



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Provincia di Forlì - Cesena

VI SETTORE EDILIZIA PRIVATA, TERRITORIO ED AMBIENTE

D E T E R M I N A Z I O N E

ID: 517518

 2019/348 registrata in data 26/08/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO A20-01, VIA PRATI - DITTA BERTI PIERO SRL (PUA APPROVATO CON ATTO CC N. 29 DEL 28.07.2011)- ISTRUTTORIA N. 81/2019-

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

PREMESSO CHE:

- il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) denominato "A20-01 – scheda POC per l'ampliamento di un fabbricato esistente ad uso macello, ubicato in via Prati n. 1160, località San Pietro ai Prati a Forlimpopoli", attua un accordo tra privato e amministrazione comunale ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R.20/2000 e s.m.i., inserito nel Piano Operativo Comunale (scheda A20-A01), approvato con deliberazione n. 41 del C.C. del 22.05.2009);
- il suddetto accordo, nello specifico, regola l'ampliamento per 6.000 mq. di S.U.L. del macello avicunicolo esistente della Ditta Berti Piero, ubicato in Via Prati, con l'impegno a realizzare e cedere opere di potenziamento della mobilità veicolare e ciclopeditonale della viabilità di collegamento della frazione S. Pietro ai Prati con il Capoluogo;
- il Piano Urbanistico Attuativo è stato approvato con delibera del C.C. n. 29 del 28.07.2011, quantificando le seguenti superfici:
 - Sup. Territoriale 15.833 mq. nel PUA)
 - SUL massima: ampliamento 6.000 mq. di cui:
 - Superficie Impianto Piano Terra 1.725,00 mq. SUL
 - Superficie Impianto Piano Primo 1.755,00 mq. SUL
 - Sup. capannone automezzi/pelli 2.520,00 mq. SUL
 - Standard pubblici (20% ST) 6.507 mq., di cui:
 - parcheggi pubblici mq. 794,25;
 - verde pubblico mq. 2.382,75;
 - Extrastandard:
 - ciclopista 1.375 mq (550 ml.);

DATO ATTO CHE:

- la convenzione del PUA è stata sottoscritta in data 09.09.2011, Rep. 16218, racc. 2920 Notaio Dott. Maria Assunta Raspanti;
- successivamente è stato rilasciato il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione (P.C. n. 13 del 24.04.2014);
- i lavori relativi alle Opere di Urbanizzazione sono iniziati in data 19.03.2015 (comunicazione prot. n. 3474/2015);
- le opere extrastandard (ciclopista) sono state eseguite come risulta dal Certificato di Regolare Esecuzione del 14.02.2013 (prot. Com.le n. 14325 del 22.10.2014), a firma del responsabile del procedimento Ing. Andrea Maestri;

- è stato rilasciato il permesso di costruire per l'ampliamento del macello (1° stralcio) in data 20.01.2015, n. 170/2014 (pratica n. 10836);

TENBUTO CONTO CHE:

- con determinazione n. 181/2016 in data 20/06/2016 è stata approvata una variante non sostanziale al PUA approvato che ha modificato, nell'ambito del lotto fondiario (15.883 mq. di ST), la distribuzione dei volumi edilizi di progetto al macello avicunicolo esistente e la distribuzione interna dei locali, senza modificare la SUL totale già assegnata (6.000 mq. di ampliamento) con riorganizzazione degli spazi e dei percorsi esterni, rimodulando le superfici approvate, come di seguito:

| NUOVE SUPERFICI DESTINATE ALL'IMPIANTO | |
|--|-------------|
| Sup. Impianto Piano Terra | 1.942,16 mq |
| Sup. Impianto Piano Primo | 1575,03 mq |
| Sup. Capannone automezzi / Pelli | 2482,81 mq |
| | 6000,00 mq |

- a seguito della variante suddetta, in data 05/01/2017, al prot. n. 247/2017, è pervenuta richiesta di permesso di costruire per l'ampliamento complessivo del macello, in variante al precedente titolo (PdC n. 170/2014), rilasciato con P.d.C. n.7 del 17/08/2017, tuttora in corso di validità;

VISTA:

- la domanda presentata dalla Ditta Berti Piero s.r.l., in data 15/05/2019 ed assunta ai prott. com.li nn. 9076 e 9085, di Variante non sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata per l'attività di macellazione sita a Forlimpopoli, in Via Prati n. 1160, (istruttoria n. 81/2019);

VISTI:

- gli elaborati tecnici – amministrativi, redatti dall' arch. Fabio Eugenio Flamini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 170, CF: FLMFGN58R21C777T, con studio tecnico in Civitella di Romagna, Viale Roma, n. 8;

DATO ATTO CHE:

- la richiesta della variante in oggetto è motivata dalla necessità di adeguare la progettazione distributiva edilizia alla continua evoluzione tecnologica e normativa e delle esigenze produttive relative all'attività esercitata di macellazione. La variante richiesta, quindi, mira a semplificare i contenuti di dettaglio del PUA approvato per consentire una maggiore duttilità in fase progettuale-esecutiva che assecondi le dinamiche evidenziate, con la possibilità di presentare progetti di costruzione anche per stralci. La variante, fermi restando i vincoli tecnico-normativi di base definiti dal PUA e da quelli fissati con successiva variante Det. 181/2016, apporta una revisione agli elaborati del PUA, attraverso:
 - Schematizzazione del Progetto approvato con sintesi concettuale degli spazi previsti (macrocategorie funzionali) (Tav. 4b e Tav. 5b);
 - Identificazione dei "Vincoli di ampliamento"(tav. 6b), tenendo conto del progetto approvato viene identificato il "limite area ampliamento", area di massimo ingombro all'interno della quale organizzare l'evoluzione plano-volumetrica del macello;
 - Tipologie (Tavola 7b) - Le tipologie edilizie sono ricavate dal progetto del PUA approvato, anch'esse ricondotte a schematizzazioni tipologiche;

- Parcheggi Privati - Verde Privato sostanzialmente integrati e mutuati dal PdC. n. 7/2017.

RICHIAMATO l'art. 9 della Convenzione, regolante le modalità con cui possono essere ammesse varianti al PUA approvato, che testualmente recita:

“ 1. Eventuali varianti tipologiche che non comportino aumento della SUL di progetto, che non riguardino la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, che dovranno rimanere invariate, ma modifiche dei sistemi aggregativi delle unità in ampliamento, nonché dei prospetti, possono essere approvate con determina dirigenziale, previo parere favorevole della CQAP sulle modifiche ai prospetti e/o materiali utilizzati.

2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma 1, devono essere autorizzate con la procedura prevista per i Piani urbanistici attuativi.

3. Non comporteranno varianti al presente PUA le casistiche contemplate nelle NTA del PUA.”

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. n. 9696 in data 22/05/2019, il procedimento è stato avviato dando comunicazione del responsabile;
- in data 29/05/2019 la variante è stata sottoposta alla C.Q.A.P., la quale ha espresso parere favorevole (verbale n. 2);

RICHIAMATA la Relazione Istruttoria predisposta dal Responsabile del procedimento, arch. Pollini Patrizia (prot. n. 0015470/2019 del 21-08-2019) allegata alla presente determina quale parte integrante e sostanziale, nella quale sono compiutamente illustrati, verificati e valutati i contenuti della variante proposta e dell'iter amministrativo seguito;

RICHIAMATI E CONDIVISI i presupposti e gli esiti della suddetta istruttoria, con le conseguenti prescrizioni definite, alla quale si rimanda per la loro compiuta illustrazione;

RITENUTO CHE:

- la fattispecie della variante sia configurabile tra quelle non sostanziali, ai sensi dell'art. 9 della Convenzione sottoscritta, in quanto:
 1. non comporta aumento della SUL di progetto,
 2. non riguarda la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, e gli impegniextrastandard così come stabiliti in convenzione (artt. 7 e 8);
 3. non modifica gli accessi sulla viabilità pubblica, né gli spazi pubblici, né le fasceverdi perimetrali di mitigazione ambientale;
 4. rappresenta una mera trasposizione formale di contenuti già valutati ed approvati, consentendo una maggiore flessibilità ai sistemi aggregativi delle unità in ampliamento.

ATTESO CHE: non risultano ancora conclusi gli adempimenti inerenti le opere pubbliche (standards) previsti dalla Convenzione sottoscritta;

RICHIAMATO in proposito l'art. 5 “Impegni delle parti” della convenzione sottoscritta in ordine alle tempistiche di esecuzione delle opere pubbliche;

RICHIAMATE le prescrizioni già definite con la determina 181/2016 (P.1, P.2, P.3, P.4) in relazione alla definizione progettuale degli spazi esterni, che vengono confermate;

RITENUTO di dover integrare dette prescrizioni con quanto definito nella relazione istruttoria allegata;

DETERMINA

- 1. DI APPROVARE LA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO A20-01 VIA DEI PRATI** – DITTA BERTI PIERO s.r.l. (PUA approvato con atto CC n. 29 del 28.07.2011) - Istruttoria n. 81/2019.
- 2. DI DARE ATTO** che la Variante, si compone dei seguenti elaborati tecnici, redatti dall'arch. Fabio Eugenio Flamini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 170, CF: FLMFGN58R21C777T, con studio tecnico in Civitella di Romagna, Viale Roma, n. 8, Tav. 5.1 - Pianta P. Primo - Stato Comparato – scala 1:200 – (integr. Gen. 2016 – prot.

Elaborati tecnici:

- Relazione tecnica 14-05-2019 (prot. 9076);
- Tav. 4 b Schematizzazione Prog. Approvato – Pianta Piano Terra – scala 1:200 – Aprile 2019 (prot. 9076);
- Tav. 5 b Schematizzazione Prog. Approvato – Pianta P. Primo – scala 1:200 – Aprile 2019 (prot. 9076);
- Tav. 6 b – Vincoli di ampliamento – Scala 1:200 - Aprile 2019 (prot. 9076);
- Tav. 7 b – Tipologie ammissibili – Scala 1:200 - Aprile 2019 (prot. 9076);

Allegati:

- Modulo domanda e asseverazione tecnico;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e doc. identità del richiedente ;
- dichiarazione ed asseverazione vincoli e tutele;

- 3. DI CONFERMARE** sulla variante in oggetto le prescrizioni già definite con determina n. 181/2016, da recepirsi in sede di Permesso di Costruire, di seguito riportate:
P.1) - In sede di permesso di costruire (anche se per stralci) andrà verificata, attraverso specifica richiesta del parere ai Vigili del Fuoco, la sussistenza delle condizioni di sicurezza (distanze di rispetto, misure di protezione, etc...) dell'impianto a gas in rapporto alla diversa caratterizzazione degli spazi circostanti che verranno a determinarsi con l'avanzare degli interventi rispetto alla sua ubicazione attuale.
Qualora in fase di realizzazione degli interventi si rendesse necessario una sua ricollocazione, ovvero un potenziamento dell'impianto a gas, si ritiene necessaria la conversione dell'approvvigionamento alla rete gas pubblica.
P.2): Occorre corredare il progetto edilizio di apposita planimetria con studio dei percorsi interni alla superficie fondiaria (quella presentata sulla tavola 6.1 risulta insufficiente) che contenga:
 - distinzione e riconoscibilità dei percorsi, pedonali e carrabili, differenziando materiali e/o colori,
 - l'uso di segnaletica orizzontale e verticale, la previsione di marciapiedi e/o dispositivi di delimitazione e protezione dei percorsi lungo gli edifici, di dispositivi di visibilità ed ogni altro dispositivo utile ad aumentare la sicurezza della circolazione interna...;
 - un'organizzazione dei punti di accesso per il carico – scarico nei vari corpi edilizi che tenda a separare i percorsi dell'utenza leggera da quella pesante, se necessario anche modificando la posizione delle aperture.P.3): Con riguardo ai punti precedenti la nuova dislocazione dei parcheggi pertinenziali di cui alla tavola 6.1 Flussi dei mezzi è da ritenersi indicativa ed andrà verificata in sede di permesso di costruire, tenuto conto anche dei seguenti aspetti, per i quali

pare opportuno considerare la eliminazione dei posti auto sul lato est e trovarne modalità di recupero in spazi più sicuri:

- vicinanza al bombolone gas;
- localizzazione nei punti di svolta.

P.4): La definitiva organizzazione degli spazi esterni, con tutti gli elementi considerati, andrà definita col Permesso di Costruire e sarà da sottoporre al parere integrato ai sensi dell'art. 41 della L.R. 31/2002 e ss.mm.ii., di competenza di AUSL Romagna ed ARPAE, nonché a quello dei Vigili del Fuoco.

4 - DI INTEGRARE LE SUDETTE PRESCRIZIONI con le seguenti:

P.5) - Ogni sviluppo edilizio dovrà conformarsi alla articolazione logico – dimensionale definita con la variante Det. 181/2016; in particolare va tenuta fissa la superficie massima per i locali “sosta vivo” che non dovranno superare quelli definiti con la determina suddetta (489,24 mq.).

P.6) - Lo sviluppo edilizio dei fabbricati dovrà mantenere l'allineamento nord attualmente previsto, per non restringere gli spazi di accesso al parcheggio, manovra e sosta dei mezzi leggeri e pesanti e per mantenere la maggior distanza possibile dall'edificio abitativo esistente (potranno fare eccezione eventuali pensiline aggettanti che non pregiudicano tali spazi di circolazione-sosta).

Per le medesime ragioni, in riferimento alla parte di edificio esistente, la linea limite area ampliamento, va riferita a mere e puntuali esigenze di adeguamento tecnico e/o igienico sanitario dell'impianto.

P.7) – A fronte della maggior flessibilità planovolumetrica conseguita con la presente variante si ritiene, con particolare riferimento al lato est del lotto, che i marciapiedi degli edifici siano da ricomprendersi all'interno del limite area ampliamento.

P.8) - A fronte della semplificazione proposta, è necessario che eventuali soluzioni plano-volumetriche che si discostino in maniera significativa dallo schema planimetrico approvato, saranno da sottoporre al parere C.Q.A.P. in sede dello stesso PdC.

P.9) – Di subordinare al sollecito completamento delle opere di urbanizzazione al loro collaudo e cessione eventuali richieste di ulteriori varianti urbanistiche o edilizie, di nuovi titoli abilitativi, nonché alla presentazione di fine lavori dei titoli abilitativi in atto.

5. **DI RINVIARE** ai pareri già acquisiti le condizioni ad esse sottese e le relative prescrizioni del PUA approvato.
6. **DI RIMANDARE** alla successiva fase istruttoria dei permessi di costruire, la verifica puntuale degli aspetti edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza propri degli edifici e delle relative aree di pertinenza ed il corretto recepimento di tutte le prescrizioni;
7. **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini, in servizio presso il VI Settore del Comune di Forlimpopoli.
8. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Forlimpopoli, 26/08/2019

La Responsabile del VI Settore
Arch. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

- Capo Settore Segreteria AA.GG. SS.DD.**
- Capo Settore Bilancio e Finanze**
- Capo Settore Scuola, Cultura, Servizi Sociali e Sport**
- Capo Settore Lavori Pubblici, Patrimonio e Progettazione**
- Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente**

- Altri:**

- Anagrafe delle Prestazioni**

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Forlimpopoli, 28/08/2019

Oggetto:

APPROVAZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO DENOMINATO A20-01, VIA PRATI - DITTA BERTI PIERO SRL (PUA
APPROVATO CON ATTO CC N. 29 DEL 28.07.2011)- ISTRUTTORIA N. 81/2019-

Si attesta che gli atti di cui all'oggetto, sono stati regolarmente pubblicati all'Albo Pretorio di questo Comune.

Dal 28/08/2019

Al 12/09/2019

Registro Albo Pretorio N. 820

Anno 2019

L'incaricato alla pubblicazione

**AL RESPONSABILE
DEL VI SETTORE
Arch. Raffaella Mazzotti****OGGETTO: VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO A20-01 VIA DEI PRATI – DITTA BERTI PIERO s.r.l. (PUA approvato con atto
CC n. 29 del 28.07.2011). Istruttoria n. 81/2019.****RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Vista la domanda presentata dalla Ditta Berti Piero s.r.l., in data 15/05/2019 ed assunta ai prott. com.li nn. 9076 e 9085, di richiesta approvazione Variante non sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata per l'attività di macellazione sita a Forlimpopoli, in Via Prati n. 1160, (istruttoria n. 81/2019);

PREMESSO CHE:

- il PUA denominato “A20-01 – scheda POC per l'ampliamento di un fabbricato esistente ad uso macello, ubicato in via Prati n. 1160, località San Pietro ai Prati a Forlimpopoli”, attua un accordo tra privato e amministrazione comunale ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. 20/2000 e s.m.i., inserito nel Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione n. 41 del C.C. del 22.05.2009);
- il suddetto accordo, nello specifico, regola l'ampliamento per 6.000 mq. di S.U.L. del macello avicunicolo esistente della Ditta Berti Piero, ubicato in Via Prati, con l'impegno a realizzare e cedere opere di potenziamento della mobilità veicolare e ciclopedonale della viabilità di collegamento della frazione S. Pietro ai Prati con il Capoluogo;
- il POC ha recepito il suddetto accordo disciplinando l'intervento in oggetto alla Scheda A20-A01 “San Pietro ai Prati”, definendo il suo assetto urbanistico e le specifiche condizioni all'attuazione (scheda A20-A01);
- nella suddetta scheda il POC ha previsto sia il rafforzamento della linea produttiva che la realizzazione di uffici, servizi e spazi per l'attività, stabilendo la seguente assegnazione e ripartizione di superfici ed opere:
 - Sup. Territoriale 32.533,00 mq. (15.833 mq. nel PUA)
 - SUL massima: ampliamento 6.000 mq. di cui:
 - Superficie Impianto Piano Terra 1.725,00 mq. SUL
 - Superficie Impianto Piano Primo 1.755,00 mq. SUL
 - Sup. capannone automezzi/pelli 2.520,00 mq. SUL
 - Standard pubblici (20% ST) 6.507 mq., di cui:
 - Parcheggi pubblici: 1627 mq.
 - Verde pubblico: 4.880 mq.
 - Extrastandard:
 - ciclopista 1.375 mq (550 ml.);
- il Piano Urbanistico Attuativo è stato approvato con delibera del C.C. n. 29 del 28.07.2011;
- le dotazioni pubbliche sono state ricalcolate nel PUA in proporzione al ridimensionamento della ST effettuata con l'approvazione del POC ed ammontano a:
 - parcheggi pubblici mq. 794,25;

ALLEGATO A

- verde pubblico mq. 2.382,75;
- la convenzione del PUA è stata sottoscritta in data 09.09.2011, Rep. 16218, racc. 2920 Notaio Dott. Maria Assunta Raspanti;
- è stato rilasciato il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione (P.C. n. 13 del 24.04.2014);
- i lavori relativi alle Opere di Urbanizzazione sono iniziati in data 19.03.2015 (comunicazione prot. n. 3474/2015);
- le opere extrastandard (ciclopista) sono state eseguite come risulta dal Certificato di Regolare Esecuzione del 14.02.2013 (prot. Com.le n. 14325 del 22.10.2014), a firma del responsabile del procedimento Ing. Andrea Maestri;
- è stato rilasciato il permesso di costruire per l'ampliamento del macello (1° stralcio) in data 20.01.2015, n. 170/2014 (pratica n. 10836);

PREMESSO INOLTRE CHE:

- con determinazione n. 181/2016 in data 20/06/2016 è stata approvata una variante non sostanziale al PUA approvato che ha modificato, nell'ambito del lotto fondiario (15.883 mq. di ST), la distribuzione dei volumi edilizi di progetto al macello avicunicolo esistente e la distribuzione interna dei locali, senza modificare la SUL totale già assegnata (6.000 mq. di ampliamento) con riorganizzazione degli spazi e dei percorsi esterni;
- a seguito della variante suddetta, in data 05/01/2017, al prot. n. 247/2017, è pervenuta richiesta di permesso di costruire per l'ampliamento complessivo del macello, in variante al precedente titolo (PdC n. 170/2014), rilasciato con P.d.C. n.7 del 17/08/2017, tuttora in corso di validità;

PRESO ATTO che la richiesta della variante in oggetto è motivata dalla necessità di adeguare la progettazione distributiva edilizia alla continua evoluzione tecnologica e normativa e delle esigenze produttive relative all'attività esercitata di macellazione; ciò comporta continue innovazioni e l'inderogabile necessità di riconsiderare lo sviluppo edilizio complessivo e di dettaglio del macello. La variante richiesta, quindi, mira a semplificare i contenuti di dettaglio del PUA approvato per consentire una maggiore duttilità in fase progettuale-esecutiva che assecondi le dinamiche evidenziate, con la possibilità di presentare progetti di costruzione, per stralci e a più riprese.

CONSTATATO CHE la variante, fermi restando i vincoli tecnico-normativi di base definiti dal PUA e da quelli fissati con successiva variante Det. 181/2016, apporta la seguente revisione agli elaborati del PUA:

Tavola 4b - Tavola 5b - Schematizzazione del Progetto approvato (Piano Terra e Piano Primo): in questa tavola il progetto approvato è riproposto in forma semplificata, con sintesi concettuale degli spazi previsti (macrocategorie funzionali);

Tavola 6b - Vincoli di ampliamento: tenendo conto del progetto approvato, viene identificata l'area di massimo ingombro edificabile "*limite area ampliamento*", comprensiva sia della parte esistente che di quella di futuro sviluppo, all'interno della quale organizzare l'evoluzione planovolumetrica del macello. Vengono indicate le distanze da confine, le distanze per il passaggio e sosta mezzi, la distanza dal preesistente fabbricato a nord; l'identificazione degli spazi destinati a verde privato e parcheggi pertinenziali all'esterno dell'area edificabile di cui sopra. La linea di massimo ingombro del costruito è comprensiva di elementi a sbalzo, pensiline, tettoie, corpi tecnici, etc...; la tavola, inoltre, riporta:

- la tabella "nuove superfici destinate all'impianto", così come rimodulate con determina n. 181/2016

NUOVE SUPERFICI DESTINATE ALL'IMPIANTO

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Sup. Impianto Piano Terra | 1.942,16 mq |
| Sup. Impianto Piano Primo | 1575,03 mq |
| Sup. Capannone automezzi / Pelli | 2482,81 mq |
| | 6000,00 mq |

- la ripartizione delle superfici e l'articolazione funzionale del progetto, come sintetizzate dalla variante approvata, nella quale si è ricavato uno schema impiantistico - progettuale strutturato in sintesi sulle seguenti funzioni:

- Sosta vivo e linea produttiva (selezionamento, scuoiatura, eviscerazione, confezionamento, incassettamento): 2 linee produttive (compresa l'esistente);
- Celle 0° e celle -20°;
- Laboratorio;
- Deposito macelli di altro tipo;
- Deposito (pelli);
- Deposito automezzi aziendali;
- Deposito imballaggi;
- Uffici e servizi vari per amministrazione e personale.

La variante infatti, mantiene inalterati i dati fondamentali di progetto e la proporzione tra gli spazi/assetti impiantistici dedicati alle varie fasi di produzione, anche con l'obiettivo di non incidere sulle valutazioni di carattere urbanistico e ambientale già svolte; particolare attenzione è data al parametro della "sosta vivo", che dovrà essere quello definito con la determina n. 181/2016 (mq. 489,24 mq.).

Tavola 7b -Tipologie ammissibili

Le tipologie edilizie sono ricavate dal progetto del PUA approvato, anch'esse ricondotte a schematizzazioni tipologiche, individuando i seguenti tipi:

- edificio a pianta rettangolare, tipo blocco, con copertura a capanna;
- variante al tipo rettangolare, con schema ad L;
- edificio a pianta quadrata, tipo blocco, con copertura a capanna o a padiglione.

Viene inoltre introdotta la tipologia "cella frigo isolata", tipo a blocco, h. 4 mt. con copertura a capanna (elemento prima non previsto).

Anche l'aspetto architettonico risulta sostanzialmente lo stesso:

- con volumi di nuova realizzazione a forma compatta, prevalenza dei pieni sui vuoti, due piani massimo fuori terra, un'altezza massima di 9,00 ml, al colmo del tetto;
- i materiali di facciata saranno ad intonaco a base calce e tinta di finitura, gli infissi esterni saranno in metallo verniciato con tinta coprente non lucida, il manto in tegole marsigliesi.

Parcheggi Privati

La disposizione dei parcheggi privati, ricavati all'esterno del perimetro denominato *limite area ampliamento* (Tavola 6b Vincoli di Ampliamento), sono disposti seguendo i principi perseguiti dai precedenti progetti presentati, in particolare con l'ultimo PdC, n. 7/2017.

La variante propone l'individuazione planimetrica soltanto di n. 79 posti auto rispetto alla richiesta del PUA approvato (87 posti auto), demandando la localizzazione dei residui 8 posti all'interno del *limite area ampliamento*, una volta definito lo specifico assetto edilizio.

Anche la costruzione dei parcheggi verrà perseguita per stralci, in numero adeguato allo stato dell'ampliamento.

Gli stalli delle auto poste sulla zona più a SUD sono stati riconsiderati come parcheggi su grigliato

carrabile, destinati ai dipendenti addetti alla macellazione.

Verde Privato

Il lotto fondiario, come previsto dal PUA approvato, mantiene la fascia di verde privato quale mitigazione dell'impatto dello stabile sul territorio, per filtrare in maniera progressiva il passaggio da realtà produttiva a quella agricola retrostante. La fascia verrà piantumata con specie botaniche arboree autoctone, alternate con essenze tipicamente arbustive, la messa a dimora di prato (miscuglio polifita).

In questa variante, inoltre, è stata individuata un'ulteriore zona di verde privato a Nord-Ovest, come elemento di mitigazione tra la strada e l'edificio produttivo, aumentando complessivamente la dotazione di verde, come specificato in tabella.

Una quota di verde privato è dedicata alla predisposizione di alcuni parcheggi, su di un sistema di grigliato carrabile (vedi sopra).

| | VERDE PRIVATO APPROVATO | VERDE PRIVATO VARIANTE |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <i>verde</i> | 1.926,89 mq. | 1.897,94 mq. |
| <i>grigliato carrabile</i> | N/A | 275,00 mq. |
| TOTALE | 1.926,89 mq. | 2.172,94 mq. |

DATO ATTO che, la Variante risulta costituita dai seguenti elaborati e allegati, redatti dal progettista incaricato dalla committenza per la variante del PUA, **arch. Fabio Eugenio Flamini**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 170, CF: FLMFGN58R21C777T, con studio tecnico in Civitella di Romagna, Viale Roma, n. 8:

Elaborati tecnici:

- Relazione tecnica 14-05-2019 (prot. 9076);
- Tav. 4 b Schematizzazione Prog. Approvato – Pianta Piano Terra – scala 1:200 – Aprile 2019 (prot. 9076);
- Tav. 5 b Schematizzazione Prog. Approvato – Pianta P. Primo – scala 1:200 – Aprile 2019 (prot. 9076);
- Tav. 6 b – Vincoli di ampliamento – Scala 1:200 - Aprile 2019 (prot. 9076);
- Tav. 7 b – Tipologie ammissibili – Scala 1:200 - Aprile 2019 (prot. 9076);

Allegati:

- Modulo domanda e asseverazione tecnico;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e doc. identità del richiedente ;
- dichiarazione ed asseverazione vincoli e tutele;

– **RICHIAMATO** l'art. 9 della Convenzione, regolante le modalità con cui possono essere ammesse varianti al PUA approvato, che testualmente recita:

- “ 1. Eventuali varianti tipologiche che non comportino aumento della SUL di progetto, che non riguardino la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, che dovranno rimanere invariate, ma modifiche dei sistemi aggregativi delle unità in ampliamento, nonché dei prospetti, possono essere approvate con **determina dirigenziale**, previo parere favorevole della CQAP sulle modifiche ai prospetti e/o materiali utilizzati.
2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma 1, devono essere autorizzate con la procedura prevista per i Piani urbanistici attuativi.
3. Non comporteranno varianti al presente PUA le casistiche contemplate nelle NTA del PUA.”

CONSIDERATO CHE:

La presente variante non modifica i contenuti del PUA approvato e della successiva variante non sostanziale approvata con la Det. 181/2016, né apporta incrementi di SUL, SF. Essa, infatti, rappresenta mera trasposizione (semplificazione e concettualizzazione) dei contenuti già approvati, con l'obiettivo di superare l'impostazione di eccessivo dettaglio del PUA nella parte edilizia, che rende particolarmente gravosa la possibilità di apportarvi modifiche sia pure di limitata entità.

Che la variante (Tavola 6b – Vincoli di ampliamento), con un'operazione di sintesi concettuale, ha correttamente individuato le invarianti sostanziali del PUA, così come definite dal POC e dal PUA approvato e dalla variante non sostanziale (Det. 181/2016.); l'articolazione funzionale effettuata, è coerente ed attinente con quanto già ricavato nella Det. 181/2016 e costituisce il riferimento logico – dimensionale dello sviluppo distributivo degli spazi interni, nel rispetto delle valutazioni ambientali già effettuate.

Le lievi modifiche apportate alla disposizione dei parcheggi pertinenziali, del verde privato perimetrale, degli spazi di circolazione, sono in parte mutate dallo sviluppo e dalle riconsiderazioni che il progetto ha avuto alla scala edilizia con il rilascio del PdC n. 7 del 17/08/2017, all'interno del quale era stata elaborata una “Pianta flussi, mezzi, persone e segnaletica” (Tavola 6 PCP), acquisendo il parere AUSL prot. 2017/011923/P del 01/06/2017, favorevole per la parte edilizia, a recepimento delle prescrizioni impartite con Det. n. 181/2016.

Le tipologie edilizie rappresentano la tipizzazione del progetto di PUA e della sua variante già approvati e le modifiche introdotte risultano con essi coerenti.

La variante riguarda solamente la parte fondiaria del PUA, lasciando inalterate le previsioni sulle opere pubbliche, le quali risultano ancora in corso di realizzazione e non ancora completate e cedute, nonostante trascorsi quasi otto anni dalla sottoscrizione della convenzione (09.09.2011).

RITENUTO OPPORTUNO TUTTAVIA PRECISARE QUANTO SEGUE:

a - A migliore specificazione di quanto riportato sulla tavola n. 6 “Tavola 6b – Vincoli di ampliamento), ogni sviluppo edilizio dovrà conformarsi alla articolazione logico – dimensionale definita con la variante Det. 181/2016; in particolare va tenuta fissa la superficie massima per i locali “sosta vivo” che non dovranno superare quelli definiti con la determina suddetta (489,24 mq.).

b - Sul fronte nord linea di massimo ingombro è stata avanzata rispetto all'ingombro dell'edificio esistente ed alla sagoma di ampliamento. Si ritiene che lo sviluppo edilizio dei fabbricati debba mantenere l'allineamento nord attualmente previsto, per non restringere gli spazi di accesso al parcheggio, manovra e sosta dei mezzi leggeri e pesanti e per mantenere la maggior distanza possibile dall'edificio esistente (potranno fare eccezione eventuali pensiline aggettanti che non pregiudicano tali spazi di circolazione-sosta).

Per le medesime ragioni, in riferimento alla parte di edificio esistente, la linea *limite area ampliamento*, va riferita a mere e puntuali esigenze di adeguamento tecnico e/o igienico sanitario dell'impianto.

c – A fronte della maggior flessibilità planovolumetrica conseguita con la presente variante si ritiene, con particolare riferimento al lato est del lotto, che i marciapiedi degli edifici siano da ricomprendersi all'interno del *limite area ampliamento*.

d - A fronte della semplificazione proposta, si ritiene comunque opportuno che eventuali

ALLEGATO A

soluzioni plano-volumetriche che si discostino in maniera significativa dallo schema planimetrico approvato, saranno da sottoporre al parere C.Q.A.P. in sede dello stesso PdC.;

e – Richiamato l'art. 5 della convenzione e le tempistiche da esso dettate, è necessario prevenire ad un sollecito completamento delle opere di urbanizzazione al loro collaudo e cessione e subordinare alla conclusione di detti adempimenti le eventuali richieste di ulteriori varianti urbanistiche o edilizie, di nuovi titoli abilitativi, nonché alla presentazione di fine lavori dei titoli abilitativi in atto.

VERIFICATO la sopravvenuta “Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico”, di cui alla D.G.R. n. 2112 del 05 dicembre 2016, che ha classificato la porzione di territorio in cui è ubicato il PUA come “Aree di potenziale allagamento” di cui all'art. 6 delle relative N.T.A. (aree con tirante idrico atteso fino a 50 cm.) e verificato il tirante idrico di dettaglio che risulta nullo nell'area di stretto sviluppo edilizio del piano;

RITENUTO opportuno, anche nell'ottica della semplificazione, che il piano urbanistico consenta, più appropriatamente, maggiore flessibilità della scala edilizia, tenendo tuttavia ferme le invarianti concettuali e progettuali sopra richiamate che non alterino i presupposti approvativi e valutativi della scala urbanistica ed ambientale;

RITENUTO, che la fattispecie della variante sia configurabile tra quelle non sostanziali, ai sensi dell'art. 9 della Convenzione sottoscritta, in quanto:

- non comportino aumento della SUL di progetto,
- non riguardino la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, e gli impegni extrastandard così come stabiliti in convenzione (artt. 7 e 8);
- non vengono modificati gli accessi sulla viabilità pubblica, né gli spazi pubblici, né le fasce verdi perimetrali di mitigazione ambientale;
- rappresenta una mera trasposizione formale di contenuti già valutati ed approvati, consentendo una maggiore flessibilità ai *sistemi aggregativi delle unità in ampliamento*.

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. n. 9696 in data 22/05/2019, il procedimento è stato avviato dando comunicazione del responsabile;
- in data 29/05/2019 la variante è stata sottoposta alla C.Q.A.P., la quale ha espresso parere favorevole (verbale n. 2);

RITENUTO CHE per la modifica apportata non sia necessario conseguire, in questa fase, ulteriori pareri rispetto a quelli già acquisiti sul PUA approvato e sulla variante non sostanziale 2016;

RICHIAMATO, pertanto, i pareri già rilasciati sul PUA approvato e sulla variante non sostanziale 2016 e le relative prescrizioni tecniche ed esecutive per cui dovranno rimanere immutate le condizioni sulla base delle quali gli stessi sono stati rilasciati;

RICHIAMATE le prescrizioni già definite con la determina 181/2016 (P.1, P.2, P.3, P.4) in relazione alla definizione progettuale degli spazi esterni, che vengono confermate;

RITENUTO di dover integrare dette prescrizioni con quanto definito ai soprastanti punti a, b, c, d, e);

PROPONE

1. PARERE FAVOREVOLE ALLA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO

URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO A20-01 VIA DEI PRATI – DITTA BERTI PIERO s.r.l. (PUA approvato con atto CC n. 29 del 28.07.2011) - Istruttoria n. 81/2019.

2. DI DARE ATTO che la Variante, si compone dei seguenti elaborati tecnici, redatti dall'arch. Fabio Eugenio Flamini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 170, CF: FLMFGN58R21C777T, con studio tecnico in Civitella di Romagna, Viale Roma, n. 8, Tav. 5.1 - Pianta P. Primo - Stato Comparato – scala 1:200 – (integr. Gen. 2016 – prot.

Elaborati tecnici:

- Relazione tecnica 14-05-2019 (prot. 9076);
- Tav. 4 b Schematizzazione Prog. Approvato – Pianta Piano Terra – scala 1:200 – Aprile 2019 (prot. 9076);
- Tav. 5 b Schematizzazione Prog. Approvato – Pianta P. Primo – scala 1:200 – Aprile 2019 (prot. 9076);
- Tav. 6 b – Vincoli di ampliamento – Scala 1:200 - Aprile 2019 (prot. 9076);
- Tav. 7 b – Tipologie ammissibili – Scala 1:200 - Aprile 2019 (prot. 9076);

Allegati:

- Modulo domanda e asseverazione tecnico;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e doc. identità del richiedente ;
- dichiarazione ed asseverazione vincoli e tutele;

3. DI CONFERMARE sulla variante in oggetto le prescrizioni già definite con determina n. 181/2016, da recepirsi in sede di Permesso di Costruire, di seguito riportate:

P.1) - In sede di permesso di costruire (anche se per stralci) andrà verificata, attraverso specifica richiesta del parere ai Vigili del Fuoco, la sussistenza delle condizioni di sicurezza (distanze di rispetto, misure di protezione, etc...) dell'impianto a gas in rapporto alla diversa caratterizzazione degli spazi circostanti che verranno a determinarsi con l'avanzare degli interventi rispetto alla sua ubicazione attuale.

Qualora in fase di realizzazione degli interventi si rendesse necessario una sua ricollocazione, ovvero un potenziamento dell'impianto a gas, si ritiene necessaria la conversione dell'approvvigionamento alla rete gas pubblica.

P.2): Occorre corredare il progetto edilizio di apposita planimetria con studio dei percorsi interni alla superficie fondiaria (quella presentata sulla tavola 6.1 risulta insufficiente) che contenga:

- distinzione e riconoscibilità dei percorsi, pedonali e carrabili, differenziando materiali e/o colori,
- l'uso di segnaletica orizzontale e verticale, la previsione di marciapiedi e/o dispositivi di delimitazione e protezione dei percorsi lungo gli edifici, di dispositivi di visibilità ed ogni altro dispositivo utile ad aumentare la sicurezza della circolazione interna...;
- un'organizzazione dei punti di accesso per il carico – scarico nei vari corpi edilizi che tenda a separare i percorsi dell'utenza leggera da quella pesante, se necessario anche modificando la posizione delle aperture.

P.3): Con riguardo ai punti precedenti la nuova dislocazione dei parcheggi pertinenziali di cui alla tavola 6.1 *Flussi dei mezzi* è da ritenersi indicativa ed andrà verificata in sede di permesso di costruire, tenuto conto anche dei seguenti aspetti, per i quali pare opportuno considerare la eliminazione dei posti auto sul lato est e trovarne modalità di recupero in spazi più sicuri:

- vicinanza al bombolone gas;
- localizzazione nei punti di svolta.

P.4): La definitiva organizzazione degli spazi esterni, con tutti gli elementi considerati, andrà definita col Permesso di Costruire e sarà da sottoporre al parere integrato ai sensi dell'art. 41 della L.R. 31/2002 e ss.mm.ii., di competenza di AUSL Romagna ed ARPAE, nonché a quello dei Vigili del Fuoco.

4 - DI INTEGRARE LE SUDETTE PRESCRIZIONI con le seguenti:

P.5) - Ogni sviluppo edilizio dovrà conformarsi alla articolazione logico – dimensionale definita con la variante Det. 181/2016; in particolare va tenuta fissa la superficie massima per i locali “sosta vivo” che non dovranno superare quelli definiti con la determina suddetta (489,24 mq.).

P.6) - Lo sviluppo edilizio dei fabbricati dovrà mantenere l'allineamento nord attualmente previsto, per non restringere gli spazi di accesso al parcheggio, manovra e sosta dei mezzi leggeri e pesanti e per mantenere la maggior distanza possibile dall'edificio abitativo esistente (potranno fare eccezione eventuali pensiline aggettanti che non pregiudicano tali spazi di circolazione-sosta).

Per le medesime ragioni, in riferimento alla parte di edificio esistente, la linea *limite area ampliamento*, va riferita a mere e puntuali esigenze di adeguamento tecnico e/o igienico sanitario dell'impianto.

P.7) – A fronte della maggior flessibilità planovolumetrica conseguita con la presente variante si ritiene, con particolare riferimento al lato est del lotto, che i marciapiedi degli edifici siano da ricomprendersi all'interno del *limite area ampliamento*.

P.8) - A fronte della semplificazione proposta, è necessario che eventuali soluzioni planovolumetriche che si discostino in maniera significativa dallo schema planimetrico approvato, saranno da sottoporre al parere C.Q.A.P. in sede dello stesso PdC.

P.9) – Di subordinare al sollecito completamento delle opere di urbanizzazione al loro collaudo e cessione eventuali richieste di ulteriori varianti urbanistiche o edilizie, di nuovi titoli abilitativi, nonché alla presentazione di fine lavori dei titoli abilitativi in atto.

5. DI RINVIARE ai pareri già acquisiti le condizioni ad esse sottese e le relative prescrizioni del PUA approvato.

6. DI RIMANDARE alla successiva fase istruttoria dei permessi di costruire, la verifica puntuale degli aspetti edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza propri degli edifici e delle relative aree di pertinenza ed il corretto recepimento di tutte le prescrizioni;

7. DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini, in servizio presso il VI Settore del Comune di Forlimpopoli.

8. DI PROVVEDERE alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Forlimpopoli, 21/08/2019

Il Responsabile del Procedimento
arch. Patrizia Pollini
(documento firmato digitalmente)