



COMUNE DI CERVIA

SERVIZIO URBANISTICA

TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

ALLEGATO "A"

SETTORE : PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

SERVIZIO : URBANISTICA

OGGETTO:

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 58 DEL 23.10.2006 RELATIVO AD UN'AREA IN ZONA DE4, VIA MALVA SUD, VIA LEVICO, CONFORME AL PRG, PRESENTATA DALLA SOC. SOFIA ED ALTRI – RELAZIONE ISTRUTTORIA**



## IL SERVIZIO URBANISTICA

VISTA la L.R. n. 47/1978 “*Tutela e uso del territorio*” e s.m. e integrazioni;

VISTA la L.R. n. 46/1988 “*Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche*” e s.m.;

VISTA la L. R. n. 20/2000 “*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*” e s.m. e integrazioni;

VISTA l'art. 41, comma 2 della L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni, che dispone:  
*Dall'entrata in vigore della presente legge e fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC, possono essere adottati e approvati i seguenti strumenti urbanistici secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente:*

*a) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art. 3 della L.R. 8 novembre 1988, n. 46;*

*b) le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47;*

VISTA la L.R. n. 6/2009 “*Governo e riqualificazione solidale del territorio*”;

VISTA la deliberazione di Giunta Provinciale n. 465 in data 09.05.1997 con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Cervia;

VISTO che la Variante generale al P.R.G. vigente prevede per un'area, ubicata a Cervia, in via Malva sud, zona via Levico, la destinazione De4 “*Area produttiva, artigianale o industriale, e commerciale in quanto caratterizzata da tipologie edilizie e infrastrutture assimilabili*” di cui all'art. 28.4 delle N.T.A. e che tale area risulta individuata nelle tavole del PRG come “*Comparto 2*”;

## PREMESSO:

CHE l'area sopra riportata è stata oggetto di piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con Delibera di C.C. n. 58 del 23.10.2006 ed è stata successivamente approvata una prima variante con Delibera di C.C. n. 22 del 22.04.2009. Il suddetto piano approvato prevedeva la realizzazione di due fabbricati a destinazione artigianale-commerciale-direzionale, di un parcheggio e di un tratto di strada pubblica;

CHE tale piano particolareggiato è stato successivamente convenzionato con specifico atto Rep. n. 9442/6069 del 04/12/2006, le opere di urbanizzazione previste nel piano sono state ultimate e collaudate con Determina Dirigenziale n. 1463 del 16.12.2011 e le relative aree cedute dai privati all'Amministrazione Comunale;

CHE in data 05.07.2012, (Prot. 28871) è stata presentata, a nome della società Sofia Srl ed altri, una proposta di variante al piano particolareggiato relativamente:

- alla possibilità di insediare il Gf Ille - *uffici, attività professionali, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, sportive, ...*- al piano primo del fabbricato 1;
- alla possibilità di insediare il Gf 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 Slp 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 Sv non superiore a 250 mq per punto vendita e comunque con SIp non superiore a 500 mq – nel fabbricato 2;*

- alla ridefinizione dei Gf ammissibili in ognuno dei due fabbricati;

CHE la G.C. in data 21.08.2012 ha dato il proprio assenso alla proposta, autorizzando la presentazione della variante al piano particolareggiato approvato con Delibera di C.C. n. 58 del 23.10.2006;

CHE in data 20.12.12 (Prot. 55609) la presente variante è stata presentata per la prosecuzione dell'iter di approvazione;

CHE gli elaborati costitutivi della presente variante sono stati successivamente integrati e modificati in data 23.07.2013 (Prot 33696) ed in data 07.10.2013 (Prot. 47100);

## **CONSTATATO:**

CHE i proprietari hanno ritenuto necessaria tale variante per consentire la possibilità di insediare la destinazione d'uso "uffici" al piano primo del fabbricato 1, in quanto tale destinazione d'uso, anche se consentita dal PRG vigente, non era stata prevista nel piano originario;

CHE la presente variante prevede altresì la possibilità di insediare il Gf IIIa nel fabbricato 2, con le limitazioni di cui all'art. 4 delle NTA della presente variante; anche tale destinazione, consentita nel PRG vigente, non era stata prevista nel piano originario;

CHE la presente variante consente infine di ridefinire complessivamente i Gf insediabili nei due fabbricati ricompresi nel perimetro del piano;

CHE l'insediamento delle destinazioni d'uso previste dalla presente variante è comunque vincolato al reperimento dei posti auto richiesti ai sensi dell'art. 12.2 delle N.T.A. del PRG; i posti auto pertinenziali necessari alle attività insediate nel fabbricato 1, potranno essere reperiti, oltre che nel relativo lotto di pertinenza, anche sulla copertura o nel lotto di pertinenza del fabbricato 2, anch'esso rientrante nel perimetro del piano particolareggiato approvato, fermo restando il fatto che deve essere verificato il soddisfacimento della richiesta complessiva di posti auto pertinenziali necessari per ciascuna attività insediata;

CHE per ogni nuova attività che si intende insediare in entrambi i fabbricati, in sede di presentazione di istanza edilizia, dovrà essere prodotto uno specifico atto di asservimento che vincoli alle attività insediate i relativi posti auto;

CHE gli atti sono stati depositati, presso la segreteria comunale, per trenta giorni consecutivi a far tempo dal 17.02.2013 e fino al 19.03.2013;

CHE di tale deposito è stata data notizia tramite pubblicazione all'Albo Pretorio, affissione di un congruo numero di manifesti e pubblicazione sul sito web del Comune;

CHE entro il termine dei successivi trenta giorni non è pervenuta alcuna osservazione;

CHE l'AUSL ha espresso parere favorevole con nota del 19.03.2013, Prot. 20124 (pervenuta il 21.03.2013, Prot. 12049);



CHE ARPA ha espresso parere favorevole con nota pervenuta il 19.03.2013 (Prot. 11477);

CHE il Consiglio di Zona n° 1, cui la variante è stata trasmessa con nota del 07/02/2013 (Prot. 5622), non ha espresso parere, per cui si è formato silenzio assenso;

CHE la C.Q.A.P. ha espresso parere favorevole in data 29.04.2013;

CHE la Provincia di Ravenna, con delibera di G.P. n. 227 del 25.09.2012, trasmessa con nota Prot. 2013/0076883 del 09.10.2013 (pervenuta il 09.10.2013, P.G.N. 45902), ha espresso motivazioni di non assoggettabilità alla V.A.S., in quanto sulla base del rapporto preliminare che illustra nel dettaglio i contenuti di detto strumento urbanistico, sentite al riguardo le Autorità che, per le loro specifiche competenze ambientali hanno interesse agli effetti dovuti all'applicazione dello strumento attuativo, il Servizio Territorio non ha riscontrato ricadute significative sull'ambiente;;

CHE con la stessa delibera non ha formulato, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 46/88 e s.m. e i., in ordine allo strumento urbanistico e limitatamente alle sole previsioni contenute nello stesso, alcuna osservazione;

CHE in data 16/10/2013 (prot. 47100) la variante al piano particolareggiato è stata pertanto presentata per la conclusione dell'iter di approvazione;

CHE la variante al piano particolareggiato approvato con Delibera di C.C. n. 58 del 23.10.2006 è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tavola 1
- Tavola 2
- Valutazione clima acustico;
- Rapporto preliminare ambientale;

CHE per quanto di competenza, in ordine agli aspetti urbanistici, il Servizio Urbanistica del Comune di Cervia ha espresso parere favorevole in ordine alla presente variante;

CHE il suddetto parere non esime inoltre dai seguenti obblighi:

- rispetto della normativa prevista dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;
- verificare la funzionalità della rete pubblica di scolo;
- rispettare ogni altra normativa vigente in materia.

## **CONSIDERATO:**

CHE la presente variante al piano particolareggiato approvato con Delibera di C.C. n. 58 del 23.10.2006 è proposta in conformità alle previsioni del PRG vigente;

CHE, trattandosi di una variante puramente normativa che non modifica l'assetto urbanistico del piano approvato e non riguarda le opere di urbanizzazione già realizzate e collaudate, nonchè le relative aree cedute dai proprietari all'Amministrazione, non si rende necessaria la stipula della convenzione e la consegna della fidejussione;



**COMUNE DI CERVIA**

SERVIZIO URBANISTICA

TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

## **CONSIDERATO:**

CHE si provvederà a trasmettere alla Provincia di Ravenna ed alla Regione Emilia-Romagna copia degli elaborati essenziali della Variante al Piano Particolareggiato e della delibera di approvazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 e s.m.;

CHE si provvederà a pubblicare la delibera di approvazione all'Albo Pretorio;

CHE si provvederà a depositare gli elaborati della Variante al Piano Particolareggiato in segreteria per 30 giorni e di pubblicare apposito avviso all'Albo Pretorio del Comune;

CHE si provvederà a pubblicare gli elaborati della Variante al Piano Particolareggiato sul sito del Comune;

CHE si provvederà a pubblicare la delibera di approvazione per estratto sul BUR Emilia-Romagna;

Tutto ciò **PREMESSO, CONSTATATO E CONSIDERATO**

## **PROPONE**

DI approvare la Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Delibera di C.C. n. 58 del 23.10.2006 relativo ad un'area in zona De4, via Malva sud, via Levico, conforme al PRG, presentata dalla Soc. Sofia ed altri e costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tavola 1
- Tavola 2
- Valutazione clima acustico;
- Rapporto preliminare ambientale;

DI trasmettere alla Provincia di Ravenna ed alla Regione Emilia-Romagna copia degli elaborati essenziali della Variante al Piano Particolareggiato e della delibera di approvazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 e s.m.;

DI pubblicare la delibera di approvazione all'Albo Pretorio;

DI depositare gli elaborati della Variante al Piano Particolareggiato in segreteria per 30 giorni e di pubblicare apposito avviso all'Albo Pretorio del Comune;

DI pubblicare gli elaborati della Variante al Piano Particolareggiato sul sito del Comune;

DI pubblicare la delibera di approvazione per estratto sul BUR Emilia-Romagna.

Cervia, 06 novembre 2013

L'Istruttore del Servizio Urbanistica  
Arch. Maria Laura Callegati