



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 SAVIO DI CERVIA TRA VIA CAMANE, VIA TICINO E LA LINEA FERROVIARIA RAVENNA-RIMINI PRESENTATO DALLA SOC. "SAVIO CENTER SRL" E ALTRI – 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 ubicata a Savio di Cervia in prossimità di via Camane, le destinazioni di “*Api - Aree da destinare ad attrezzature comunali di progetto*” di cui all'art. 32 delle N.T.A. ; “*B4.1 - Aree residenziali estensive – sature o di completamento*” di cui all'art. 25 delle N.T.A. ; “*C2 - Aree residenziali semintensive di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo*” di cui all'art. 26 delle N.T.A.;

PREMESSO:

CHE in data 21.12.2004 (Prot. 59910) è stato presentato il Programma Integrato di Intervento relativo ad un'area sita a Savio di Cervia tra via Camane, via Ticino e la linea ferroviaria Ravenna-Rimini dalla società Savio Center Srl;

CHE la G.C. in data 27.12.2005 ha dato il proprio assenso allo schema planimetrico del piano attuativo complessivo, autorizzando la presentazione del Programma Integrato di Intervento;

CHE in data 03.07.07 (Prot. 34697) il Programma Integrato è stato presentato per la prosecuzione dell'iter di approvazione;



COMUNE DI CERVIA

SERVIZIO URBANISTICA
TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

CHE con delibera di C.C. n° 31 del 20.04.2009 è stato adottato il Programma Integrato di Intervento su un'area sita a Savio di Cervia in via Camane, presentato a nome della Società Savio Center srl ed altri, in variante al vigente P.R.G. relativamente all'inclusione nel comparto di aree con tre destinazioni urbanistiche differenti (Art. 32; C2; B4);

CHE gli elaborati costitutivi del presente Programma Integrato di Intervento sono stati successivamente integrati e modificati in data 15.02.2011 (Prot. 6410); in data 15.03.2011 (Prot. 10728); in data 01.04.2011 (Prot. 13430); in data 27.05.2011 (Prot. 22595) ed in data 29.06.2012 (Prot. 27958);

CONSTATATO:

CHE il Programma Integrato in oggetto prevede la sistemazione di una zona attualmente in parte coltivata, per la quale i proprietari sopra citati hanno proposto un intervento volto a collegare l'area con il tessuto urbano esistente tramite la realizzazione di alcuni edifici residenziali, un'area verde attrezzata per il gioco e il tempo libero, un ampio parcheggio a servizio di tutta la zona, nonché di un percorso ciclopedonale in grado di connettere, una volta attuata l'area di espansione prevista in adiacenza della ferrovia, le diverse parti della frazione, evitando la via Romea Nord;

CHE la proposta progettuale prevede naturalmente non solo la contestuale realizzazione di tutti gli impianti (acquedotto, gas, fognatura, illuminazione pubblica, ecc.), ma anche interventi di miglioramento dell'attuale collettore delle acque bianche, di dimensioni insufficienti per il maggior carico urbanistico esistente e previsto;

CHE il Programma Integrato in esame pertanto è proposto in Variante al P.R.G. perché include all'interno del perimetro del comparto un'area a destinazione Art. 32, un'area a destinazione C2 ed infine una porzione con destinazione B4. Nell'ambito del P.I.I. in oggetto inoltre, a seguito di un atto di cessione di potenzialità edificatoria, una porzione del comparto avente destinazione C2 viene trasformata in Verde Privato;

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 sono parzialmente inserite all'interno del P.P.A. vigente ed in particolare risulta inclusa la sola area "C";

CHE le opere per standard pubblico realizzato non sono limitate alla quantità minima prevista (pari a 1312,87 mq), ma corrispondono a 3192 mq, di cui 1685 mq di parcheggi pubblici e 1507 mq di verde pubblico attrezzato cui si aggiungono altri 1600 mq circa di verde pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e che le stesse vengono realizzate nella loro interezza nell'ambito dell'attuazione del programma integrato;

CHE gli atti sono stati depositati, presso la segreteria comunale, per trenta giorni consecutivi a far tempo dal 03.06.2009 e fino al 02.07.2009;

CHE di tale deposito è stata data notizia tramite affissione all'Albo Pretorio, affissione di un congruo numero di manifesti, pubblicazione sulla stampa locale e sul B.U.R. Emilia-Romagna;

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



COMUNE DI CERVIA

SERVIZIO URBANISTICA
TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

CHE l'A.U.S.L. ha espresso parere favorevole con nota Prot. 40651 del 27.05.2009 (pervenuta il 08.06.2009, P.G.N. 30486), 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/2011/3729 del 04.05.2011 (pervenuta il 11.05.2011, P.G.N. 19875), con condizioni che sono state recepite nella normativa del Piano, da attuare in sede di costruzione degli edifici;

CHE la Provincia di Ravenna ha espresso motivazioni di non assoggettabilità alla V.A.S. con delibera di G.P. n° 424 del 09.11.2011, trasmessa con nota Prot. 88865 del 22.11.2011 (pervenuta il 24.11.2011, P.G.N. 51676);

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 di dare riscontro in fase di approvazione del piano particolareggiato, agli indirizzi contenuti all'art. 12.7 delle NTA del PTCP come modificate per effetto dell'approvazione del Piano di Azione per l'Energia e lo sviluppo sostenibile.

CHE tale osservazione è stata accolta inserendo all'art. 12 delle norme del P.I. che l'attuazione dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti all'art. 12.7 delle NTA del PTCP ed integrando la documentazione costitutiva del piano con due appositi elaborati denominati *Analisi di sito* e *Relazione di fattibilità tecnico-economica per l'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili*;

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 in data 13.04.2011 al n° 62;

CHE il Consiglio di Zona n° 3, cui il P.I. è stato trasmesso con nota P.G.N. 29794 del 04.06.2009, ha espresso parere favorevole in data 26.06.2009;

CHE in data 01.03.2011 RFI ha autorizzato, in deroga all'art. 49 del DPR 753/80, la realizzazione di opere di urbanizzazione in prossimità della linea ferroviaria Ferrara-Rimini in frazione Savio di Cervia tra via Camane e via Ticino;

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

Tav.1	Stato di Fatto – Rilievo planaltimetrico;
Tav.2	Progetto Esecutivo;
Tav.3/A	Schema rete fognaria e laminazione dei lotti;
Tav.3/B	Schema rete fognaria e laminazione dei lotti;
Tav.4	Schema rete acqua e gas;
Tav.5	Schema rete Enel;
Tav.6	Schema rete illuminazione pubblica;
Tav.7	Schema rete Telecom;



COMUNE DI CERVIA

SERVIZIO URBANISTICA

TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

Tav.8/A	Progetto preliminare di sistemazione a verde – rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto;
Tav.8/B	Progetto preliminare di sistemazione a verde – planimetria generale di progetto;
Tav.8/C	Progetto Preliminare delle opere a verde;
Tav.9	VAS – Rapporto preliminare Ambientale;
Tav.10	Rilievo fotografico;
Tav.11	Relazione tecnico descrittiva;
Tav.12	Norme di Attuazione;
Tav.13	Relazione Geologica;
Tav.14	Valutazione Clima Acustico;
Tav.15	Relazione di fattibilità tecnico-economica per l'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili;
Tav.16	Analisi del sito;
Tav.17	Schema di convenzione.

CHE con nota del 07.02.2012 PGN. n. 5043 i soggetti proponenti il Programma Integrato hanno chiesto che venisse valutata la possibilità di fornire come garanzia, in luogo della fideiussione bancaria, una fideiussione assicurativa;

CHE il 27.03.2012 la Giunta Comunale si è espressa favorevolmente in via preliminare in merito alla possibilità di costituire cauzione a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere mediante fidejussione bancaria o, in alternativa, fidejussione assicurativa, purchè quest'ultima venga contratta con un'impresa debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi di legge, ritenendo altresì che, nell'ambito della modifica del testo della convenzione adottato, venisse assegnato un termine per la stipula della stessa non superiore a tre anni a decorrere dalla data di approvazione del Programma Integrato e che venisse evidenziato come, a norma dell'art. 16 della L. 1150/1942, il termine fissato per l'attuazione del piano non può essere superiore ai 10 anni dall'approvazione dello stesso;

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:

1. *Il marciapiede previsto sul fronte del lotto 5 dovrà essere sostituito da un percorso pedonale a raso di larghezza 1,50 m, individuato con segnaletica orizzontale, in conformità al DM 5/11/01, così come richiesto dal Settore Lavori Pubblici in sede di conferenza dei servizi in data 24.06.2011;*
2. *Per quanto attiene la sezione stradale riportata nelle Tavv. 2, 3A, 3B, 5, 6, 7 e 8B, devono essere considerate valide unicamente le misure riportate sulle linee di quota poiché la rappresentazione stessa non corrisponde ad una scala determinata, essendo carente dell'indicazione del percorso pedonale sul fronte del lotto n. 5 e delle reti relative all'illuminazione pubblica, Telecom e fibre ottiche, che sono state invece riportate negli elaborati grafici;*
3. *Per quanto attiene le tubazioni previste ai fini della laminazione nei lotti privati illustrate nella Tav. 3B, devono essere considerate valide le misure riportate sulle linee di quota poiché la rappresentazione delle stesse è fuori scala;*
4. *Nelle due aiuole posta a sud del parcheggio dovranno essere messe a dimora piante di fraxinus ornus, così come richiesto dal Servizio Verde in sede di conferenza dei servizi in data 24.06.2011;*
5. *Nell'area verde adiacente la ferrovia dovranno essere eliminati dalla siepe i quercus ilex; dovranno essere eliminati i populus alba; dovranno essere verificate le distanze di rispetto degli alberi dai binari, in conformità a quanto previsto dall'art. 52 del DPR 753/80, così come richiesto dal Servizio Verde in sede di conferenza dei servizi in data 24.06.2011;*
6. *Il filare di alberi lungo la strada dovrà essere costituito da carpinus betulus piramidale posti ad interasse di 8/9 metri equidistanziati dai pali della pubblica illuminazione e lo strato arbustivo sottostante*



COMUNE DI CERVIA

SERVIZIO URBANISTICA
TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

dovrà essere formato da graminacee ornamentali ed iris, così come richiesto dal Servizio Verde in sede di conferenza dei servizi in data 24.06.2011;

7. In fase esecutiva dovrà essere garantito che la linea telefonica e le condotte relative alla predisposizione per la posa delle fibre ottiche siano indipendenti;

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 sia al progetto, sia al testo della convenzione di comune accordo con la proprietà. Le modifiche al progetto sono relative principalmente allo schema della rete fognaria e sono state concordate con Hera, ente gestore degli impianti, e con il Consorzio di Bonifica della Romagna. Le variazioni apportate in convenzione sono legate all'introduzione di modifiche normative intervenute successivamente all'adozione del piano, nonché alle richieste avanzate dai proponenti in ordine alla tipologia di garanzia finanziaria ammessa e riguardano: le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria (art. 5); i termini di validità del piano ed i tempi di attuazione (art. 10); le tipologie di garanzia finanziaria ammesse, nonché i termini di copertura e di validità della medesima garanzia finanziaria (art. 11); le sanzioni da applicarsi in caso di violazione degli obblighi previsti dalla convenzione (art. 19).

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;

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;

Tutto ciò **PREMESSO, CONSTATATO E CONSIDERATO**



PROPONE

Di approvare alle condizioni di seguito riportate il Programma Integrato d'intervento, in variante al P.R.G., a Savio di Cervia in via Camane, presentato a nome della soc. Savio Center srl ed altri e costituito dai seguenti elaborati:

Tav.1	Stato di Fatto – Rilievo planoaltimetrico;
Tav.2	Progetto Esecutivo;
Tav.3/A	Schema rete fognaria e laminazione dei lotti;
Tav.3/B	Schema rete fognaria e laminazione dei lotti;
Tav.4	Schema rete acqua e gas;
Tav.5	Schema rete Enel;
Tav.6	Schema rete illuminazione pubblica;
Tav.7	Schema rete Telecom;
Tav.8/A	Progetto preliminare di sistemazione a verde – rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto;
Tav.8/B	Progetto preliminare di sistemazione a verde – planimetria generale di progetto;
Tav.8/C	Progetto Preliminare delle opere a verde;
Tav.9	VAS – Rapporto preliminare Ambientale;
Tav.10	Rilievo fotografico;
Tav.11	Relazione tecnico descrittiva;
Tav.12	Norme di Attuazione;
Tav.13	Relazione Geologica;
Tav.14	Valutazione Clima Acustico;
Tav.15	Relazione di fattibilità tecnico-economica per l'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili;
Tav.16	Analisi del sito;
Tav.17	Schema di convenzione.

Di dare atto che il Programma Integrato d'intervento, in variante al P.R.G., a Savio di Cervia in via Camane, presentato a nome della soc. Savio Center srl ed altri dovrà essere attuato alle seguenti condizioni:

1. *Il marciapiede previsto sul fronte del lotto 5 dovrà essere sostituito da un percorso pedonale a raso di larghezza 1,50 m, individuato con segnaletica orizzontale, in conformità al DM 5/11/01, così come richiesto dal Settore Lavori Pubblici in sede di conferenza dei servizi in data 24.06.2011;*
2. *Per quanto attiene la sezione stradale riportata nelle Tavv. 2, 3A, 3B, 5, 6, 7 e 8B, devono essere considerate valide unicamente le misure riportate sulle linee di quota poiché la rappresentazione stessa non corrisponde ad una scala determinata, essendo carente dell'indicazione del percorso pedonale sul fronte del lotto n. 5 e delle reti relative all'illuminazione pubblica, Telecom e fibre ottiche, che sono state invece riportate negli elaborati grafici;*
3. *Per quanto attiene le tubazioni previste ai fini della laminazione nei lotti privati illustrate nella Tav. 3B, devono essere considerate valide le misure riportate sulle linee di quota poiché la rappresentazione delle stesse è fuori scala;*
4. *Nelle due aiuole posta a sud del parcheggio dovranno essere messe a dimora piante di fraxinus ornus, così come richiesto dal Servizio Verde in sede di conferenza dei servizi in data 24.06.2011;*
5. *Nell'area verde adiacente la ferrovia dovranno essere eliminati dalla siepe i quercus ilex; dovranno essere eliminati i populus alba; dovranno essere verificate le distanze di rispetto degli alberi dai binari, in conformità a quanto previsto dall'art. 52 del DPR 753/80, così come richiesto dal Servizio Verde in sede di conferenza dei servizi in data 24.06.2011;*
6. *Il filare di alberi lungo la strada dovrà essere costituito da carpinus betulus piramidale posti ad interasse di 8/9 metri equidistanziati dai pali della pubblica illuminazione e lo strato arbustivo sottostante*



COMUNE DI CERVIA

SERVIZIO URBANISTICA

TEL. 0544 979151 – FAX. 0544 914903

dovrà essere formato da graminacee ornamentali ed iris, così come richiesto dal Servizio Verde in sede di conferenza dei servizi in data 24.06.2011;

7. In fase esecutiva dovrà essere garantito che la linea telefonica e le condotte relative alla predisposizione per la posa delle fibre ottiche siano indipendenti;

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;

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

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

Cervia, 29 ottobre 2013

L'Istruttore del Servizio Urbanistica
Arch. Maria Laura Callegati