



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Provincia di Forlì - Cesena

SETTORE EDILIZIA PRIVATA, TERRITORIO ED AMBIENTE

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

ID: 432401

Pratica n.

 2016/181 registrata in data 20/06/2016

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE, AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA CONVENZIONE STIPULATA, AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO AMBITO A20-A01 VIA PRATI - DITTA BERTI PIERO S.R.L. (PUA APPROVATO CON ATTO CC N. 29 DEL 28.07.2011). ISTRUTTORIA N. 250/2015.

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

Vista la domanda presentata dalla Ditta Berti Piero s.r.l., in data 03/12/2015 ed assunta al prot. com.le n. 18301/2015, di approvazione della Variante non sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata A20-A01 approvato, per l'attività di macellazione sita a Forlimpopoli, in Via Prati n. 1160, (istruttoria n. 259/15);

PREMESSO CHE:

il Piano Urbanistico Attuativo è stato approvato con delibera del C.C. n. 29 del 28.07.2011;

- il PUA 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 quota di superfici private, standard pubblici ed opere extrastandard;
- 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. 108836);

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 porteranno varianti al presente PUA le casistiche contemplate nelle NTA del PUA.”

VISTI gli elaborati che costituiscono il Piano Urbanistico Attuativo approvato;

PRESO ATTO che la richiesta di variante non sostanziale presentata in data 3.12.2015 ai sensi dell'art. 9 della Convenzione sottoscritta, è volta a modificare, nell'ambito del medesimo 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 (6000 mq. di ampliamento); ne consegue la modifica dell'organizzazione degli spazi esterni di pertinenza compresi quelli dedicati alla sosta dei veicoli;

DATO ATTO CHE:

- per ridefinire correttamente l'ambito non sostanziale della variante, la proposta inizialmente presentata è stata rivista ed integrata più volte;
- si è provveduto all'esame da parte del Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale; la Commissione si è espressa con parere **FAVOREVOLE** nella seduta del 03.12.2015 (verbale n. 3);
- nella sua versione definitiva (con modifiche e integrazioni), 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, coadiuvato dal Geom. Massimo Lotti, come risulta dalle comunicazioni intercorse agli atti della pratica:

Elaborati tecnici:

- Relazione tecnica (integr. 08.03.2016 – prot. 3539/2016);
- Relazione Tecnica integrativa (integr. 08.06.2016 – prot. 8875/2016);
- Documentazione Fotografica (doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- Riprese fotografiche (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- Tav. 4 – Pianta Piano Terra – Stato Modificato – scala 1:200 – (integr. Giu. 2016 – prot. 8875/2016);
- Tav. 4.1 – Pianta Piano Terra – Stato Comparato – scala 1:200 – (integr. Giu. 2016 – prot. 8875/2016);
- Tav. 4.2 – Pianta Piano Terra Tavola sup.- (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- Tav. 5 – Pianta P. Primo - Stato Modificato – scala 1:200 – (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- Tav. 5.1 - Pianta P. Primo - Stato Comparato – scala 1:200 – (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- Tav. 6 - Pianta Copertura – Tipologie urbanistiche - scala 1:200 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- Tav. 6.1 – Pianta P. Terra – Flussi dei mezzi - scala 1:200 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- Tav. 7 – Prospetti- Sezioni Stato modificato – scala 1:200 – (doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- Tav. 7.1 – Prospetti – Sezioni Stato Comparato – scala 1:200 – ((doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- Tav. 8 – Allacciamenti privati – scala 1:250 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- Tav. 10 – Rete Fogna Bianca - scala 1:250 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- Relazione Invarianza idraulica – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- Analisi sul traffico pesante – (integr. Mag. 2016 – prot. 7250/2016);

Allegati:

- documenti di identità della committenza;

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- dichiarazione ed asseverazione vincoli e tutele;

VISTA la Relazione Istruttoria predisposta dal responsabile del procedimento, nominato con atto prot. Com.le n. 18646 del 14.12.2015, ed allegata al presente atto quale parte integrale e sostanziale (**ALLEGATO A**);

RICHIAMATI SINTETICAMENTE I CONTENUTI DELLA VARIANTE CHE RIGUARDANO:

- All'interno del lotto fondiario, a parità di SUL complessiva, viene modificata la distribuzione dei volumi edilizi di progetto rispetto al PUA approvato; in particolare viene modificata la parte sud del lotto: il grande corpo autonomo adibito a ricovero automezzi e a deposito per *macelli di altro tipo*, viene riconfigurato e sostituito da un autonomo corpo quadrangolare in posizione centrale;
- ridistribuzioni planimetriche delle funzioni e spazi interni;
- parziale riconfigurazione ed organizzazione degli spazi esterni privati e dei posti auto;
- vengono mantenute le stesse caratteristiche costruttive del PUA approvato, con modifica delle aperture superiori che, da una configurazione nastriforme, vengono sostituite da tradizionali bucatore;
- la variante non comporta incidenze sostanziali al sistema delle dotazioni infrastrutturali, potendosi riconfermare i pareri e le condizioni già espressi per il PUA approvato.

VISTE LE RISULTANZE ISTRUTTORIE da cui emerge il sostanziale permanere delle condizioni poste alla base delle valutazioni e delle procedure valutative (urbanistiche e ambientali) già effettuate, valutando in particolare:

- che le variazioni di ripartizione delle superfici interne alla tabella di POC e PUA approvati non danno luogo a modifiche sostanziali, rappresentando aggiustamenti conseguenti e coerenti alla modifica di "sistemi aggregativi" e, comunque contenute nella SUL massima assegnata dal POC vigente;
- che le modifiche rilevate nella ridistribuzione spaziale e funzionale non alterano in modo sostanziale lo schema impiantistico approvato;

RITENUTA adeguata ed esaustiva la relazione istruttoria predisposta dal responsabile del procedimento e ritenute condivisibili le valutazioni e le conclusioni in essa proposte;

RICHIAMATI i pareri già rilasciati sul PUA approvato e le relative prescrizioni tecniche ed esecutive per cui dovranno rimanere immutate le condizioni sulla base delle quali gli stessi sono stati rilasciati, fatto salvo quanto ulteriormente specificato nei nuovi pareri assunti (ARPAE e AUSL):

- 1. Parere Favorevole con prescrizioni di Hera spa del 02/07/2010 ns. prot.10461 e del 05/08/2010 ns. prot. 12178;**
- 2. Parere Favorevole con Prescrizioni di Hera Luce srl del 09/07/2010, prot. UT 554/10;**
- 3. Parere ENEL spa del 18/07/2011 prot. 10194;**
- 4. Parere Favorevole con Prescrizioni della Provincia Forlì-Cesena, Servizio Infrastrutture Viarie del 31/05/2010, prot. 55992;**
- 5. Parere Favorevole con prescrizioni congiunto ARPA e AUSL del 28/07/2010, ns. prot. 11799;**
- 6. Concessione del Consorzio di Bonifica della Romagna del 15/05/2010, Reg. Conc. n° 8987;**
- 7. Parere Favorevole con prescrizioni di Polizia Municipale del 16/07/2011 prot. 10209;**
- 8. Comunicazione di non rilevanza da parte di Telecom Italia spa del 22/11/2010;**
- 9. Parere Favorevole con prescrizioni del Settore Lavori Pubblici del Comune, del 13/08/2010, prot. 12530/10;**
- 10. Vidimazione del Computo Metrico relativo alle opere di urbanizzazione interne al Comparto da parte del Settore LLPP in data 18/07/2011;**
- 11. Comunicazione sul Sistema di Piste Ciclabili in via Prati dal Settore Lavori Pubblici del Comune, del 18/07/2011, prot. 10167/11;**
- 12. Parere di Tutela Archeologica della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, prot. N. 10027, Pos. B/4 pervenuto in data 25/07/2011, ns. prot. 10589;**

1.3. Nulla Osta per apertura accesso carrabile (ml. 7,00) **su via Prati**, da parte della **Provincia di Forlì-Cesena**, con Decreto n. 17912 del 15/07/2011, Prot. 44349/2011;

DATO ATTO CHE la nuova soluzione distributiva proposta dalla variante, è stata nuovamente verificata in ordine agli aspetti igienico – ambientali, consultando ARPAE e AUSL Romagna (richieste in data 25.02.2016, prot. n. 2945/2016);

TENUTO CONTO del parere pervenuto, espresso congiuntamente tra i due Enti, di seguito riepilogati:

– come risulta da verbale della Conferenza istruttoria per l'esame dei progetti di trasformazione urbanistico – edilizia in data 22.03.2016 (PGFC 4551/2016 del 31.03.2016);

con riferimento alle diverse matrici ambientali:

esaminata la documentazione inoltrata, si esprime parere favorevole alla variazione, si ribadisce il parere espresso per l'area di cui alla nota PGFC 6879 del 26/07/2010 [...].”;

– come risulta dal definitivo parere PGFC 7781/2016 del 23.05.2016:

“dal punto di vista strettamente igienico – sanitario:

vista la documentazione integrativa pervenuta, ed in particolare che il PUA approvato consente un traffico pesante in entrata ed in uscita pari a 14 camion e la ditta dichiara di attenersi a tale numero, si esprime parere favorevole per quanto di competenza”.

RITENUTO, alla luce delle soprastanti verifiche, considerazioni e valutazioni, con le modifiche che ne sono derivate, che la presente variante possa rientrare nella casistica delle varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 9 della Convenzione sottoscritta;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

– la variante non apporta modifiche alle reti tecnologiche, **per cui continuano a valere i pareri già acquisiti e le relative condizioni e prescrizioni;**

– fa eccezione l'impianto a Gas rispetto al quale dovrà essere verificata, attraverso specifica richiesta del parere ai Vigili del Fuoco, la sussistenza delle condizioni di sicurezza 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. **Si definiscono pertanto le prescrizioni (P.1 e P.3) da assumersi in sede progettuale del Permesso di Costruire così come indicato nella relazione istruttoria (ALLEGATO A) e riportate nel sottostante dispositivo di approvazione;**

– il nuovo assetto aggregativo generi una maggior commistione tra spazi di circolazione dei mezzi leggeri e mezzi pesanti, spazi di sosta e manovra auto, circolazione pedonale e circolazione carrabile, si ritiene necessario approfondire lo studio progettuale del layout degli spazi esterni, **definendo alcune prescrizioni (P.2 e P.4) da assumersi in sede progettuale del Permesso di Costruire, così come indicato nella relazione istruttoria (ALLEGATO A) e riportate nel sottostante dispositivo di approvazione;**

DATO ATTO INFINE CHE:

– la presente variante non riguarda le 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;

– viene rinnovata la dichiarazione di fattibilità geotecnica a firma dell'arch. Flamini Fabio Eugenio, dando atto che le modifiche apportate sono ininfluenti rispetto alle valutazioni geologiche precedenti e l'intervento è compatibile con le condizioni di pericolosità locale del territorio già valutate con i precedenti procedimenti, anche in relazione all'evolversi della normativa di riferimento;

– delle risultanze istruttorie della presente variante è stata data informativa alla Giunta Comunale in data 14.06.2016;

DETERMINA

1. DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 9 della Convenzione, la VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA A20_A01 approvato con delibera del C.C. n. 29 del 28.07.2010 e

relativo all'attività di macellazione sita a Forlimpopoli, in Via Prati n. 1160, presentata dalla Ditta Berti Piero s.r.l., in data 03/12/2015 (prot. com.le n. 18301/2015, Istruttoria n. 259/15).

2. DI DARE ATTO che la Variante di cui al punto 1, nella sua forma definitiva 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, :

- 0) Relazione tecnica (integr. 08.03.2016 – prot. 3539/2016);
- 1) Relazione Tecnica integrativa (integr. 08.06.2016 – prot. 8875/2016);
- 2) Documentazione Fotografica (doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- 3) Riprese fotografiche (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- 4) Tav. 4 – Pianta Piano Terra – Stato Modificato – scala 1:200 – (integr. Giu. 2016 – prot. 8875/2016);
- 5) Tav. 4.1 – Pianta Piano Terra – Stato Comparato – scala 1:200 – (integr. Giu. 2016 – prot. 8875/2016);
- 6) Tav. 4.2 – Pianta Piano Terra Tavola sup.- (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- 7) Tav. 5 – Pianta P. Primo - Stato Modificato – scala 1:200 – (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- 8) Tav. 5.1 - Pianta P. Primo - Stato Comparato – scala 1:200 – (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- 9) Tav. 6 - Pianta Copertura – Tipologie urbanistiche - scala 1:200 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- 10) Tav. 6.1 – Pianta P. Terra – Flussi dei mezzi - scala 1:200 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- 11) Tav. 7 – Prospetti- Sezioni Stato modificato – scala 1:200 – (doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- 12) Tav. 7.1 – Prospetti – Sezioni Stato Comparato – scala 1:200 – ((doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- 13) Tav. 8 – Allacciamenti privati – scala 1:250 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- 14) Tav. 10 – Rete Fogna Bianca - scala 1:250 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- 15) Relazione Invarianza idraulica – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- 16) Analisi sul traffico pesante – (integr. Mag. 2016 – prot. 7250/2016).

3. DI DEFINIRE, rispetto ai contenuti dei suddetti elaborati, le seguenti prescrizioni, da recepirsi in sede di Permesso di Costruire:

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 RICHIEDERE all'interessato, a seguito della presente determinazione, la trasmissione dell'elaborato delle NTA del PUA integrato ed aggiornato con i contenuti della presente variante e delle prescrizioni assunte con il presente atto, quale elaborato integrativo della documentazione di cui al soprastante punto 2.

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

6. DI CONFERMARE la convenzione urbanistica sottoscritta in data 09.09.2011, Rep. 16218, racc. 2920 Notaio Dott. Maria Assunta Raspanti.

7. 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.

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

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

Forlimpopoli, 20/06/2016

Il 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: sito internet/sezione edilizia privata/sezione pua**

- Anagrafe delle Prestazioni**

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 181 del 20/06/2016

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE, AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA CONVENZIONE STIPULATA, AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO AMBITO A20-A01 VIA PRATI - DITTA BERTI PIERO S.R.L. (PUA APPROVATO CON ATTO CC N. 29 DEL 28.07.2011). ISTRUTTORIA N. 250/2015.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 23/06/2016 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 415 Anno 2016

Forlimpopoli, 23/06/2016

L'incaricato alla pubblicazione

OGGETTO: VARIANTE NON SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA CONVENZIONE AL PUA AMBITO A20-A01 VIA PRATI – DITTA BERTI PIERO s.r.l. (PUA approvato con atto CC n. 29 del 28.07.2011). Istruttoria n. 250/2015.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Vista la domanda presentata dalla Ditta Berti Piero s.r.l., in data 03/12/2015 ed assunta al prot. com.le n. 18301/2015, di approvazione della Variante non sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata in oggetto, per l'attività di macellazione sita a Forlimpopoli, in Via Prati n. 1160, (istruttoria n. 259/15);

PREMESSO CHE:

- il presente PUA 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 1375 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;
 - 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

ALLEGATO A

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. 108836);

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.”

VISTI gli elaborati che costituiscono il Piano Urbanistico Attuativo approvato;

PRESO ATTO che la richiesta di variante non sostanziale presentata in data 3.12.2015 ai sensi dell'art. 9 della Convenzione sottoscritta, è volta a modificare, nell'ambito del medesimo 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 (6000 mq. di ampliamento); ne consegue la modifica dell'organizzazione degli spazi esterni di pertinenza compresi quelli dedicati alla sosta dei veicoli;

CONSTATATO che la documentazione trasmessa in prima istanza (03.12.2015, prot. n. 18301), in particolare proponeva le seguenti modifiche al progetto urbanistico approvato:

- l'annullamento della quota di SUL 2.520 mq. assegnata dal POC/PUA approvato alla voce “Superficie capannone automezzi/pelli”, ridistribuita a favore delle “Superfici impianto” (piano terra e piano primo) con il loro conseguente aumento;
- in luogo del deposito automezzi veniva previsto, in un corpo autonomo, un nuovo ampio spazio dedicato a “lavorazione carni”;

RITENUTO che le suddette modifiche incidessero su quanto previsto e valutato dal POC, il quale ripartisce l'edificabilità in ragione di distinte tipologie di superfici, come riportato in premessa e che, pertanto:

- quanto proposto esulasse dalle mere “*modifiche dei sistemi aggregativi delle unità in ampliamento....*” ammesse dalla convenzione al sopra riportato art. 9 quale limite per varianti non sostanziali;
- al fine di superare le criticità riscontrate e garantire il carattere non sostanziale della variante fosse necessario rivedere e circoscrivere in parte la soluzione proposta, ovvero demandarla ad una procedura di variante sostanziale;

DATO ATTO PERTANTO CHE:

- per ridefinire correttamente l'ambito non sostanziale della variante, la proposta è stata rivista ed integrata più volte, come risulta dalle comunicazioni e incontri di seguito riepilogati:
 - richiesta integrazioni, nota com.le prot. n. 19195 in data 23.12.2015;
 - richiesta completamento integrazioni, nota com.le n. 2748 del 23.02.2016;
 - documentazione integrativa ricevuta in data 26.01.2016, prot. Com.le n. 1127 del 26.01.2016;

ALLEGATO A

- documentazione integrativa ricevuta in data 08.03.2016, prot. Com.le n. 3539/2016;
- documentazione integrativa ricevuta in data 08.06.2016, prot. Com.le n. 8875/2016;
- comunicazioni via mail periodo maggio 2016;
- incontri in data 22.12.2015, 19.02.2016, 10.05.2016 e 31.05.2016;

– si è provveduto all'esame da parte del Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale; la Commissione si è espressa con parere *FAVOREVOLE* già nella seduta del 03.12.2015 (verbale n. 3);

DATO ATTO che, nella sua versione definitiva (con modifiche e integrazioni), 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, coadiuvato dal Geom. Massimo Lotti, come risulta dalle comunicazioni intercorse agli atti della pratica:

Elaborati tecnici:

- Relazione tecnica (integr. 08.03.2016 – prot. 3539/2016);
- Relazione Tecnica integrativa (integr. 08.06.2016 – prot. 8875/2016);
- Documentazione Fotografica (doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- Riprese fotografiche (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- Tav. 4 – Pianta Piano Terra – Stato Modificato – scala 1:200 – (integr. Giu. 2016 – prot. 8875/2016);
- Tav. 4.1 – Pianta Piano Terra – Stato Comparato – scala 1:200 – (integr. Giu. 2016 – prot. 8875/2016);
- Tav. 4.2 – Pianta Piano Terra Tavola sup.- (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- Tav. 5 – Pianta P. Primo - Stato Modificato – scala 1:200 – (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- Tav. 5.1 - Pianta P. Primo - Stato Comparato – scala 1:200 – (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- Tav. 6 - Pianta Copertura – Tipologie urbanistiche - scala 1:200 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- Tav. 6.1 – Pianta P. Terra – Flussi dei mezzi - scala 1:200 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- Tav. 7 – Prospetti- Sezioni Stato modificato – scala 1:200 – (doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- Tav. 7.1 – Prospetti – Sezioni Stato Comparato – scala 1:200 – ((doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- Tav. 8 – Allacciamenti privati – scala 1:250 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- Tav. 10 – Rete Fogna Bianca - scala 1:250 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- Relazione Invarianza idraulica – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- Analisi sul traffico pesante – (integr. Mag. 2016 – prot. 7250/2016);

Allegati:

- documenti di identità della committenza;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- dichiarazione ed asseverazione vincoli e tutele;

RIEPILOGATI I CONTENUTI DELLA VARIANTE, NELLA SUA VERSIONE DEFINITIVA, così come desunti dalla suddetta documentazione:

1 - Stato di fatto (aggiornamento)

- i lavori relativi al permesso di costruire per le opere di urbanizzazione (parcheggio e verde pubblici) risultano eseguiti all'80%; resta da eseguire la pavimentazione drenante degli stalli, la piantumazione degli alberi, la posa della recinzione metallica;
- dei lavori di cui al permesso di costruire dell'ampliamento edilizio (1° stralcio) è stata costruita la cella 0°, in adiacenza al vano tecnico anch'esso trasformato in cella 0°, posta sul fianco ovest dello stabilimento esistente.

2 - Modifiche al PUA approvato

Nell'ambito del medesimo lotto fondiario, viene modificata la distribuzione dei volumi edilizi dei volumi edilizi di progetto rispetto al PUA approvato; in particolare viene modificata la parte sud del lotto: il grande corpo autonomo adibito a ricovero automezzi e a deposito per *macelli di altro tipo*, viene riconfigurato e sostituito da:

- un corpo rettangolare in medesima posizione, ma più ridotto, destinato a *celle -20° pelli*, collegato all'ampliamento/prolungamento del corpo ovest esistente attraverso una tettoia avente funzione di collegamento e di ricovero automezzi;
- un nuovo corpo edilizio autonomo a pianta quasi quadrata, posto in posizione centrale all'area di pertinenza destinato a ricovero automezzi;

La nuova configurazione comporta anche parziali ridistribuzioni planimetriche delle funzioni. Le superfici risultano così ridistribuite:

- al Piano terra: i locali ad uso macellazione, celle per lo stoccaggio del prodotto finito, uffici di carico scarico materiale, stoccaggio dei prodotti a servizio della lavorazione, confezionamento;
- al Piano primo: uffici amministrativi, servizi, locali ad uso deposito e ripostiglio, mensa e sala plurifunzionale;
- il nuovo edificio centrale ospiterà il *ricovero automezzi* al piano terra e *deposito per macelli di altro tipo* al piano primo.

Il corpo in ampliamento a nord resta sostanzialmente lo stesso, a differenza di alcune aperture e dell'organizzazione interna degli spazi;

entrambi i corpi si mantengono a due piani fuori terra con altezza massima di circa 6 mt., come nel progetto approvato;

vengono mantenute le stesse caratteristiche costruttive del PUA approvato, con modifica delle aperture superiori che, da una configurazione nastriforme, vengono sostituite da tradizionali bucaure.

Alla nuova distribuzione planivolumetrica consegue anche una parziale riconfigurazione ed organizzazione degli spazi esterni privati:

- parcheeggi pertinenziali restano invariati nella loro quantità (n. 87 posti auto) per un totale di 1.087,00 mq. con i relativi spazi di manovra; questi ultimi diminuiscono (795,87mq. contro i 1.305,00 del PUA approvato); verrebbe comunque soddisfatto il minimo richiesto (1.820,00 mq.);
- flussi dei mezzi: la nuova tavola 6.1 evidenzia i flussi di distribuzione e la relazione ne descrive l'organizzazione funzionale/oraria.

3) Modifiche alle dotazioni tecnologiche e pertinenziali

La variante non comporta incidenze sostanziali al sistema delle dotazioni infrastrutturali, potendosi riconfermare i pareri e le condizioni già espressi per il PUA approvato. Si rimanda alle sottostanti

verifiche una descrizione più puntuale del sistema.

CONSIDERATO CHE:

- in sede di POC è stata condotta la VALSAT sulla base dello schema progettuale già presente nel POC medesimo (Accordo), sulla quale si è espressa la Provincia con Delibera G.P. prot. n. 46436 del 12/05/2009;
- in fase attuativa (PUA), rimanendo sostanzialmente invariato l'assetto definito in sede di POC, sulla base della Delibera G. P. n. 111360/556 del 2010, si è ritenuto di non dover replicare le valutazioni ambientali già effettuate sul P.O.C.;
- occorre perciò garantire che le modifiche apportate dalla presente variante non alterino lo schema impiantistico sia in termini quantitativi che qualitativi, ovvero non siano tali da incidere sulle valutazioni di carattere urbanistico e ambientale già svolte;

VERIFICATO quanto segue:

Con riferimento all'articolazione della **scheda di POC**, la variante presenta il seguente riparto delle superfici:

Nuove superfici destinate all'impianto	POC e PUA approvato		Variante (integrazioni 26.01.2015 e segg.)	
Sup. Territoriale	32.533,00 mq. (15.833,00 mq.)		15.833,00 mq.	
Superficie Impianto Piano Terra	1.725,00 mq.	Tot. mq. 3.480,00	1942,16 mq.	Tot. mq. 3.517,00
Superficie Impianto Piano Primo	1.755,00 mq.		1.575,03 mq.	
Sup. capannone automezzi/pelli	2.520,00 mq.		2.482,81 mq.	
SUPERFICIE TOTALE (SUL)	6000 mq.		6.000 mq.	

A parità di SUL massima assegnata in ampliamento dal POC (6.000 mq.), la tabella evidenzia le seguenti modifiche di distribuzione della SUL:

- la differenza tra la "Superficie impianto" (Piano Terra e Piano Primo) e quella destinata a "Superficie capannone automezzi/pelli", è pari 37,19 mq. a favore della parte impiantistica;
- la differenza tra la superficie destinata a impianti tra i due livelli (piano terra e piano primo) vede un incremento di 217,16 mq. a favore del piano terra.

L'accordo ex art. 18 e le valutazioni rientrate nel POC, così come nel PUA approvato, avevano già a fondamento gli elaborati progettuali (tav1 – Schema di inquadramento territoriale in scala 1:2000; tav.2 – Planimetrie dello stato di progetto in scala 1:200) con indicati gli usi per i singoli locali; da detti elaborati si ricava 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.

ALLEGATO A

Al fine di verificare che lo spazio/assetto impiantistico della presente variante, pur ridistribuito, rimanga sostanzialmente lo stesso, è stata richiesta al progettista una tabella comparativa delle distinte destinazioni d'uso dei locali (macellazione, celle, deposito, uffici, lavorazioni, ricovero automezzi etc....) e delle relative superfici.

Il raffronto tra le diverse soluzioni distributive proposte (POC/Accordo – PUA approvato – Variante) evidenzia nelle tre fasi uno schema impiantistico sostanzialmente equivalente. Tuttavia dagli elaborati forniti si è rinvenuto un significativo incremento degli spazi dedicati alla “Sosta vivo” (146 mq.) passando da 489,24 mq. del PUA approvato a 635,25 mq. e la conversione per circa 400 mq. di “deposito” a celle per pelli (-20°).

In merito all'incremento della “sosta vivo” il progettista ha chiarito, integrando la documentazione e rettificando gli elaborati tecnici inizialmente presentati (integrazioni 08.06.2016, prot. com.le n. 8875/2016) che tale “incremento” è dovuto ad una diversa soluzione impiantistica che l'azienda ha nel frattempo adottato con la sostituzione del macchinario che trasporta le cassette dei conigli vivi al primo stadio di macellazione: prima (come disegnato nel PUA approvato) si sviluppava verticalmente tramite due elevatori, per cui tutto lo spazio circostante era dedicato alle cassette in sosta; il nuovo macchinario attualmente operante (depallettizzatore), invece, si sviluppa orizzontalmente, tramite nastro trasportatore che occupa tutto lo spazio precedentemente dedicato alla sosta vivo, dovendo questo essere recuperato nella parte in ampliamento. Il progettista, quindi, evidenzia che non vi è incremento della produzione, né una modifica strutturale della stessa o delle aree di produzione, ma solo l'occupazione di maggiori superfici da parte del nuovo macchinario rispetto alla situazione precedente.

Inoltre viene aggiunto anche un piccolo ambiente (16, 34 mq.) destinato ad “animali sospetti” nella seconda linea produttiva (est). Gli spazi dedicati alla “sosta vivo”, così riconsiderati, ammonterebbero a circa 451,32 mq.; si veda il prospetto di raffronto sotto:

	POC (accordo)	PUA approvato	Variante
Esistente	176,5 mq.	176,5 mq. (di cui ricalcolati 52,44 mq. di zona carico per avviamento)	176,5 mq. (zona carico per avviamento) escluso dal conteggio
Linea ovest	149,76 mq.	172,48 mq.	333,2 mq.
Linea est	186,83 mq.	140,26 mq.	118,12 mq.
TOTALE mq.	513,09 mq.	489,24 (436,8) mq.	451,32 mq.

VALUTATO, quindi, il sostanziale permanere delle condizioni poste alla base delle valutazioni e delle procedure valutative (urbanistiche e ambientali) già effettuate e valutato in particolare che:

- le variazioni di ripartizione delle superfici interne alle tabelle di POC e PUA approvati non danno luogo a modifiche sostanziali, rappresentando aggiustamenti conseguenti alla modifica di “sistemi aggregativi”;
- gli spazi dedicati alla “Sosta Vivo”, a seguito degli approfondimenti effettuati ed una riconsiderazione più appropriata, del calcolo delle superfici, stante quanto dichiarato dal progettista incaricato, sono da ritenersi sostanzialmente equivalenti al progetto approvato;
- la superficie definita come “celle per pelli (-20°)”, possa ritenersi insita nella definizione stessa del POC “Capannone Automezzi/pelli”, anche se genericamente definita nel PUA approvato come “Deposito”;

VALUTATO ALTRESI' OPPORTUNO verificare la nuova soluzione distributiva proposta dalla variante, in ordine agli aspetti igienico – ambientali, consultando ARPAE e AUSL Romagna (richieste in data 25.02.2016, prot. n. 2945/2016);

TENUTO CONTO del parere pervenuto, espresso congiuntamente tra i due Enti:

– come risulta da verbale della Conferenza istruttoria per l'esame dei progetti di trasformazione urbanistico – edilizia in data 22.03.2016, trasmesso con comunicazione di ARPAE, PGFC 4551/2016 del 31.03.2016, acquisto al prot. com.le n. 5225 del 01.04.2016 e di seguito riportato:

“ dal punto di vista strettamente igienico – sanitario:

vista la documentazione pervenuta si richiede la seguente integrazione: un'analisi approfondita del traffico veicolare pesante, indicando la previsione mensile post-variante e confrontandola con la situazione attuale.

con riferimento alle diverse matrici ambientali:

esaminata la documentazione inoltrata, si esprime parere favorevole alla variazione, si ribadisce il parere espresso per l'area di cui alla nota PGFC 6879 del 26/07/2010 [...]”;

– come risulta dal definitivo parere PGFC 7781/2016 del 23.05.2016, pervenuto in data 23.05.2016, acquisito al prot. com.le n. 7991 del 26.05.2016, espresso a seguito delle integrazioni richieste, fornite dal progettista e trasmesse agli enti con prot. com.le in data 12.05.2016, prot. 7371, parere che testualmente recita:

“dal punto di vista strettamente igienico – sanitario:

vista la documentazione integrativa pervenuta, ed in particolare che il PUA approvato consente un traffico pesante in entrata ed in uscita pari a 14 camion e la ditta dichiara di attenersi a tale numero, si esprime parere favorevole per quanto di competenza”.

RITENUTO, alla luce delle soprastanti verifiche, considerazioni e valutazioni, con le modifiche che ne sono derivate, che la presente variante possa rientrare nella casistica delle varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 9 della Convenzione sottoscritta;

CONSIDERATO INOLTRE CHE i restanti aspetti di modifica al Piano Attuativo siano conseguenza della diversa aggregazione degli spazi e dei volumi e che, nel merito, si debba evidenziare quanto di seguito:

1. Dotazioni tecnologiche

Sono state prodotte le tavole modificate modificate n. 8bis, n.10, n.11 del PUA approvato relative alle reti tecnologiche. Anche in base alle informazioni fornite, si verifica quanto segue:

Fogna Nera - La variante non prevede modifiche alla capacità di scarico nel sistema della rete pubblica (10.000 mc/annui già autorizzati) - La modifica alla rete nera interna sarà presentata e calcolata in sede di permesso di costruire. Si ritiene che le modifiche apportate non abbiano particolare incidenza su tale sistema, confermando il precedente parere rilasciato da Hera.

Acque bianche – La rete di raccolta delle acque bianche subisce modeste modifiche nella parte sud del lotto dovendo seguire la nuova distribuzione dei corpi edilizi.

Non viene modificata la parte confluyente nell'area pubblica. Il recettore rimane lo scolo consorziale presente in via Prati. In sede di integrazioni è stato prodotto l'aggiornamento della tavola 10 Rete Fogna Bianca e della Relazione di Invarianza idraulica, che confermano i dati ed i calcoli già approvati.

Si ritiene che le modifiche apportate non abbiano particolare incidenza su tale sistema, se non per gli aspetti distributivi della parte sud del lotto, confermando perciò il precedente parere rilasciato del Consorzio di Bonifica in relazione alla concessione allo scarico (già rilasciata).

Rete Enel – Si conferma la necessità di fabbisogno energetico (250 Kw) nella stessa misura del PUA approvato e con le stesse modalità, ossia tramite una cabina privata all'interno del lotto.

ALLEGATO A

La variante sembra pertanto non incidere su quanto previsto nel PUA approvato e, pertanto, rimane subordinata al parere rilasciato da Enel con prot. Prov.le 10194 del 18.07.2011. Non sono previste modifiche sulla parte pubblica.

Rete Gas - Come indicato già nel PUA approvato, non è previsto allacciamento alla rete pubblica del gas in quanto, anche per l'ampliamento, si intende utilizzare l'attuale impianto a bombolone. Viene allegata certificazione e verifica di primo impianto, e verifiche successive. Con la presente variante è stata riportata sulle tavole grafiche l'ubicazione del bombolone, mancante nel PUA approvato. Si ritiene necessario definire la seguente prescrizione:

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.

Rete Acqua – Il fabbisogno idrico rimane quello già valutato nel PUA approvato (0,5 l/s). Pertanto restano confermate le condizioni e i pareri già definiti e rilasciati in sede di approvazione. (HERA spa nel parere del 05/08/2010 ns. prot. 12178) ossia l'impegno alla posa di nuova condotta idrica lungo il tratto tombinato della pista ciclabile (tale opera ad oggi è già stata realizzata).

RICHIAMATO, pertanto, i pareri già rilasciati sul PUA approvato e le relative prescrizioni tecniche ed esecutive per cui dovranno rimanere immutate le condizioni sulla base delle quali gli stessi sono stati rilasciati, fatto salvo quanto ulteriormente specificato nei nuovi pareri assunti (ARPAE e AUSL):

1. Parere Favorevole con prescrizioni di **Hera spa** del 02/07/2010 ns. prot.10461 e del 05/08/2010 ns. prot. 12178;
2. Parere Favorevole con Prescrizioni di **Hera Luce srl** del 09/07/2010, prot. UT 554/10;
3. Parere **ENEL spa** del 18/07/2011 prot. 10194;
4. Parere Favorevole con Prescrizioni della **Provincia Forlì-Cesena, Servizio Infrastrutture Viarie** del 31/05/2010, prot. 55992;
5. Parere Favorevole con prescrizioni congiunto **ARPA e AUSL** del 28/07/2010, ns. prot. 11799;
6. Concessione del **Consorzio di Bonifica della Romagna** del 15/05/2010, Reg.Conc. n° 8987;
7. Parere Favorevole con prescrizioni di **Polizia Municipale** del 16/07/2011 prot. 10209;
8. Comunicazione di non rilevanza da parte di **Telecom Italia spa** del 22/11/2010;
9. Parere Favorevole con prescrizioni del **Settore Lavori Pubblici** del Comune, del 13/08/2010, prot. 12530/10;
10. **Vidimazione del Computo Metrico** relativo alle opere di urbanizzazione interne al Comparto da parte del **Settore LLPP** in data 18/07/2011;
11. Comunicazione sul Sistema di Piste Ciclabili in via Prati dal **Settore Lavori Pubblici** del Comune, del 18/07/2011, prot. 10167/11;
12. Parere di Tutela Archeologica della **Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna**, prot. N. 10027, Pos. B/4 pervenuto in data 25/07/2011, ns. prot. 10589;
13. **Nulla Osta per apertura accesso carrabile** (ml. 7,00) **su via Prati**, da parte della **Provincia di Forlì-Cesena**, con Decreto n. 17912 del 15/07/2011, Prot. 44349/2011;

2. Spazi pertinenziali

ALLEGATO A

Il complessivo numero di posti auto non viene modificato nella variante. Viene invece parzialmente modificata la loro distribuzione e gli spazi di manovra in conseguenza alla diversa distribuzione dei volumi edilizi. La relazione inoltre specifica che:

- i mezzi di trasporto della proprietà Berti, partono molto presto al mattino, prima dell'arrivo della maggior parte dei dipendenti; anche i mezzi di trasporto del vivo e quelli di scarico degli imballaggi hanno orari non interferenti con quelli dei dipendenti; analogamente quelli delle pelli;
- si prevede che i parcheggi posti più a sud siano dedicati ai lavoratori dipendenti addetti alla macellazione, mentre quelli per i dipendenti del lavoro d'ufficio sono ubicanti sul fronte strada,
- il carico del prodotto finito avviene invece per tutto l'arco della giornata, ma le bocche di carico della suddetta merce sono state localizzate in una zona di minor interferenza col flusso automobilistico aziendale e comunque nella stessa posizione in cui avviene oggi.

Infine è stata individuata l'ubicazione della posizione del bombolone gas attualmente a servizio del macello .

RITENUTO che il nuovo assetto aggregativo generi maggiore commistione tra spazi di circolazione dei mezzi leggeri e mezzi pesanti, spazi di sosta e manovra auto, circolazione pedonale e circolazione carrabile, **si ritiene necessario definire le seguenti prescrizioni**, da assumersi in sede progettuale del Permesso di Costruire:

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.

VERIFICATO INFINE CHE:

- la presente variante non riguarda le 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;
- viene rinnovata la dichiarazione di fattibilità geotecnica a firma dell'arch. Flamini Fabio Eugenio, dando atto che le modifiche apportate sono ininfluenti rispetto alle valutazioni geologiche precedenti e l'intervento è compatibile con le condizioni di pericolosità locale del territorio già valutate con i precedenti procedimenti, anche in relazione all'evolversi della normativa di

riferimento;

PROPONE

1. DI RITENERE ammissibile la variante in oggetto, ai sensi dell'art. 9 della Convenzione, quale variante non sostanziale Al PUA A20_A01 approvato con delibera del C.C. n. 29 del 28.07.2010 e relativo all'attività di macellazione sita a Forlimpopoli, in Via Prati n. 1160, presentata dalla Ditta Berti Piero s.r.l., in data 03/12/2015 (prot. com.le n. 18301/2015, Istruttoria n. 259/15).

2. DI DARE ATTO che la Variante, nella sua forma definitiva si compone dei seguenti elaborati tecnici, redatti dall'arch. Fabio Eugenio Flamini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forli-Cesena al n. 170, CF: FLMFGN58R21C777T, con studio tecnico in Civitella di Romagna, Viale Roma, n. 8, :

- 0) Relazione tecnica (integr. 08.03.2016 – prot. 3539/2016);
- 1) Relazione Tecnica integrativa (integr. 08.06.2016 – prot. 8875/2016);
- 2) Documentazione Fotografica (doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- 3) Riprese fotografiche (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- 4) Tav. 4 – Pianta Piano Terra – Stato Modificato – scala 1:200 – (integr. Giu. 2016 – prot. 8875/2016);
- 5) Tav. 4.1 – Pianta Piano Terra – Stato Comparato – scala 1:200 – (integr. Giu. 2016 – prot. 8875/2016);
- 6) Tav. 4.2 – Pianta Piano Terra Tavola sup.- (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- 7) Tav. 5 – Pianta P. Primo - Stato Modificato – scala 1:200 – (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- 8) Tav. 5.1 - Pianta P. Primo - Stato Comparato – scala 1:200 – (integr. Gen. 2016 – prot. 1127/2016);
- 9) Tav. 6 - Pianta Copertura – Tipologie urbanistiche - scala 1:200 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- 10) Tav. 6.1 – Pianta P. Terra – Flussi dei mezzi - scala 1:200 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- 11) Tav. 7 – Prospetti- Sezioni Stato modificato – scala 1:200 – (doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- 12) Tav. 7.1 – Prospetti – Sezioni Stato Comparato – scala 1:200 – ((doc. dic. 2015 – prot. 18301/2015);
- 13) Tav. 8 – Allacciamenti privati – scala 1:250 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- 14) Tav. 10 – Rete Fogna Bianca - scala 1:250 – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- 15) Relazione Invarianza idraulica – (integr. Mar 2016 – prot. 3539/2016);
- 16) Analisi sul traffico pesante – (integr. Mag. 2016 – prot. 7250/2016).

3. DI DEFINIRE, rispetto ai contenuti dei suddetti elaborati, le seguenti prescrizioni, da recepirsi in sede di Permesso di Costruire:

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:

ALLEGATO A

- 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 RICHIEDERE all'interessato, a seguito della presente determinazione, la trasmissione dell'elaborato delle NTA del PUA integrato ed aggiornato con i contenuti della presente variante e delle prescrizioni assunte con il presente atto, quale elaborato integrativo della documentazione di cui al soprastante punto 2..

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

6. DI CONFERMARE la convenzione urbanistica sottoscritta in data 09.09.2011, Rep. 16218, racc. 2920 Notaio Dott. Maria Assunta Raspanti.

7. 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;

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

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

Forlimpopoli, 14.06.2016

Il Responsabile del Procedimento
arch. Patrizia Pollini



