

# COMUNE DI CERVIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO SPECIALE DI ESPANSIONE  
C.4.1 " PISIGNANO" S.P. 32 VIA CROCIARONE

VARIANTE URBANISTICA A PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO CON ATTO  
DI G.C. N. 167 DEL 11/10/2011 – CONVENZIONE IN DATA 21/02/2012  
N. REPERTORIO 2752/2165

PROPRIETA' : SIBILLA S.r.l.

PROGETTISTA : ARCHITETTO CHIARA BENCIVELLI

COLLABORATORE TECNICO: GEOM. MARCO AMADORI

LA PROPRIETA'

IL PROGETTISTA

NORME DI ATTUAZIONE

Emissione – Ottobre 2009

Revisione – Agosto 2011

Revisione – Marzo 2016 – VARIANTE URBANISTICA

Revisione – Agosto 2019 – VARIANTE URBANISTICA

## Art. 1 **DISPOSIZIONI GENERALI**

Le presenti NTA sostituiscono le medesime norme già oggetto di approvazione nel 2011.

Le aree interessate dalla Variante in esame, riguardano il secondo stralcio del PUA approvato, e sono individuate al Catasto del Comune di Cervia al Foglio 62, mappali 627, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652., di mq catastali 12377.

Le aree relative al primo stralcio, distinte al Catasto Terreni del Comune di Cervia, al Foglio 62, mappali 586, 587, 588, 589, di mq catastali 3522, sono state già cedute alla A.C., a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA approvato.

Le aree interessate dalla Variante in esame sono individuate nel PRG come “Zona C4.1 – Comparto speciale di espansione con obbligo di formazione di piano esecutivo – Pisignano” di cui all’art. 26.6 delle NTA del PRG.

Le medesime aree sono individuate nel PUG come “PUA in corso” di cui all’art. 14.2 delle Norme, per cui ai sensi del comma 2, in tali ambiti, nell’arco temporale decennale di validità del PUA, è ammessa la possibilità di attivare varianti, attuando l’iter di approvazione previsto dalle procedure previgenti e applicando le disposizioni del PRG vigente al momento dell’approvazione del PUA, a condizione che non venga alterata la potenzialità edificatoria complessiva assegnata e siano garantite le dotazioni territoriali minime previste in funzione degli usi insediabili.

La variante in esame opera in conformità alle norme transitorie del PUG, le quali ammettono l’attuazione con le modalità previste dal previgente P.R.G.

La variante in esame è redatta nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, nonché nel rispetto della normativa del PRG e del REGOLAMENTO EDILIZIO vigenti alla data di approvazione della variante medesima, salvo quanto previsto nelle presenti NTA.

## Art. 2 **ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA**

La presente variante si compone dei seguenti elaborati che sostituiscono i medesimi elaborati afferenti il PUA approvato:

- A Relazione Tecnica
- B Norme di Attuazione
- C Catasto PRG
- D Rapporto Preliminare
- E Relazione Geologica
- Tav 03 Progetto
- Tav 03bis Comparativa
- Tav 04 Profili e sezioni stradali
- Tav 06 Strade e Parcheggi
- Tav 07 Schema Fognature
- Tav 11 Segnaletica
- Tav 15 Tipologie Edilizie
- Dichiarazione Acustica
- Relazione Idraulica

Rimangono validi i seguenti elaborati allegati al PUA approvato nel 2011:

- Documentazione fotografica

Progetto di sistemazione del verde – Relazione;  
Valutazione previsionale di clima acustico – Relazione e integrazione;  
Analisi di sito;  
Studio di fattibilità tecnico economica sull'efficienza energetica – Relazione;  
Tav. 2 Rilievo planoaltimetrico;  
Tav. 5 Individuazione aree da cedere e stralci esecutivi;  
Tav. 8 Rete acqua;  
Tav. 9 rete gas;  
Tav. 10 Illuminazione pubblica;  
Tav. 12 Enel;  
Tav. 13 Telecom;  
Tav. 14 Sistemazione a verde;  
Tav. 14a Irrigazione.

Resta inoltre valido quanto stabilito dalla Convenzione Rep. 2752/2165 del 21/02/2012.

### **Art.3 PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Gli elaborati costitutivi della Variante in esame definiscono il progetto architettonico con l'impostazione urbanistica, la disposizione degli spazi pubblici e di quelli privati e superano i contenuti del Programma Integrato di Intervento precedentemente approvato.

E' necessario procedere ad ulteriori varianti al Programma Integrato di Intervento nei seguenti casi:

modifica sostanziale delle aree pubbliche in termini di dimensionamento, localizzazione e

destinazione, ove questo modifichi l'assetto generale degli spazi aperti;

modifica sostanziale dell'assetto viario e della gerarchizzazione della viabilità, ove questo

modifichi l'assetto generale dell'insediamento;

modifica sostanziale dell'assetto morfotipologico dei lotti per i soli elementi vincolanti (massimi ingombri degli edifici, altezze massime, dimensione dei lotti, ecc...);

insediamento di funzioni non rientranti nell'ambito delle destinazione d'uso previste dalla variante in esame.

Ai fini dell'attuazione del piano risultano pertanto vincolanti:

la potenzialità edificatoria massima;

la disposizione planimetrica dei lotti privati e delle aree pubbliche;

l'altezza massima degli edifici;

l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella variante in esame;

il rispetto degli standard minimi di legge;

le distanze dei confini;

il numero massimo di alloggi;

Non sono invece da intendersi vincolanti gli schemi tipologici dei fabbricati riportati nella tavola 15.

Il mutamento di funzioni nell'ambito delle destinazione d'uso previste dal P.U.A. non richiede variante al piano approvato, ma necessita di titolo abilitativo.

Eventuali modifiche, che non costituiscono variante al piano, sono ammesse purché siano concordate con il servizio Urbanistica e previa acquisizione di eventuali pareri di enti coinvolti.

## Art. 4

I progetti delle opere pubbliche sono redatti in conformità alla normativa di settore e illustrano le specifiche tecniche per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, comprensive della viabilità, delle opere a verde, degli spazi e dei percorsi pedonali pubblici, delle reti ed impianti infrastrutturali, nonché dei lavori necessarie all'allaccio ai servizi a rete (fogne bianche e nere, telefonia, energia elettrica, acquedotto, gas, illuminazione pubblica).

## Art. 5 Unità minime di intervento

Le aree fondiari previste sono suddivise in n. 20 Unità Minime di Intervento che sono costituite dai lotti ai cui associare il Permesso di Costruire dei fabbricati ed l'indicazione di tali U.M.I. è riportata negli elaborati della variante.

Parametri edificatori complessivi:

Superficie catastale del comparto mq 15899 (al netto dell'area usucapita)

Superficie reale del comparto mq 15773 (al netto dell'area usucapita)

Carico insediativo massimo mq 6174

Area massima di pertinenza mq 9095 – Progetto mq 8852

Area minima da realizzare e cedere per U1 e U2 mq 6850 – Progetto mq 6921

Parcheggi pubblici min mq 2600 – Progetto mq 2603

Verde pubblico min mq 1000 – Progetto mq 1035

Gli indici relativi alle singole U.M.I. sono stabiliti nella tabella di seguito riportata.

	Gf	SF	ST max (mq) *e	Ip (%)	H max (m)	Ic max (%)/ Ic (%) *(f)	Ro max (%) *(a)	Pp (mq/mq) *(c)	Numero max di alloggi 1/70 mq di ST	Volume min vasca di laminaz.
1	IV	250	177	40%	8,60	30/20	30		1	10,76
2	IV	251	177	40%	8,60	30/20	30		1	10,76
3	IV	307	177	40%	8,60	30/20	30		1	13,06
4	IV	307	177	40%	8,60	30/20	30		1	13,06
5	IV	251	177	40%	8,60	30/20	30		1	10,76
6	IV	251	177	40%	8,60	30/20	30		1	10,76
7	IV	251	177	40%	8,60	30/20	30		1	10,76
8	IV	251	177	40%	8,60	30/20	30		1	10,76
9	IV	251	177	40%	8,60	30/20	30		1	10,76
10	IV	251	177	40%	8,60	30/20	30		1	10,76
11	IV	307	177	40%	8,60	30/20	30		1	13,06
12	IV	307	177	40%	8,60	30/20	30		1	13,06
13	IV	253	177	40%	8,60	30/20	30		1	10,76
14	IV	253	177	40%	8,60	30/20	30		1	10,76

15	IV	921	616	40%	8,60	30/20	30		6	39,18
16	IV	880	616	40%	8,60	30/20	30		6	37,44
17	IV	846	616	40%	8,60	30/20	30		6	35,99
18	IV	845	616	40%	8,60	30/20	30		6	35,99
19	IV	840	616	40%	8,60	30/20	30		6	35,99
20	IV	779	616	40%	8,60	30/20	30		6	33,14

I volumi di laminazione sopra determinati sono calcolati ipotizzando la massima impermeabilizzazione consentita dalle presenti Norme Tecniche pari al 60% di SF.

In fase di progettazione esecutiva dei fabbricati sarà possibile ridefinire tali quantità in base alla reale impermeabilizzazione prevista in progetto, utilizzando lo stesso criterio di calcolo utilizzato in sede di PP, come regolamento del Consorzio di Bonifica della Romagna. Solo in tale fase, infatti, sarà possibile redigere un progetto dettagliato della rete fognaria dei singoli lotti e del suo sistema di laminazione.

\*(a) Sono vietati piani interrati;

E' consentita la realizzazione di piani terra o parzialmente interrati ad uso garage e/o cantina compatibilmente con quanto stabilito dal Piano stralcio per il rischio idrogeologico e relative direttive operative (vedi anche art. 53 NTA PRG);

L'estradosso del piano seminterrato non può in ogni caso essere inferiore alla quota -0,60 rispetto al colmo stradale;

Se l'altezza interna è non superiore a m. 2,20 tali spazi non vengono computati nel calcolo della S.l.p. in deroga all'art. 5.11.4 nella misura massima di 1 mq/10 mc di Ve se ad uso garage e 1 mq/15 mc di Ve se ad uso cantina;

L'altezza interna di 2,20 m viene calcolata, in deroga all'art.5 NTA PRG, dal pavimento strutturale al solaio strutturale (non vengono pertanto valutati controsoffiti e/o pavimenti galleggianti,ecc...);

\*(c) I posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di: 1 posto auto per alloggio monostanza con superficie netta < 38 mq, 2 posti auto per le altre tipologie di alloggi. I posti auto possono essere reperiti in area scoperta ed esterna al fabbricato, al piano terra ovvero al piano seminterrato degli edifici alle condizioni di cui alla nota \*(a). I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili (vedi art. 12.6 NTA PRG).

\*(e) - Coefficiente correttivo che determina Superficie totale da destinarsi esclusivamente a:

- porticati liberi, qualora di uso pubblico;
- porticati come sopra di uso privato e tettoie, purché la loro altezza netta non superi 2,80 m;
- scale esterne (aperte, coperte e scoperte), le scale di sicurezza esterne e logge aventi profondità non superiore a 2 m;
- i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra;
- piattaforma degli ascensori conformi alle previsioni della legislazione in tema di superamento delle barriere architettoniche;
- ai piani sottotetto con Hm non superiore a ml 1,50, destinati esclusivamente a deposito occasionale e privi di impianti sanitari, di balconi aggettanti, di pensiline dotate di balaustre e di logge (se Hm superiore a ml 1,50, dall'altezza minima fino all'altezza interna netta di ml 1,80);

- gli interrati (comprensivi della parte coperta della rampa);
- i volumi tecnici e gli elementi tecnologici;

\*(f) Coefficiente correttivo che determina Indice di copertura (IC) da destinarsi esclusivamente a balconi, pensiline, cornicioni e in generale sporti aggettanti, oltre ml. 1,50, logge di profondità non superiore a ml. 2 ad esclusione del Piano Terra, scale esterne aperte, coperte e scoperte a sbalzo, ascensori conformi alle previsioni della legislazione in tema di superamento delle barriere architettoniche, sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche)

Possibilità di accorpamento dei lotti

a) I lotti da 1 a 14 sono previsti in accorpamento a due a due ed è consentita la possibilità di costruire a confine: per tali lotti, in cui sono previsti fabbricati accorpati, deve essere presentato il progetto unitario e i lotti accorpati costituiscono a due a due una unità minima di intervento a cui corrisponde un unico permesso di costruire. In tali lotti sono previsti fabbricati mono o bifamiliari. Qualora siano realizzati fabbricati monofamiliari dovrà essere previsto un unico passo carraio.

b) I lotti da 15 a 20 costituiscono ciascuno una unità minima di intervento. A ciascuna unità minima di intervento corrisponde un singolo permesso di costruire.

Per i lotti di cui al punto a) è consentito l'ulteriore accorpamento di 4 lotti: in tal caso il lotto accorpato costituirà un'unità minima di intervento, cui associare un unico permesso di costruire.

Nei lotti così definiti e modificati verranno previsti e garantiti i necessari allacci di utenze.

## **Art. 6 PRESCRIZIONI GENERALI IN MATERIA DI DISTANZE**

Le distanze dei nuovi fabbricati rispetto ai fabbricati esistenti esterni all'area di intervento dovranno essere conformi al D.M. 1444/68. Pertanto il perimetro di massimo ingombro indicato nelle tavole di progetto potrà subire riduzioni per consentire il rispetto della norma sopra citata. Tale valutazione dovrà essere effettuata sulla base della situazione in essere al momento della richiesta di permesso di costruire. La distanza dai confini dei lotti delle nuove costruzioni, indicata nelle tavole progettuali, non deve comunque essere inferiore alla metà della altezza regolamentare del corpo più elevato, in conformità a quanto previsto nel PRG.

## **Art. 7 VIABILITA', RECINZIONI E ACCESSI CARRAI**

La realizzazione delle recinzioni e degli accessi carrabili dovrà essere eseguita in ottemperanza a quanto disposto dal DPR 495/92, art. 46, comma 4. Esse dovranno inoltre essere realizzate a minimo 2 m dal limite esterno del nuovo manufatto di tombinatura dello scolo consorziale "Crociarone". Le costruzioni dei fabbricati dovranno essere realizzate invece a non meno di 6 m dallo stesso limite.

Diversa localizzazione dei passi carrai rispetto a quanto stabilito nella presente variante è ammessa con le normali procedure per l'apertura dei passi carrai, solo qualora non incida sulla quantificazione e qualità degli standard pubblici.

## **Art. 8**

Gli alberi da piantumare in area privata prescritti dal Regolamento del Verde, in considerazione delle aiuole lungo la sede stradale, dovranno essere collocati prevalentemente in modo lineare sul fronte dei lotti edificabili, a minimo m. 2 dal confine di proprietà.

## **Art. 9**

La rete di fognatura bianca è dimensionata in modo da soddisfare il principio dell'invarianza idraulica. Il volume minimo di invaso necessario alla laminazione delle acque è reperito in parte in area pubblica mediante il sovradimensionamento dei collettori fognari e in parte in area privata, con scarico a gravità nella fognatura pubblica. Per quanto concerne la laminazione nei lotti privati, all'art. 5 è specificato per ciascun lotto la cubatura che deve essere laminata all'interno dello stesso. Resta inteso che impermeabilizzazioni in area privata superiori alla quantità indicata all'art.5 sono vietate ed eventuali danni causati da problematiche idrauliche saranno poste in carico ai privati. Tenuto conto che le vasche di laminazione da realizzare in area privata concorrono al buon funzionamento idraulico dell'intero comparto, la responsabilità della manutenzione e del mantenimento in efficienza di tali vasche compete ai privati.

## **Art. 10 PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO ARIA INTEGRATO REGIONALE**

In sede di titolo abilitativo, si dovrà dare riscontro degli indirizzi contenuti all'articolo 24 delle NTA del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020), adottato con delibera di G.R. n. 1180 del 12.07.2014), con particolare riferimento all'art. 24.

## **ART. 11 – PRESCRIZIONI RELATIVE AL REGOLAMENTO REGIONALE PER LA DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO DI CONCESSIONE DI ACQUA PUBBLICA**

In sede di titolo abilitativo, si dovrà osservare quanto prescritto dall'art. 17 del Regolamento Regionale n. 41 del 20.11.2001 – Regolamento per la disciplina del procedimento di concessione di acqua pubblica, assolvendo gli adempimenti previsti in caso di perforazioni finalizzate a sondaggi per il controllo del livello piezometrico della falda e della qualità dell'acqua oppure funzionali all'abbassamento della falda freatica per l'esecuzione di opere. Ai sensi del sopracitato art. 17, è necessario:

- l'invio da parte dell'interessato di una comunicazione al Servizio Tecnico di Bacino, corredata da:

a) relazione tecnica generale;

b) progetto di massima delle perforazioni da realizzare;

c) cartografia idonea ad individuare la localizzazione della perforazione (corografia su carta tecnica regionale in scala 1:10000 e planimetria catastale).

- Decorsi quindici giorni dal ricevimento della comunicazione senza che il Servizio Tecnico di Bacino abbia comunicato parere contrario o richiesto ulteriori adempimenti, l'interessato può dare inizio ai lavori adottando le cautele necessarie a prevenire effetti negativi derivanti dall'eventuale messa in comunicazione di falde diverse. Nel termine dei 15 giorni dalla comunicazione iniziale, il Servizio Tecnico di Bacino può prescrivere l'adozione di particolari modalità di esecuzione delle opere ai fini della tutela dell'acquifero sotterraneo.

- Entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori di perforazione, l'interessato deve trasmettere al Servizio Tecnico di Bacino la stratigrafia dei terreni attraversati.

## **ART. 12 – PRESCRIZIONI RELATIVE AL PTCP (PIANO ENERGETICO PROVINCIALE)**

In sede di titolo abilitativo, si dovrà dare riscontro degli indirizzi contenuti agli articoli 6.5 e 12.7 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di cui alla variante specifica approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 21 del 22.03.2011 relativa al Piano Energetico Provinciale).

## **ART. 13 – PRESCRIZIONI ENTI**

In sede di titolo abilitativo dovrà essere dato riscontro alle prescrizioni espresse dagli enti competenti di cui alle note riportate in allegato:

- Parere Hera espresso per il PUA originale
- Parere Hera Luce espresso per il PUA originale
- Parere Arpae 33562/2018 e precedente parere espresso per il PUA originale
- Parere Atersir prot. 45342/2016;
- Parere Ausl prot. 35297/2016;
- Parere Servizio lavori pubblici Comune Prot. 42502/2018;
- Parere Consorzio di bonifica prot. 14516/2019;
- Atto del Presidente della Provincia di Ravenna nonché dei pareri di Telecom e Enel espressi per il PUA originale.

Le prescrizioni del Consorzio di bonifica e del Servizio Lavori pubblici del Comune sono state in parte recepite negli elaborati approvati.