

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero **166** del **14 Ottobre 2014**

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N° 78/2008, RELATIVO AD UN'AREA RESIDENZIALE SITA A CASTIGLIONE DI CERVIA IN VIA CASTIGLIONE, CONFORME AL P.R.G., PRESENTATA DALLA IMMOBILIARE CASTIGLIONE S.R.L. - APPROVAZIONE**

Il giorno **14 Ottobre 2014** alle ore **15:00** a Cervia, presso la Residenza Municipale, nella apposita sala delle adunanze.

Convocata a cura del Sindaco si è riunita la Giunta Comunale. Accertata la legalità dell'adunanza il Presidente dichiara aperta la seduta

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato risultano presenti i Signori:

<i>N.</i>	<i>Componente</i>	<i>Funzione</i>	<i>Presenza</i>
1	COFFARI LUCA	Sindaco	PRES.
2	ARMUZZI GABRIELE	Vice Sindaco	PRES.
3	GRANDU GIOVANNI	Assessore	ASS.
4	GIAMBI NATALINO	Assessore	PRES.
5	PENSO ROBERTA	Assessore	PRES.
6	FABBRI ROSSELLA	Assessore	PRES.
7			
8			

Presiede la Giunta il Sig. SINDACO **COFFARI LUCA**.

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE **FEOLA RICCARDO**.

— — — — —  
**LA GIUNTA COMUNALE**

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

**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, il quale 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;

**Vista** la Variante generale al P.R.G. vigente la quale prevede, per un'area ubicata a Castiglione di Cervia in via Castiglione, la destinazione di "area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo C2", di cui all'art. 26 delle N.T.A.;

#### **PREMESSO CHE:**

- con Deliberazione C.C. n. 78 del 27.11.2008 è stato approvato il piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo ad un'area residenziale sita a Castiglione di Cervia in Via Castiglione, presentato dalla Soc. "Immobiliare Castiglione S.r.l.", successivamente convenzionato con atto ai rogiti del Notaio Plessi rep. 88693/35643 del 19.06.2012;
- con Prot. 25890 del 19.06.2012, e successiva integrazione Prot. 32780 del 30.07.2014, è stata presentata dalla Soc. "Immobiliare Castiglione S.r.l.", proposta di Variante al Piano Particolareggiato relativo all'area di cui sopra;
- la G.C. in data 25.09.2012 ha dato il proprio assenso alla proposta, autorizzando la presentazione della variante al Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione C.C. n. 78 del 27.11.2008;
- in data 15.11.12 (Prot. 49834) la presente variante è stata presentata per la prosecuzione dell'iter di approvazione;
- gli elaborati costitutivi della presente Variante sono stati successivamente integrati e modificati in data 22.08.2013 (Prot. 37879), in data 19.11.2013 (Prot. 52227) ed in data 10.04.2014 (Prot. 15752);

#### **DATO ATTO CHE:**

- la variante al Piano Particolareggiato in oggetto interessa un'area di 4654,78 mq., posta lungo la Via Castiglione; in tale area il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di tre edifici residenziali all'interno di un unico lotto, di una strada, di un'area a verde attrezzato e di un parcheggio pubblico;
- la presente variante prevede la suddivisione dell'unica unità minima di intervento prevista dal piano originario, in tre unità minime di intervento, tra le quali viene ripartita la volumetria edificabile e che saranno oggetto di tre Permessi di Costruire, più una quarta area (lotto "D"), alla quale non viene attribuita alcuna volumetria, ma che sarà destinata a verde privato da cedere ad uno dei lotti confinanti (compreso anche il lotto B4 confinante);

- la Variante al Piano Particolareggiato in esame, non è in variante al PRG in quanto la modifica richiesta non comporta variazione alle previsioni del PRG;
- la soluzione progettuale esposta risulta essere un comparto funzionale autonomo conforme all'art. 26 delle N.T.A.;
- le opere pubbliche rispettano le quantità minime previste all'art. 26 delle NTA e le stesse vengono realizzate nella loro interezza nell'ambito dell'attuazione del Piano Particolareggiato;
- gli atti sono stati depositati, presso la segreteria comunale, per trenta giorni consecutivi a far tempo dal 18.02.2013 e fino al 20.03.2013;
- 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;
- entro il termine dei successivi trenta giorni è pervenuta una osservazione da parte del tecnico progettista, Ing. Eugenio Fusignani, volta a chiedere il riconoscimento che, in caso di accorpamento del lotto "D" ad uno dei lotti confinanti della stessa lottizzazione, il lotto risultante possa avere una superficie coperta Sq pari al 25% del lotto complessivo stesso, fermo restando il volume;
- l'A.U.S.L. ha espresso parere favorevole con nota Prot. 17660 del 11.03.2013 (pervenuta il 15.03.2013, Prot. 11092), con condizioni che sono state recepite nella normativa del Piano, da attuare in sede di posa in opera delle reti di distribuzione delle acque potabili;
- l'A.R.P.A. ha espresso parere favorevole con nota Prot. PGRA/2013/1315 del 18.02.2013 (pervenuta il 19.02.2013, Prot. 7201), ribadendo quanto già espresso in occasione del rilascio del parere relativo al Piano particolareggiato originario, le cui condizioni sono state recepite nella relativa normativa;
- la C.Q.A.P. ha espresso parere favorevole in data 29.04.2013 n. 518;
- il Consiglio di Zona n° 4, con nota Prot. 10554 del 12.03.2013, ha rilasciato parere favorevole, esprimendo alcune considerazioni in merito all'opportunità di aumentare la previsione di parcheggi pubblici e di rivedere la posizione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti, che potranno essere oggetto di valutazioni legate al Permesso di Costruire, ma che non possono essere stimate in sede di istruttoria della proposta di variante;
- la Provincia di Ravenna, con delibera di G.P. n. 11 del 22.01.2014, trasmessa con nota Prot. 13745 del 12.02.2014 (pervenuta il 12.02.2014, Prot. 6435), ha espresso motivazioni di non assoggettabilità alla V.A.S., in quanto sulla base del rapporto preliminare che illustra 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;
- la Provincia con la stessa delibera ha formulato, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 46/88 e s.m. e i., in ordine alla variante che lo strumento urbanistico attuativo in oggetto promuove e limitatamente alle sole previsioni in esso contenute, le seguenti osservazioni:
  1. *Si chiede all'Amministrazione Comunale di dare riscontro, in sede di approvazione della variante al piano particolareggiato in oggetto, agli indirizzi contenuti all'art. 3.20 "Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi di pianura e calanchi" del vigente PTCP, ed in particolare 3.20 b "Dossi di ambito fluviale recente";*
  2. *Si chiede all'Amministrazione Comunale di dare riscontro, in sede di approvazione della variante al piano particolareggiato in oggetto, agli indirizzi contenuti nella variante alle NTA del PTCP per effetto della approvazione del Piano di Azione per l'Energia e lo sviluppo sostenibile;*
  3. *Si chiede all'Amministrazione Comunale di dare riscontro, in sede di approvazione della variante al piano particolareggiato in oggetto, agli indirizzi contenuti nella normativa del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino dei Fiumi regionali romagnoli ed in particolare a quanto disposto dall'art. 6 "Aree di potenziale allagamento".*

- per quanto riguarda l'osservazione di cui al punto 1 non si ritiene necessario inserire alcuna prescrizione in quanto trattasi di variante di modesta entità, riguardante un'area di ridotta estensione, non interessata dalla presenza di dossi di pianura e calanchi;
- l'osservazione di cui al punto 2 è stata accolta inserendo all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante al P.U.A. la seguente prescrizione:
  - *La progettazione degli edifici dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti all'art. 12.7 delle NTA del PTCP.*
- l'osservazione di cui al punto 3 è stata accolta. A tale proposito si evidenzia che le Norme Tecniche di Attuazione del PUA sono state inoltre integrate, inserendo all'art. 4 delle stesse, la seguente prescrizione:
  - *In sede di permesso di costruire dovrà essere osservato e dato evidenza di quanto prescritto dalla Normativa del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino dei Fiumi regionali romagnoli ed in particolare dall'art. 6 "Aree di potenziale allagamento", mettendo in atto tutti gli accorgimenti tecnico – costruttivi atti a garantire la protezione passiva dei manufatti rispetto alle possibili esondazioni, definiti sulla base del tirante idrico di riferimento, di cui all'art. 53 delle NTA del PRG vigente.*
- nella medesima delibera di G.P. è stato espresso parere favorevole con prescrizioni, in ordine agli aspetti sismici, che sono state inserite negli elaborati della Variante al Piano, da attuare in sede di costruzione degli edifici;
- in data 10.04.2014 (prot. 15752) la Variante al Piano Particolareggiato è stata presentata per la conclusione dell'iter di approvazione;
- la Variante al Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione C.C. n. 78 del 27.11.2008 è costituita dai seguenti elaborati:
  - RELAZIONE TECNICA GENERALE;
  - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
  - RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS;
  - INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE GEOLOGICA;
  - Tav. 2 VARIANTE - PLANIMETRIA GENERALE – AREE VERDI – PARCHEGGI – SEGNALETICA-CIRCOLAZIONE;
  - Tav. 2 VARIANTE – CONFRONTO;
- per quanto di competenza, in ordine agli aspetti urbanistici, il Servizio Urbanistica del Comune di Cervia ha formulato le seguenti prescrizioni da applicarsi in sede di progettazione esecutiva:
  - *I progetti degli edifici dovranno essere definiti in sede di richiesta di permesso di costruire e dovranno essere conformi alle norme di PRG ed al Regolamento Edilizio.*
  - *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.*
- il suddetto parere non esime inoltre dai seguenti obblighi:
  - rispetto della normativa prevista dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;
  - verifica della funzionalità della rete pubblica di scolo;
  - rispetto di ogni altra normativa vigente in materia.

## CONSIDERATO CHE:

- la presente Variante al Piano Particolareggiato approvato con Delibera di C.C. n. 78 del 27 novembre 2008 è proposta in conformità alle previsioni del PRG vigente;
- trattandosi di una variante che non modifica l'assetto urbanistico del piano approvato e non riguarda le opere di urbanizzazione previste, si mantiene valida la Convenzione Rep. n° 88693/35643 del 19.06.2012 e le relative garanzie finanziarie;
- sull'area, in data successiva all'approvazione del Piano, è stato apposto specifico vincolo di Servitù Militare con Decreto del Comando Militare Esercito Emilia-Romagna n. 13 del 15.02.2012 e relativo elenco delle limitazioni che pone il divieto di nuove costruzioni nelle aree soggette a vincolo, e che pertanto l'attuazione del comparto è subordinata all'ottenimento della concessione della Deroga da parte del Comandante Territoriale ai sensi dell'art. 328 del Codice Militare di cui al D. Lgs. n. 66 del 15.03.2010, ma che comunque la presente variante non modifica in maniera sostanziale quanto già approvato e non ha incidenza in ordine ai vincoli già esistenti sul comparto d'intervento con riferimento alla Servitù Militare;
- gli aspetti prettamente tecnici relativi ai sottoservizi saranno definiti in modo univoco in fase di progetto esecutivo, in sede di rilascio di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

## Ritenuto pertanto, viste le motivazioni sopraesposte:

- di approvare alle condizioni di seguito riportate, la Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Delibera di C.C. n. 78 del 27 novembre 2008 relativo ad un'area residenziale sita a Castiglione di Cervia in Via Castiglione, conforme al PRG, presentata dalla Soc. "Immobiliare Castiglione S.r.l." e costituita dai seguenti elaborati:
  - RELAZIONE TECNICA GENERALE;
  - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
  - RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS;
  - INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE GEOLOGICA;
  - Tav. 2 VARIANTE - PLANIMETRIA GENERALE – AREE VERDI – PARCHEGGI – SEGNALETICA-CIRCOLAZIONE;
  - Tav. 2 VARIANTE – CONFRONTO;
- di dare atto che la Variante in oggetto dovrà essere attuata alle seguenti condizioni:
  - 1) *I progetti degli edifici dovranno essere definiti in sede di richiesta di permesso di costruire e dovranno essere conformi alle norme di PRG ed al Regolamento Edilizio.*
  - 2) *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.*
- di accogliere l'osservazione presentata dal Progettista, Ing. Eugenio Fusignani, stabilendo che, in caso di accorpamento del lotto "D" ad uno dei lotti confinanti della stessa lottizzazione, il lotto risultante possa avere una superficie coperta Sq pari al 25% del lotto complessivo stesso, fermo restando il volume;
- 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 web del Comune;
- di pubblicare la delibera di approvazione per estratto sul BUR Emilia-Romagna;

**Dato atto infine** che la presente deliberazione non comporta riflessi sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Amministrazione;

**Vista** la L.R. n. 47/1978 e s.m.;

**Vista** la L.R. n. 46/1988 e s.m.;

**Vista** la L.R. n. 20/2000;

**Vista** la L.R. n. 6/2009;

**Vista** la L. 12.07.2011 n. 106, legge di conversione del Decreto Sviluppo n. 70 del 2011 che, all'art. 5, co. 13, al punto b), stabilisce che i piani urbanistici attuativi e loro varianti sono approvati dalla Giunta Comunale, purché siano conformi allo strumento di pianificazione generale;

**Vista** la delibera di G.R. n. 1281 del 12.9.2011;

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

con voti favorevoli, unanimi e palesi, resi a norma di legge,

## **DELIBERA**

per i motivi espressi in narrativa:

- di approvare alle condizioni di seguito riportate, la Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Delibera di C.C. n. 78 del 27 novembre 2008 relativo ad un'area residenziale sita a Castiglione di Cervia in Via Castiglione, conforme al PRG, presentata dalla Soc. "Immobiliare Castiglione S.r.l." e costituita dai seguenti elaborati:
  - RELAZIONE TECNICA GENERALE;
  - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
  - RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS;
  - INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE GEOLOGICA;
  - Tav. 2 VARIANTE - PLANIMETRIA GENERALE – AREE VERDI – PARCHEGGI – SEGNALETICA-CIRCOLAZIONE;
  - Tav. 2 VARIANTE – CONFRONTO;
- di dare atto che la Variante al Piano Particolareggiato relativo ad un'area residenziale sita a Castiglione di Cervia in Via Castiglione, conforme al PRG, presentata dalla Soc. "Immobiliare Castiglione S.r.l.", dovrà essere attuata alle seguenti condizioni:
  - 1) *I progetti degli edifici dovranno essere definiti in sede di richiesta di permesso di costruire e dovranno essere conformi alle norme di PRG ed al Regolamento Edilizio.*
  - 2) *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.*
- di dare atto altresì che sull'area è apposto specifico vincolo di Servitù Militare (Decreto del Comando Militare Esercito Emilia-Romagna n. 13 del 15.02.2012) e che l'attuazione è subordinata all'acquisizione della Deroga alle limitazioni di cui all'art. 328 del Codice Militare;
- di accogliere l'osservazione presentata dal Progettista, Ing. Eugenio Fusignani, stabilendo che, in caso di accorpamento del lotto "D" ad uno dei lotti confinanti della stessa lottizzazione,

il lotto risultante possa avere una superficie coperta Sq pari al 25% del lotto complessivo stesso, fermo restando il volume;

- 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 web del Comune;
- di pubblicare la delibera di approvazione per estratto sul BUR Emilia-Romagna.

Ed inoltre, con voti favorevoli, unanimi e palesi, resi a norma di legge,

### **DELIBERA**

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Visto il Decreto del Sindaco n° 31 (PGN. 44904) del 02.10.2014 di incarico al Dirigente.

**PARERE IN MERITO ALLA REGOLARITÀ TECNICA: FAVOREVOLE**

Il Dirigente: f.to Ing. Roberto Buonafede  
14.10.2014

**PARERE IN MERITO ALLA REGOLARITÀ CONTABILE: NON NECESSARIO**

Il Dirigente: F.to Ing. Roberto Buonafede  
14.10.2014

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

*Il Presidente*  
**COFFARI LUCA**

*Il Segretario Generale*  
**FEOLA RICCARDO**