



**COMUNE DI CERVIA**

SERVIZIO URBANISTICA  
TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

ALLEGATO "A"

SETTORE : PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

SERVIZIO : URBANISTICA

OGGETTO:

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO AD UN'AREA SITA A CERVIA, ATTIGUA A VIA MARTIRI FANTINI - VIA FERMI, CON VARIANTE AL PRG, PRESENTATO DALLA SOC. COOPERATIVA "ADRIATICA COSTRUZIONI CERVESE" E ALSINI GIOVANNA E NADIA – 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. 20/2000 “*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*” e s.m. e integrazioni;

VISTA la Legge 17.02.1992, n. 179 “*Norme per l'edilizia residenziale pubblica*” che ha introdotto i Programmi Integrati di Intervento;

VISTI gli artt. 20 e 21 della L.R. n. 6/1995 “*Norme in materia di programmazione e pianificazione territoriale, in attuazione della legge 8 giugno 1990, n. 142, e modifiche e integrazioni alla legislazione urbanistica ed edilizia*” tramite i quali la regione Emilia-Romagna ha recepito e ulteriormente approfondito i Programmi Integrati di Intervento sopra menzionati, evidenziando come tali Programmi sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale e sono caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e dalla integrazione di diverse tipologie di intervento;

VISTO l'art. 16 della Legge n. 179/1992, che specifica che i comuni promuovono la formazione di programmi integrati;

VISTO che i Programmi Integrati possono essere presentati anche in variante al P.R.G.;

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 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 alcune aree ubicate a Cervia in prossimità di via Martiri Fantini – via Fermi, le destinazioni di “*Api - Aree da destinare ad attrezzature comunali di progetto*” di cui all'art. 32 delle N.T.A.; e di “*B1 - Aree residenziali semintensive – sature o di completamento*” di cui all'art. 25 delle N.T.A. .

## PREMESSO:

CHE in data 13.03.2006 (Prot. 13977) è stato presentato dalla Società Cooperativa “*Adriatica Costruzioni Cervese*” e dalle sigg. Alsini Nadia e Giovanna il Programma Integrato di Intervento relativo all'area ubicata a Cervia in prossimità di via Martiri Fantini – via Fermi ed individuata catastalmente al Foglio 33, particelle nn. 2290, 2291, 995, 996, 997, 998, 811, 1871, 2149;

CHE la G.C. in data 27.04.2006 ha dato il proprio assenso allo schema planimetrico del piano attuativo, autorizzando la presentazione del Programma Integrato;



CHE in data 16.08.2006 (Prot 41881) il Programma Integrato è stato presentato per la prosecuzione dell'iter di approvazione e gli elaborati costitutivi del presente Programma Integrato di Intervento sono stati successivamente integrati e modificati in data 09.06.2009 (Prot. 40272); in data 09.08.2010 (Prot. 40272); in data 29.11.2011 (Prot. 52311) ed in data 18.12.2012 (Prot. 55173);

CHE con delibera di C.C. n. 11 del 21.03.2013 è stato adottato il Programma Integrato di Intervento relativo ad un'area sita a Cervia, attigua a via Martiri Fantini – via Fermi, presentato dalla Soc. Cooperativa "Adriatica Costruzioni Cervese" e dalle sigg. Alsini Giovanna e Nadia, in variante al vigente P.R.G.;

CHE gli elaborati costitutivi del presente Programma Integrato di Intervento sono stati successivamente integrati e modificati in data 26.02.2014 (Prot. 8696) ed in data 24.03.2014 (Prot. 12724) per la conclusione dell'iter di approvazione;

### **CONSTATATO:**

CHE il presente Programma Integrato prevede la ristrutturazione urbanistica di un'area B1, di superficie pari a 2726 mq, dove attualmente si trovano quattro lotti residenziali che ospitano sette fabbricati, mediante l'ampliamento della sede stradale di via Fermi, la realizzazione dei marciapiedi lungo tutto il tracciato della stessa e la previsione di un ampio parcheggio di 1139 mq su via Martiri Fantini. A seguito dell'attuazione di tali opere pubbliche, che interessano circa il 70% dell'area B1, la volumetria generata da tale superficie viene, in parte, concentrata sul lotto n. 1, con un naturale incremento dell'indice di densità fondiaria (If di progetto pari a 2,75 mc/mq) conseguente alla significativa riduzione della superficie fondiaria dell'originaria zona B ed, in parte, trasferita nella zona di espansione retrostante, di superficie pari a 4726 mq, dove viene distribuita, unitamente al volume di competenza dell'area di espansione, in due lotti che presentano rispettivamente If pari a 2 mc/mq e 0,77 mc/mq. Il lotto n. 2 presenta pertanto una concentrazione di volumetria superiore rispetto alla norma, sgravando così il lotto n. 3, più prossimo all'elemento naturale, costituito dal canale emissario delle Saline;

CHE la proposta di intervento, in sintesi, è volta a collegare l'area di intervento con il tessuto urbano consolidato tramite la concentrazione della volumetria edificabile in tre nuovi lotti residenziali e la realizzazione di opere pubbliche, quali l'ampio parcheggio su via Martiri Fantini, la sistemazione di via Fermi ed un'area a verde ancorché di dimensioni più modeste, ubicata nella parte interna del comparto;

CHE la proposta progettuale prevede inoltre la contestuale realizzazione di tutti gli impianti all'interno del comparto (acquedotto, gas, fognatura bianca e nera, illuminazione pubblica, ecc.), nonché la realizzazione di una condotta (spingitubo con la tecnica del microtunnelling) in un'area esterna al comparto, in attraversamento alla SS 16 Adriatica, al fine di garantire l'efficienza degli impianti del comparto relativi alla rete di fognatura bianca attraverso la corretta funzionalità del più ampio bacino di raccolta denominato "Martiri Fantini – Zona dei Fiori";

CHE il Programma Integrato di Intervento prevede che gli oneri relativi alle opere di Urbanizzazione Primaria (U1) e alle opere di Urbanizzazione Secondaria (U2) si intendano assolti tramite la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla proposta progettuale, dato atto altresì che il costo di tali opere è superiore all'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti;

CHE il presente Programma Integrato è proposto in variante al PRG per il fatto che nel comparto oggetto di intervento sono incluse aree con due destinazioni differenti (Art. 32 e B1). Questo comporta



# COMUNE DI CERVIA

SERVIZIO URBANISTICA  
TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

un conseguente incremento di  $I_f$ , complessivamente pari a 1,8 mc/mq, non uniformemente distribuito nei tre lotti residenziali previsti dalla proposta progettuale, fermo restando comunque l'indice di edificabilità complessivo espresso dalle aree incluse nel piano, che rimane conforme all'indice esistente alla data di autorizzazione alla presentazione del piano;

CHE il presente piano urbanistico attuativo risulta pertanto essere in variante al PRG vigente, in quanto è stato impostato con riferimento alle norme di PRG vigenti prima dell'approvazione della variante n. 28 e pertanto per la zona B1 l'indice calcolato è stabilito in 2,00 mc/mq, non è posto un limite al numero degli alloggi (fermo restando le prescrizioni del R.E.C.), non sono previste cessioni di aree in ragione di 5 mq/100 mc ed è richiesto 1 posto auto/alloggio per i parcheggi pertinenziali. Tali elementi di variante si ritengono assentibili dal momento che, alla data di approvazione della Variante n. 28, la procedura di approvazione del presente piano risultava essere già in fase avanzata;

CHE relativamente all'applicazione dell'indice volumetrico del 2,00 mc/mq per la zona B1, in particolare, si segnala che il maggior volume (per una quantità pari a 1363 mc) derivante dall'abbassamento dell'indice all'1,5 mc/mq conseguente all'approvazione della variante n. 28, è stato comunque calcolato nell'ambito della riserva del 3% assegnata al Comune nell'ambito delle varianti di cui all'art. 15 della L.R. 47/1978, poiché la suddetta variante n. 28 risulta vigente al momento dell'approvazione del presente P.I.I.;

CHE la soluzione progettuale esposta risulta essere un comparto funzionale autonomo conforme all'art. 16 delle N.T.A.;

CHE le aree oggetto di intervento le aree oggetto di intervento non sono inserite all'interno del P.P.A. vigente;

CHE le opere per standard pubblico realizzato non sono limitate alla quantità minima prevista (pari a 532,53 mq), ma corrispondono a 1730,35 mq e che le stesse vengono realizzate nella loro interezza nell'ambito dell'attuazione del programma integrato;

CHE la quantità di aree cedute per standard pubblici è pari a 1730,35 mq e pertanto superiore ai minimi di legge, equivalenti a 872 mq;

CHE gli atti sono stati depositati, presso la segreteria comunale, per trenta giorni consecutivi a far tempo dal 06.05.2013 e fino al 04.06.2013, nonché pubblicati sul sito internet del Comune;

CHE di tale deposito è stata data notizia tramite avviso affisso all'Albo Pretorio, nonché attraverso l'affissione di un congruo numero di manifesti;

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

CHE l'A.U.S.L. ha espresso parere favorevole con nota Prot. 39512 del 24.05.2012 (pervenuta il 28.05.2012, P.G.N. 22146), con condizioni che sono state recepite nella normativa del Piano, da attuare in sede di costruzione degli edifici;

CHE l'A.R.P.A. ha espresso parere favorevole con nota Prot. PGRA/2012/52964 del 12.10.2012 (pervenuta il 15.10.2012, P.G.N. 44984), con condizioni che sono state recepite nella normativa del Piano, da attuare in sede di costruzione degli edifici;



# COMUNE DI CERVIA

SERVIZIO URBANISTICA  
TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

CHE la Provincia di Ravenna ha espresso motivazioni di non assoggettabilità alla V.A.S. con delibera di G.P. n. 5 del 15.01.2014, trasmessa con nota Prot. 18039 del 21.02.2014 (pervenuta il 21.02.2014, P.G.N. 7998);

CHE con la stessa delibera la Provincia ha formulato, ai sensi dell'art. 35 LR 20/2000 e s.m. e i., in ordine allo strumento urbanistico in oggetto e limitatamente alle sole previsioni in esso contenute, la seguente osservazione:

*Si chiede all'Amministrazione Comunale di dare riscontro, in sede di approvazione della variante al Programma Integrato 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, integrando adeguatamente le Norme tecniche di attuazione del Programma Integrato stesso;*

CHE tale osservazione è stata accolta inserendo all'art. 16 delle norme del P.I.I. che l'attuazione dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti all'art. 12.7 delle NTA del PTCP;

CHE nella medesima delibera è stato espresso parere favorevole in ordine agli aspetti sismici con prescrizioni, che sono state inserite negli elaborati del Piano, da attuare in sede di costruzione degli edifici;

CHE la C.Q.A.P. ha espresso parere favorevole condizionato in data 06.06.2012 al n. 293, chiedendo, in particolare, che venisse rivista la progettazione del verde migliorandone la fruibilità. Tali modifiche sono state pertanto recepite negli elaborati progettuali costitutivi del Piano;

CHE il Consiglio di Zona n. 8 – Malva nord - Terme, in data 29.05.2012 ha espresso parere favorevole con suggerimenti, alcuni dei quali sono stati reputati accoglibili e come tali recepiti negli elaborati costitutivi del presente Programma Integrato;

CHE il Programma Integrato di Intervento ed è costituito dai seguenti elaborati:

R.TEC	Relazione Tecnica Illustrativa – Indici di Progetto
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
R.FGN	Relazione idraulica
R.URB	Relazione Opere di Urbanizzazione
R.ILL	Relazione Tecnica Pubblica Illuminazione
R.ACU1	Valutazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico
R.ACU2	Valutazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico - INTEGRAZIONE
R.GEO1	Relazione Geologica e geotecnica
R.GEO2	Relazione Geologica e geotecnica - INTEGRAZIONE
R.PREL	Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS
R.FATT	Relazione di Fattibilità
R.QUAL	Relazione Qualità del Suolo
CAP	Capitolato descrittivo
Schema di Convenzione	
Tavola 1	Situazione catastale e stralcio di PRG
Tavola 2	Stato di Fatto – Rilievo Dendrometrico
Tavola 3	Zonizzazione
Tavola 4.1	Progetto
Tavola 4.2	Progetto segnaletica stradale
Tavola 5.1	Tipologie Edilizie
Tavola 5.2	Ipotesi tipologiche



# COMUNE DI CERVIA

SERVIZIO URBANISTICA  
TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

Tavola 6.1	Planimetria stato di fatto con rilievo altimetrico
Tavola 6.2	Stato di fatto – Sezioni del terreno
Tavola 6.3	Planimetria di progetto: via Martiri Fantini - SS16 Adriatica
Tavola 6.4	Planimetria di progetto: via Fermi
Tavola 6.5	Profili longitudinali via Martiri Fantini - SS16 Adriatica
Tavola 6.6	Profili longitudinali via Fermi
Tavola 7	Progetto Illuminazione Pubblica
Tavola 8	Progetto Rete Energia Elettrica
Tavola 9	Progetto Rete Telecom
Tavola 10	Progetto Rete Gas
Tavola 11	Progetto Rete Acqua potabile
Tavola 12.1	Servizio Verde e pinete – Rilievo Plani-altimetrico
Tavola 12.2	Servizio Verde e pinete – Planimetria Generale di Progetto
Tavola 13	Progetto Isole Ecologiche
Tavola 14	Disposizione dei Sottoservizi

CHE per quanto di competenza, in ordine agli aspetti urbanistici, il Servizio Urbanistica del Comune di Cervia ha espresso parere favorevole subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni da applicarsi in sede di progettazione esecutiva:

- In conformità a quanto previsto dall'art. 7 delle NTA del Programma Integrato, il permesso di costruire relativo all'Unità Minima di Intervento 4 (lotto 3) potrà essere rilasciato solo successivamente alla costituzione di apposita servitù gravante sul lotto 2, a favore del sopraccitato lotto 3;*
- La predisposizione per la rete di trasmissione dati deve configurarsi come linea autonoma, dotata di propri pozzetti di ispezione;*

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 gli elaborati costitutivi del piano sono stati aggiornati rispetto a quelli predisposti per l'adozione da parte del C.C., in quanto è risultato necessario apportare alcune modifiche al testo della convenzione di comune accordo con la proprietà. Tali variazioni sono legate all'introduzione di alcune ulteriori specifiche relativamente alle caratteristiche della fidejussione (di cui si allega il testo tipo allo schema di convenzione) da produrre a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del Programma Integrato (art. 11); nonché alle modalità operative del collaudo in corso d'opera (art. 12);

## **CONSIDERATO:**

CHE, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato in oggetto, alla luce di quanto sopra esposto e di quanto rilevato e richiesto dalla Provincia di Ravenna nell'ambito dell'iter di approvazione del Programma Integrato in oggetto, si è reso necessario apportare una variante al PRG finalizzata a perimetrare l'ambito di intervento del Piano, assegnandogli la destinazione "Programmi Integrati" di cui all'art. 49 bis delle NTA del PRG vigente, come illustrato dall'apposito elaborato "Relazione e Schede Cartografiche" di variante al PRG;



# COMUNE DI CERVIA

SERVIZIO URBANISTICA  
TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

CHE le aree così zonizzate godono di disciplina autonoma costituita attraverso i propri elaborati cartografici e normativi;

CHE il presente Programma Integrato di Intervento dovrà essere attuato nel termine massimo di anni dieci dalla data di approvazione della delibera ai sensi dell'art. 16 della L.1150/1942;

CHE la stipula della convenzione urbanistica dovrà avvenire nel termine massimo di tre anni dalla data di approvazione della delibera e che alla scadenza di tale termine il piano non avrà più efficacia;

## **CONSIDERATO:**

CHE si provvederà a trasmettere alla Provincia di Ravenna ed alla Regione Emilia-Romagna copia degli elaborati essenziali del P.I. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 e s.m.;

CHE si provvederà a depositare il Programma Integrato in segreteria per 30 giorni e di pubblicare apposito avviso all'Albo Pretorio del Comune;

CHE si provvederà a pubblicare gli elaborati del Programma Integrato 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 alle condizioni di seguito riportate il Programma Integrato d'intervento, con variante al P.R.G., relativo all'area ubicata a Cervia in prossimità di via Martiri Fantini – via Fermi, presentato a nome della Società Cooperativa "Adriatica Costruzioni Cervese" e delle sigg. Alsini Nadia e Giovanna e costituito dai seguenti elaborati:

R.TEC	Relazione Tecnica Illustrativa – Indici di Progetto
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
R.FGN	Relazione idraulica
R.URB	Relazione Opere di Urbanizzazione
R.ILL	Relazione Tecnica Pubblica Illuminazione
R.ACU1	Valutazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico
R.ACU2	Valutazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico - INTEGRAZIONE
R.GEO1	Relazione Geologica e geotecnica
R.GEO2	Relazione Geologica e geotecnica - INTEGRAZIONE
R.PREL	Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS
R.FATT	Relazione di Fattibilità
R.QUAL	Relazione Qualità del Suolo
CAP	Capitolato descrittivo
Schema di Convenzione	
Tavola 1	Situazione catastale e stralcio di PRG
Tavola 2	Stato di Fatto – Rilievo Dendrometrico



# COMUNE DI CERVIA

SERVIZIO URBANISTICA

TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

Tavola 3	Zonizzazione
Tavola 4.1	Progetto
Tavola 4.2	Progetto segnaletica stradale
Tavola 5.1	Tipologie Edilizie
Tavola 5.2	Ipotesi tipologiche
Tavola 6.1	Planimetria stato di fatto con rilievo altimetrico
Tavola 6.2	Stato di fatto – Sezioni del terreno
Tavola 6.3	Planimetria di progetto: via Martiri Fantini - SS16 Adriatica
Tavola 6.4	Planimetria di progetto: via Fermi
Tavola 6.5	Profili longitudinali via Martiri Fantini - SS16 Adriatica
Tavola 6.6	Profili longitudinali via Fermi
Tavola 7	Progetto Illuminazione Pubblica
Tavola 8	Progetto Rete Energia Elettrica
Tavola 9	Progetto Rete Telecom
Tavola 10	Progetto Rete Gas
Tavola 11	Progetto Rete Acqua potabile
Tavola 12.1	Servizio Verde e pinete – Rilievo Plani-altimetrico
Tavola 12.2	Servizio Verde e pinete – Planimetria Generale di Progetto
Tavola 13	Progetto Isole Ecologiche
Tavola 14	Disposizione dei Sottoservizi

Di dare atto che il Programma Integrato d'intervento, con variante al P.R.G., relativo all'area ubicata a Cervia in prossimità di via Martiri Fantini – via Fermi, presentato a nome della Società Cooperativa "Adriatica Costruzioni Cervese" e delle sigg. Alsini Nadia e Giovanna dovrà essere attuato alle seguenti condizioni:

- In conformità a quanto previsto dall'art. 7 delle NTA del Programma Integrato, il permesso di costruire relativo all'Unità Minima di Intervento 4 (lotto 3) potrà essere rilasciato solo successivamente alla costituzione di apposita servitù gravante sul lotto 2, a favore del sopracitato lotto 3;*
- La predisposizione per la rete di trasmissione dati deve configurarsi come linea autonoma, dotata di propri pozzetti di ispezione;*

Di approvare, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato in oggetto, la variante al PRG finalizzata a perimetrare l'ambito di intervento del Piano, assegnandogli la destinazione "Programmi Integrati" di cui all'art. 49 bis delle NTA del PRG vigente, come illustrato dall'apposito elaborato "Relazione e Schede Cartografiche" di variante al PRG;

Di dare mandato agli uffici di adeguare conseguentemente la cartografia del PRG;

Di dare atto che il presente Programma Integrato di Intervento dovrà essere realizzato in un unico intervento nel termine massimo di anni dieci dalla data di approvazione della delibera, a norma dell'art. 16 della L. 1150/1942;

Di dare atto che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro tre anni dalla data di approvazione della delibera del Programma Integrato di Intervento; alla scadenza del termine triennale il Programma Integrato decadrà e non avrà più efficacia;

Di trasmettere alla Provincia di Ravenna ed alla Regione Emilia-Romagna copia degli elaborati essenziali del P.I. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 e s.m.;

Di depositare il Programma Integrato in segreteria per 30 giorni e di pubblicare apposito avviso all'Albo Pretorio del Comune;





**COMUNE DI CERVIA**

**SERVIZIO URBANISTICA**

TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

DI pubblicare gli elaborati del Programma Integrato sul sito del Comune;

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

Cervia, 24 marzo 2014

L'Istruttore del Servizio Urbanistica  
Arch. Maria Laura Callegati