



COMUNE  
DI CERVIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **19** del **23/04/2018**

ADUNANZA IN PRIMA CONVOCAZIONE

**OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO AD AREE UBICATE A PINARELLA, IN VIALE EUROPA UNITA, PRESENTATO DALLA SOC. GRUPPO RITMO S.R.L. ED ALTRI E CONTESTUALE VARIANTE AL PRG N. 46 – APPROVAZIONE (ATTUAZIONE INDIRIZZO STRATEGICO 2.14)**

Il giorno **23 aprile 2018** alle ore **20:30** 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.

Assume la Presidenza **Enrico Delorenzi**.

Partecipa il Segretario Generale **Alfonso Pisacane**.

Fatto l'appello, risultano presenti all'inizio della seduta n. **14** Consiglieri. Risultano assenti N° **2** 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: TURCI ELISA, SINTONI LORETTA, PETRUCCI DANIELA PAOLA.

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	ASS
3	PAPA MARIA PIA	PRES	12	PLACUZZI CARMEN	PRES
4	BALSAMO FRANCESCO	PRES	13	VETTORELLO GIAN PAOLO	PRES
5	TURCI ELISA	PRES	14	SAVELLI PAOLO	PRES
6	DELORENZI ENRICO	PRES	15	PETRUCCI DANIELA PAOLA	PRES
7	MARCHETTI GIANNI	PRES	16	MEROLA ADRIANO	PRES
8	PAVIRANI MAURIZIO	PRES	17	FIUMI MICHELE	PRES
9	CENCI ANTONINA	PRES			

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

**Premesso che:**

- l'Amministrazione Comunale ha individuato la necessità di realizzare una serie di opere finalizzate a migliorare l'accessibilità alla zona costiera e a decongestionare il traffico sulla viabilità principale (S.S. 16 Adriatica) di accesso alle zone marittime, con progressiva soppressione dei Passaggi a Livello presenti: nello specifico al fine di risolvere i problemi di sicurezza della circolazione ed accessibilità della zona sud del territorio Comunale (Pinarella e Tagliata), visto l'elevato traffico, particolarmente intenso nel periodo estivo, che interessa il tratto della SS16 in prossimità di tali frazioni, ha di recente concluso i lavori per la realizzazione dello svincolo a circolazione rotatoria e del sottopasso in corrispondenza della linea ferroviaria Ravenna-Rimini che consente il collegamento con la viabilità comunale di accesso alla città di Cervia;
- a completamento dell'opera suddetta, al fine di migliorare la viabilità secondaria di accesso alle zone balneari di Pinarella e Tagliata, è risultato evidente l'interesse pubblico a realizzare la strada di collegamento tra via Tritone e via Val Badia, parallela alla via Pinarella, direttamente connessa con la rotatoria;
- nel 2013 la soc. G.P. s.r.l. ha manifestato l'interesse a presentare un Programma Integrato di Intervento finalizzato all'urbanizzazione dell'area interessata dalla realizzazione di tale strada e delle aree immediatamente limitrofe, rendendosi disponibile a realizzare la strada sopra richiamata nell'ambito della lottizzazione residenziale-commerciale proposta;
- con Delibera di C.C. n. 3 del 04.02.2014 è stata approvata la Variante al PRG n. 32 preordinata all'apposizione del vincolo espropriativo in alcune aree, interessate dalla realizzazione della strada, i cui proprietari non avevano interesse a partecipare al Programma Integrato: il PRG approvato nel 1997 già prevedeva una nuova strada parallela alla via Pinarella e con la variante si è proceduto ad una più corretta e precisa individuazione del percorso stradale da realizzare, con la previsione di una rotatoria in corrispondenza dell'innesto con la via Calabria, nonché si è provveduto alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per alcune aree, i cui proprietari non avevano interesse a partecipare al Programma Integrato;
- alla luce di quanto sopra riportato, l'Amministrazione e i soggetti attuatori, proprietari delle aree interessate dalla realizzazione della strada, hanno convenuto sull'importanza di procedere in via anticipata alla realizzazione della strada di collegamento tra via Tritone e via Val Badia, rientrante nell'ambito del Programma Integrato di Intervento, al fine di garantire il completamento delle opere di miglioramento della viabilità di accesso alle zone balneari di Pinarella e Tagliata, risolvendo anche le problematiche connesse alla sicurezza della circolazione pertanto si è ritenuto di procedere ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 alla stipula di un accordo procedimentale che contempla forme di compensazione quali la progettazione, la realizzazione e cessione, ad opere eseguite, della strada di collegamento tra via Tritone e via Val Badia, cui corrisponde l'impegno della Amministrazione Comunale a promuovere il Programma Integrato di Intervento e la contestuale variante al PRG ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 15 della previgente L.R. 47/1978;
- con delibera di C.C. n. 47 del 30/07/2015 è stato approvato lo schema di accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, finalizzato alla realizzazione della strada di collegamento tra via Tritone e via Val Badia, nonché alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso a Pinarella di Cervia, preliminare all'approvazione di un programma integrato di intervento e della contestuale variante urbanistica;

- in data 30.09.2015 si è proceduto alla stipula dell'accordo di cui al punto precedente, a rogito del Segretario generale del Comune di Cervia, Dott. A. Pisacane, rep. 10872, reg. gen. 16324, reg. part. 11049 ed in tale sede i soggetti attuatori hanno consegnato due polizze fideiussorie a garanzia dell'esecuzione dei lavori della strada di importo totale pari a € 1.350.000;
- con Delibera di C.C. n. 71 del 17.12.2015 è stata approvata la Variante al PRG n. 40 preordinata all'apposizione del vincolo espropriativo in un'ulteriore area, interessata dalla realizzazione della strada, i cui proprietari non avevano interesse a partecipare al Programma Integrato;
- La realizzazione della strada in via anticipata, in conformità a quanto previsto dal citato accordo, è stata conclusa, con presa in consegna anticipata da parte del comune e trasmissione da parte del soggetto attuatore del certificato finale di collaudo;

**Atteso che** in data 25.05.2015, prot. 25325, è stata presentata richiesta di autorizzazione alla presentazione di un Programma Integrato di Intervento che prevede la realizzazione della strada e l'urbanizzazione delle aree immediatamente limitrofe comprese tra via Tritone e via Val Badia;

**Dato atto che:**

- con Delibera di G.C. n. 186 del 29.09.2015 è stata autorizzata la presentazione del Programma Integrato di Intervento;
- in data 24.12.2015, prot. 77549, successivamente integrato in data 18.07.2016, prot. 45760, in data 07.11.2016, prot. 73127, 73135, 73140, 73145, 73148, in data 14.11.2016, prot. 75092, 75093, 75095, 75098, prot. 78972 in data 28.11.2016 e prot. 79073 in data 29.11.2016, è stata presentata richiesta di approvazione del Programma Integrato di intervento;
- successivamente all'adozione la documentazione progettuale è stata integrata in data 31.07.2017, prot. 48030, 48028, 48033, 48023, in data 22.08.2017, prot. 53086, in data 25.08.2017, prot. 53731, in data 26.09.2017, prot. 61155, in data 15.11.2017, prot. 73427, in data 19.12.2017, prot. 81609, in data 27.12.2017, prot. 82604, in data 16.02.2018, prot. 10673 ed infine in data 09.04.2018, prot. 20108, 20109, 20113, 20121, 20124, 20203;

**Dato atto che:**

- a seguito di modifiche all'assetto dei proprietari, gli attuali proponenti risultano la Soc. Gruppo Ritmo s.r.l., la Soc. T.M. s.n.c., i Signori Lucchi Marcello e Maurizio; il Sig. Celli Angelo, il Sig. Panzavolta Silvano, la Soc. Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop., la Sig.ra Mercuriali Bruna, nonché i Signori Madonna Giorgio, Siboni Maria Grazia, Piraccini Derna, Marocchi Marco, Marocchi Francesca, Nesso Colomba, Nesso Sergio, che procurano la Soc. Gruppo Ritmo s.r.l. e il Sig. Lucchi Marco, che procura i Sig.ri Lucchi Maurizio e Marcello, per tutti gli adempimenti connessi al Programma Integrato Intervento;
- che il P.I. interessa le seguenti aree non interessate dall'intervento relativo alla nuova strada già realizzata: 115, 272 parte, 292, 294, 531, 532, 546, 633, 634 parte, 646 parte, 648 parte, 657 parte, 660 parte, 664 parte, 665 parte, 667 parte, 692, 922, 716, 740, 742, 744, 745, 747, 834, 860, 863, 866, 869, 887, 889, 892, 898, 904, 905, 907, 917, 921, 924, 899, 901, 893, 895, 912, 911;
- che il P.I. interessa le seguenti aree relative alla strada già realizzata in via anticipata:
  - aree di proprietà privata previste in cessione al Comune: Fg. 57, Mapp. 886, 888, 891, 865, 119, 894, 896, 897, 900, 902, 903, 906, 908, 910, 913, 916, 918, 919, 859, 862, 925;
  - aree già di proprietà del Comune di Cervia: Fg. 57, mapp. 781, 832, 836, 879, 877, 873, 870;
  - aree in corso di acquisizione da parte del Comune (Accordo rep. 11198 del 15.12.2016, a rogito del Segretario Generale del Comune di Cervia, Dott. A. Pisacane): Fg. 57, mapp. 875;
  - porzione corrispondente alla già esistente via Calabria
- i soggetti proponenti insieme al Comune di Cervia risultano proprietari delle aree

interessate dal P.I.;

- il medesimo P.I. interessa aree destinate dal P.R.G. vigente a:
  - “B2 Area residenziale semintensiva – satura o di completamento”, di cui all’art.25.2 delle NTA del PRG;
  - “C2 Area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo”, di cui all’art. 26.2 delle NTA del PRG;
  - “C1 Area residenziale intensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo”, di cui all’art. 26.2 delle NTA del PRG;
  - “Aree destinate ad attrezzature comunali (Api)”, di cui all’art. 31 delle NTA del PRG;
  - “Strade carrabili e loro spazi di rispetto”, di cui all’art. 34.3.4;
  - “Area produttiva turistica per nuovi allestimenti di attrezzature ricreative”, di cui all’art. 27.7.2, b);
  
- Il P.I. interessa una Superficie territoriale pari a 72953 mq, di cui circa 11145 mq sono destinati a standard (5574 mq di verde e 5571 mq di parcheggi): in particolare sarà realizzato un grande parco attrezzato, nonché diverse aree di sosta variamente dislocate nel comparto; la potenzialità edificatoria complessiva scaturente dall’intervento comporta l’insediamento di fabbricati residenziali (G.F. IV) con Superficie Totale pari a 9573 mq e di un fabbricato commerciale-direzionale (G.F. IIIa, IIIe) con Superficie totale pari a 750 mq e Superficie di vendita non alimentare pari a 500 mq, nonché di una media struttura di vendita alimentare (G.F. IIIc) con Superficie Totale pari a 2000 mq e Superficie di vendita alimentare pari a 1500 mq: nello specifico la media struttura di vendita di prodotti alimentari è prevista in trasferimento con ampliamento dall’attuale sede di Via Platone;
  
- il P.I. risulta costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati del PUA

  - R-01) Relazione tecnica illustrativa;
  - R-01a) Stralcio piano stralcio per il rischio idrogeologico;
  - R-01b) Relazione ambientale-energetica;
  - R-02) Relazione geologico-tecnica e sismica;
  - R-03) Valutazione previsionale di clima acustico;
  - R-04) Rapporto preliminare di cui art.12 D.lgs 152/2006 e s.m.i.;
  - R-05) Relazione di fattibilità tecnico-economica;
  - R-06) Relazione sulla qualità del suolo;
  - R-08) Relazione tecnica specialistica relativa a viabilità e parcheggi;
  - N.T.A.) Norme tecniche di attuazione;
  - Schema di convenzione;
  - T-01) Stralcio del P.R.G;
  - T-02) Estratto di mappa catastale - Sovrapposizione del progetto su base catastale;
  - T-03) Documentazione fotografica - Planimetria della stato di fatto;
  - T-04) Planimetrie di zonizzazione;
  - T-05) Planimetria di progetto di piano;
  - T-06) Sezione dello stato di progetto;
  - T-07a) Schema tipologico relativo alla realizzazione del fabbricato commerciale lotto “aa”;
  - T-07b) Schema tipologico relativo alla realizzazione del fabbricato commerciale lotto “bb” (planimetrie);
  - T-07c) Schema tipologico relativo alla realizzazione del fabbricato commerciale lotto “bb” (prospetti e sezioni);
  - Allegati) Pareri Enti esterni.

Elaborati del Progetto delle opere pubbliche, redatti ai sensi del D.P.R. n. 207/2010:

  - R-07) Relazione generale opere pubbliche;
  - R-09) Relazione tecnica specialistica: progetto della fognatura bianca e nera e invarianza idraulica;
  - R-10) Relazione tecnica specialistica rete idrica e distribuzione gas;
  - R-11) Relazione tecnica specialistica illuminazione pubblica;
  - R-12) Disciplinare descrittivo e prestazionale;
  - R-13) Elenco prezzi unitari;

- R-14) Computo metrico estimativo;
- R-15) Prime indicazioni e disposizioni piano di sicurezza;
- R-16) Quadro economico;
- R-17) Relazione tecnica relativa al progetto del verde e documentazione fotografica delle preesistenze.
- T-08) Planimetria di progetto di viabilità, parcheggi, segnaletica, isole ecologiche e superamento barriere architettoniche;
- T-09) Planimetria di progetto delle reti fognarie bianca e nera;
- T-10a) Profili delle reti fognarie bianca e nera;
- T-10b) Profili della rete fognaria bianca secondaria;
- T-10c) Profili della rete fognaria nera secondaria;
- T-11) Sezioni stradali;
- T-12) Schemi funzionali trincee drenanti ed opere di laminazione;
- T-13) Planimetria di progetto delle reti idrica e di distribuzione del gas metano;
- T-14) Planimetria di progetto delle reti telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica;
- T-15) Planimetria di progetto delle reti di illuminazione pubblica e di predisposizione fibre ottiche;
- T-16) Rilievo del verde;
- T-17a) Planimetria di progetto del verde;
- T-17b) Planimetria di Progetto Irrigazione e Verde Pubblico
- T-18) Planimetria di progetto di sovrapposizione delle reti impiantistiche;

### **Specificato che:**

- il programma Integrato risulta in variante per le seguenti motivazioni:
  - L'inclusione nel perimetro del Programma Integrato di aree con diversa destinazione (C1, C2, art. 31, art. 34, B2, Dc6) con conseguente utilizzo, in maniera indifferenziata all'interno del comparto, della potenzialità edificatoria e dello standard pubblico, senza tenere conto della localizzazione delle diverse destinazioni. Di conseguenza il perimetro di intervento include anche la strada di collegamento tra via Tritone e via Val Badia, che si configura prettamente come rete viaria di progetto di tipologia ordinaria ai sensi dell'art. 34.2.4.b) delle NTA del PRG;
  - Insediamiento di una media struttura di vendita di prodotti alimentari di 2000 mq di ST (con If correttivo 1) di cui 1500 mq di Sv, rientrante nel GF IIIc, che non è contemplato tra i Gf previsti nelle zonizzazioni attuali del comparto, con rapporto di copertura Ic pari a 0,5 (Ic correttivo 0,1) e Rapporto di occupazione del sottosuolo Ro pari a 0,5, Hmax pari a 10 m;
  - Incremento della potenzialità edificatoria residenziale complessiva di una quota pari a circa 875 mq di ST (con If correttivo 1), con rapporto di copertura Ic pari a 0,40 (Q correttivo 0,2) e Rapporto di occupazione del sottosuolo Ro pari a 0,30, da utilizzare per destinazioni residenziali (GF IV);
  - Insediamiento di un fabbricato commerciale-direzionale di 750 mq di ST (con If correttivo 1), da destinare ai Gf IIIa e IIIe, con rapporto di copertura Ic pari a 0,4 (Ic correttivo 0,2) e Rapporto di occupazione del sottosuolo Ro pari a 0,50;
  - Non applicazione della formula di condizione  $Ic \times H \leq 2,85 \times If$  relativamente agli interventi di nuova costruzione all'interno dei lotti a destinazione commerciale denominati "aa" e "bb";
- La previsione di realizzazione di una media struttura di vendita di prodotti alimentari con Sul pari a 2000 mq e di un insediamento commerciale-direzionale con Sul di 750 mq implicano l'utilizzo di una quota della volumetria a disposizione dell'Amministrazione nell'ambito delle varianti di cui all'art.15 della L.R. 47/1978 per le zone omogenee D e la previsione di realizzazione dell'insediamento residenziale con un incremento di Sul rispetto a quella prevista nel PRG pari ad una Sul di 875 mq implica l'utilizzo di una quota della volumetria a disposizione dell'Amministrazione nell'ambito delle varianti di cui all'art.15 della L.R. 47/1978;

### **Valutato che:**

- il piano, essendo caratterizzato dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, nonché da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana, assume le caratteristiche di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L. 179/1992 e art. 20 della L.R. 6/1995;

- il P.I. contribuisce in modo significativo alla sistemazione di un' importante area della città, in quanto va a completare il progetto del nuovo svincolo tra la S.S. 16 e S.P. 71bis, consentendo di migliorare l'accessibilità alle zone balneari di Pinarella e Tagliata; peraltro la realizzazione di tale strada comporta la messa in opera di una serie di sottoservizi (rete acquedotto, rete gas, fogna bianca e nera) che consentono di migliorare le infrastrutture della zona che attualmente presentano diverse criticità soprattutto nel periodo estivo; in aggiunta il PI. prevede la realizzazione di un ampio parco attrezzato collegato con le aree ubicate più a mare attraverso un sistema di connessioni trasversali a carattere ciclo-pedonali, nonché la realizzazione di diverse aree di sosta, anche in quantità maggiore rispetto agli standard richiesti dalla normativa vigente;

#### **Dato atto che:**

- con Delibera di C.C. 73 del 20.12.2016 è stato adottato il Programma Integrato di Intervento e la contestuale variante al PRG n. 46;
- gli atti sono stati depositati, presso il Servizio Urbanistica, per trenta giorni consecutivi a far tempo dal 11.01.2017 e fino al 09.02.2017 e pubblicati sul sito internet del comune;
- di tale deposito è stata data notizia tramite pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio elettronico del Comune e sul B.U.R. Emilia-Romagna e contestuale affissione di manifesti;
- entro il termine dei successivi trenta giorni, ovvero entro 13.03.2017, chiunque poteva presentare osservazione: oltre tale termine è pervenuta una osservazione;
- in data 03.03.2017 si è svolta la conferenza di servizi (lettera di convocazione prot. 9056/2017 e 11491/2017) per l'esame della soluzione progettuale da parte degli Enti competenti e successivamente con nota del 30.05.2017 (prot. 32910) sono stati comunicati al progettista gli esiti;
- a seguito della conferenza di servizi i progettisti hanno provveduto ad integrare e modificare la documentazione progettuale in relazione alle osservazioni emerse e le soluzioni modificate sono state inoltrate agli enti che in tale sede non hanno espresso parere definitivo;
- l'Ausl ha espresso, in sede di conferenza, parere favorevole condizionato con nota pervenuta il 06.03.2017, prot. 13815 (Prot. Ausl 47072 del 06.03.2017);
- Hera luce ha espresso, in sede di conferenza, parere favorevole con nota pervenuta il 03.03.2017, prot. 13357 (prot. Hera luce 810 del 24.02.2017);
- il Consorzio di Bonifica della Romagna ha espresso, in sede di conferenza, parere favorevole condizionato, con nota pervenuta il 14.04.2017, prot. 23399 (prot. Consorzio di Bonifica 12203/CE/3055 del 14.04.2017
- Hera spa e Inrete distribuzione energia, ente gestori delle reti, hanno espresso, in sede di conferenza, parere favorevole con nota pervenuta il 07.04.2017, prot. 21550 (Prot. Hera 36227 del 05.04.2017 Inr-distribuzioni 11337 del 05.04.2017);
- Arpae ha espresso parere favorevole condizionato con nota pervenuta il 05.12.2017, prot. 78318 (Prot. Arpae 15973 del 05.12.2017)
- Hera luce, ente gestore delle reti, ha espresso parere favorevole con nota pervenuta il 04.07.2016, prot. 42373 (Prot. Hera luce 2887 del 30.06.2016);
- il Consorzio di Bonifica ha espresso parere favorevole con nota pervenuta il 29.08.2016, prot. 55330;
- Atersir ha espresso con nota pervenuta il 07.06.2017, prot. 34921 (Prot. Atersir 3402 del 06.06.2017) il seguente parere: *"Nel caso di PUA che danno attuazione ad ambiti di nuovo insediamento o interventi di riqualificazione o sostituzione urbana disposti da POC già approvati, si ritiene necessario e sufficiente, ai sensi della DGR 201/2016, il solo parere del gestore del SIL"*;
- il Consiglio di Zona n. 7 di Pinarella e Tagliata, a cui il PUA è stato trasmesso con nota prot. 32907 del 30.03.2017, non ha espresso parere nei termini, pertanto ai sensi dell'art.

25, commi 5 e 6 della L.R. 47/1978 vale il silenzio assenso;

- con Atto del Presidente della Provincia n. 45 del 30/03/2018, trasmesso con nota prot. 19992 del 06/04/2018, la Provincia di Ravenna ha disposto:
- di formulare, ai sensi dell'art. 35, della L.R. 20/2000, in ordine al PI in esame le seguenti osservazioni così come riportate al punto a. del "Constatato" della Relazione allegata all'atto:
  - In attuazione dell'art. 8.6 del PTCP al fine di garantire che le previsioni commerciali contenute nel PI ricadano tra le tipologie di rango comunale ed in particolare il limite di 2,5 Ha di Superficie territoriale afferente le strutture commerciali, si chiede di modificare gli elaborati del P.I. individuando con specifico perimetro la porzione di superficie territoriale relativa agli insediamenti commerciali, paracommerciali ricreativi ed altri servizi complementari;
  - Si chiede di aggiornare l'elaborato "Relazione di variante e modifiche cartografiche" con le varianti al PRG nel frattempo introdotte rinnovando la verifica relativa ai limiti di cui al comma 4, lettera c dell'art.15 della L.R. 47/1978;
    - di esprimere, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e del D.Lgs 152/06, il non assoggettamento del PI in esame alla ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica, come proposto nel referto istruttorio trasmesso da ARPAE - SAC Ravenna alla Provincia di Ravenna e riportate al punto b. del "Constatato" della Relazione allegata all'atto;
    - di esprimere parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, alle condizioni riportate al punto c. del "Constatato" della Relazione allegata all'atto;
  - In relazione alle osservazioni espresse dalla Provincia si evidenzia che il perimetro della porzione di superficie territoriale relativa agli insediamenti commerciali, paracommerciali ricreativi ed altri servizi complementari è stato riportato nell'elaborato T-02 - tale superficie risulta ampiamente sotto il limite di 2,5 Ha pertanto tale insediamento rientra nella tipologia di rango comunale – e che si è provveduto ad aggiornare l'elaborato "Relazione di variante e modifiche cartografiche" con le varianti al PRG nel frattempo introdotte rinnovando la verifica relativa ai limiti di cui al comma 4, lettera c dell'art.15 della L.R. 47/1978;
- tutte le prescrizioni e condizioni di cui ai pareri sopra citati, comprese quelle riportate nell'atto del Presidente della Provincia, sono state recepite nella documentazione di Piano (NTA) e dovranno essere rispettate in sede di progettazione e realizzazione degli edifici;

#### **Dato atto che:**

- il P.I. dovrà essere attuato nel termine massimo di anni dieci dalla data di avvenuta approvazione del piano stesso, intesa come esecutività della relativa deliberazione, ai sensi dell'art. 16 della L.1150/1942 e che decorso tale termine si procederà ai sensi del successivo articolo 17 della sopracitata L.1150/1942;
- contenendo il P.U.A., relativo al comparto in oggetto, precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, relativamente ai lotti denominati "aa" e "bb", nella tav. T 05, ai fini della costruzione dei fabbricati è possibile procedere ai sensi dell'art. 22, comma 3, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001;
- la stipula della convenzione relativa al P.I. deve avvenire entro la data di approvazione del PSC e RUE del Comune di Cervia: qualora non avvenga entro tale termine il Programma Integrato decade e non ha più efficacia;

#### **Visti:**

- la L.R. 47/1978 "*Tutela e uso del territorio*";
- la L.R. 46/1988 e in particolare l'art. 3;

- 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 e le successive varianti;
- la L.R. n. 20/2000 *“Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”* e in particolare l'art. 41, comma 2, 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”;*
- la L.R. 24/2017 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”* e in particolare l'art. 4, comma 4, che dispone: *“... entro il termine di cui al comma 1 (termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG) possono essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge (1.1.2018):*
  - a) *le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;*
  - b) *i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art. 3 della L.R. 8 novembre 1988, n. 46;”*

**Dato atto che :**

- PSC e RUE sono stati adottati con Delibera di C.C. n. 42 del 15.06.2017, ed ancora non sono stati approvati;
- il P.I. in oggetto risulta conforme ai nuovi strumenti di pianificazione: l'area relativa al P.I. è individuata negli elaborati grafici di PSC (Tav. 1B) e RUE (Tav. 1.7) come PUA in corso ed è disciplinata dall'art. 5,2, comma 2 delle Norme di PSC;

**Visti inoltre:**

- la L. 179/1992 *“Norme per l'edilizia residenziale pubblica”* ed in particolare l'art.16 relativo ai Programmi Integrati;
- il D. Lgs. 152/2006 *“Norme in materia ambientale”;*
- la L.R. 15/2013 *“Semplificazione della disciplina edilizia”;*
- il D.Lgs. 50/2016 *“Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonche' per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”;*
- il D.P.R. 207/2010 *“Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”;*

**Visti infine:**

- la delibera di C.C. n. 39 del 14.09.2016 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2017-2019 e la delibera di C.C. n. 64 del 20.12.2016 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2017-2019;
- la delibera di C.C. n. 71 del 20.12.2016 con la quale sono stati approvati il Bilancio di Previsione Finanziario 2017-2019 e i relativi allegati predisposti ai sensi del D.Lgs 118/2011 e del D.Lgs 267/2000;
- la delibera di G.C. n. 259 del 27.12.2016 con la quale è stato approvato il PEG 2017-2019 (parte contabile);

**Ritenuto pertanto opportuno** controdedurre le osservazioni, come riportato nell'Allegato B: Controdeduzione alle osservazioni, ed approvare il Programma Integrato di Intervento, relativo alle aree ubicate a Pinarella, in via Europa Unita e contestualmente la Variante al PRG n. 46 come descritta nell'allegato A: Relazione di variante e modifiche cartografiche;



**Dato atto infine** che la presente deliberazione comporta, a seguito dell'attuazione delle previsioni di piano, riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente in quanto:

- entro il termine decennale di validità del piano, saranno acquisite aree per una superficie complessiva pari a circa mq. 26860 (esclusa la strada già realizzata per la quale si rimanda all'atto di collaudo), senza oneri a carico dell'Amministrazione;
- verranno realizzate a carico dei soggetti attuatori del Piano opere di urbanizzazione primaria per un importo da Quadro economico quantificato in € 2.176.000,00, a scomputo dell'onere di urbanizzazione primaria dovuto: le opere di cui sopra saranno tempestivamente inserite a bilancio al fine della loro contabilizzazione che avverrà con apposito e successivo atto in sede di collaudo/consegna dei beni;
- in ordine alle spese, si può stimare un onere di circa 130 €/punto luce/annui +IVA, per complessivi 6370 €/annui +IVA (49 punti luci), e di circa 1,50 €/mq/annui per la manutenzione del verde per complessivi 3514,50 €/annui (5574 mq verde pubblico), oneri che graveranno sull'Amministrazione successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che potrà avvenire entro il termine decennale di validità del Piano Urbanistico Attuativo: le spese saranno preventivamente e tempestivamente inserite a bilancio;
- per gli oneri relativi alla gestione e manutenzione delle infrastrutture gestite dagli enti e gestori, saranno i medesimi enti e gestori ad inserirli nei rispettivi bilanci, successivamente al collaudo/consegna dei beni;
- il contributo di costruzione connesso ai permessi di costruire/presentazione dei titoli autodichiarati relativamente ai fabbricati, che potranno essere presentati entro il termine decennale di validità del piano, è solo in parte al momento quantificabile poiché viene definito in tale momento in funzione degli effettivi progetti che saranno presentati;

**Visti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267;

Sentita la relazione dell'Assessore Giambi;

Entra il Consigliere Pavirani;

Sentiti gli interventi e dichiarazioni di voto dei Consiglieri Placuzzi, Fiumi, Pavirani, Savelli;

Entra il Consigliere Cenci;

Sentite le precisazioni dell'Assessore Giambi;

Con la seguente votazione, resa per alzata di mano:

Presenti n. 16;

Favorevoli n. 10;

Contrari n. 6 (Fiumi, Vettorello, Placuzzi, Savelli, Petrucci, Merola);

**DELIBERA**

per i motivi espressi in narrativa:

- di controdedurre le osservazioni, come esplicito nell'Allegato B "*Controdeduzione alle osservazioni*", parte integrante e sostanziale della presente delibera, e approvare la variante al PRG n. 46 finalizzata alla modifica cartografica della tavola A-10 e alla modifica normativa delle NTA del PRG, come esplicito nell'Allegato A "*Relazione di variante e modifiche cartografiche*", parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- di approvare il Programma Integrato di Intervento, relativo alle aree ubicate a Pinarella, in via Europa Unita, presentato dalla Soc. Gruppo Ritmo s.r.l., Soc. T.M. s.n.c., Signori Lucchi Marcello e Maurizio; Sig. Celli Angelo, Sig. Panzavolta Silvano, Soc. Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop., Sig.ra Mercuriali Bruna, nonché Signori Madonna Giorgio, Siboni Maria Grazia, Piraccini Derna, Marocchi Marco, Marocchi Francesca, Nesso Colomba, Nesso Sergio, che procurano la Soc. Gruppo Ritmo s.r.l. e Sig. Lucchi Marco, che procura i Sig.ri Lucchi Maurizio e Marcello, per tutti gli adempimenti connessi al Programma Integrato Intervento, costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati del PUA

- R-01) Relazione tecnica illustrativa;
- R-01a) Stralcio piano stralcio per il rischio idrogeologico;
- R-01b) Relazione ambientale-energetica;
- R-02) Relazione geologico-tecnica e sismica;
- R-03) Valutazione previsionale di clima acustico;
- R-04) Rapporto preliminare di cui art.12 D.lgs 152/2006 e s.m.i.;
- R-05) Relazione di fattibilità tecnico-economica;
- R-06) Relazione sulla qualità del suolo;
- R-08) Relazione tecnica specialistica relativa a viabilità e parcheggi;
- N.T.A.) Norme tecniche di attuazione;
- Schema di convenzione;
- T-01) Stralcio del P.R.G.;
- T-02) Estratto di mappa catastale - Sovrapposizione del progetto su base catastale;
- T-03) Documentazione fotografica - Planimetria della stato di fatto;
- T-04) Planimetrie di zonizzazione;
- T-05) Planimetria di progetto di piano;
- T-06) Sezione dello stato di progetto;
- T-07a) Schema tipologico relativo alla realizzazione del fabbricato commerciale lotto "aa";
- T-07b) Schema tipologico relativo alla realizzazione del fabbricato commerciale lotto "bb" (planimetrie);
- T-07c) Schema tipologico relativo alla realizzazione del fabbricato commerciale lotto "bb" (prospetti e sezioni);
- Allegati) Pareri Enti esterni;
- Elaborati del Progetto delle opere pubbliche, redatti ai sensi del D.P.R. n. 207/2010;
- R-07) Relazione generale opere pubbliche;
- R-09) Relazione tecnica specialistica: progetto della fognatura bianca e nera e invarianza idraulica;
- R-10) Relazione tecnica specialistica rete idrica e distribuzione gas;
- R-11) Relazione tecnica specialistica illuminazione pubblica;
- R-12) Disciplinare descrittivo e prestazionale;
- R-13) Elenco prezzi unitari;
- R-14) Computo metrico estimativo;
- R-15) Prime indicazioni e disposizioni piano di sicurezza;
- R-16) Quadro economico;
- R-17) Relazione tecnica relativa al progetto del verde e documentazione fotografica delle preesistenze;
- T-08) Planimetria di progetto di viabilità, parcheggi, segnaletica, isole ecologiche e superamento barriere architettoniche;
- T-09) Planimetria di progetto delle reti fognarie bianca e nera;

- T-10a) Profili delle reti fognarie bianca e nera;
- T-10b) Profili della rete fognaria bianca secondaria;
- T-10c) Profili della rete fognaria nera secondaria;
- T-11) Sezioni stradali;
- T-12) Schemi funzionali trincee drenanti ed opere di laminazione;
- T-13) Planimetria di progetto delle reti idrica e di distribuzione del gas metano;
- T-14) Planimetria di progetto delle reti telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica;
- T-15) Planimetria di progetto delle reti di illuminazione pubblica e di predisposizione fibre ottiche;
- T-16) Rilievo del verde;
- T-17a) Planimetria di progetto del verde;
- T-17b) Planimetria di Progetto Irrigazione e Verde Pubblico;
- T-18) Planimetria di progetto di sovrapposizione delle reti impiantistiche;

- di dare atto che:

- il PI dovrà essere attuato nel termine massimo di anni dieci dalla data di avvenuta approvazione del piano stesso, intesa come esecutività della relativa deliberazione, ai sensi dell'art. 16 della L.1150/1942 e che decorso tale termine si procederà ai sensi dell'articolo 17 della medesima L.1150/1942;
- la stipula della convenzione relativa al Piano Urbanistico Attuativo deve avvenire entro la data di approvazione del PSC e RUE del Comune di Cervia: qualora ciò non avvenga entro tale termine il PI decadrà e non avrà più efficacia;
- si provvederà a trasmettere alla Provincia di Ravenna ed alla Regione Emilia-Romagna gli elaborati del PI;
- si provvederà a depositare il PI per 30 giorni presso il servizio urbanistica ed a pubblicare la documentazione sul sito internet del Comune, nonché a pubblicare apposito avviso di avvenuta approvazione all'Albo Pretorio del Comune e sul BUR Emilia-Romagna;

- di dare mandato:

- al Dirigente del Settore ad effettuare lievi modifiche non sostanziali alla convenzione che si rendano necessarie al momento della stipula dell'atto;
- all'Ufficio urbanistica di introdurre le modifiche di cui all'allegato A nella tavola A-07 di PRG e nelle NTA del PRG;

- di dare infine atto che la presente deliberazione comporta, a seguito dell'attuazione delle previsioni di piano, riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente in quanto:

- entro il termine decennale di validità del piano, saranno acquisite aree per una superficie complessiva pari a circa mq.26860 (esclusa la strada già realizzata per la quale si rimanda all'atto di collaudo), senza oneri a carico dell'Amministrazione;
- verranno realizzate a carico dei soggetti attuatori del Piano opere di urbanizzazione primaria per un importo da Quadro economico quantificato in € 2.176.000,00, a scomputo dell'onere di urbanizzazione primaria dovuto: le opere di cui sopra saranno tempestivamente inserite a bilancio al fine della loro contabilizzazione che avverrà con apposito e successivo atto in sede di collaudo/consegna dei beni;
- in ordine alle spese, si può stimare un onere di circa 130 €/punto luce/annui +IVA, per complessivi 6370 €/annui +IVA (49 punti luci), e di circa 1,50 €/mq/annui per la manutenzione del verde per complessivi 3514,50 €/annui (5574 mq verde pubblico), oneri che graveranno sull'Amministrazione successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che potrà avvenire entro il termine decennale di validità del Piano Urbanistico Attuativo: le spese saranno preventivamente e tempestivamente inserite a bilancio;

- per gli oneri relativi alla gestione e manutenzione delle infrastrutture gestite dagli enti e gestori, saranno i medesimi enti e gestori ad inserirli nei rispettivi bilanci, successivamente al collaudo/consegna dei beni;
- il contributo di costruzione connesso ai permessi di costruire/presentazione dei titoli autodichiarati relativamente ai fabbricati, che potranno essere presentati entro il termine decennale di validità del piano, è solo in parte al momento quantificabile poiché viene definito in tale momento in funzione degli effettivi progetti che saranno presentati.

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