



COMUNE DI FORLIMPOPOLI
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

VARIANTE AL PUA A12-05 1°STRALCIO CON EFFETTO DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Approvato con del C.C. n.41 del 22/05/2009

VARIANTE al PUA A12-05 CON EFFETTO DI VARIANTE AL POC predisposta ai sensi dell'artt. 22 e 35 della L.R.20/2000

ADOTTATA : Delibera di C.C. N. del
APPROVATA : Delibera di C.C. N. del
PUBBLICATA : BUR Emilia Romagna N. del

PROGETTISTI
VI SETTORE DEL COMUNE DI
FORLIMPOPOLI
Responsabile del VI Settore
ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI
Collaboratore

ARCH. PATRIZIA POLLINI
Collaboratore
Collaboratore esterno
ARCH. NICOLETTA PARENTE

**VARIANTE AL
P.U.A. A12-05
1°STRALCIO
CON EFFETTO
DI VARIANTE
AL P.O.C.**

ADOZIONE

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**

SINDACO:
MAURO GRANDINI

**ASSESSORE
ALL'URBANISTICA:**
MILENA GARAVINI

SEGRETARIO GENERALE:
KATIA BIONDI

**RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO:**
ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

VARIANTE AL PUA A12-05 1° STRALCIO CON EFFETTO DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE

predisposta ai sensi degli artt. 22 e 35 della L.R.20/2000

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOZIONE	Delibera C.C. n. del
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. del
PUBBLICAZIONE	BUR. n. del

PROGETTISTI: VI° SETTORE DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI Responsabile del VI Settore ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI Collaboratore ARCH. PATRIZIA POLLINI Collaboratore esterno ARCH. NICOLETTA PARENTE		SINDACO: MAURO GRANDINI ASSESSORE ALL'URBANISTICA: MILENA GARAVINI SEGRETARIO GENERALE: KATIA BIONDI
		RESPONSABILE VI SETTORE: ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI

INDICE

1. PREMESSA	2
2. PROPOSTA DI VARIANTE AL PUA.....	4
3. VARIANTE SOSTANZIALE AL P.U.A. RELATIVO AL SUB-AMBITO A12-05 1°STRALCIO “COMPARTO URBANO EST – ZONA SS9” IN VARIANTE AL PRIMO P.O.C.....	7
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI TERRENI OGGETTO DI VARIANTE	10
5. ELABORATI MODIFICATI DALLA VARIANTE	11
6. ADEMPIMENTI PROCEDURALI.....	12
7. ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE	14

1. PREMESSA

Il Comune di Forlimpopoli è attualmente dotato di strumenti urbanistici adeguati alla normativa regionale urbanistica di cui alla Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 "DISCIPLINA GENERALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" e s.m.i.):

- PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) approvato con deliberazione n. 74 del 31 luglio 2006;
- PRIMA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) approvata con atto C.C. n. 22 del 23/05/2008;
- PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) approvato con atto C.C. n. 41 del 22 maggio 2009;

Gli strumenti urbanistici P.O.C. e R.U.E. sono stati oggetto di diverse varianti, in particolare:

- 1° variante al P.O.C. approvata con atto C.C. n°42 del 28/07/2010;
- 2° variante al POC approvata con atto C.C. n°15 del 27/04/2011;
- Integrazione alla 2° variante al POC approvata con atto C.C. n°9 del 20/04/2012;
- Variante specifica al P.O.C. approvata con atto C.C. n° 22 del 07/04/2014;
- Variante specifica al P.O.C. approvata con atto C.C. n° 59 del 20.10.2015;
- Variante normativa al R.U.E. adottata con atto C.C. n° 26 del 23/04/2015.

Recentemente, a seguito dell'adozione di Variante specifica al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) inerente l'adeguamento dell'art. 67 "Gli assetti della grande distribuzione commerciale" delle relative Norme alle sopravvenute disposizioni normative introdotte dal legislatore statale, con Delibera di G.C. n°125 del 31/12/2014 avente ad oggetto "Approvazione degli elaborati costitutivi della proposta di variante al P.S.C. ai sensi dell'art. 32bis della L.R. 20/2000" si è proceduto alla redazione di una Variante specifica al PSC del Comune di Forlimpopoli vigente proponendo adeguamento alla normativa statale regionale dell'articolo 6.2 "*Disciplina del commercio*" delle NTA del PSC, con specifico riferimento alla pianificazione comunale delle medie strutture di vendita, che il Consiglio Comunale ha adottato con atto C.C. n. 58 del 20/10/2015.

Con l'atto n. 41 del 22/05/2009, con cui è stato approvato il I POC, il Consiglio Comunale ha attribuito, ai sensi dell'artt. 30 e 34 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i. , al POC medesimo valore di PUA a diversi comparti, tra i quali quello relativo al **1° stralcio dell' Ambito per nuovi insediamenti A12-5 "Comparto Urbano Est – zona SS9"**, posto in attuazione nel quinquennio di validità del 1°POC. In data 29/07/2009 è stata stipulata la convenzione per l'attuazione degli interventi previsti dal PUA, relativi al sub-ambito A12-05, a firma del Notaio avv. Marco Maltoni, rep. n. 14996, racc. 9406.

In data 13/01/2010 è stata presentata apposita domanda di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione del comparto, con successivo rilascio del PdC n. 06/2010 non oneroso, avvenuto in data 16/09/2010.

In data 20/12/2010 sono iniziati i lavori relativi alle Opere di urbanizzazione del P.U.A. e in data 19/12/2012 sono terminati, con successivo "certificato di collaudo" in data 27/06/2013.

In data 11/10/2013 è stato stipulato apposito atto di cessione delle aree inerenti le Opere di urbanizzazione realizzate a rogito del Notaio Maltoni, rep. n°23889 Racc. n°15340.

Il P.U.A. relativo al sub-ambito A12-05, 1° stralcio, sopra richiamato, risulta pertanto approvato con convenzione urbanistica stipulata e in corso di validità, con opere di urbanizzazione già realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

2. PROPOSTA DI VARIANTE AL PUA

Il PUA approvato relativo 1°Stralcio dell'Ambito A12-05 "Comparto Urbano Est – zona SS9" conteneva, in testata alla via d'accesso (tratto urbano della Via Emilia) due lotti a destinazione commerciale (lotti nn. 58 e 59), i quali diventano oggi motivo della variante. Le proprietà delle aree oggetto d'intervento, Ambito Cinque S.r.l. e Cina S.r.l., hanno deciso di presentare variante sostanziale al PUA approvato, interessando anche le stesse previsioni di P.O.C. poiché, secondo quanto evidenziato nella relazione tecnica illustrativa del soggetto attuatore, è emersa la necessità di adeguare alle richieste del mercato le tipologie commerciali inizialmente previste, le quali, in questi anni, sono rimaste senza concrete richieste di realizzazione.

Le modifiche al POC/PUA sono di seguito illustrate.

1. Variazione tipologica dei lotti 58 - 59 inerenti le due strutture commerciali: si prevede la realizzazione di edifici che si sviluppano al solo piano terra, con conferma del portico ad uso pubblico. Il PUA approvato, infatti, prevedeva una tipologia a due piani fuori terra e, in particolare per il lotto n. 59, parcheggi pertinenziali interrati.
2. Modifica alla tipologia commerciale: vengono riconfigurate le previsioni commerciali in due medie strutture di vendita: nel lotto n. 58 è previsto l'insediamento di una medio piccola struttura di mq. 550 di Superficie di Vendita (SV), nel lotto n. 59 una medio piccola struttura di vendita di 795 mq. di SV. Nel PUA approvato entrambe le strutture erano previste nella tipologia di negozi di aggregati in due strutture della dimensione contenuta entro gli 800 mq. di SV. (Si rimanda in proposito a quanto meglio specificato al paragrafo 3 della presente relazione).
3. Modifica al settore merceologico: per la struttura di vendita del lotto n. 59, si prevede anche il passaggio da Non alimentare ad Alimentare. Le previsioni vigenti, infatti riguardano solo esercizi non alimentari.

La variante alle previsioni commerciali, comporta inoltre le seguenti modifiche del PUA approvato:

4. Trasferimento di 50 mq. di SUL destinata al commercio dal lotto 59 al lotto 58 senza alterare il parametro totale pari a 2.400 mq di SUL approvati nel PUA; il lotto 58 avrà pertanto una SUL di 850 mq. (nel PUA approvato sono 800), mentre il lotto n. 59 avrà 1.550 mq. di SUL (nel PUA approvato sono 1.600 mq).
5. Trasformazione di due lotti residenziali (nn. 55 – 56) e del lotto 51 in aree da destinare a parcheggi pertinenziali privati raso terra, al fine di evitare parcheggi interrati a servizio delle strutture commerciali. I lotti 55-56 sono stati già oggetto di una variante non sostanziale approvata con Determina del Responsabile di Settore n. 204 del 17/06/2014, ai sensi dell'art. 8 bis "VARIANTI" della convenzione del PUA

, con la quale la SUL assegnata è stata azzerata e ridistribuita tra i lotti del MACROLOTTO 1, anticipando la possibile destinazione a parcheggio pertinenziale dei lotti commerciali n. 58 e 59, tuttavia rimandata a successivo atto di modifica. La potenzialità edificatoria del lotto n. 51, pari a mq. 565,93 di SUL, trasformandosi in parcheggio pertinenziale, viene invece trasferita con la presente variante e ridistribuita fra i lotti n. 14-15-16-19-20-21-22-25-26-27-28-34-35-36-37 del MACROLOTTO 2, in quantità inferiore all' 8% delle SUL dei singoli lotti. Tale percentuale risulta inferiore al 20%, limite oltre al quale l'art. 11 "VARIANTI" della NTA del PUA A12-05 prevede che *non comportano varianti al PUA ridistribuzioni di SUL fra i diversi lotti individuati dal PUA nel limite del 20% della SUL minore prevista.*

La variante proposta, pertanto, comporta una variazione sostanziale sia al PUA che al POC, con la necessità di adeguare il reperimento dei parcheggi pertinentziali. In sintesi:

- nel lotto n. 58 si prevede di realizzare una struttura commerciale non alimentare con SUL pari a mq 850 (a fronte degli 800mq approvati) di cui superficie di vendita (SV) di mq 550;
- nel lotto n. 59 una struttura commerciale alimentare (prevista anch'essa non alimentare) con SUL pari a mq 1550 (a fronte degli 1600 mq approvati) di cui superficie di vendita (SV) di mq 795.

Non vengono modificate le opere di urbanizzazione e lo standard pubblico già realizzati e ceduti.

La modifica sostanziale oggetto della presente variante consta quindi nella variazione delle **tipologie commerciali** e, per il lotto 59 anche del **settore merceologico**, mentre le restanti modifiche, ai sensi dell'art. 11 delle NTA allegata al PUA e dall'art. 8 "bis Varianti" della convenzione urbanistica stipulata in data 29/07/2009, a firma del Notaio avv. Marco Maltoni, rep. n. 14996, racc. 9406, rientrano tra quelle che non comportano varianti al PUA, da approvare con semplice determina dirigenziale. Vista comunque l'opportunità della presente variante di PUA, le variazioni rientrano tutte nel presente procedimento.

Risulta pertanto necessario procedere ai sensi degli artt. 22 e 35 della legge regionale 20/2000 e ss.mm.ii. relativi, il primo alla previsione che il PUA possa apportare Variante al POC ed il secondo alle modalità di approvazione dei PUA, dai quali emerge che, per le ipotesi di PUA in variante al POC la procedura di approvazione è quella dettata dall'art. 35 da integrare con gli adempimenti di cui all'art. 34 della medesima legge

regionale in ordine alle forme di deposito, pubblicità e intervento previste per il piano di cui si propone la variazione, qualora assicurino una maggiore conoscenza e partecipazione degli interessati al procedimento.

Il proprietario delle aree, pertanto, ha trasmesso una proposta di variante al PUA approvato riguardante la porzione del piano sopradescritta, con un nuovo progetto urbanistico, a firma dell'arch. Vitali Maurizio, e composto dai seguenti elaborati:

Tav.1	Inquadramento Territoriale, estratto catastale, estratto RUE e collegamenti viabilità
Tav.2	Planimetria di stato attuale
Tav.2 V	Planimetria variante
Tav.3	Planivolumetrico
Tav.4A	Tipologia edilizia – Lotto 58 – PUA approvato
Tav.4B	Tipologie edilizie – Lotto 59 – PUA approvato
Tav.4V	Tipologie lotti commerciali Piante – sezioni - prospetti
Tav.5	Viste prospettiche
Tav.6 integrativa	Tavola integrativa Segnaletica orizzontale e verticale
Tav.7 integrativa	Tavola integrativa Rete illuminazione e rete fognatura bianca
All. 1	Relazione Tecnica
	Relazione Tecnica integrativa
All. 2	Verifica di assoggettabilità a VAS limitatamente alle modifiche dovute alla Variante
All. 3	Valutazione di compatibilità acustica
All. 4	Relazione invarianza idraulica
All. 5	Documentazione fotografica

3. VARIANTE SOSTANZIALE AL P.U.A. RELATIVO AL SUB-AMBITO A12-05 1°STRALCIO "COMPARTO URBANO EST – ZONA SS9" IN VARIANTE AL PRIMO P.O.C.

Il PUA in oggetto è regolato come qui di seguito:

- Nelle Norme Tecniche di Attuazione del primo P.O.C. vigente all'art. 8.4 "Disposizioni per il commercio" è riportata la seguente tabella riassuntiva delle nuove previsioni commerciali del Comune:

Ambiti	Tipologia commerciale	Dotazione edificatoria	Dotazione superficie di vendita
A11. 8	————vicinato	mq. 100	< mq. 250 per singola unità
A11. 10	————vicinato	mq. 1.600	< mq. 250 per singola unità
A11. 13	nessuna	nessuna	nessuna
A11. 15	————vicinato	< 15% SUL totale	< mq. 250 per singola unità
A12. 4	————vicinato	< 15% SUL totale	< mq. 250 per singola unità
A12. 5	vicinato	mq. 2.400	< mq. 250 per singola unità
A12. 11	————vicinato	< 15% SUL totale	< mq. 250 per singola unità
A12. 14	————vicinato	< 15% SUL totale	< mq. 250 per singola unità
A13. 6	————m. piccola	mq. 5.000	< mq. 2.500
	————vicinato	mq. 5.227	< mq. 800
		non determinabile	< mq. 500

- La Scheda A12-5 del POC indica che "la superficie commerciale di vendita (SV) per ogni attività non potrà superare 800 mq."

- IL PUA APPROVATO colloca, in affaccio sulla via Emilia due edifici con destinazione commerciale, così descritti (Relazione Illustrativa):

lotto "59" (SUL mq. 1.600)

- n. **1 negozio** di circa mq. 1.020 di SUL a piano terra H = mt. 3,50;
- mq. 580 circa n. 4 uffici a Piano primo H = mt. 3,50;
- garage /cantina / deposito Piano interrato H= mt. 2,40;

lotto "58" (SUL mq. 800):

- piano terra **a negozi** (H portico come lotto 59 e H interna = mt. 3,50) con una SUL di circa mq. 800.

I criteri insediativi per gli esercizi commerciali in sede fissa, trovano il loro riferimento normativo nel Comunicato del Responsabile del Servizio programmazione della distribuzione commerciale "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14", pubblicato sul BUR della Regione E.R. n°136 del 04/08/2009, Testo coordinato della deliberazione del Consiglio regionale 1253/99 con le modifiche introdotte dalle deliberazioni del Consiglio regionale 344/02 – 653/05 e deliberazione dell'Assemblea legislativa 155/08, il quale definisce in tutti i suoi aspetti le tipologie di esercizi

commerciali e le superfici di vendita degli stessi, nonché i requisiti urbanistici per la realizzazione.

La combinata lettura della relazione illustrativa Allegato n.2 "S" e delle tavole tipologiche (tav. 06c3 e tav. 06c2-s) del PUA approvato consente di ricavare che il PUA ha di fatto configurato, pur non avendo indicato esplicitamente le SV, sul lotto 58 una tipologia a *centro commerciale di vicinato* contenuta in 800 mq. di SUL e nel lotto 59 una media struttura di vendita al Piano Terra contenuta in 1010 mq. di SUL. Il calcolo dei parcheggi pertinenziali non esplicita a quale parametro sia stato riferito, demandando al permesso di costruire. Dalla verifica e da quanto successivamente affermato nella relazione di variante si ricava un calcolo effettuato nel PUA approvato col parametro del vicinato, ossia 1/33 mq./mq. di SV.

Con la presente variante il progetto viene chiaramente riconfigurato e modificato con la previsione di realizzare:

- 1 medio piccola struttura di vendita alimentare <800 mq. di SV (lotto 59);
- 1 medio piccola struttura di vendita non alimentare < 800 mq di SV (lotto 58)

In relazione alle superfici di vendita dichiarate ed al progetto presentato, le due strutture si configurano nella tipologia indicata all'art. 1.3 lettera b) Media struttura di vendita, della Deliberazione del Consiglio regionale 1253/99 che si riporta qui di seguito:

b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

Si è pertanto provveduto ad analizzare la nuova proposta di P.U.A. con effetti di variante al P.O.C. e i relativi requisiti urbanistici previsti sulla base della Deliberazione del Consiglio regionale 1253/99. Pertanto:

1) Verifica di conformità al Piano Strutturale Comunale

La proposta rimane contenuta nei limiti indicati dal PSC vigente, all'art. 6.2 della Norme Tecniche di Attuazione, ossia resta contenuta nei seguenti limiti:

- strutture di vendita per prodotti alimentari di dimensione medio-inferiore fino a 800 mq. di SV;
- strutture di vendita per prodotti non-alimentari di dimensione medio-inferiore fino a 1.500 mq. di SV.

2) Verifica rispetto ai criteri "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14", di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999, come successivamente integrata con deliberazione del Consiglio Regionale

n. 1410 del 29.02.2000 e con deliberazione del Consiglio Regionale n. 653 del 10.02.2005. La localizzazione delle strutture di vendita deve rispondere ai requisiti stabiliti dalla DCR 1253/1999 citata.

L'esame dettagliato dei suddetti aspetti è stato compiutamente eseguito ed illustrato nel parere del responsabile del procedimento, allegato alla presente variante. Si riportano di seguito gli esiti sintetici del suddetto parere istruttorio, rimandando ad esso per ogni ulteriore illustrazione in merito.

Il suddetto parere, risulta Favorevole con le seguenti prescrizioni:

1. Aumentare di una unità il totale dei posti pertinenziali privati (quindi in tot. n.67);
2. Prevedere un ulteriore attraversamento pedonale protetto tra struttura di vendita del lotto 58 ed il parcheggio pertinenziale di fronte (Via P.P. Pasolini);
3. in sede di permesso di costruire andranno individuare adeguati gli spazi per biciclette;
4. Arretrare all'interno dell'area del lotto privato lo spazio di carico/scarico del lotto 59 (vedasi tavola 6 integrativa);
5. Inibire l'accesso all'area (compreso il parcheggio pubblico) a mezzi pesanti/ingombranti (tipo valutare, in sede di approvazione del PUA, la possibilità di rendere pubblico anche il percorso che dal parcheggio pubblico porta alla Via Ipazia d'Alessandria);
6. Valutare una migliore conformazione dei posti auto pertinenziali, con particolare riferimento al lotto 59;
7. Prevedere idonei spazi per la raccolta rifiuti, agevolmente accessibili dai mezzi di raccolta;
8. Prevedere la localizzazione di punti di prelievo e riconsegna carrelli, al fine di individuare il miglior tragitto pedonale degli utenti;
9. Valutare la possibilità, così come già previsto nel documento di VAS, di installazione di idonee barriere fonoassorbenti da calcolarsi in sede di valutazione di impatto acustico, ai fini del rilascio dei rispettivi permessi di costruire, in caso di utilizzo di macchine di notevole potenza sonora;
10. Contenere ulteriori diffusioni da sorgenti rumorose quali possono essere le macchine delle celle frigorifere attraverso il posizionamento delle stesse all'interno dei locali.ù
11. Valutare la opportunità/necessità di inserire a confine una recinzione con caratteristiche atte a garantire mitigazione acustica e visiva (lato Casa Foschini).

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI TERRENI OGGETTO DI VARIANTE

Le aree oggetto della presente Variante sono di proprietà privata e riguardano in relazione ai lotti interessati dalle modifiche le seguenti sottozone:

- 2° var. POC

Ambiti di trasformazione attivati con il 1° POC, A12-5 Ambiti per nuovi insediamenti residenziali (Titolo VII Art. 7.1)

In parte interessate dal sistema ciclabile esistente o in attuazione con il POC (Titolo I Art. 1.1 c6)

- 1° var. RUE

Ambiti per nuovi insediamenti residenziali (art. A12-5) (Capo 3.C Art. 3.8)

In parte interessate dalle Zone ed elementi di interesse storico-archeologico a medio potenziale b2-B (Capo 2A Art. 2.2)

In parte interessate dalla Fascia di rispetto stradale (Capo IVD Art. 4.17)

- PSC – Tavola 2b

Ambiti per nuovi insediamenti residenziali A-12.5 Area Sud SS 9 (Titolo X Art.5.1)

In parte interessate dalla fascia di rispetto SS 9

La variante non porta modifica alla classificazione cartografica delle aree interessate.

5. ELABORATI MODIFICATI DALLA VARIANTE

Come già illustrato sopra la presente variante al P.U.A. prevede alcune modifiche allo stesso di natura non sostanziali che si sarebbero potute approvare con una semplice determina dirigenziale, ma vista la volontà di inserire nel P.U.A. due nuove medie strutture di vendita persegue gli effetti di variante al P.O.C..

La proposta di Variante formulata non contrasta con i criteri generali e l'impostazione degli strumenti urbanistici vigenti e consiste principalmente nell'aggiornamento degli elaborati cartografici del primo P.O.C. in quanto non presentano l'individuazione grafica della previsione della struttura commerciale e delle relative Norme Tecniche di Attuazione in particolare della tabella riassuntiva delle nuove strutture di vendita riportata all'art. 8.4 "Disposizioni per il commercio".

Le modifiche da apportare quindi agli elaborati di POC sono le seguenti:

Tavole P1 e P2 :

- inserimento richiamo grafico all'interno dell'Ambito A12-05 delle strutture commerciali previste; n. 2 Mpp (medio piccole di progetto)

Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C.:

- modifica all'art. 8.4 – “Disposizioni per il commercio”, tabella del c. 3.

Ambiti	Tipologia commerciale	Dotazione edificatoria	Dotazione superficie di vendita
A11. 8	————vicinato	mq. 100	< mq. 250 per singola unità
A11. 10	————vicinato	mq. 1.600	< mq. 250 per singola unità
A11. 13	————nessuna	nessuna	nessuna
A11. 15	————vicinato	< 15% SUL totale	< mq. 250 per singola unità
A12. 4	————vicinato	< 15% SUL totale	< mq. 250 per singola unità
A12. 5	vicinato m. piccola alim. m. piccola	mq. 2.400	< mq. 250 per singola unità <mq. 800 <mq. 800
A12. 11	————vicinato	< 15% SUL totale	< mq. 250 per singola unità
A12. 14	————vicinato	< 15% SUL totale	< mq. 250 per singola unità
A13. 6	————m. piccola	mq. 5.000	< mq. 2.500
	————vicinato	mq. 5.227	< mq. 800
		non determinabile	< mq. 500

6. ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Procedimento amministrativo

La presente variante al P.U.A. con effetto di variante al P.O.C. viene adottata ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e 35 della legge regionale 20/2000 e successive modificazioni e integrazioni secondo la procedura prevista all'art. 34 della medesima legge regionale in ordine alle forme di deposito, pubblicità e intervento previste per il piano di cui si propone la variazione, qualora assicurino una maggiore conoscenza e partecipazione degli interessati al procedimento.

Coerenza con la pianificazione strutturale comunale e con la pianificazione provinciale

La Variante proposta risponde alle previsioni di P.S.C. approvato con Delibera n. 74 del 31/07/2006 e alla variante specifica redatta ai sensi dell'art. 32bis della L.R. 20/2000 di recente adozione avvenuta con Delibera n° 58 del 20/10/2015, in quanto le modifiche proposte risultano coerenti con la duplice versione dell'art. 6.2 del P.S.C. e in conformità alle previsioni date dall' art. 67 delle Norme di P.T.C.P. .

Viene proposto l'aggiornamento degli elaborati cartografici del primo P.O.C. e delle relative Norme Tecniche di Attuazione e, in particolare, della tabella riassuntiva delle nuove strutture di vendita riportata all'art. 8.4 "Disposizioni per il commercio".

Dimensionamento

La presente proposta di Variante al POC/P.U.A. con effetto di variante al POC:

- non incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale, in quanto non è previsto alcun incremento della potenzialità edificatoria originaria assegnata;
- non incide sul dimensionamento della dotazione degli standard urbanistici;
- è coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente, in quanto non comporta nuovi incrementi delle previsioni insediative, né modifica le previsioni esistenti.

Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione d'Incidenza.

La variante in oggetto contiene una Verifica di assoggettabilità (procedura di V.A.S. di cui all'art. 11 del D.Lgs. 3/4/2006, n. 152 Norme in materia ambientale, come modificato dal D.Lgs. 16/1/2008, n. 4) redatta a firma dell'Ing. Dante Neri e allegata al progetto, che ha analizzato e valutato in maniera positiva l'impatto della stessa rispetto il contesto urbanistico complessivo del P.U.A. nel dettaglio ha provveduto a verificare:

- l'invarianza idraulica che resta in esubero di mc 337 di stoccaggio;

- l'impatto acustico, che risulta inferiore al limite assoluto di immissione diurno della classe acustica III; in caso di utilizzo di macchine di maggior potenza sonora, dovrà essere valutata l'installazione di idonee barriere fonoassorbenti da calcolarsi in sede di valutazione di impatto acustico, ai fini del rilascio dei rispettivi permessi di costruire;
- l'impatto sulla componente atmosfera non ha evidenziato particolari problematiche;
- l'impatto sul paesaggio e sulla componente ecologica resta inalterata;
- la variazione dei flussi di traffico risultano di scarso significato, in quanto interessato più che altro da mezzi leggeri, mentre ininfluente risulta il carico del traffico pesante; pertanto le infrastrutture già realizzate risultano in grado di smaltire il flusso veicolare indotto.

Le analisi sopra richiamate sono meglio illustrate nella Relazione di assoggettabilità e portano alla conclusione che la variante in oggetto non porta nessun cambiamento significativo al progetto approvato e di conseguenza non ha nessun particolare impatto sulle componenti ambientali.

Tuttavia, si rimanda al parere istruttorio già richiamato, per le ulteriori prescrizioni (anche di sostenibilità) in base alle quali dovrà essere integrato il presente progetto urbanistico.

7. ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE

La variante urbanistica è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione – “Estratto degli articoli oggetto di modifica”.
 Art. 8.4 – “Disposizioni per il commercio”
- Tavole P01, P02;
- Scheda di POC Ambito A12-05 Comparto Urbano Est – Zona SS9, modificata;
- Elaborati del PUA A12-05 1° Stralcio “COMPARTO URBANO EST – ZONA SS9” modificati.