



COMUNE DI FORLIMPOPOLI
Provincia di Forlì – Cesena
VI Settore Governo del Territorio

PROCEDIMENTO UNICO P.U. 3



PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA ai sensi del 1° comma, lett. b) dell'art. 53 della LR 24/2017 (interventi di ampliamento/ristrutturazione di attività di impresa insediate) - SOC. MATTEINI s.r.l.

**PROPOSTA DI MODIFICA
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Conferenza dei Servizi art. 14 L. 241/1990 e ss.mm.ii. - art. 53 L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.:

Indizione prot. n. _____ del _____

Determinazione Conclusiva n. _____ del _____

Ratifica Consiglio Comunale D.C.C. n. _____ del _____

1. PREMESSA

2. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24/2017 NEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI

3. ITER DEL PROCEDIMENTO

4. L'AZIENDA

5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITA'

6. PRINCIPALI RAGIONI AZIENDALI PER L'AMPLIAMENTO PROPOSTO

7. AREA DI INTERVENTO

7.1 LOCALIZZAZIONE

7.2 INDISPONIBILITA' DI AREE LIMITROFE PER L'AMPLIAMENTO AZIENDALE

8. IL PROGETTO EDILIZIO - SEDE ATTUALE

9. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

9.1 ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI

9.2 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

9.3 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO

10. ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI

10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO

10.2 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

10.3 DIMENSIONAMENTO

10.4 VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (VALSAT)

10.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

10.6 PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982

10.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO

10.8 RELAZIONE GEOLOGICA

10.9 RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA E CRONOPROGRAMMA

10.10 CONVENZIONE

1.PREMESSA

Il Sig. Mirco Matteini, in qualità di titolare della società "Matteini s.r.l", attività di media struttura di vendita (supermercato alimentare), svolta all'interno del fabbricato esistente sito in Forlimpopoli, via Circonvallazione n.5, ha presentato al Comune, tramite il tecnico incaricato ing. Roberto Santolini, un'istanza per la realizzazione del progetto di ampliamento degli spazi di vendita, pervenuta **in data 04/02/2026** ed acquisita agli atti con **PG 2639/2026**.

L'intervento edilizio, in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, consiste nell'ampliamento mediante estensione e chiusura degli spazi commerciali all'interno del portico di uso pubblico per il quale viene preventivamente richiesta la rimozione di servitù, superando l'indice di edificabilità dell'area (0,55 mq/mq).

Trattandosi di un intervento edilizio in variante agli strumenti urbanistici, promosso da un'azienda operante e regolarmente insediata sul territorio, può essere applicata al caso la procedura semplificata di cui al *primo comma lett. b) dell'art. 53* della Legge Quadro urbanistica regionale n.24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", che prevede - per gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di nuova costruzione finalizzati allo sviluppo di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesso ovvero in lotti contigui o circostanti - che l'interessato possa richiedere al Comune l'approvazione del progetto con effetti di variante urbanistica, mediante indizione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, per l'esame del progetto e degli interventi stessi.

Trattandosi di ampliamento di attività aziendale regolarmente insediata e in attività, si può ritenere che la variante urbanistica richiesta consenta di associare, all'interesse del privato, gli elementi di interesse pubblico a seguito sintetizzati:

- consolidare/potenziare un'attività esistente, con conseguente beneficio per lo sviluppo del tessuto socioeconomico e imprenditoriale forlimpopolese;
- acquisire da parte del Comune eventuali risorse economiche utilizzabili per la manutenzione/riqualificazione delle dotazioni territoriali esistenti (in caso di plusvalenza fondiaria tra la situazione post e ante variante, da determinarsi a valle dell'esito della Conferenza di servizi).

Nel caso specifico, inoltre, l'interesse pubblico correlato all'attuazione del progetto è determinato anche dalla riorganizzazione del collegamento pedonale tra le retrostanti Via Crocetta, Via Ordelaiffi e la Circonvallazione (ex via Emilia), processo già avviato in occasione degli ultimi procedimenti che hanno riguardato le aree di proprietà e quelle strettamente limitrofe.

2. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24/2017 NEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale n. 24, del 21 dicembre 2017, "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" la quale, all'art. 53 - comma 1, prevede il ricorso al "procedimento unico":

"Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli Enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

- a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;*
- b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività", da svolgersi secondo le modalità delineate nei commi da 2 a 9 dell'articolo qui richiamato. È evidente quindi come anche la nuova legge urbanistica regionale delinei un percorso di variante urbanistica ad hoc, atto a consentire un adeguamento gestionale, logistico e dimensionale delle attività di impresa, per*

dare una risposta efficace – con procedura semplificata e quindi con tempi relativamente brevi - alle esigenze strategiche e di consolidamento delle aziende che costituiscono parte del tessuto economico e produttivo dei Comuni.

Quale supporto tecnico per l'applicazione dell'art. 53, è stata recentemente approvata la Delibera della Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024, avente oggetto "APPROVAZIONE DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO, IN MERITO AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E AL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 2017".

Detto atto di coordinamento prevede l'obbligo di redigere, da parte del soggetto proponente, alcuni documenti aggiuntivi quali il Piano economico e finanziario ed il Cronoprogramma dei lavori, (richiesti in sede di conferenza di servizi) e rimarca due criteri chiave per il ricorso a tale procedura, ovvero:

- che l'attività edilizia avvenga a favore di attività economiche già insediate;
- che vi sia un'effettiva integrazione economico produttiva e funzionale tra l'intervento di ampliamento e quello già esistente.

3. ITER DEL PROCEDIMENTO

Per l'attivazione del procedimento unico per l'approvazione di progetto edilizio con effetti di variante urbanistica ai sensi del *primo comma, lett. b) dell'art. 53* della LR n. 24/2017 (interventi di ampliamento/ristrutturazione di attività di impresa insediate) la norma prevede:

- che i soggetti interessati possano promuovere lo svolgimento del suddetto procedimento unico;
- che l'approvazione del progetto consenta di acquisire intese, nulla osta e atti d'assenso comunque denominati, richiesti dalla legislazione vigente;
- che l'approvazione del progetto comporti la localizzazione di opere e interventi in variante alla pianificazione territoriale vigente.

Il progetto edilizio, avente effetto di variante agli strumenti urbanistici comunali, sarà sottoposto all'esame della conferenza di servizi ai sensi di quanto disposto dall'art 14-ter della Legge 241/90. L'esito favorevole della Conferenza di servizi, appositamente indetta, comporta la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista la preventiva pronuncia del Consiglio Comunale, ovvero, a pena di decadenza, la ratifica da parte del medesimo organo entro 30 giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi. Divenuta efficace la variante, il competente Responsabile del VI Settore Edilizia rilascerà il titolo edilizio (Permesso di Costruire Convenzionato).

4. L'AZIENDA

Matteini S.r.l. svolge attività di commercio al dettaglio nel settore alimentare, **operando come supermercato con una Superficie di Vendita pari a 508,17 m²** (Esercizio commerciale al dettaglio classificato dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente come "E3 - Medio-piccole strutture di vendita – alimentari, con Sup. Vendita fino a 800 mq): **l'autorizzazione commerciale è stata rilasciata dal Comune di Forlimpopoli con atto n. 11 del 12/03/2009 (tipologia 062 – pubblico esercizio con Superficie di vendita autorizzata pari a 612,24 m² di cui 592,24 m² alimentare e 20,00 m² non alimentare).**

[Si richiama l'elaborato TAV 2.10 " STATO ATTUALE CALCOLO SUPERFICI DI VENDITA"](#)

L'attività consiste nella vendita al dettaglio di generi alimentari, bevande e prodotti affini, comprendendo prodotti freschi, confezionati, carni, salumi, gastronomia e ortofrutta, assicurando così un assortimento completo di beni alimentari destinati alla clientela locale.

Per caratteristiche merceologiche, dimensioni e continuità di esercizio (insediato in via Circonvallazione 5 sin dal 1991), Matteini S.r.l. rappresenta un presidio commerciale stabile nel contesto urbano, contribuendo alla dotazione di servizi di prossimità e ricoprendo un ruolo significativo nell'organizzazione del tessuto economico locale.

5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITA'

Da quanto dichiarato nella domanda in atti e dai controlli effettuati sulle intestazioni catastali delle aree interessate dal procedimento di variante urbanistica, emerge la seguente situazione patrimoniale (vedasi anche la Relazione *"Storico per titoli autorizzativi"* allegata all'Istanza):

- PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE SEDE DELL'ATTUALE ATTIVITÀ AZIENDALE (SUPERMERCATO) – Foglio 18, part 749 "MATTEINI S.r.l"

Acquisto del bene in data 22/02/1990 con atto Notaio Roberto Rosolino Zambelli rep.13047/3700 reg.to a Forlì il 16/03/1990 n. 2206 e ivi trasc.to il 08/03/1990 ART.512 distinto al N.C.T./N.C.E.U. di Forlimpopoli, **fg. 18** con le originarie particelle 235, 237,421 **ora identificate e convogliate nel mappale 749.**

Atto unilaterale d'obbligo di costituzione di servitù di portico ad uso pubblico ISTITUITO CON ATTO ai rogiti del Notaio Dott. Alessandro Fabbri del 13 /11/1990 rep. 166/81 reg.to a Forlì il 14/11/1990 e ivi trasc.to il 19/11/1990 Reg. part. 8611, **gravante sull'attuale part.749**

Il soggetto attuatore ha comunque la titolarità dell'immobile e dell'area oggetto di procedimento/intervento edilizio con effetti di variante urbanistica.

L'ampliamento verrebbe attuato mediante estensione e chiusura degli spazi commerciali all'interno del portico di uso pubblico per il quale viene preventivamente richiesta la rimozione di servitù, superando l'indice di edificabilità dell'area (0,55 mq/mq).

L'istanza risulta conforme anche alla Delibera della Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024 avente oggetto *"APPROVAZIONE DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO, IN MERITO AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E AL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 2017"*, in quanto – richiamato il punto 2.3.3, sussiste un "imprescindibile vincolo funzionale tra l'attività economica già insediata e l'intervento di ampliamento da realizzare" poiché "è pacifico che l'impresa già insediata nel fabbricato da ampliare è comunque la beneficiaria finale dell'intervento di ampliamento", anche in virtù del contratto preliminare di compravendita sopra citato.

Matteini S.r.l. è divenuta titolare dell'area precedentemente adibita a parcheggio pubblico, classificata in ambito urbano consolidato A10a dal RUE vigente (Foglio n. 8 - particella n. 2553), già di proprietà del Comune di Forlimpopoli e ubicata in Via degli Ordelaiffi, in adiacenza all'attività commerciale (foglio 18 – p.lla 749). A fronte di tale acquisizione, la società si è impegnata alla realizzazione di una nuova area a parcheggio pubblico nell'area retrostante (permuta), compresa tra Via degli Ordelaiffi e Via Crocette (foglio 18 – p.lla 228) sulla quale insistevano strutture edilizie, successivamente ceduta al Comune di Forlimpopoli. **Per effetto dei trasferimenti approvati con Determinazione n. 450 del 02/09/2022, l'area catastalmente individuata al Foglio 18 - particella n. 2553 è priva di capacità edificatoria.**



Fig.1 – Inquadramento catastale

6. PRINCIPALI RAGIONI AZIENDALI PER L'AMPLIAMENTO PROPOSTO

L'obiettivo che si pone il soggetto proponente con l'intervento in esame, che comporta variante urbanistica al RUE vigente, è quello di rispondere alle seguenti principali esigenze:

- **AMPLIARE GLI SPAZI INTERNI** del supermercato dedicati alla vendita al dettaglio sfruttando la chiusura del portico esistente, sul quale è iscritto un uso pubblico istituito con convenzione del 13/11/90 notaio Fabbri Rep 166/81 nell'ambito del rilascio del primo titolo abitativo, portando la superficie di vendita (SV) attuale **pari a 508,17 mq, ad un totale di mq 582,40** (autorizzazione n. 11 del 12/03/2009), inferiori dunque ai 592,24 m² autorizzati.
 - **SL attuale** (come da PDC 206/2007 e successive varianti) pari a **1.341, 27 mq**
SL in ampliamento (portico) - procedimento unico in oggetto pari a **123, 42 mq**
(Sc pari a 77,18 mq e Sup.accessoria pari a 33.68 mq)

Si richiama l'elaborato tavola 2.8 "STATO COMPARATO"

- **VIENE RIVISTO PARZIALMENTE IL TEMA DELL'ACCESSIBILITÀ** al supermercato rispetto a quanto messo in campo con il trasferimento di potenzialità edificatoria (procedimento di cui alla Det. n. 450/2022 e seg.): il progetto edilizio propone una riorganizzazione del parcheggio retrostante su via Ordelauffi (Foglio 18 - p.lla 2553) conseguente alla posa di nuova recinzione perimetrale, che comporta la traslazione dei parcheggi e dell'ingombro del passaggio pedonale.

Si richiama l'elaborato 1.5 "STATO MODIFICATO INQUADRAMENTO GENERALE DELL'AREA CON PARCHEGGI"

7. AREA DI INTERVENTO

7.1 LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto di intervento è ubicata nel capoluogo del Comune di Forlimpopoli (FC), catastalmente identificata al Foglio n. 18 – mappale n. 749: essa si colloca nel quadrante sud-ovest del centro abitato del territorio comunale, lungo la direttrice principale Via Circonvallazione (tratto urbano della via Emilia), asse viario di primaria importanza che svolge funzione di raccordo tra il centro storico e la viabilità provinciale sovracomunale. L'area si localizza quindi in posizione strategica, all'interno di un tessuto urbano consolidato di carattere residenziale, ma contraddistinto da una compresenza di funzioni commerciali e di servizio: l'intorno presenta una distribuzione equilibrata di servizi pubblici quali istruzione (Scuola Primaria Don Milani), spazi e strutture per l'attività sportiva (Palazzetto dello Sport), aree verdi ed attività commerciali. La zona è servita dal trasporto pubblico locale, con fermate autobus in prossimità del centro urbano e linee che consentono spostamenti verso le principali destinazioni del territorio provinciale. L'area si collega altresì al percorso ciclabile della Via Emilia.

Sull'area insiste il fabbricato commerciale principale, oggetto di intervento edilizio, oltre alle aree pertinenziali destinate a parcheggio, movimentazione veicolare e percorsi pedonali. Il fronte su via Circonvallazione costituisce l'accesso principale al supermercato, mentre l'area retrostante affacciata su via Ordelauffi è destinata prevalentemente alla sosta e ai servizi di supporto all'attività.



Fig.2 – Inquadramento territoriale – ORTOFOTO AGEA 2023

7.2 INDISPONIBILITA' DI AREE LIMITROFE PER L'AMPLIAMENTO AZIENDALE

L'ipotesi di alternative alla proposta in oggetto non è percorribile in quanto non vi è la necessità di acquisire nuove aree limitrofe all'attività per un ulteriore accrescimento, ma **l'intervento si configura come ampliamento in sagoma attraverso il recupero della superficie sottostante il portico dal fabbricato esistente**: resta dunque intrinseca nella natura dell'intervento l'imprescindibile necessità di lavorare nell'area in disponibilità del soggetto attuatore.

8. IL PROGETTO EDILIZIO

SEDE ATTUALE

L'attuale sede dell'attività è catastalmente distinta al foglio 18 – mappale 749: l'edificio interessato si compone di un piano interrato, un piano terra che ospita l'attuale supermercato ed un piano primo adibito a laboratori, per una SL totale pari a **mq. 1.341,24**.

Alla prima concessione edilizia che aveva legittimato il fabbricato ad uso commerciale con una **SL pari a 1.041,26 mq** (Demolizione del fabbricato esistente "Albergo Ristorante Giannina" e successiva Concessione edilizia n. 106/1990 del 26/11/1990), ha fatto seguito un ampliamento autorizzato in seguito all'acquisto di un terreno adiacente sul quale insisteva un fabbricato ad uso lavanderia: tale operazione ha permesso di recuperare una **SL pari a 299,98 mq** (permesso di costruire n. 206 del 16/10/2007 e successive varianti):

l'assetto odierno è quindi il frutto di due titoli autorizzativi che si sono susseguiti nel tempo e che hanno portato l'attuale SL, come già anticipato anche al punto 6, ad un totale di 1.341,24 mq

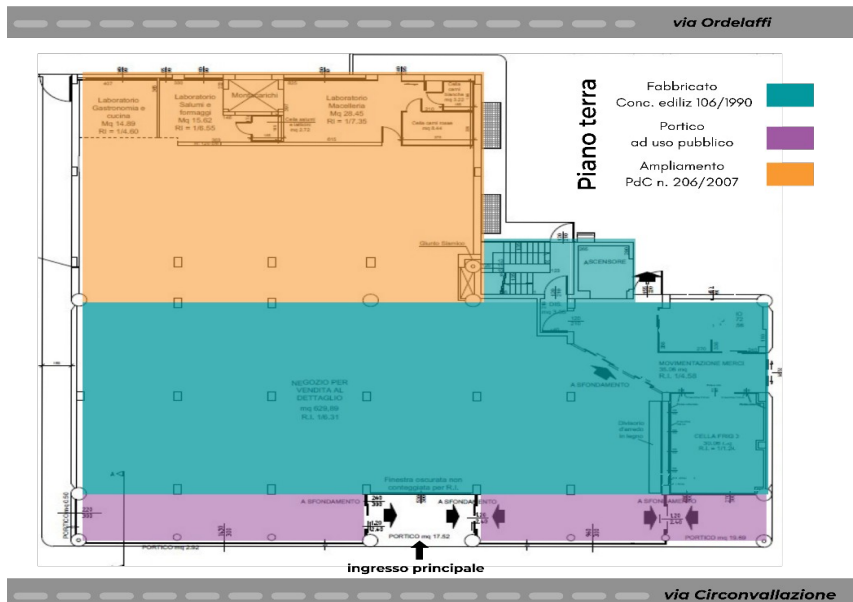


Fig.3 – Stato legittimo

Il progetto edilizio in esame prevede un **ampliamento in sagoma mediante la chiusura del portico sul quale grava una servitù di uso pubblico** istituita con atto unilaterale d’obbligo ai rogiti del Notaio Dott. Alessandro Fabbri del 13 /11/1990 rep. 166/81 reg.to a Forlì il 14/11/1990 e ivi trasc.to il 19/11/1990 Reg. part. 8611.

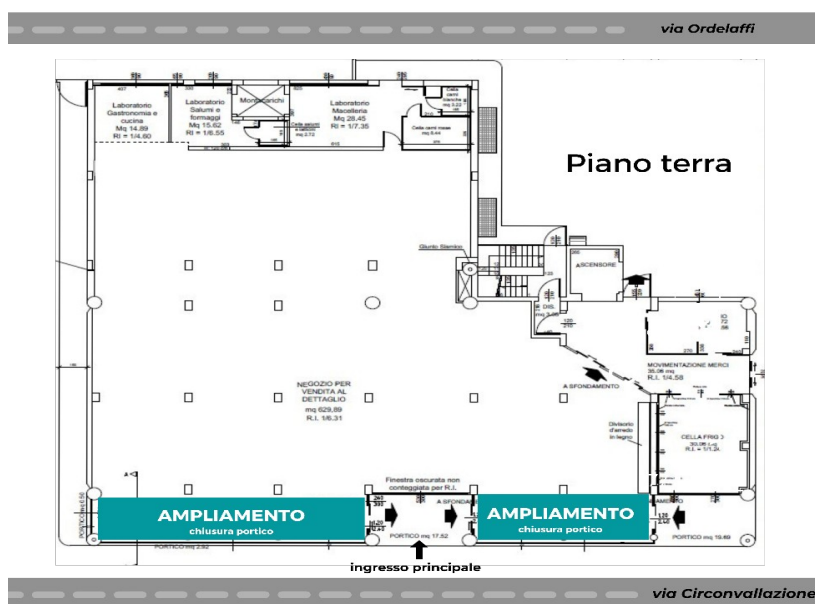


Fig.4 – Ampliamento oggetto dell’intervento

In sintesi si riporta il seguente conteggio delle superfici:

STATO ATTUALE – EX ANTE		INCREMENTO PROPOSTO		
SL	1.341,24 m ²	SL IN VARIANTE	+123,42 m ²	77,18 m ² (Sc)

				33,18 m ² (Sa)
SV	508,17 m ²	+ 74,23m²		

In sintesi lo stato ex post variante porterebbe alla seguente configurazione

- SUPERICIE DI VENDITA mq 582,40 (alimentare)
- SOGLIA DIMENSIONALE SUPERICIE COMMERCIALE mq 400,00 < **mq 582,40** < mq 800

9. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

Come anticipato nella Premessa, il progetto edilizio in esame comporta una variante urbanistica al Regolamento urbanistico edilizio vigente, per introdurre un ampliamento dell'attuale supermercato mediante la chiusura del portico di ingresso.

Gli elementi di variante urbanistica consistono quindi in:

- **riclassificazione urbanistica del terreno sito in fregio alla via Circonvallazione (Via Emilia), catastalmente distinto al foglio 18, particella 749** di superficie pari a circa mq 2400 da "Territorio urbano - Ambiti - A10a: Sub ambiti residenziali di completamento" sul quale insiste un esercizio commerciale (art. 8.3 c2 e art 8.4 c3 del Piano Operativo Comunale), ad "**Ambiti - A10a: Sub ambiti residenziali di completamento - P.U. n. 3**" a seguito di Procedimento Unico ex Art. 53 l.r 24/2017 e s.m.i, cartograficamente individuato con perimetro apposito e soggetto a permesso di costruire convenzionato e a prescrizioni attuative specifiche.
- **possibilità di superare la capacità edificatoria del lotto (P.la 749) rispetto all'Indice dell'Ambito A10a trasformando il portico ad uso pubblico che insiste sul fronte principale per una SL pari a mq. 123, 42 con l'estensione dell'attuale superficie di vendita (+ 74,23m²).**

La variante, oltre alle motivazioni riguardanti la riorganizzazione dell'attività, è resa possibile in quanto:

- è venuto a mancare l'interesse attuale e concreto di utilizzo del portico di uso pubblico, in quanto spazio meramente facente parte delle pertinenze dell'attività commerciale, uso compensato dalla individuazione delle connessioni trasversali attraverso la proprietà stessa Matteini ed il parcheggio pubblico retrostante (via Emilia, Via Ordelaffi, via Crocette);
- rimuovendo la servitù di uso pubblico attualmente gravante sul portico, è possibile estendere le superficie commerciale senza nuova costruzione in ampliamento dell'immobile, ammettendo il solo incremento della potenzialità edificatoria (SL) corrispondente alla superficie del portico, attualmente non conteggiata per via dell'uso pubblico. Ciò consente di evitare ulteriore congestionamento edilizio e salvaguardare le dotazioni ad oggi conseguite.

In proposito va quindi specificato che:

- col presente procedimento la servitù di uso pubblico che interessa il portico verrà rimossa nell'ambito del procedimento unico in oggetto ex art 53 l.r 24/2017: su tale aspetto dovrà quindi esprimersi puntualmente il Consiglio comunale considerati gli elementi di interesse pubblico presenti nel progetto;

- con l'occasione viene effettuato anche l'aggiornamento cartografico della attuale situazione delle porzioni A10a di cui alle p.lle individuate al Foglio 18 mappali 228 e 2253, a recepimento dei provvedimenti comunali pregressi che hanno riguardato l'ambito commerciale in oggetto e le proprietà Matteini e con i quali è stato attuato il decongestionamento della cortina edilizia di via degli Ordelaiffi (trasferimento di potenzialità edificatoria ai sensi del RUE art. 3.1.2 – Determina n. 450/2022; accordo operativo A12-05 2° stralcio, con valore di convenzione urbanistica approvato con atto C.C. n. 14 del 23/04/2024; permuta di parcheggio pubblico Delibera C.C. n. 10 del 01/04/2025. **Tale aggiornamento non costituisce variante urbanistica.**
- **l'incremento della Superficie di Vendita possibile con l'estensione degli spazi al portico, non determina variante urbanistica** ai sensi della normativa sul commercio, in quanto la SV complessiva rientra nei mq. già autorizzati, come riportato nei punti precedenti.

9.1 ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI

Gli elementi fin qui illustrati comportano l'esigenza di modificare i seguenti elaborati degli strumenti urbanistici comunali:

1 – Elementi di Variante Urbanistica

- RUE - Tavola 1a - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO e RURALE e relativa legenda (indicazione ambito di intervento edilizio e apposizione di specifica simbologia, che rimanda alla scheda di attuazione Procedimento Unico n. 3);
- RUE - Tavola 2a - LIMITAZIONI DELLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE E D'USO DEL TERRITORIO e relativa legenda (indicazione ambito di intervento edilizio e apposizione di specifica simbologia, che rimanda alla scheda di attuazione Procedimento Unico n. 3);
- Introduzione di Nuova scheda di RUE PU_3.

2 – Elementi di aggiornamento cartografico atti pregressi

- RUE - Tavola 1a - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO e RURALE e relativa legenda integrata con apposizione di specifica simbologia:
 - indicazione ambito di trasferimento della capacità edificatoria (art. 3.1.2 del RUE);
 - individuazione della “connessione ciclo – pedonale”;

Di seguito si riportano gli stralci delle Tavole 1 e 2 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti e modificate:

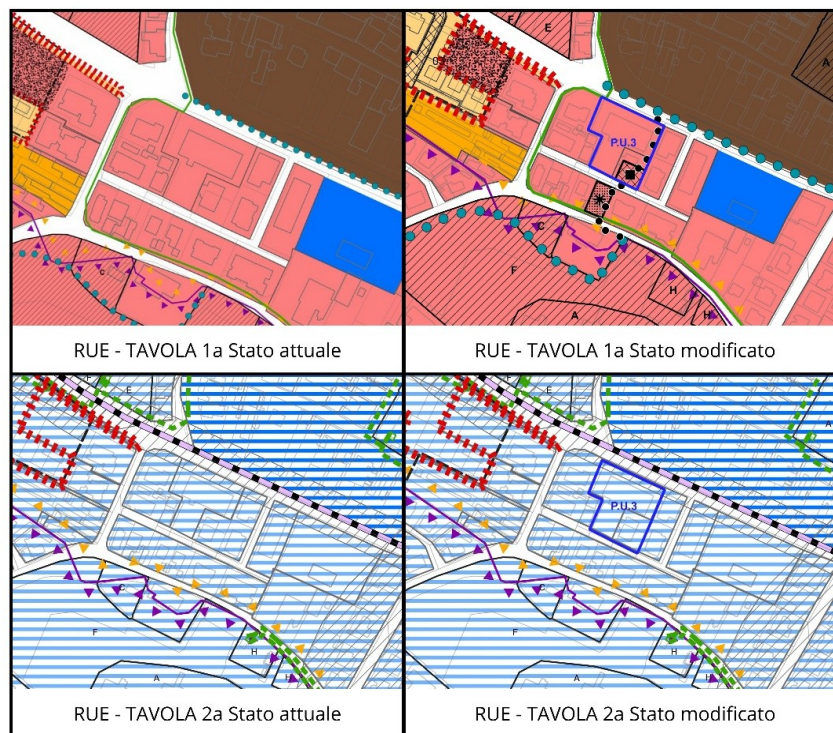


Fig.5 – Estratti cartografici RUE- stato comparato

9.2 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

Come visto al paragrafo precedente, il progetto presentato comporta il riconoscimento di un ampliamento di SL soggetto ad intervento diretto (Pdc Convenzionato) con prescrizioni specifiche regolate anche dalla redigenda convenzione. In considerazione dell'oggetto di ampliamento, consolidatosi in loco come Ambito urbano consolidato A-10, si procede a conteggiare e verificare le dotazioni territoriali di progetto (verde e parcheggi) con riferimento ai quantitativi e alle modalità propri delle zone di completamento, secondo quanto prescritto dalle Norme di RUE.

1 – Dotazioni pubbliche

Per questo Ambito il RUE (art. 4.8) prevede la cessione o monetizzazione per i parcheggi pubblici ed il verde pubblico. Si ha pertanto:

- SL attuale (come da PDC 206/2007 e successive varianti) pari a 1.341, 27 mq
- SL in ampliamento - procedimento unico in oggetto pari a 123, 42 mq

La monetizzazione delle dotazioni, dovuta per mq. 123,42, applicando i parametri richiesti dal RUE (artt 4.8 e 4.9) ed i valori della monetizzazione stabiliti con la Delibera C.C. n. 4/2013 (TABELLA A) risulta:

- Park pubblico mq 123.42x0.40x€/mq 79.24x0,40 = € 1.574,77
- Verde mq 123.42x0.60x€/mq 20.00x0,40 = € 952,42
- Pista ciclabile esonerata perché interna al perimetro della Città Artusiana

[Si richiama l'elaborato 2.8 "STATO COMPARATO"](#)

2 – Dotazioni pertinenziali

Ai sensi della DCR 1253/1999 e ss.mm.ii., art. 5.2.4, lett. b), la soglia dimensionale e la classe tipologica della struttura richiedono una dotazione pari a 1 posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione.

Pertanto, a fronte di una superficie di vendita pari a mq 582,40, risultano necessari n. 33 posti auto (582,40 / 18 = 33).

I posti auto effettivamente realizzati sono n. 35, quindi superiori al minimo richiesto.

Pur essendo l'intervento collocato in ambito A10a consolidato, risultano verificate le dotazioni pertinenziali senza ricorrere alle possibilità di riduzione previste dalla normativa vigente e dal RUE. Ciò è stato reso possibile anche grazie ai precedenti interventi di trasferimento e permuta, che hanno consentito una decongestione delle aree di pertinenza e del tessuto consolidato interessato.

9.3 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO

Ai fini della coerenza degli esiti della presente valutazione della proposta progettuale, si evidenziano i principali vincoli e tutele presenti sull'area interessata dalla variante:

- Autorita' di bacino - assetto rete idrografica - Art.6 - Aree di potenziale allagamento
- Autorita' di Bacino - Tirante idrico - Art. 6 - tirante idrico convenzionale 0-20 cm
- Zona di tutela dei corpi idrici (Art.28b PTCP) - Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche;
- PGRA / M-P2 (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità) - Reticolo Secondario
- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico regolate dall'articolo: 2.2 del R.U.E.
- Fascia di rispetto stradale (Via Emilia) regolata dall'articolo: 4.17 del R.U.E.

Alla luce di quanto sopra, stante l'apparato normativo riportato dalla Pianificazione Sovraordinata e dal Regolamento Urbanistico Edilizio, non si rilevano elementi ostativi all'avvio della procedura di ampliamento dell'attività in essere secondo la procedura di cui all'art 53 della l.r 24/2017.

L'intervento posto in essere non incide su detti elementi di carattere territoriale.

10. ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI

10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO

La presente Variante sarà approvata ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 1, lett. b) della LR 24/2017.

10.2 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La variante è rispondente alle indicazioni e prescrizioni del Piano territoriale provinciale - P.T.C.P. e del P.S.C. Il progetto comporta variante alla cartografia e alle norme del Regolamento urbanistico edilizio vigente (RUE).

10.3 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di Variante urbanistica al RUE:

- non incide sul consumo di suolo, in quanto non necessita di nuove aree, attuandosi con un incremento minimo all'interno di un edificio esistente in ambito consolidato ed urbanizzato.
- sono verificate le dotazioni territoriali pubbliche e pertinenziali;
- risulta coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente e non modifica in modo sostanziale le previsioni esistenti.

10.4 VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (VALSAT)

La presente proposta di Variante è soggetta alla procedura di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) di cui all'art. 18 della L.r n. 24/2017 – *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”*.

Per lo svolgimento di tale procedura si rimanda alla valutazione ambientale di dettaglio (Documento 1.7 – VALsat), presentata dal Soggetto Attuatore.

Come autorità ambientali si propongono alla Provincia (autorità procedente) ARPAE e AUSL (autorità competenti).

10.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

La presente proposta di variante urbanistica **non comporta** la necessità di aggiornare la classificazione acustica comunale vigente relativamente alla zona interessata.

10.6 PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982

Si dà atto che in seno alla conferenza di servizi sarà richiesto il parere di ARPAE e dell'Azienda unità sanitaria locale previsto dall'art. 19 della LR. 19/1982 *“Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, veterinaria e farmaceutica”*.

10.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO

La variante non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908, n. 445.

10.8 RELAZIONE GEOLOGICA

La presente variante urbanistica non comporta interventi che modifichino la destinazione d'uso del suolo in aree soggette a rischio geologico o sismico significativo, né introduce nuove volumetrie o categorie di intervento suscettibili di incidere sulle condizioni di pericolosità locale.

10.9 RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA E CRONOPROGRAMMA

La presente proposta di Procedimento Unico è dotata di una relazione economica e finanziaria e di un cronoprogramma degli interventi come richiesto dalla citata Delibera regionale. Si rimanda alla documentazione presentata dal Soggetto Attuatore.

10.10 CONVENZIONE

Il PU_3 sarà integrato dalla convenzione urbanistica per la regolazione di tutti gli adempimenti necessari (monetizzazioni, Contributo di costruzione e plus-valore, percorsi di uso pubblico).