenza 8 posti auto.

Per quel che riguarda il capannone 2 sono localizzati 64 posti auto sul lotto di pertinenza ed altri 100 posti auto sono stati collocati sulla copertura del manufatto. L'accesso ai posti auto situati sulla copertura verrà garantito attraverso rampa elicoidale carrabile e vani scala e ascensore fruibili da portatori di handicap. Tutti gli aventi diritto avranno garantito l'accesso al piano copertura dalle porte dei vani scala-ascensore e ai cancelli carrabili e pedonali. Alcuni posti auto sul piano copertura, in esubero rispetto le necessità del Capannone 2, verranno asserviti al capannone 1.

## **INDIVIDUAZIONE POSTI AUTO**

Nella Tavola n° 1 della presente Variante a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata sono individuati i posti auto sui lotti di pertinenza dei capannoni 1 e 2, oltre a quelli presenti sulla copertura del capannone 2. Sono inoltre evidenziati con indicazione di massima i posti auto asserviti al capannone 1 sulla copertura del capannone 2.

Sulla Tavola 1 è anche eseguita la verifica del rispetto di quanto stabilito dalla Legge Tognoli per entrambe i capannoni:

Per le attività insediate nei Capannoni n° 1 e n° 2, in base alla "Legge n° 122 del 1989 Tognoli" i parcheggi sono da calcolarsi in ragione 1mq/10mc di volume del fabbricato. Quindi come risulta dalla Tavola n° 1 allegata i parcheggi sono da ricavarsi nella misura di 870.28 mq per il Capannone n° 1, comprendendo sia la superficie degli stalli che quella delle aree di manovra; sono invece da ricavarsi nella misura di 2802.61 mq per il Capannone n° 2, comprendendo sia la superficie degli stalli che quella delle aree di manovra.

In totale risulterà quindi necessaria una superficie destinata a parcheggio di 3672.89 mq. compresa la superficie degli stalli e quella delle aree di manovra.

Come dimostrato nella Tavola n° 1 è destinata a parcheggio un'area di 4212.61 mq., una superficie quindi che supera ampiamente quella richiesta come minimo di Legge.