

# COMUNE DI CERVIA

(Provincia di Ravenna)



## VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA relativo all'area produttiva di Via Malva Sud, zona Via Levico, approvato con Del di C.C. n. 58 del 23.10.2006 e prima variante con Del. di C.C. n. 22 del 22.04.2009.

allegato d

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INTEGRATIVE

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)

#### Proprietari Capannone 1:

- Mecati Francesco (L. R. Sofia S.r.l.)
- Zoli Gianfranco (L. R. Zoli Gualtiero di Zoli Gianfranco e Roberto S.n.c.)
- De Lazzari Serena (L.R. Gamma S.a.s. di De Lazzari Serena & C.)
- Antonellini Paolo (L.R. Project S.r.l.)
- Armentano Antonio (L.R. Superstudio S.r.l.)
- Rossi Paolo

#### Proprietari Capannone 2:

- Mecati Francesco (L. R. Sofia S.r.l.)
- Pozzi Luca (L. R. Hype Cafè S.r.l.)
- Ferrari Andrea (L.R. Areca System S.n.c. di Ferrari Andrea & C.)
- Battistini Gianni (L.R. Ineco S.n.c. di Battistini Gianni e Stefano & C.)
- Pari Romina (Daniel S.a.s. di Pari Romina & C.)
- Minotti Irene (L.R. Perla Verde S.a.s.)
- Forastieri Luigi (L.R. Hotel Boccaccio S.a.s. di Forastieri Luigi & C.)
- Bernacci Walter (L.R. Angelo S.n.c.)
- Cenni Nicola (L.R. C.S.B. S.r.l.)
- Marco Burioli (L.R. Cervia Gomme S.a.s.)
- Ambrosini Orlando
- Nardini Matteo (L.R. Brek Cafè S.n.c. do Laghi e Nardini)

Progetto architettonico

Arch. VALLERANI VENIERO

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

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**relativo all'area produttiva di Via Malva Sud, zona Via Levico,**  
**approvato con Del di C.C. n. 58 del 23.10.2006**  
**e prima variante con Del. di C.C. n. 22 del 22.04.2009.**

**Norme Tecniche di Attuazione**  
**integrative**

**Art.1 Premessa**

Restano validi tutti gli articoli delle NTA del P.P.I.P. già approvato e successiva variante, tranne l'articolo 5 delle precedenti norme, che viene sostituito da quanto di seguito riportato.

**Art. 2 Oggetto della variante**

La presente variante prevede:

- l'insediamento del Gf Ille (uffici, attività professionali, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, sportive,...) limitatamente al piano primo del capannone 1
- la ridefinizione dei Gf insediabili in entrambi i fabbricati 1 e 2;
- l'introduzione del Gf IIIa nel fabbricato 2.

Gli elaborati grafici riguardanti tale variante risultano:

- Relazione tecnica-illustrativa, stralcio PRG ed estratto di mappa catastale;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola 1: Individuazione dei posti auto di progetto nei lotti di pertinenza dei capannoni 1 e 2 e verifica del rispetto della L.Tognoli 122/89;
- Tavola 2: Individuazione dei Gruppi Funzionali ammissibili nei capannoni 1 e 2;
- Rapporto Preliminare;
- Valutazione Previsionale Clima Acustico.

**Art. 3 Destinazioni d'uso consentite nel capannone 1 (piccolo)**

Le destinazioni d'uso ammissibili nel capannone 1 risultano:

- **IIa** - attività industriali quali laboratori per produzione che non richiedono l'uso di macchine rumorose, con Slp non superiore a 300 mq e magazzini per deposito con Slp non superiore a 300 mq;
- **IIb** - attività industriali, laboratori e magazzini che non richiedono l'uso di macchine rumorose senza limitazioni di Slp;
- **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 prodotti agricoli, per il giardinaggio, per piccoli animali domestici;
- **Ille limitatamente al piano primo** - uffici, attività professionali, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, sportive,...

fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 6, in termini di reperimento delle dotazioni minime di posti auto richieste dal P.R.G.

#### **Art. 4 Destinazioni d'uso consentite nel capannone 2 (grande)**

- **Ila** - attività industriali quali laboratori per produzione che non richiedono l'uso di macchine rumorose, con SIp non superiore a 300 mq e magazzini per deposito con SIp non superiore a 300 mq;
- **Ilb** - attività industriali, laboratori e magazzini che non richiedono l'uso di macchine rumorose senza limitazioni di SIp;
- **Ilc** - 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 prodotti agricoli, per il giardinaggio, per piccoli animali domestici, con la seguente limitazione:
  - la funzione "mostra e vendita di prodotti agricoli" all'interno del Gf II può essere attuata solo attraverso "esercizi di vicinato" con Sv<250 mq;
- **Ilg** - 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 SIp totale a partire da una cellula minima di 20 mq; per la residenza di custodia 10% di SIp totale, fino ad un massimo di 120 mq a partire da una cellula minima di 60 mq (destinazione d'uso introdotta con la variante al P.P.I.P. approvata con Delibera di C.C. n. 22 del 22.04.2009, resta valido quanto stabilito dall'art. 13 delle precedenti norme);
- **Illa** - attività paracommerciali come agenzie bancarie e simili, farmacie, agenzie di viaggio, etc., erogatrici di servizi collettivi in ambienti tipo logicamente assimilabili a quelli richiesti dal dettaglio tradizionale con SIp non superiore a 300 mq, per punto vendita o simile; attività artigianali di servizio con lo stesso limite di SIp, non trasmettenti rumori o comunque pericolosi; attività di commercio al dettaglio tradizionale con Sv non superiore a 250 mq per punto vendita e comunque con SIp non superiore a 500 mq, attività di bar con Sv non superiore a 100 mq e con SIp non superiore a 500 mq;
- **IIlc** - attività commerciali con SIp fino a 2000 mq e comunque con Sv non superiore a 1500 mq e magazzini con SIp non superiore a 2000 mq

L'insediamento delle attività commerciali rientranti nei Gf Illa e IIlc è sottoposto alle seguenti limitazioni:

- La SIp max ammessa ad uso commerciale (Gf Illa e/o IIlc) insediabile complessivamente nell'immobile è pari a 700 mq;
  - Sono ammessi ampliamenti delle strutture di vendita di prodotti alimentari esistenti al 24/04/1999 (anche in trasferimento), fino ad un massimo del 20% della Sv, purché vengano comunque rispettati tutti gli altri parametri e dotazioni di parcheggi;
  - La dotazione di parcheggi privati accessibili alla clientela deve comunque rispettare anche la dotazione minima per attività commerciali con Sv>250 mq, prevista dall'art.12.2 lett. h), lett. a) e b);
- **IIId** - attività di commercio all'ingrosso con saltuaria e occasionale vendita al minuto, attività richiedenti tipi edilizi e infrastrutture assimilabili come discoteche e simili;

- **IIIp** - attività di servizi per la prima infanzia, limitatamente alla zona individuata nella planimetria riportata nella tavola 2 (destinazione d'uso introdotta con la variante al P.P.I.P. approvata con Delibera di C.C. n. 22 del 22.04.2009);
- **IIIe limitatamente al piano primo** - uffici, attività professionali, ritrovi e sedi di associazioni culturali politiche, ricreative, sindacali, sportive,...;

fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 4, in termini di reperimento delle dotazioni minime di posti auto richieste dal P.R.G.

### **Art. 5 Inseadimento dell'attività IIIp – attività di servizi alla prima infanzia**

La destinazione d'uso IIIp - attività di servizio alla prima infanzia -, insediabile nella porzione del fabbricato 2, indicata nella planimetria della tavola 2, è stata introdotta con la variante approvata con Delibera di C.C. n. 22 del 22.04.2009. Tale attività attualmente risulta già insediata: l'eventuale previsione o sostituzione delle attività limitrofe deve avvenire previa verifica della compatibilità con il servizio per l'infanzia. Si precisa, inoltre, che nella zona destinata all'attività di servizi alla prima infanzia è consentito anche l'insediamento di tutte le altre destinazioni d'uso riportate all'art. 4.

### **Art. 6 Dotazioni di parcheggi pertinenziali**

Le destinazioni d'uso citate agli articoli 3 e 4 sono, quindi, insediabili solo ed esclusivamente previa verifica, in sede di presentazione della istanza edilizia, del reperimento delle dotazioni minime di posti auto per ciascuna attività prevista, in conformità a quanto stabilito dall'art. 12.2 delle N.T.A. del P.R.G.

La verifica dovrà tenere conto della disponibilità dei posti auto residui in modo da assicurare a tutte le attività dei fabbricati la dotazione minima di parcheggi richiesta dal citato articolo 12.2.

I posti auto necessari alle attività del fabbricato 1 possono essere reperiti oltre che nel relativo lotto di pertinenza, anche nel lotto di pertinenza o nella copertura del fabbricato 2, fermo restando il fatto che deve essere verificato il soddisfacimento della richiesta complessiva di posti auto pertinenziali necessari per ciascuna attività.

All'atto della presentazione dell'istanza edilizia che definisce le destinazioni d'uso definitive di ciascuna porzione di capannone dovrà essere dato riscontro, nella documentazione progettuale, del rispetto delle dotazioni minime di posti auto pertinenziali richieste dal P.R.G. per tutte le attività previste nei fabbricati: dovrà essere presentata specifica planimetria che definisca i gruppi funzionali e i relativi posti auto assegnati.

Per ogni nuova attività che si intende insediare in entrambi i fabbricati, in sede di presentazione dell'istanza edilizia, dovrà essere sottoscritto uno specifico atto di asservimento che vincoli alle attività insediate i relativi posti auto.

### **Art. 7 Rispetto dei requisiti acustici**

Eventuali modifiche alle destinazioni d'uso insediate dovranno essere comunque subordinate alla redazione della documentazione previsionale di impatto acustico ai sensi della L. 447/95, redatta secondo i criteri della DGR 673 del 14.04.2004 e al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei relativi impianti ai sensi del DPCM 5.12.1997.