



**COMUNE DI FORLIMPOPOLI**  
**PROVINCIA DI FORLI'-CESENA**  
VI Settore Edilizia Privata Territorio e Ambiente

**VARIANTE AL PUA A13-06 1°STRALCIO**  
**SUB. C CON EFFETTO DI VARIANTE AL**  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

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

ADOTTATA : Delibera di C.C. N. 60 del 20/10/2015  
APPROVATA : Delibera di C.C. N. del  
PUBBLICATA : BUR Emilia Romagna N. del

**RELAZIONE DI RECEPIMENTO e CONTRODEDUZIONI**  
**PARERI ENTI**

**DICHIARAZIONE DI SINTESI AI SENSI ART.5 LR 20/2000**  
**e ss.mm.ii.**

## **INDICE**

- A) RELAZIONE PER RECEPIMENTO e CONTRODEDUZIONI PARERI ENTI**
- B) SINTESI DI CONFRONTO fra la variante adottata con Del. n. 60 del 20/10/2015 e la Variante modificata a seguito delle prescrizioni e richieste degli Enti.**
- C) RIEPILOGO DELLE PRESCRIZIONI**
- D) DICHIARAZIONE DI SINTESI AI SENSI DELL'ART.5 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.**
- E) ELENCO ELABORATI**

## **A) RELAZIONE PER RECEPIMENTO e CONTRODEDUZIONI PARERI ENTI**

### **A1 - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA prot. gen.n. 9922/2016 DECRETO N.42**

Il testo integrale del decreto è allegato alla delibera di approvazione. Di seguito vengono riportate (in corsivo) le parti del Decreto di interesse ai fini dell'illustrazione del recepimento comunale delle determinazioni provinciali.

#### **A) Formulazione riserve ai sensi dell'art. 34 (6° comma) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.**

##### **DETERMINAZIONE PROVINCIALE:**

La Provincia ritenendo “*assentibile/congrua/compatibile la variante in parola*” non ha formulato riserve per la componente di variante al POC.

##### **PROPOSTA DI RECEPIMENTO COMUNALE:**

Si prende atto.

#### **B) Formulazione osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.**

##### **DETERMINAZIONE PROVINCIALE:**

*Relativamente alla conformazione definita nel Piano Particolareggiato, si ritiene che alcune tematiche non siano state affrontate e risolte in modo adeguato, si rileva che:*

**B.1)** *Nelle tipologie edilizie relative al lotto C1a (tav. 09 V) è individuata una zona adibita ad “appartamento”. Posto che la variante al comparto non prevede destinazioni residenziali e/o quote residenziali, l'utilizzo di una parte dell'edificio a “residenza” si ritiene debba essere opportunamente motivato e strettamente connesso alle esigenze della attività che si andrà ad insediare. Per tali motivazioni si ritiene necessario che siano opportunamente motivati e regolamenti gli usi “residenziali” delle le tipologie del lotto CIA in quanto non sono sostenibili destinazioni residenziali in aree prettamente industriali/artigianali.*

**B.2)** *Parcheggi Pertinenziali Negli elaborati grafici non risulta chiara e quantificata la rispondenza dei parcheggi pertinenziali alle disposizioni di cui alla Legge 122/89 (mq.1/10 mc. di costruzione); anche in relazione a quanto successivamente indicato per il sistema della mobilità, si ritiene necessario verificare e garantire nel comparto l'adeguata quantità di spazi pertinenziali ai singoli lotti.*

##### **PROPOSTA DI RECEPIMENTO COMUNALE:**

**Relativamente al punto B.1)**, si ritiene che l'osservazione non tenga conto di quanto previsto dalle NTA del PUA - Art.1.2 Estratto Rue articolo 3.14 - approvato dove è prevista la possibilità di realizzare in ogni edificio artigianale n. 2 appartamenti con SUL pari al 20% della SUL dell'edificio fino ad un max di mq. 200.

Tuttavia, per l'edificio in questione trattasi di due stanze separate con bagno, da utilizzare per il personale della concessionaria auto proveniente dalla sede principale che ha necessità di trattenersi in loco per corsi di specializzazione o di formazione

(generalmente due o tre giorni) quindi con necessità di pernottamento. Allo stesso piano ci sono altre stanze con destinazione ad uffici. **La soluzione proposta non configura una forma abitativa (uso residenziale) bensì un soggiorno temporaneo strettamente integrato alla specifica attività. In sede di Permesso di Costruire sarà comunque vincolato l'uso di tali locali alla permanenza della specifica attività.**

**L'osservazione è ACCOLTA (prescrizione n. 1)**

**Relativamente al punto B2)**, trattandosi di edifici a destinazione commerciale/artigianale e commerciale non alimentare, il calcolo dello standard dei Parcheggi Pertinenziali all'interno della Superficie fondiaria è stato effettuato:

- in base alla DCR 1253/1999, ossia alla Superficie di Vendita per la parte commerciale;
- in base al RUE ed alle NTA del PUA per la parte artigianale.

I calcoli sono così sviluppati:

**LOTTO C1a** (SUL = mq 3.000 di cui SUL mq. 1500 commerciale/vendita esposizione) richiede n. 31 P.A., così ricavati:

- per la parte commerciale: fino alla SV di mq.1.500, sarebbe richiesto 1 posto Auto ogni 20 mq di SV, ma trattandosi di merci ingombranti per cui la SV è di mq. 150, si può considerare 1 posto auto ogni 40 mq di SV.

$150/40 = 3,75$ , arr. a 4 posti auto;

- per la parte artigianale il RUE prevede 10 mq. di posto auto ogni 44 mq. di Sul, per cui:

**In realtà i Posti Auto previsti dal progetto in variante sono n. 124;**

**LOTTO C1b** (Sul mq. 2.500 commerciale non alimentare) di cui SV pari a mq. 650; lo standard richiesto è pari a 1 posto auto ogni 25 mq. di SV, per cui:  
 $650/25 = n. 26 P.a.$

**In realtà i Posti Auto previsti dal progetto sono circa n. 135.**

#### **Verifica rispetto alla L. 122/1989**

Se fossero stati applicati gli standard previsti dalla legge 122/89 (mq.1/10 mc.) si avrebbe:

- il volume dell'edificio **C1a** risulta essere: mq. 3.000 x (h. media) mt 5,00 = mc. 15.000:10 = mq 1500 : mq. 25 (posto auto +spazio di manovra) = **n. 60 P.a.**;
- il volume dell'edificio **C1b** sarebbe mq. 2.500 x (h. media) mt. 8,00 = mc. 20.000:10 = mq 2.000 : mq. 25 (posto auto +spazio di manovra ) = **n. 80 P.a.**;

**In base alla legge 122/89, sarebbero quindi necessari 140 posti auto. Il progetto ha una previsione di parcheggi pertinenziali di molto superiore (124 + 135) rispetto allo standard previsto dalla legge sopracitata. Risulta quindi verificato lo standard anche rispetto alla citata legge nazionale.**

**L'osservazione è ACCOLTA.**

#### **C) Valutazione di sostenibilità ambientale art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.**

**DETERMINAZIONE PROVINCIALE:**

*Esaminato il documento di ValSAT, tenuto conto dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale consultati, si ritiene che la valutazione di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. del "Piano Urbanistico Attuativo PUA A13-06 "Stralcio Sub. C Melatello, con effetto di variante al Piano Operativo Comunale (POC)", possa essere superata positivamente, ivi considerando le prescrizioni contenute nel documento di Valsat del PUA derivanti dalla precedente procedura di VAS/SCREENING con le seguenti ulteriori indicazioni:*

*MOBILITA' Nonostante come più volte sottolineato nel Rapporto ambientale, il flusso del traffico derivante dalla modifica del comparto diminuisca leggermente, la nuova conformazione propone due diversi lotti indipendenti l'uno dall'altro con la creazione di due nuovi accessi sulla infrastrutture già realizzate i quali però non risolvono tutti i problemi di sicurezza infatti:*

- *l'accesso al lotto C1a è collocato in curva e attraversa senza alcuna apposita segnaletica la pista ciclabile;*
- *l'accesso al lotto C1b è collocato anch'esso in una tratto di semi curva; Inoltre all'interno dei lotti non sono ben individuati né i percorsi di accesso ai parcheggi pertinenziali né le necessarie aree di carico e scarico delle strutture produttive/commerciali.*

*C.1) Si invita l'Amministrazione comunale a verificare la piena praticabilità delle operazioni di accesso ed uscita, dai due lotti produttivi/commerciali al fine di garantire le condizioni di sicurezza per tutti i fruitori ed evitare ogni potenziale elemento di pericolosità. In tal senso e con i medesimi criteri di sicurezza, occorre anche verificare, prevedendone un'opportuna ubicazione e/o conformazione, le aree di carico e scarico ed i necessari spazi di manovra e sosta per i mezzi pesanti.*

#### **RETI INFRASTRUTTURALI FOGNARIE PER ACQUE METEORICHE E INVARIANZA IDRAULICA**

*Nella tavole di progetto del Piano Particolareggiato non sono rappresentate le profondità dei bacini di laminazione, ma sono genericamente riportate le diverse quote altimetriche della base degli stessi bacini che in alcuni casi si differenziano già per 28 cm.. Al fine di garantire la fruizione delle aree in sicurezza è prassi consueta proporre la recinzione dei bacini di laminazione che presentano profondità superiori a 30 cm..*

*C.2) Pertanto, ritenendo che tecnicamente i bacini di laminazione possano superare la quota di sicurezza, si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale, allo scopo di garantire la fruizione in sicurezza dell'intera zona, valuti l'opportunità di fissare la profondità massima dei bacini di laminazione sino alla quota assunta per prassi consueta pari a 30 cm, o eventualmente, proponga la delimitazione degli stessi con un'idonea recinzione.*

#### **PROPOSTA DI RECEPIMENTO COMUNALE:**

Attraverso confronto con il tecnico incaricato, il progetto è stato verificato e parzialmente modificato, come di seguito illustrato:

#### **ACCESSI e SPAZI INTERNI:**

- Nell'accesso al lotto C1a è stata apportata adeguata segnaletica stradale per la pista ciclabile.
- L'accesso al lotto C1b è stato allargato per rendere più comodo l'accesso/uscita e spostato nel tratto di viabilità più rettilineo.

A differenza del lotto C1a, in questa fase non si conosce esattamente la tipologia della futura attività che andrà ad insediarsi nel lotto C1b, per cui si è cercato comunque di

organizzare l'area scoperta di quest'ultimo individuando la zona carico/scarico, la viabilità di distribuzione dei parcheggi e la realizzazione di un percorso pedonale protetto che porta dal marciapiede stradale all'ingresso ipotetico dell'edificio. **Si rende inoltre necessario inserire la seguente ulteriore prescrizione pervenuta da parte del Settore Lavori Pubblici del Comune: "prescrizione di aumentare il raggio di curvatura nel tratto di strada fra Via Del Campo e parcheggio pubblico di progetto".**

**L'osservazione è ACCOLTA (prescrizione n. 2)**

#### **BACINO DI LAMINAZIONE**

Il progetto di Variante prevede che la depressione di laminazione per gli spazi pubblici abbia una profondità di cm. 30 come da Tav. n. 3av s; le depressioni di laminazione all'interno dei lotti relative agli spazi privati saranno definite con i progetti di PdC degli edifici; potrebbero avere anche profondità superiori, in tal caso saranno predisposti adeguati parapetti atti a garantire condizioni di sicurezza. **Occorre pertanto subordinare l'approvazione del piano al recepimento di idonea prescrizione per il permesso di costruire.**

**L'osservazione è ACCOLTA (prescrizione n. 3)**

#### **D) Inquadramento geologico ed espressione del parere per le zone sismiche ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008**

##### **DETERMINAZIONE PROVINCIALE:**

*La Variante è sprovvista di Relazione geologica, facendo riferimento alle considerazioni già effettuate in sede di POC. Le modifiche al PUA approvato, introdotte con la presente Variante, consistendo essenzialmente in una diversa tipologia e disposizione dell'edificato, con una riduzione della SUL e lo stralcio della previsione di struttura ricettivo/alberghiera, non richiedono, in effetti, un approfondimento delle indagini e delle analisi già effettuate. Si considerano comunque valide le osservazioni di carattere geologico, già espresse da questo Servizio, in sede di parere per l'approvazione del POC, con deliberazione di G. P. n. 24648/115 del 17 marzo 2009, con particolare riferimento ai risultati dell'analisi di risposta sismica di III livello, **di cui il progettista dovrà tener conto in fase esecutiva.***

*Tutto ciò considerato, il Servizio scrivente esprime **parere favorevole** nei confronti delle previsioni della Variante in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio.*

##### **PROPOSTA DI RECEPIMENTO COMUNALE:**

**Occorre subordinare l'approvazione del piano al recepimento di idonea prescrizione per la fase esecutiva del Permesso di costruire.**

**Il parere è ACCOLTO (prescrizione n. 4)**

#### **A2) RECEPIMENTO E CONTRODEDUZIONI PARERI DA ALTRI ENTI**

La Variante al PUA sub C è stata adottata dal Consiglio Comunale di Forlimpopoli nella seduta del 20/10/2015 con atto n. N. 60, durante l'iter sono stati rilasciati i seguenti pareri degli Enti interessati:

- Hera S.p.A. pervenuto in data 04/01/2016 con prot. com.le n. 42/2016;
- Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli pervenuto in data 24/11/2015 con prot. com.le n. 17780/2015 ;
- Ausl pervenuto in data 24/11/2015 con prot. com.le n. 17784/2015;
- Arpa-Ausl Verbale Conferenza Istruttoria pervenuto in data 03/12/2015 con prot. com.le n. 18229/2015;
- Romagna Acque Soc. Fonti pervenuto in data 10/11/2015 con prot. com.le n. 16799/2015;
- Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna pervenuto in data 22/12/2015 con prot. com.le n. 19183/2015 e successivo prot. com.le n. 2130 del 12.02.2016;
- Consorzio di Bonifica pervenuto in data 21/01/2016 con prot. com.le n. 944/2016;
- Parere LLPP del 09/10/2015, prot. 15128/2015, favorevole con prescrizioni;
- Parere PM del 28/09/2015 prot. 27643/2015, favorevole;
- Parere HERA LUCE del 12/10/2015, favorevole con prescrizioni.

**Rispetto ai pareri di ROMAGNA ACQUE S.P.A., e di ARPA occorre precisare quanto segue.**

**In merito al parere di Romagna Acque S.p.a:**

- il primo parere rilasciato da parte di ROMAGNA ACQUE s.p.a. (prot. 0010737 del 9.11.2015), pervenuto al protocollo comunale n. 16799/2015, evidenziava una potenziale interferenza dell'intervento di Variante con il progetto preliminare delle direttrice idrica dalle vasche di carico di Montescasale per l'interconnessione con l'area ravennate a chiusura dell'anello Nord dell'Acquedotto di Romagna.
- E' stato pertanto richiesto al Comune di Forlimpopoli di individuare, nell'ambito del territorio comunale e nei relativi strumenti urbanistici, un corridoio unico di larghezza di 12 mt. nel quale far confluire i vincoli di inedificabilità per la realizzazione della rete.
- Stante l'inattesa problematica, non emersa nelle precedenti fase pianificatorie, e l'ormai avvenuta realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione portanti del comparto, si è svolto un confronto tra gli uffici interessati del Comune e la Società Romagna Acque, per valutare la possibilità di definire un diverso tracciato, completamente fuori dal comparto Melatello.
- Su proposta del Comune è stato individuato un nuovo percorso che non prevede interferenze con tutto l'ambito di trasformazione A13-6; pertanto, Romagna Acque ha fatto pervenire un nuovo parere (prot. 0001405/2016 ) acquisito al prot. com.le n. 2130 del 12.02.2016, sulla proposta di variante in oggetto, evidenziando di aderire alla nuova soluzione proposta dal Comune per l'interconnessione tra gli impianti di Forlimpopoli e Ravenna, richiedendo tuttavia l'impegno al Comune di inserire il tracciato negli strumenti urbanistici comunali, con vincolo di inedificabilità di 6 mt. per parte della condotta).

Questa Amministrazione pertanto si impegna a inserire il nuovo tracciato e la relativa fascia di inedificabilità nella fase di elaborazione del prossimo POC.

**In merito al parere di ARPA**

Nel parere ARPA viene inserita la seguente prescrizione:

*“considerata la vicinanza del parcheggio pubblico posto a Nord con una abitazione, al fine di mitigarne gli impatti, andrà realizzata una fascia di stacco tra il parcheggio e*

*l'area dell'abitazione, si ritiene che tale fascia possa consistere anche di elementi di arredo urbano”.*

Occorre precisare che il PSC del Comune di Forlimpopoli censisce il fabbricato in questione tra le “Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici rurali” (scheda n. 35). Tale fabbricato risulta inserito nell’Allegato Z alla delibera di approvazione del PSC “Errata corrige schede 1-46” (Del. C.C. n. 74 del 31.07.2006) con il quale viene rettificata la destinazione d’uso ammessa per il recupero. Tra esse non compare la destinazione d’uso residenziale, ma solo quelle direzionali e amministrative, pubblici esercizi a servizio dell’area artigianale – produttiva.

**Tale circostanza rende superata la prescrizione contenuta nel parere.**

### **A3) PRESCRIZIONI UFFICIO LAVORI PUBBLICI COMUNALE VSETTORE COMUNALE**

#### **Prescrizione**

*nel parcheggio devono essere sempre previsti i marciapiedi in adiacenza ai posti auto; al fine di ottenere un buon risultato senza andare a modificare la superficie dell’intera area parcheggio, si suggerisce di stralciare la fascia verde stradale posta a nord. Le alberature previste nell’area da stralciare dovranno essere piantate nell’area verde destinata a vasca di laminazione posta in adiacenza al parcheggio .*

#### **Proposta di recepimento**

**Tale prescrizione è stata recepita nella planimetria finale (tav. n . 3av-s),** determinando una riduzione dello standard dei parcheggi pubblici, che restano comunque superiori al minimo richiesto, ed un aumento dello standard del verde pubblico.

#### **Prescrizione**

*modificare l’area posta in prossimità della rotatoria esistente sulla via Emilia, prevedendo l’allargamento di mt. 3,00 della fascia di aree da cedere al Comune;*

#### **Proposta di recepimento**

Questa richiesta è stata recepita nella **planimetria di progetto finale tav. n.3Av s.** Questa modifica ha comportato una perdita di superficie fondiaria nel lotto C1a di circa mq. 180, così parzialmente compensata, visto l’esubero dello standard del Verde da cedere:

- rettifica del confine verso il verde sulla via Emilia, con recupero di Sf di circa 80 mq (con allargamento della fondiaria di mt. 0,40);
- spostamento del confine di suddivisione dei lotti di circa mt. 3,00 con aumento della Sf del lotto C1a a discapito del lotto C1b.

In definitiva il lotto C1a passa da Sf di mq. 9.500 a **mq.9.658**, mentre il lotto C1b da mq. 9.950 a **mq. 9.658** per una **Sf complessiva di mq.19.316** (aumentata di circa 266 mq. rispetto all’adottato);

#### **Prescrizione**

*Prevedere nelle aree verdi di pertinenza stradale (parcheggio e strada) la semina di prato anziché la piantumazione di piante tappezzanti che risultano di difficile gestione e manutenzione; si esprime parere favorevole ai prezzi unitari indicati nel Computo Metrico Estimativo ed alla realizzazione della vasca di laminazione del parcheggio in area pubblica.*

### Proposta di recepimento

Prescrizione recepita nella stesura finale della planimetria di **progetto del verde tav.n.8vs.**

## **B) SINTESI DI CONFRONTO fra la variante adottata con Del. n. 60 del 20/10/2015 e la Variante modificata a seguito delle prescrizioni e richieste degli Enti.**

Le modifiche apportate rispetto alla versione adottata si possono così elencare e sintetizzare:

- a) modifica degli accessi ai 2 lotti, nel lotto C1a con segnaletica stradale della pista ciclabile nel passo carraio e nel lotto C1b spostamento del passo carraio nel tratto di strada più rettilineo;
- b) allargamento e strada nella dorsale ed in prossimità della rotonda ;
- c) gli standard complessivamente rimangono invariati, i parcheggi pubblici diminuiscono di mq. 197,50, il verde pubblico aumenta della stessa quantità e la pista ciclabile diminuisce di mt. 2,00;
- d) la permeabilità delle aree pubbliche aumenta di mq. 150,09 in quanto aumenta il verde;
- e) le reti in generale rimangono invariate.

## **C) RIEPILOGO DELLE PRESCRIZIONI DI APPROVAZIONE**

A seguito di quanto sopra illustrato, si riepilogano le prescrizioni per l'approvazione della Variante:

**Pr. N. 1) In sede di Permesso di Costruire sarà vincolato l'uso dei locali di pernottamento alla permanenza della specifica attività.**

**Pr. N. 2) In sede di redazione esecutiva del progetto delle opere di urbanizzazione si dovrà aumentare il raggio di curvatura nel tratto di strada fra Via Del Campo e parcheggio pubblico di progetto.**

**Pr. N. 3) In sede di Permesso di Costruire, qualora i bacini di laminazione superino i 30 cm di massimo allagamento, occorre prevedere idonee recinzioni di protezione.**

**Pr. N. 4) In fase esecutiva si dovrà tenere conto dei risultati dell'analisi di risposta sismica di III livello.**

## **D) DICHIARAZIONE DI SINTESI AI SENSI DELL'ART.5 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.**

### **D1) PREMESSA**

La presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e ss.mm.ii., è finalizzata all'approvazione della Variante al PUA approvato relativamente all'ambito A13-6 "Comparto Produttivo Melatello" 1° Stralcio sub\_C, Comune di Forlimpopoli (FC), in variante al POC approvato.

L'ambito A13-6 è collocato a sud-est del centro abitato di Forlimpopoli (FC), tra la linea ferroviaria (a nord) e la SS9 (a sud) e si compone di due stralci, uno di maggiore estensione (stralcio I), suddiviso in tre sub compartimenti, denominati A, B e C.

Il 1° stralcio dell'ambito A13-06 era stato sottoposto a VAS; l'annessione del 2° stralcio ha imposto la redazione di un elaborato di VAS/screening ambientale, relativo all'intero comparto, in quanto di estensione superiore ai 40 ha.

La decisione in merito alla VAS/Screening si è conclusa con delibera della Giunta Provinciale del 22 giugno 2010 (prot. prov. n. 63003), riportando una serie di prescrizioni contenute nel medesimo atto.

Gli esiti della procedura sono stati recepiti dal Comune con le delibere n. 42/2010 e n. 43/2010.

**Per la variante in oggetto che comporta lievi variazioni unicamente al sub-comparto C, denominato "Casetta", rimangono ovviamente valide tali prescrizioni, sia quelle generali che quelle specifiche del sub-comparto.**

### **D2) QUADRO PROGETTUALE della VARIANTE**

Il PUA Ambito A13-06, I e II stralcio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 41/09 e successive, n. 42/10 e n. 43/10, aveva un'area di intervento pari a circa mq. 430'285, corrispondenti al 43% circa dell'intero Ambito 6 produttivo/artigianale previsto dal PSC. **Come specificato in premessa, la variante al PUA riguarda unicamente una parte limitata del comparto, precisamente il sub-comparto C, di estensione pari a circa l'8.5% della SUL e della St.**

Il PUA approvato prevedeva per il 1° stralcio dell'Ambito A13-06 un Indice Territoriale pari a 0.20 da scheda di PSC ed in aggiunta per la realizzazione di opere extra standard (dorsale + rotonda) ulteriore 0.10 per complessivi It. = 0.30 mq/m..

Nel sub-comparto C era prevista una SUL di mq. 37'372 x 0.30 mq/mq. = mq. 11'211.60, di cui mq. 800 di SV a destinazione commerciale (negozi di vicinato) e mq. 10'411.60 a destinazione direzionale/servizi ecc., con la previsione di realizzare un albergo ad altri servizi (bar, mensa, uffici, banca ecc.); la Sf risultava di mq. 15'823.

**La Variante propone:**

**a) la riduzione della SUL di da mq.11.211,60 a mq. 5.500 con un aumento di**

**Superficie Fondiaria da mq. 15.823 a mq. 19.316;**

**b) la suddivisione in due lotti:**

- lotto C1a, più prossimo alla rotonda della via Emilia con destinazione "concessionaria auto" con una previsione di SUL pari a mq. 3'000, di cui mq. 1'500 commerciale (esposizione auto/vendita) che, trattandosi di merci ingombranti, ai sensi del punto 1.6 della D.C.R. 1253/1999 e ss.mm.ii., corrispondono a mq. 150 di Sv e mq. 1'500 per officina (attività artigianale ecc.). La Sf. è di circa mq. 9'658;
- lotto C1b, a sud est, a destinazione genericamente commerciale, nel quale si prevede un edificio di mq. 2'500 di SUL, con una Sv di mq. 650 e una Sf. di mq. 9'658.

**c) la modifica alla tipologia edilizia;**

**d) la modifica alla tipologia commerciale: la superficie complessiva di vendita resta invariata rispetto all'art. 8.4 del POC (800 mq. di SV). Cambia la tipologia che da medio piccola struttura di vendita, suddivisa in negozi di vicinato, diventa due medio –piccole strutture di vendita (SV 150 + SV 650).**

**Dal confronto tra stato approvato e variante di progetto (adottata), emerge:**

- una diminuzione della SUL complessiva pari al 4% del totale (da 128.569 a 122.857 mq);
- l'eliminazione della destinazione di tipo ricettivo (presente solamente all'interno del Sub comparto C oggetto della presente variante);
- l'aumento della parte commerciale con una diminuzione complessiva della SUL superiore al 50% rispetto allo stato approvato (da 11.211 mq a 5.500 mq).
- le destinazioni commerciali sono tutte previste nella proposta progettuale del sub comparto C e sono tutte a destinazione non alimentare.
- la riduzione degli standard, a seguito della riduzione della SUL e delle aree da cedere al pubblico e l'aumento della superficie fondiaria (vedasi tabella riportante di indici urbanistici del POC approvato e quelli di progetto).

### **D3) QUADRO AMBIENTALE**

La Variante è stata corredata da apposito rapporto ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., che ha esaminato i possibili effetti **che la variante di POC e di PUA possono indurre sulle matrici ambientali.**

**La Variante non evidenzia elementi di significativa incidenza, in rapporto alle componenti considerate, rispetto alle valutazioni già svolte in sede di VAS/Screening.**

**Il rapporto ambientale è stato sottoposto alla valutazione delle autorità ambientali (AUSL – ARPA – Consorzio di Bonifica) e alla valutazione della Provincia.**

### **D4) ESITI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA VARIANTE - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA prot. gen.n. 9922/2016 DECRETO N.42**

Con tale decreto si è conclusa la valutazione ambientale della Variante al POC/PUA. La Provincia in qualità di Autorità competente, ha deciso positivamente sulla valutazione di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. del

“Piano Urbanistico Attuativo PUA A13-06 “Stralcio Sub. C Melatello, con effetto di variante al Piano Operativo Comunale (POC)”.

La decisione provinciale ha:

- tenuto conto dei pareri espressi dalle Autorità ambientali specificatamente individuate in ARPA, AUSL e Consorzio di Bonifica della Romagna;
- considerato le prescrizioni contenute nel documento di Valsat del PUA derivanti dalla **precedente procedura di VAS/SCREENING**.

**Tuttavia, nella determinazione conclusiva, la Provincia ha definito ulteriori indicazioni, attenenti ad aspetti progettuali attuativi, in tema di:**

- MOBILITA': sicurezza della conformazione gli accessi ai due lotti e distribuzione interna dei flussi e delle aree di carico – scarico.
- RETI INFRASTRUTTURALI FOGNARIE PER ACQUE METEORICHE E INVARIANZA IDRAULICA: sicurezza dei bacini di laminazione che presentano profondità superiori a 30 cm..

**Ai fini dell'approvazione della presente Variante, si è tenuto conto, recependo ed adeguando la progettazione del piano, delle valutazioni provinciali sugli aspetti ambientali della variante contenute nella parte C) del decreto Provinciale, come illustrato di seguito, nell'apposita sezione della presente relazione dedicata al “Recepimento pareri e prescrizioni degli Enti”, alle quali si rimanda per la specifica chiusura della presente Dichiarazione di sintesi.**

## **D) ELENCO ELABORATI FINALI**

**La variante di PUA approvata si compone dei seguenti elaborati costitutivi:**

– Tav. 1/v	Estratto RUE - Estratto catastale - Estratto POC	varie
– Tav. 2/v	Stato attuale - Planimetria generale Pua 1° stralcio	1: 1000
– Tav. 2a/v	Rilievo planialtimetrico con sovrapposizione catastale	1: 500
– Tav. 3/v	Pua approvato – Planimetria generale 1° stralcio	1: 1000
– Tav. 3a-v/s	Planimetria generale – Permeabilità – Progetto di variante	1: 500
– Tav. 4-v/s	Planivolumetrico	1: 500
– Tav. 5-v/s	Individuazione e calcolo standard - rete ecologica	1: 500
– Tav. 6-v/s	Aree da cedere	1: 500
– Tav. 7-v/s	Parcheggio Pubblico: segnaletica stradale e particolari costruttivi – sezioni stradali	varie
– Tav. 8-v/s	Verde pubblico – planimetria	1: 500
– Tav. 9-v/s	Tipologie e Prospetti sulla via Emilia	1: 500
– Tav. 10-v/s	Tavola di comparato PUA/Variante	1: 500

### **RETI TECNOLOGICHE**

– Tav. 11-v/s	Enel	1: 500
– Tav. 12-v/s	Telecom	1: 500
– Tav. 13-v/s	Acqua e Gas	1: 500
– Tav. 14-v/s	Fogne nere	1: 500
– Tav. 15-v/s	Fognatura bianca – invarianza idraulica	1: 500
– Tav. 15a-v/s	Profili fognatura bianca	varie
– Tav. 16-v/s	Fibre ottiche	1: 500
– Tav. 17-v/s	Pubblica illuminazione	1: 500

### **ALLEGATI :**

- Relazione Tecnica di Approvazione;
- Relazione di Recepimento Pareri - Note per Dichiarazione di Sintesi;
- Valsat art. 5 LR20/2000 e smi (redatta dall'Ing. Neri e Ing. Plazzi e Ing. Ciccarello);
- Relazione tecnica Pubblica Illuminazione (redatta dal Per.Ind. Lino Lunardini);
- Relazione fogne bianche e invarianza idraulica redatta dall'ing. Massimo Plazzi;
- Verde pubblico Relazione tecnica;
- Documentazione fotografica;
- Dichiarazione Fattibilità Geotecnica;
- Computo metrico Estimativo.

**La variante di POC approvata si compone dei seguenti elaborati costitutivi:**

- Norme tecniche di attuazione – “Estratto degli articoli oggetto di modifica”.  
Art. 8.4 – “Disposizioni per il commercio” (Allegato alla presente Delibera)