



COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **56** del **28/11/2016**

ADUNANZA IN PRIMA CONVOCAZIONE

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN'AREA UBICATA A MONTALETTO, NELLA ZONA ARTIGIANALE, APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. 76 DEL 06.12.2001 E VARIATO CON DELIBERA DI C.C. N. 40 DEL 13.06.2002, PRESENTATA DALLA SOCIETÀ EMPORIO DELLE PASSIONI S.P.A. — APPROVAZIONE DELLA VARIANTE (ATTUAZIONE INDIRIZZO STRATEGICO 2.14)

Il giorno **28 novembre 2016** alle ore **20:29** presso la Residenza Municipale, nell'apposita sala delle adunanze.

In seguito ad avvisi scritti notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è adunato il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello, risultano presenti all'inizio della seduta n. **14** Consiglieri.

Il Presidente, dato atto che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta.

Sono intervenuti alla presente seduta i seguenti Assessori: LUCCHI MICHELA, ARMUZZI GABRIELE, GRANDU GIOVANNI, GIAMBI NATALINO, FABBRI ROSSELLA.

Vengono nominati Scrutatori i signori: CENCI ANTONINA, BOSI GIANNI, SAVELLI PAOLO.

Per il presente argomento la seduta è **Pubblica** e sono presenti i seguenti Consiglieri:

N.	CONSIGLIERE	PRES.	N.	CONSIGLIERE	PRES.
1	COFFARI LUCA	PRES	10	SINTONI LORETTA	PRES
2	ZAVATTA CESARE	PRES	11	BOSI GIANNI	PRES
3	PAPA MARIA PIA	PRES	12	DOMENICONI MONIA	ASS
4	BALSAMO FRANCESCO	PRES	13	PLACUZZI CARMEN	PRES
5	TURCI ELISA	PRES	14	SAVELLI PAOLO	PRES
6	DELORENZI ENRICO	PRES	15	PETRUCCI DANIELA PAOLA	ASS
7	MARCHETTI GIANNI	PRES	16	MEROLA ADRIANO	ASS
8	PAVIRANI MAURIZIO	PRES	17	FIUMI MICHELE	PRES
9	CENCI ANTONINA	PRES			

Risultano assenti N° **3** Consiglieri.

Assume la Presidenza **Enrico Delorenzi**.

Partecipa il Segretario Generale **Alfonso Pisacane**.

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000;

Premesso che:

- Con deliberazione di Giunta Provinciale n. 465 in data 09.05.1997 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Cervia;
- che la Variante generale al P.R.G. vigente prevede, per alcune aree ubicate a Montaletto, nella zona artigianale, la destinazione "*De4 Area produttiva, artigianale o industriale e commerciale in quanto caratterizzata da tipologie edilizie e infrastrutture assimilabili*" e "*De5 Fasce filtro*" di cui all'art. 28.4 delle NTA del PRG;
- relativamente a tali aree è stato presentato un piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con Delibera di C.C. n. 76 del 06.12.2001 e variato con Delibera di C.C. n. 40 del 13.06.2002: tale piano prevedeva la realizzazione di fabbricati artigianali, commerciali e direzionali, la cessione di alcune aree destinate a parcheggi e verde pubblico, nonché la realizzazione delle strade di accesso ai lotti;
- le previsioni di tale piano particolareggiato riguardanti le aree pubbliche sono state completamente attuate, collaudate e pressoché totalmente cedute e gli edifici privati sono stati realizzati;

Premesso altresì che:

- Il fabbricato "A", oggetto della presente variante, è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n° 101/677 del 16.05.2002 e successiva variante incorso d'opera n° 32/125 del 28.02.2003;
- i titoli abilitativi di cui sopra autorizzavano la realizzazione dei volumi, così come insediati, in conformità alla normativa di PRG vigente (in particolare all'art. 28.4)

Dato atto che con Autorizzazione n° 4120 del 20.01.2004, la Provincia di Ravenna autorizzava un Accesso carraio di ml.6,00 alla progressiva km. 11+199.

Visto che:

- nel 2003 la soc. Warehouse s.r.l. e successivamente nel 2005, e 2006 le società Emporio delle passioni ed Europa 2000 Holding s.p.a., allora proprietarie delle aree interessate dall'intervento, hanno presentato richiesta di variante al Piano Particolareggiato, in variante al PRG, per le quali l'Amministrazione si era espressa favorevolmente;
- Con note del 17.07.2007, prot. 37445 e del 11.03.2010, prot. 12452, l'ing. Ninfo Bellavia in qualità di progettista ha inoltrato la documentazione per l'avvio della procedura di variante al Piano Particolareggiato, in variante al PRG, allegando gli elaborati di variante sottoscritti da tutti i proprietari del comparto: Soc. Europa 2000 Holding s.p.a., Soc. Emporio delle passioni s.p.a.; Soc. Ghetti Giovanni s.n.c., Soc. Pelletteria Cervese di Spano Salvatore e C s.n.c., Soc. Idea Regalo s.a.s. di Melandri Andrea e C, Soc. Gastronomia Internazionale s.n.c. di Mazzoni Franco e C;
- La variante, che interessava l'intero comparto, prevedeva:
 - o L'inserimento di parcheggi da realizzarsi su fondo permeabile, nell'area filtro privata di pertinenza del fabbricati, destinata a Verde nel piano approvato, e messa in opera di specie arboree e arbustive, in variante al PRG;
 - o La variazione dell'altezza massima dei tre corpi scala-ascensore-corpi

tecnici del fabbricato A da 10 m, previsti nel piano approvato, a 14, 4 m, in variante al PRG;

- La possibilità di inserire nel fabbricato A il Gruppo Funzionale III_m “Sale d’uso collettivo attrezzate per manifestazioni culturali (concerti, conferenze, congressi e simili)”, in variante al PRG;
- La possibilità di adeguare le destinazioni d’uso insediabili nell’intero comparto a quelle consentite nel PRG vigente: III_g “Servizi per l’ospitalità come bar, ristoranti, trattorie” e III_e “Uffici”, con esclusione del piano terra. Tali destinazioni d’uso non erano contemplate nel PRG vigente all’epoca di approvazione della variante e pertanto non erano state inserite nelle NTA del piano in sede di approvazione e successiva variante;
- La modifica dei passi carrai di accesso ai lotti di proprietà delle Soc. Emporio delle Passioni s.p.a. con parziale modifica del parcheggio pubblico;
- La richiesta di monetizzazione della pista ciclabile che si sviluppava dalla S.P. 71 bis lungo via Ficcole;

Dato atto che:

- gli atti sono stati depositati, presso la segreteria comunale, per trenta giorni consecutivi a far tempo dal 23.06.2010 e fino al 22.07.2010;
- di tale deposito è stata data notizia tramite affissione all’Albo Pretorio, affissione di un congruo numero di manifesti e sul B.U.R. Emilia-Romagna;
- entro il termine dei successivi trenta giorni, cioè entro il 21.08.2010, non è pervenuta alcuna osservazione;
- con nota del 28.10.2010, prot. 55141 è stato richiesto il parere del Consiglio di zona n. 6 di Montaletto, ai sensi dell’art. 25, comma 6 della L.R. 47/1978 e s.m.i., e trascorsi 30 giorni, senza che sia pervenuto alcun parere, si considera favorevole;
- con nota pervenuta il 03.10.2010, prot. 61837 l’Ausl ha espresso parere favorevole (Prot. Ausl 88639 del 23.11.2010);
- con nota pervenuta il 25.02.2011, prot. 8108, Arpa_e ha espresso parere favorevole condizionato (prot. Arpa_e PGRA/2011/1445 del 24.02.2011) alle seguenti condizioni:
 - i parcheggi limitrofi al ricettore denominato R1 non vengano utilizzati in periodo di riferimento notturno (22:00 – 06:00);
 - dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 19/2003 “Norme in materia di riduzione delle problematiche derivanti dall’inquinamento luminoso e di risparmio energetico” e relative direttive applicative (D.G.R. 2263/2005 e Circolare esplicativa 14096/2006);

Specificato che:

- Con nota del 08.03.2011, prot. 9592, è stato richiesto parere alla Provincia di Ravenna, ai sensi dell’art. 3, comma 1, della L.R. 46/1988 e s.m.i. ed ai sensi dell’art 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- Con nota pervenuta in data 12.04.2011, prot. 14970 è pervenuta dalla Provincia di Ravenna richiesta di integrazioni (Prot. Provincia 34503 del 08.04.2011), che è stata trasmessa alla

proprietà e al tecnico progettista della variante in esame;

- con nota del 17.11.2011, prot. 50761, sono state trasmesse alla Provincia di Ravenna le integrazioni predisposte dal tecnico progettista, insieme alla richiesta di espressione del parere anche ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i.;

- con nota pervenuta il 21.02.2012, prot. 7071 (Prot. Provincia 15134/2012), la Provincia di Ravenna ha trasmesso la delibera di G.P. n. 15 del 25.01.2012, con la quale è stato espresso il seguente parere:

○ DI NON FORMULARE, ai sensi dell' art. 3 L.R. n° 46/88 e s. m. e i., in ordine allo strumento urbanistico in oggetto, e limitatamente alle sole previsioni contenute nello stesso, alcuna osservazione.

○ DI NON ASSOGETTARE lo strumento urbanistico in oggetto alla "valutazione ambientale strategica" (VAS) in quanto, sulla base del rapporto preliminare che illustra nel dettaglio i contenuti di detto strumento urbanistico, e 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, ferme restando le condizioni poste da ARPA descritte nel "Constatato" dello stesso Allegato A) che è parte integrante del presente provvedimento;

○ DI ESPRIMERE PARERE FAVOREVOLE, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, alle condizioni espresse dal Settore Ambiente e Territorio della Provincia riportate nel "Constatato" dell'Allegato A) (relazione istruttoria) che è parte integrante del presente provvedimento;

- Con nota del 05.04.2012, prot. 14081, sono stati trasmessi alla proprietà i pareri pervenuti (Arpa, Ausl e Provincia di Ravenna);

Atteso che:

- successivamente a tale nota le proprietà non hanno provveduto ad integrare la documentazione richiesta;

- con Delibera di G.C. n. 59 del 21.04.2015 è stato approvato il provvedimento avente il seguente oggetto: "Piani Urbanistici Attuativi: ricognizione dei procedimenti in itinere e provvedimenti conseguenti": con tale atto l'Amministrazione, alla luce dei numerosi procedimenti di Piani Urbanistici Attuativi residenziali e produttivi avviati, negli ultimi anni, da soggetti privati e non ancora conclusasi con l'approvazione in Consiglio/Giunta, ed, in considerazione dell'ampio lasso temporale intersorso dall'ultima comunicazione inoltrata dall'ufficio ai proponenti, alla quale non è stato dato riscontro, ha ritenuto opportuno effettuare una ricognizione di tali procedimenti al fine di valutare il concreto interesse a procedere con l'iter di approvazione del piano con le procedure previste dalla normativa vigente;

- ai sensi di quanto stabilito nella delibera citata con note del 14.05.2015, prot. 23477, l'ufficio Urbanistica ha invitato le soc. capofila Emporio delle Passioni s.p.a. e Europa 2000 Holding s.p.a., che erano state referenti per tutte le comunicazioni nell'ambito della

procedura in esame, a presentare le integrazioni richieste entro i successivi 30 giorni, notificando contestualmente che alla scadenza di tale termine, se non fossero pervenute integrazioni, il procedimento sarebbe stato archiviato;

- con nota pervenuta il 15.06.2015, prot. 29927, la soc. Emporio delle Passioni s.p.a. ha comunicato la volontà di proseguire come unico proponente l'iter della variante al Piano Particolareggiato, riservandosi di confrontarsi con l'ufficio tecnico al fine di definire l'iter proscutorio della variante stessa;
- con nota del 08.02.2016, prot. 9331, l'Ufficio Urbanistica ha provveduto ad invitare anche gli altri proponenti che avevano sottoscritto la variante (Soc. Pelletteria Cervese s.n.c., Soc. G e G s.a.s., Soc. Idea Regalo s.a.s. e Soc. Gastronomia Internazionale s.n.c.) a manifestare l'eventuale intenzione di proseguire l'iter della variante entro i successivi 30 giorni, notificando contestualmente che alla scadenza di tale termine, se non fossero pervenute integrazioni, il procedimento sarebbe stato archiviato;
- nessuno degli altri proponenti ha successivamente manifestato tale volontà di procedere;
- considerata la richiesta della Soc. Emporio delle Passioni s.p.a., si è ritenuto accettabile proseguire con l'iter della variante, per i soli contenuti inerenti le aree di proprietà della Soc. Emporio della Passioni s.p.a., unico proponente ad avere manifestato la volontà di procedere;
- pertanto, con nota del 04.04.2016, prot. 21591, l'Ufficio Urbanistica ha provveduto a comunicare alla Soc. che la procedura di conclusione della variante, per la sola parte inerente codesta società, poteva essere riattivata con gli opportuni adeguamenti della documentazione;

Precisato che:

- con note del 17.05.2016, prot. 31753 del 26.07.2016, Prot. 47579, l'Ing. Ninfo Bellavia, in qualità del progettista ha inoltrato la documentazione utile alla prosecuzione dell'iter che è stata sottoscritta dalla sola Soc. Emporio delle Passioni s.p.a.;
- la proposta di variante presentata dalla Soc. Emporio delle Passioni s.p.a., riguarda esclusivamente le aree di proprietà della citata società e prevede:
 - o Inserimento di parcheggi da realizzarsi su fondo permeabile, nell'area filtro privata di pertinenza del fabbricato A, destinata a Verde nel piano approvato, e messa in opera di specie arboree e arbustive: tale aspetto risulta in variante all'art. 28.4 delle NTA del PRG, che prevede l'esclusiva sistemazione a verde delle fasce filtro;
 - o Variazione dell'altezza massima dei tre corpi scala-ascensore-corpi tecnici da 10 m, previsti nel piano approvato, a 14, 4 m, in variante all'art. 28.4 delle NTA del PRG;
 - o Possibilità di inserire nel fabbricato A il Gruppo Funzionale III_m "Sale d'uso collettivo attrezzate per manifestazioni culturali (concerti, conferenze, congressi e simili)" di cui all'art. 6.1.3 delle NTA del PRG, non prevista nel piano approvato, in variante all'art. 28.4 delle NTA del PRG che non prevede nelle zone De4 la possibilità di inserire tale Gf;
 - o Possibilità di inserire nel fabbricato A il Gruppo Funzionale III_g "Servizi per l'ospitalità come bar, ristoranti, trattorie" di cui all'art. 6.1.3 delle NTA del PRG, non prevista nel piano approvato, e III_e "Uffici", ad esclusione del piano terra, ma

consentita nelle zone De 4 ai sensi dell'art. 28.4 delle NTA del PRG;

- Le Norme tecniche di attuazione integrative, facenti parte della documentazione di variante al piano, sono state aggiornate in recepimento di quanto previsto nella variante in esame, nonché delle condizioni espresse nei pareri di Arpa e della Provincia di Ravenna;

Specificato che:

- Con delibera di C.C. n. 27 del 24.03.2004 è stata approvata la convenzione tra il Comune di Cervia e la provincia di Ravenna, per la realizzazione di una rotatoria in via Montaletto, tra la nuova strada di lottizzazione e la SP 71 bis, in corrispondenza del Km 11 +382;
- Le opere inerenti tale rotatoria, non previste nel Piano approvato e successiva variante, sono state realizzate dai proponenti tramite Permesso di Costruire e risultano ad oggi concluse;
- Nella tavola di progetto della variante proposta, al fine di adeguare la rappresentazione allo stato attuale, è stata inserita tale rotatoria, in corrispondenza dell'intersezione tra la nuova strada di lottizzazione e la SP 71 bis;

Preso atto che:

- Con Delibera di Giunta n. 117 del 06.08.2013 è stata approvata la modifica del progetto delle opere pubbliche del comparto, relativamente alla sola realizzazione della pista ciclabile, prevedendone la monetizzazione;
- In sede di collaudo delle opere si è provveduto a rettificare alcuni aspetti inerenti i passi carrai e gli accessi al parcheggio pubblico;
- pertanto nella tavola di progetto della variante proposta è stata adeguata la rappresentazione allo stato realizzato, recependo tali aspetti;

Ritenuto pertanto di concludere il procedimento di approvazione della variante avviato con le richieste dei proponenti del 2007, nel periodo di validità del Piano Particolareggiato, e di procedere con l'approvazione della variante che risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Tavola 1: Planimetria generale (aggiornamento Maggio 2016);
- Tavola 2: Verde (Aggiornamento Luglio 2016);
- Tavola 3: Corpi scala-ascensore (Aggiornamento Maggio 2016);
- Tavola 4: Calcolo Invarianza idraulica area filtro (Aggiornamento Luglio 2016);
- Tavola 5: Relazione tecnica (Aggiornamento Luglio 2016);
- Tavola 6: Norme di attuazione integrative (Aggiornamento Maggio 2016);
- Tavola 7: Rapporto preliminare ambientale (Aggiornamento Maggio 2016);
- Tavola 8: Indagine di rumore ambientale (Aggiornamento Maggio 2016);
- Tavola 9: Indagine geologica (Aggiornamento Maggio 2016)

Specificato che si conferma la validità delle previsioni del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 16 e 17 della L.1150/1942;

Atteso che le modifiche proposte si configurano come variante al PRG ai sensi del 4° comma,

lettera c) dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e ss.mm. e ii.;

Vista la nota della Regione Emilia Romagna del 19.03.2014 (PG.2014.0075806), pervenuta il 19.03.2014 (PGN 11995), avente per oggetto "*Variante di adeguamento della pianificazione urbanistica comunale all'art. 57, comma 4, della L.R. n. 15/2013 in merito alle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, di cui alla DAL n. 279 del 2010*", dalla quale si evince che i Piani Urbanistici Attuativi adottati in data antecedente il 28.01.2014 possono essere esclusi dal recepimento delle definizioni tecniche uniformi sopracitate, facendo salva per essi la completa applicazione della disciplina di piano vigente alla data della loro adozione;

Vista la L.R. n. 47/1978 "*Tutela e uso del territorio*" e s.m. e integrazioni;

Vista la L.R. 46/1988 e ss.mm. e ii. e in particolare l'art. 3;

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;

Visto che detti strumenti previsti dalla normativa non sono stati ancora approvati da questo Ente;

Dato atto infine che la presente deliberazione non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente in quanto le opere di urbanizzazione previste nel piano sono state già realizzate dai privati ed acquisite al patrimonio comunale;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Ritenuto non necessario il parere di regolarità contabile;

Udito l'intervento del Consigliere Savelli in merito alle precisazioni richieste in Commissione;

Sentita la replica dell'Assessore Giambi e ritenuto di procedere con l'esame della proposta;

Sentita la relazione dell'Assessore Giambi che dà lettura di integrazioni al testo della proposta di delibera inserite al 2° paragrafo della premessa, senza osservazioni da parte dei Consiglieri presenti;

Sentiti gli interventi e dichiarazioni di voto dei seguenti consiglieri: Fiumi, Pavirani, Zavatta, Savelli;

Sentite le precisazioni dell'Assessore Giambi;

con la seguente votazione, resa per alzata di mano:

Presenti n. 14; Votanti n. 14; Voti favorevoli n. 11; Voti contrari n. 3 (Fiumi, Placuzzi, Savelli);

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa:

- di approvare la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con Delibera di C.C. n. 76 del 06.12.2001 e variato con Delibera di C.C. n. 40 del 13.06.2002, in variante al PRG, che risulta costituita dai seguenti elaborati:
 - Tavola 1: Planimetria generale (aggiornamento Maggio 2016);
 - Tavola 2: Verde (Aggiornamento Luglio 2016);
 - Tavola 3: Corpi scala-ascensore (Aggiornamento Maggio 2016);
 - Tavola 4: Calcolo Invarianza idraulica area filtro (Aggiornamento Luglio 2016);
 - Tavola 5: Relazione tecnica (Aggiornamento Luglio 2016);
 - Tavola 6: Norme di attuazione integrative (Aggiornamento Maggio 2016);
 - Tavola 7: Rapporto preliminare ambientale (Aggiornamento Maggio 2016);
 - Tavola 8: Indagine di rumore ambientale (Aggiornamento Maggio 2016);
 - Tavola 9: Indagine geologica (Aggiornamento Maggio 2016)
- di dare atto che:
 - si provvederà a rendere nota l'avvenuta approvazione della variante in esame, mediante pubblicazione di apposito avviso all'Albo pretorio del Comune e sul BUR Emilia-Romagna, deposito degli elaborati per 30 giorni presso l'Ufficio Urbanistica e pubblicazione degli elaborati sul sito del comune;
 - si procederà alla trasmissione alla Provincia di Ravenna ed alla Regione Emilia-Romagna di copia degli elaborati della variante;
- di dare atto infine che la presente deliberazione non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente in quanto le opere di urbanizzazione previste nel piano sono state già realizzate dai privati ed acquisite al patrimonio comunale;

La presente delibera è firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Presidente
Enrico Delorenzi

Il Segretario Generale
Alfonso Pisacane