

# COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

\* \* \* \*

SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL  
TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA

**VARIANTE AL P.R.G. N° 40**  
**Variante di cui alla Scheda Cartografica n.2**  
**Approvazione**

Adottata con delibera di C.C. n° 46 del 30.07.2015

Approvata con delibera di C.C. n° \_\_ del \_\_\_\_\_

## **Allegato 1**

### **“Relazione di variante, modifiche normative e cartografiche”**

**Integrazione Luglio 2016**  
**Integrazione Gennaio 2017**

**Progetto**

Ing. Capitani Daniele  
Dirigente del Settore

**Servizio Urbanistica**

Geom. Magnani Gianluca  
Ing. Arfelli Annalena  
Arch. Callegati Maria Laura  
Geom. Taffagli Elena  
Nicolini Nadia

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Giambi Natalino

IL SINDACO  
Coffari Luca

IL SEGRETARIO GENERALE  
Pisacane Alfonso

La presente variante nasce dall'esigenza di realizzare la strada di collegamento, parallela alla Via Pinarella, tra la viabilità esistente di via Tritone e la futura strada di connessione al nuovo svincolo della S.S.16 Adriatica con la S.P. 71bis.

Il PRG attualmente prevede la strada, ma il vincolo espropriativo per tale previsione di piano è da riproporsi, avendo tale vincolo per sua natura, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n°37/2003, durata di cinque anni, mentre il PRG che riporta la previsione della strada, è stato approvato nel 1997.

Nel 2013 è stata presentata una proposta di Piano Urbanistico di iniziativa privata, finalizzata all'urbanizzazione di un'area ubicata a Pinarella, compresa tra via Tritone e via Val Badia, che prevede, a carico dei soggetti proponenti, la realizzazione della strada sopra richiamata.

Dal momento che non tutti proprietari delle aree coinvolte dalla realizzazione della strada hanno sottoscritto la proposta di PUA, si rende necessario effettuare la variante urbanistica per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativamente a tali aree.

Già con la Variante 32, approvata con Delibera di C.C. n. 3 del 04.02.2014, si era provveduto a confermare il vincolo preordinato all'esproprio su alcune aree, nonché si era proceduto ad una più corretta e precisa individuazione del tracciato stradale, con la previsione di una rotatoria in corrispondenza dell'innesto con l'esistente via Calabria.

La variante n. 40 in origine interessava due aree ubicate a Pinarella, una di proprietà dei Signori Fiori-Mami, individuata nella scheda cartografica n.1 della relazione di variante, sulla quale è stato apposto il vincolo espropriativo, l'altra, di proprietà del Signor. Giulianini, individuata nella scheda cartografica n.2, sulla quale invece si intendono apportare delle modifiche alla attuale zonizzazione del PRG.

La variante, riguardante entrambe le aree, è stata adottata con Delibera di C.C. n. 46 del 30.07.2015.

In tale sede si era ritenuto che la variante stessa, per i contenuti previsti, potesse ricadere nella fattispecie di cui all'art. 5 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., punti e) e b), rispettivamente per quanto inerente la scheda cartografica n. 1 e n. 2. Successivamente gli elaborati di variante sono stati inoltrati alla Provincia di Ravenna per l'acquisizione del parere di competenza, la quale, con nota prot. 65977 del 16.11.2015, ha rilevato che la variante riguardante la scheda cartografica n. 2 (area di proprietà del Sig. Giulianini) non costituisce una modifica di perimetrazione ma una variante della zonizzazione e quindi non può rientrare tra i casi di esclusione della procedura di VAS di cui all'art.5 sopra richiamato.

Pertanto per la scheda cartografica n.1 si è proceduto con l'acquisizione del parere della Provincia, rilasciato con Delibera di G.P n. 218 del 02.12.2015, e con la successiva approvazione con Delibera di C.C. n. 71 del 17.12.2015, mentre per la scheda cartografica n. 2 l'iter è stato sospeso per la predisposizione degli elaborati necessari alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i e per l'espressione del parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i.

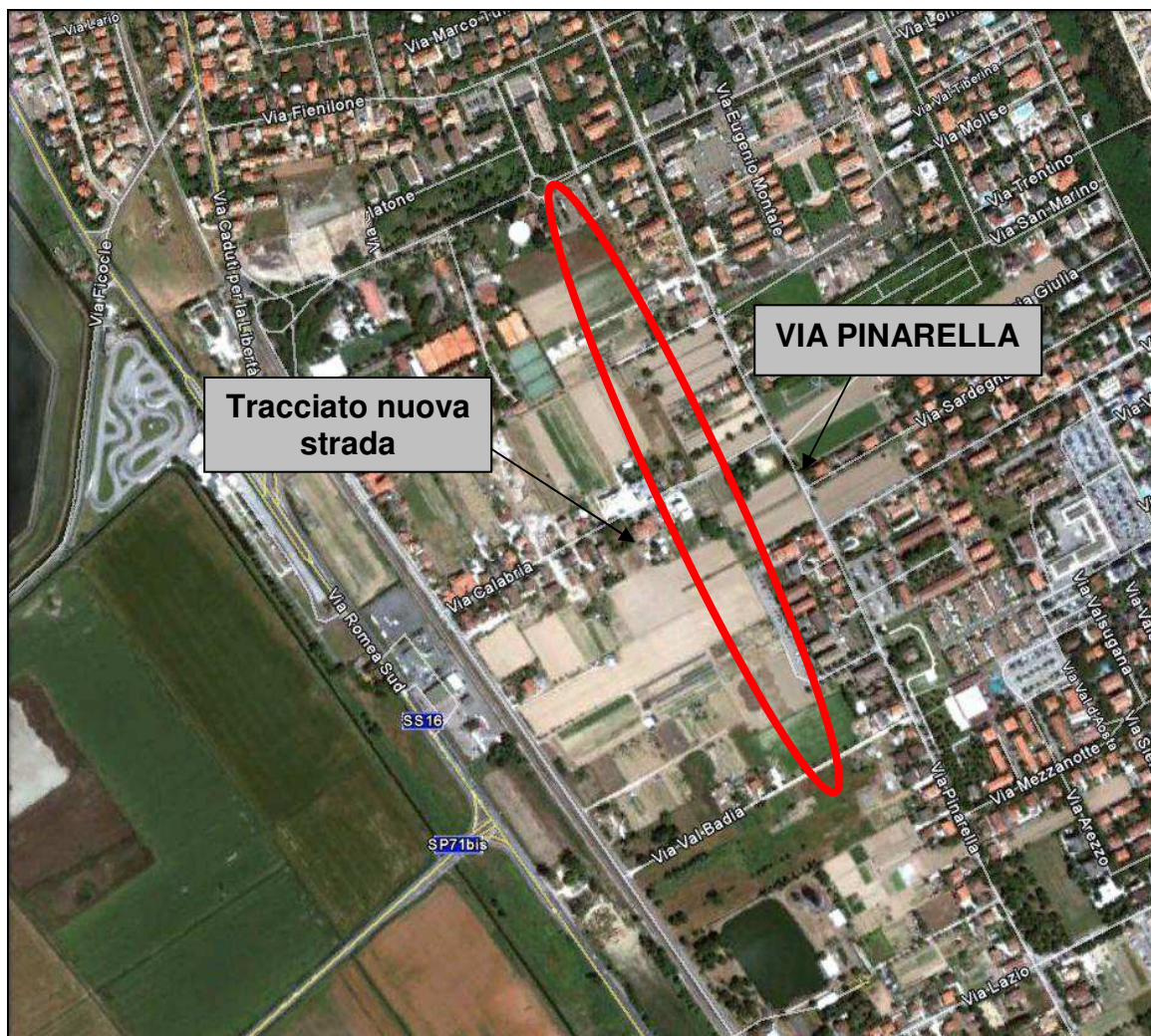
L'area, di cui alla presente variante, riguardante la sola scheda cartografica n.2, ubicata in corrispondenza dell'innesto con via Calabria, sulla quale, per una piccola porzione, è stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio con la variante 32, distinta al Catasto al foglio 57, mappale 396, risulta attualmente zonizzata in parte "*B2 Area residenziale semiestensiva – satura o di completamento*" di cui all'art. 25.2 delle NTA del PRG e in parte "*Dc6 Area produttiva turistica per nuovi allestimenti di attrezzature ricreative*" di cui all'art. 27.7 delle NTA del PRG;

Al fine di addivenire ad un accordo bonario con il proprietario dell'area, per una più celere conclusione del procedimento espropriativo, è stata formulata una proposta di variante, dallo stesso accolta.

Dal momento che la potenzialità edificatoria scaturente dalla parte edificabile di tale mappale, per la sua conformazione e la sua ubicazione, in adiacenza alla nuova rotatoria, risulta difficilmente utilizzabile, e considerato che nella parte sud del lotto insiste attualmente un fabbricato, si ritiene opportuno rivedere la perimetrazione urbanistica del mappale come di seguito indicato e come evidenziato nello stralcio allegato:

- riconoscimento dell'edificio esistente tramite l'inserimento della zonizzazione B1, nell'immediato intorno dell'edificio;
- traslazione verso sud della porzione di zona B, prevista dal PRG vigente in adiacenza a via Calabria, al fine di allontanare l'edificabilità dalla nuova rotonda in progetto;
- contestuale trasformazione in zona B1 "Area residenziale semintensiva – saturo o di completamento", di cui all'art. 25.2 delle NTA del PRG, della porzione di mappale B2 oggetto di traslazione, al fine di consentire il completo sfruttamento dell'edificabilità attribuita a tale area dal vigente PRG: si conferma il medesimo  $U_f$  pari a 0,53 mc/mq (invariato nella trasformazione da B2 a B1), mentre  $Q$  passa da 0,25 (zona B2) a 0,40 (zona B1) consentendo di sfruttare per intero la superficie coperta dell'attuale lotto B2, tenuto conto che con la variante proposta la superficie coperta dell'edificio esistente va scalata dalla potenziale superficie coperta del nuovo lotto edificabile (B1);
- attribuzione alla restante parte del lotto, privo di fabbricati che insistono su di esso, della zonizzazione di "Verde privato" di cui all'art 45.5 delle NTA del PRG senza alcun aumento di potenzialità edificatoria.

Si riporta di seguito una planimetria di inquadramento dell'area in oggetto, con l'individuazione del tracciato della nuova strada.





## ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

In riferimento alle varianti normative al PRG si riportano di seguito gli stralci degli articoli modificati (in ~~rosso~~ barrato le parti eliminate, in **blu** le parti aggiunte). Si riporta lo stralcio dell'art. 25.2 delle NTA del PRG.

**B1 area residenziale semintensiva - saturazione o di completamento**

Gf	Ip %	Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	H m	Q %	Ro %	Pp m <sup>2</sup> xm <sup>2</sup>	Pp m <sup>2</sup> xm <sup>2</sup>	Sm m <sup>2</sup>	Sd
IIa	20	0,53	11,20	40*(a)	40*(a)	-	1 x 10	500	5 m <sup>2</sup> /35m <sup>2</sup>
		1,0 *(d)		20 *(e)					
IIIa	20	0,53	11,20	40*(a)	40*(a)	1 x 1,05	-	500	5 m <sup>2</sup> /35m <sup>2</sup>
		1,0 *(d)		20 *(e)					
IIIb	20	0,53	11,20	40*(a)	40*(a)	1 x 1,75	-	500	5 m <sup>2</sup> /35m <sup>2</sup>
		1,0 *(d)		20 *(e)					
IIIe	20	0,53	11,20	40*(a)	40*(a)	1 x 1,75	-	500	5 m <sup>2</sup> /35m <sup>2</sup>
		1,0 *(d)		20 *(e)					
IIIg	20	0,53	11,20	40*(a)	40*(a)	1 x 1,05	-	500	5 m <sup>2</sup> /35m <sup>2</sup>
		1,0 *(d)		20 *(e)					
IV *(c)	20	0,53	11,20	40*(a)	40*(a)	1 x 3,50 *(b)	-	500	5 m <sup>2</sup> /35m <sup>2</sup>
		1,0 *(d)		20 *(e)					

\*(a): - al lordo delle cessioni eventualmente compiute per aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria;

\*(b): - il primo posto auto per ciascun nuovo alloggio deve essere ricavato in spazio chiuso;  
- i posti auto per ciascun nuovo alloggio dovranno essere realizzati in misura di:

- 1 posto auto per alloggio monostanza con Su < 38 mq.;

- 2 posti auto per altre tipologie di alloggi

I posti auto devono essere effettivamente funzionali e agevolmente utilizzabili.(vedi art. 12.6.)

\*(c): Il numero di alloggi max realizzabili è di 1 alloggio / 70 m<sup>2</sup>di Sul (con arrotondamento all'unità più prossima).

Nei piani seminterrati e interrati non computati in Sul è vietata la realizzazione di vani e unità abitative.

\*(d): Coefficiente correttivo che determina Superficie Utile Lorda (Sul) da destinarsi esclusivamente a:

- porticati liberi, qualora di uso pubblico;

- porticati come sopra di uso privato, purché la loro altezza netta non superi 2,80 m.;

- scale esterne (aperte e coperte), logge aventi profondità non superiore a 2 m e scale interne di distribuzione a più unità immobiliari;

- piattaforma degli ascensori conformi alle previsioni della legislazione in tema di superamento delle barriere architettoniche;

- piani sottotetto con Hm non superiore a ml 1,50, destinati esclusivamente a deposito occasionale e privi di impianti sanitari, di balconi aggettanti, di pensiline dotate di balaustre e di logge (se Hm superiore a ml 1,50, dall'altezza minima fino all'altezza interna netta di ml 1,80);


- sottotetti autorizzati con titolo abilitativo rilasciato in data antecedente il 28.08.2003 (data di esecutività della delibera di adozione della V.S. "Sottotetti"), aventi Hm non superiore a ml 1,50 e dotati di balconi aggettanti, di pensiline dotate di balaustre e di logge e pertanto possono essere conservati.

\*(e): Coefficiente correttivo che determina Rapporto di Copertura (Q) da destinarsi esclusivamente a:


balconi, pensiline, cornicioni e in generale sporti aggettanti, oltre ml. 1,50, logge di profondità non superiore a ml. 2 ad esclusione del Piano Terra, scale

esterne aperte e coperte a sbalzo, ascensori conformi alle previsioni della legislazione in tema di superamento delle barriere architettoniche;

---

Nella zona individuata da apposito perimetro con simbolo  , l'edificazione avverrà con i seguenti indici e prescrizioni: Uf 0,70 mq/mq - H 11,50 ml - Q 40% - Ro 40% - Destinazioni ammesse Gf IIIa) max 30% Sul - Gf IIIe) min 70% Sul

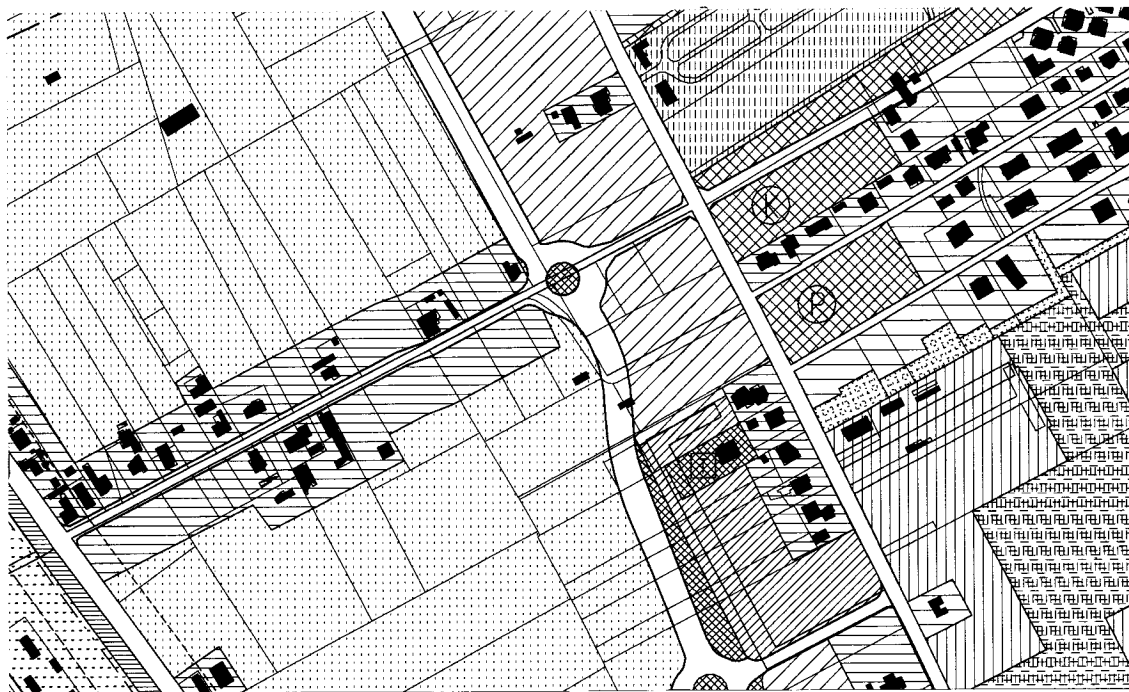
---

- Nella zona individuata da apposito perimetro con simbolo  , l'edificazione è soggetta alle prescrizioni riportate nel fascicolo denominato "Allegato 3 Prescrizioni relative all'area ubicata in via Calabria", allegato alla Delibera di approvazione della Variante n. 40 al PRG, scheda cartografica 2.

## SCHEDA CARTOGRAFICA 2

TAVOLA A - FOGLIO N.° 10 " AZZONAMENTO E VIABILITA' "

STRALCIO P.R.G. VIGENTE - Scala 1:5000



STRALCIO P.R.G. VARIATO - Scala 1:5000

