



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Provincia di Forlì - Cesena

VI SETTORE EDILIZIA PRIVATA, TERRITORIO ED AMBIENTE

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

ID: 577724

N. 2021/476 registrata in data 11/08/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA A13-6, 1° STRALCIO, AMBITO COMPARTO PRODUTTIVO VIA MELATELLO - LOTTO B.15, PER MODIFICA AREA DI MASSIMO INGOMBRO.

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA la richiesta pervenuta in data **06/08/2021**, assunta al prot. com.le n. 14503 - Istruttoria n. 2021/250 - di VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA 1° STRALCIO AMBITO A13-6 COMPARTO PRODUTTIVO VIA MELATELLO – LOTTO B.15, ubicato nel Comune di Forlimpopoli Via P. Calamandrei, meglio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli, **Foglio 26, P.IIa n. 31**, presentata da:

sig. **GJUZI BETIM**, in qualità di Legale Rappresentante della Ditta **ARTECOLOR sas di GJUZI BETIM & C.**, Cod. Fisc e P.IVA 04384390409, con sede a Forlimpopoli (FC) in Via P. Calamandrei, n. 51;

PREMESSO CHE:

- con atto n.42 del **28/07/2010** il **Consiglio Comunale ha approvato**, ai sensi dell' artt. 30 e 34 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.e.i la 1^ variante al Piano Operativo Comunale, con valore ed effetti di PUA dell' Ambito A13-6 1° Stralcio "Melatello";
- in data **30/07/2010** è stata stipulata convenzione urbanistica per l'attuazione dell' Ambito A13-6 Comparto produttivo Via Melatello 1° stralcio a rogito del Notaio Dott. Marco Maltoni, Rep. 17407 Racc. 10981;
- le opere di urbanizzazione previste dal PUA A13-06 1° stralcio – sub ambito B risultano terminate e collaudate come da **Delibera G.C. n. 88 del 25/07/2013**, nonchè cedute con atto notarile del 20/12/2013 Rep. 24326 Racc. 15664 Notaio Marco Maltoni;
- in data **27/07/2020** la suddetta Convenzione è stata prorogata per un periodo di tre anni con nota prot. 13584 per gli effetti della Legge n. 98/2013;
- con prot. n. n. 6525 del 06/04/2021 è stata presentata la richiesta di Permesso di costruire da parte della Ditta ARTECOLOR sas, volta alla nuova costruzione di un capannone a servizio di attività manifatturiera artigianale di verniciatura metalli già esistente sul limitrofo lotto B7 (certificato di conformità edilizia ed agibilità rilasciato in data 09/01/2014);

ESAMINATA la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici redatti dal progettista incaricato dalla committenza per la variante non sostanziale del PUA, Arch. Michela Ghetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di FC al n. 1392/A, con studio a Forlimpopoli, in via Berlinguer, n. 60, costituiti da:

- *Relazione tecnica (prot. 14503 del 06/08/2021);*
- *Cartiglio firmato (prot. Com.le n. 14503 del 06/08/2021);*
 - *Tavola Unica _Planimetria generale (stralcio stato attuale stralcio stato di fatto-Sezione) (prot. Com.le n. 14503 del 06/08/2021);*
- *Modulo PUA (prot. Com.le n.14503 del 06/08/2021) con marca da bollo assolta;*
- *Procura Speciale (prot. Com.le 14503 del 06/08/2021);*
- *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (prot. Com.le n. 14503 del 06/08/2021);*

- Documento d'identità del proprietario (prot. Com.le n. 14503 del 06/08/2021);
- Pagamento diritti (prot. Com.le n. 14503 del 06/08/2021);

CONSTATATO CHE con la presente variante si propone di modificare l'area di massimo ingombro definita sulla tavola 13/s Tipologie edilizie del PUA approvato, nel lato sud del lotto B15, portandola da 6 mt. a 5 mt. dal confine di proprietà in considerazione del fatto che:

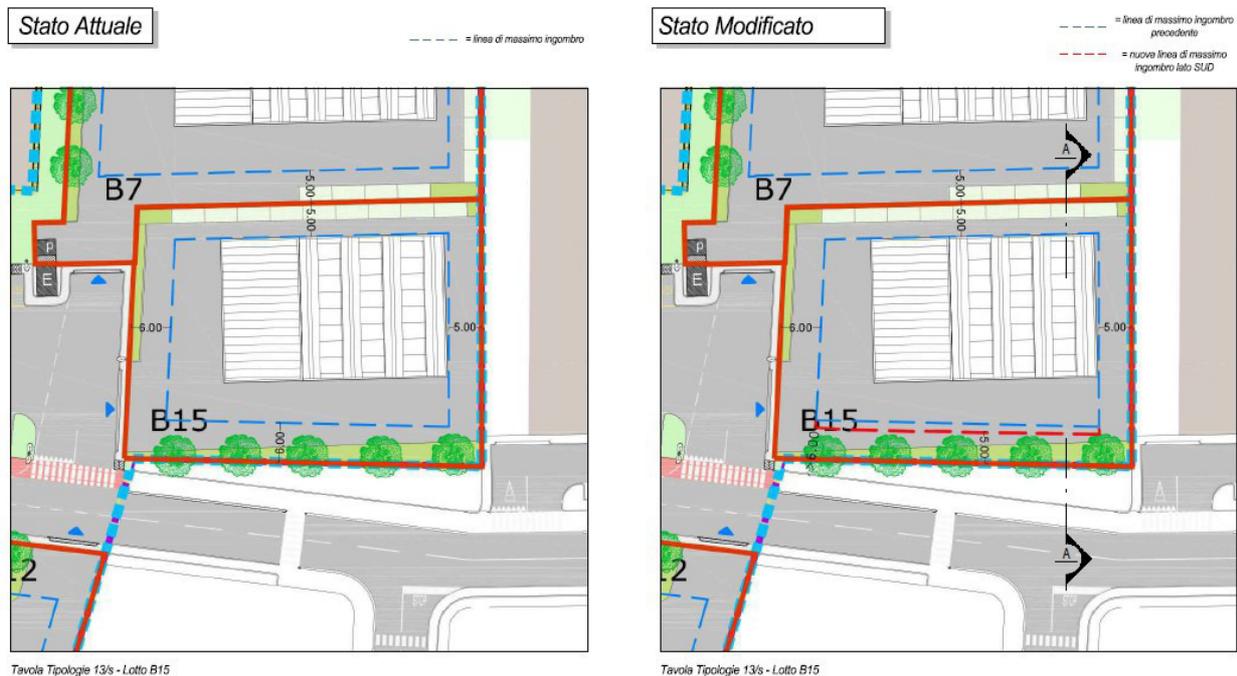


Immagine estratta dalla documentazione redatta dal tecnico:

- tale distanza, attualmente indicata nella tavola delle Tipologie n. 13/s è pari a 6 mt, essendo frontistante alla viabilità prevista nel 2° stralcio del POC/PUA approvato con medesimo atto C.C. n. 42 del 28/07/2010;
- il PUA 2° stralcio non risulta attuato;
- oltre il confine di proprietà nella planimetria di PUA 2° stralcio vi è una ampia distanza prima della sezione stradale;
- il capannone del lotto B15 verrà realizzato di altezza inferiore all'altezza massima prevista dalle tipologie del PUA e rispetterà comunque il rapporto di visuale libera.

DATO ATTO che:

- l'istanza di variante nasce dalla necessità di portare a conformità la richiesta del permesso di costruire PdC del lotto B15 il quale è stato elaborato e presentato con la considerazione che la distanza da applicarsi al nuovo manufatto dal confine, lato sud, fosse quella definita dalle N.T.A. del PUA all'art. A3.17 – Dc- distanza dai confini di proprietà, ossia di m. 5,00, al pari dai restanti confini di proprietà (lati nord ed est);
- in fase istruttoria, da una approfondita lettura applicativa del PUA, è risultato come la distanza di riferimento fissata dal PUA approvato sia invece quella definita dalla linea di massimo ingombro indicata sulla Tavola n. 13/s tipologie, ed il riferimento appropriato quello all'art. A.3.18 – Ds - distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico; tale elaborato prevede, infatti, distanze maggiori e differenziate (in questo caso 6 m.) in prospicenza di spazi a destinazione pubblica;

VERIFICATO che:

- il lato di interesse del lotto B15 (lato sud) confina con il PUA 2° stralcio del comparto produttivo Melatello. Questo PUA è stato approvato con la 1° variante di POC, a seguito dello screening effettuato sul 1° e 2° stralcio con atto C.C. n. 42 del 28/07/2010, pubblicato sul BUR n. 113 del 01/09/2010;

- Nella tavola 4s Planimetria Generale del PUA 2° stralcio, in corrispondenza del lato sud del lotto B.15 in questione, è prevista la strada di proseguimento della Via Calamandrei, con percorso ciclabile e verde stradale alberato, congiungente i due stralci di PUA;
- Per questo 2° stralcio di PUA non è mai stata sottoscritta la convenzione; perciò, a norma dell'art. 16 della L.1150/1942, essendo trascorsi 10 anni dalla sua approvazione (Data di efficacia pubblicazione BUR), esso risulta decaduto ed inefficace;
- La previsione del PSC per il 2° stralcio dell'Ambito A13-06 risulta oggi attuabile attraverso l'Atto di Indirizzo assunto dall'Amministrazione Comunale ai sensi della L.R. 24/2011, con atto C.C. n. 72/2018 (scheda proposta n. 16); la nuova proposta tuttavia è limitata ad una versione ridotta dell'originario 2° stralcio, in quanto non hanno partecipato tutti i proprietari dei terreni originariamente interessati e non comprende la porzione territoriale adiacente al lotto B15 eventualmente utile al prolungamento della Via Calamandrei;
- L'attuazione del 2° stralcio così rivisto è comunque subordinata, ai sensi dell'art. 4 della nuova L.R. 24/2017, alla presentazione di un progetto urbanistico (Accordo Operativo) avente valore di un nuovo piano attuativo, progetto che, ad oggi non è stato ancora presentato al Comune.

VALUTATO CHE:

- la definizione dell'area di massimo ingombro, differenziata a seconda dei lati, rappresenta l'intento del piano di stabilire specifiche distanze da spazi pubblici, come esplicitato nella Relazione Generale del PUA : *"E' altresì riportato, con apposito tratteggio per ogni lotto, quella che è la linea di massimo ingombro dei singoli fabbricati in funzione della conformazione dell'area privata di pertinenza e del massimo dimensionamento possibile per lato dell'edificio, tenendo conto di Hmax, VL, distanza dai confini, distanza dalle strade, ecc."*
- Nel caso specifico, la distanza fissata per il lato sud del lotto B15 rappresenterebbe la distanza tra la zona fondiaria e il verde pubblico stradale della strada di futura previsione (2° stralcio); tuttavia, per la sopravvenuta inefficacia del PUA 2° stralcio, allo stato dei fatti, la distanza dell'edificazione da tale confine può pertanto essere considerata e ricondotta al pari dei restanti due lati (nord ed est) come confine distanza dai confini di proprietà rispetto ad una porzione di territorio da ripianificare;
- La *Tavola 13.3s Tipologie comparto B* prevede, per il lotto B15 una altezza massima di mt. 8 mt.; la richiesta di PdC preventivamente presentata prevede la realizzazione di un capannone di altezza massima inferiore, con un parziale utilizzo dell'indice edificatorio e la realizzazione di un ampio piazzale; l'indice di visuale libera (0,5) è comunque rispettato;

RITENUTO :

- che la raggiunta inefficacia del PUA per decorso decennale in assenza di stipula della convenzione e l'attuale stato di inattuazione facciano decadere il vincolo di distanza (6 mt.) dallo spazio pubblico di pertinenza della strada, potendolo pertanto ricondurre a 5 mt., quale rispetto del confine di proprietà;
- che non sussista più un interesse pubblico cogente al mantenimento della distanza dei 6 mt.;
- che rispetto ad un eventuale futura conferma del proseguimento stradale anche la distanza di 5 mt. consentirà di garantire il collegamento ed il mantenimento maggiore di 6 mt tra edificazione e strada (vedi sezione riportata nella Tavola unica della variante);
- che in ogni caso tale collegamento è da ritenersi secondario, in quanto il PUA 2° stralcio verrebbe collegato prioritariamente attraverso la dorsale principale posta più a nord;

RICHIAMATI:

- l'art. 10 della convenzione di cui sopra che prevede:
"1. In conformità alla disciplina di cui al RUE, in fase di esecuzione, sono autorizzate dal Dirigente competente, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano, modifiche piano volumetriche e di assetto urbanistico che non alterino le caratteristiche tipologiche di progetto previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione oltre la soglia minima richiesta dalle normative la dotazione di aree per servizi pubblici, uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non comporteranno varianti al presente PUA le casistiche contemplate nelle NTA del PUA.

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui ai commi precedenti devono essere autorizzate con la procedura prevista per i Piani Urbanistici Attuativi”

- il CAPO 4 delle N.T.A. del P.U.A. di che trattasi:

“Non rappresentano varianti sostanziali al PUA:

- quanto già previsto in sede di convenzione (art. 10 – varianti) stipulata tra Comune e Promotore;
- le variazioni di SF e SUL dei singoli lotti come individuati in Tav. A_13/s nel rispetto della potenzialità massima ammessa dal PUA , con traslazione degli indici per un massimo +/- 20%. Tali varianti sono ammissibili con determinazione dirigenziale mediante sostituzione della planimetria generale relativa al PUA e relativo atto notarile di trasferimento di indice e/o di immobile;
- il frazionamento di singoli lotti come individuati in Tav. A_13/s in unità immobiliari di più ridotte dimensioni o la fusione di lotti confinanti in unità immobiliari di maggiori dimensioni;
- l'aumento dimensionale e/o di numero e/o lo spostamento di passi carrai (di accessi ai lotti) che non incidano o siano compensati negli standard minimi richiesti dal PUA;
- l'esecuzione di modifiche dettate da prescrizioni e/o richieste motivate di Enti;
- L'esecuzione di modifiche dettate da prescrizioni del competente ufficio comunale (Lavori Pubblici) nonché da esigenze esecutive in fase di attuazione dei PdC motivate e concordate con il summenzionato ufficio di competenza.

VALUTATO IN PROPOSITO CHE:

- restano invariati gli accessi, i passi carrai, le dotazioni pubbliche; non si modificano le tipologie edilizie, nè i rapporti planovolumetrici di interesse pubblico, in quanto il lato sud viene ad eguagliarsi ai restanti lati nord ed est;
- che il lato verrà comunque schermato attraverso elementi arborei ed arbustivi, così come previsto nella tavole del PUA, da definire nelle dimensioni, tipologia ed essenze in sede di PdC;
- in questa fase urbanistica non si è ritenuto pertanto necessario richiedere pareri, in quanto l'intervento non riguarda superfici pubbliche né elementi incidenti sui pareri già rilasciati; altrettanto non si ritiene necessario il parere della C.Q.A.P.;
- RESTANO QUINDI VALIDE TUTTE LE ALTRE PRESCRIZIONI E PARERI DEL PUA APPROVATO; PER QUANTO NON ESPRESSAMENTE MODIFICATO E INTEGRATO CON LA PRESENTE VARIANTE e che valutazioni di dettaglio potranno essere verificate in sede di titolo edilizio;

ACQUISITA la Relazione Istruttoria da parte della Responsabile del Procedimento, arch. Pollini Patrizia, in data 10/08/2021 prot. 14730, allegata alla presente determina quale parte integrante e sostanziale, nella quale sono compiutamente illustrati, verificati e valutati i contenuti della variante proposta e dell'iter amministrativo seguito;

RICHIAMATI E CONDIVISI i presupposti descrittivi, le considerazioni e le valutazioni istruttorie in essa contenuti, rimandando all'atto istruttorio allegato per la loro compiuta illustrazione e le conseguenti prescrizioni, definite di seguito, recepite nella presente determinazione;

RITENUTO INFINE, date le premesse e data la particolare posizione del lotto come sopra descritta, considerare la modifica di che trattasi come variante non sostanziale al PUA, da approvare con determina dirigenziale, in quanto modifica che non comporta pregiudizio su una zona pubblica vigente;

DETERMINA

1) DI APPROVARE LA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA A13-06 1° STRALCIO – COMPARTO MELATELLO, per la modifica della sagoma di massimo ingombro del **LOTTO B-15**, di proprietà della **Ditta ARTECOLOR sas di GJUZI BETIM & C.**, Cod. Fisc e P.IVA 04384390409, con sede a Forlimpopoli (FC) in Via P. Calamandrei, n. 51, presentata a fiema del soggetto indicato e redatta a firma dell'arch. Ghetti Michela, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di FC al n. 1392/A, con studio a Forlimpopoli, in via Berlinguer, n. 60, costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnica (prot. 14503 del 06/08/2021);*
- *Cartiglio firmato (prot. Com.le n. 14503 del 06/08/2021);*
 - *Tavola Unica _Planimetria generale (stralcio stato attuale stralcio stato di fatto-Sezione) (prot. Com.le n. 14503 del 06/08/2021);*
- *Modulo PUA (prot. Com.le n.14503 del 06/08/2021) con marca da bollo assolta;*
- *Procura Speciale (prot. Com.le 14503 del 06/08/2021);*
- *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (prot. Com.le n. 14503 del 06/08/2021);*
- *Documento d'identità del proprietario (prot. Com.le n. 14503 del 06/08/2021);*
- *Pagamento diritti (prot. Com.le n. 14503 del 06/08/2021);*

2) DI DARE ATTO del mantenimento all'interno del lotto B-15 della cortina verde (arborea/arbustiva) a mitigazione visiva del lato sud dell'impianto produttivo, da definire nelle dimensioni, tipologia ed essenze in sede di PdC.

3) DI RIMANDARE alla successiva fase istruttoria della pratica edilizia, la verifica puntuale degli aspetti edilizi ed igienico sanitari eventuali e alle eventuali normative ambientali per le autorizzazioni specifiche.

4) DI PRESCRIVERE il rispetto delle norme di PUA, nonché delle prescrizioni degli Enti pervenute in fase di approvazione di PUA.

5) DI CONSIDERARE tale determinazione dirigenziale quale nota interpretativa per futuri eventuali varianti per casi simili o equiparabili nel comparto A-13-06 Melatello.

6)DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini, del Comune di Forlimpopoli.

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

Forlimpopoli, 11/08/2021

La Responsabile del VI Settore
Arch. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

- X Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente
- X Altri: pubblicare sul sito istituzionale, sez. edilizia urbanistica, sez.PUA

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 476 del 11/08/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA A13-6, 1° STRALCIO, AMBITO COMPARTO PRODUTTIVO VIA MELATELLO - LOTTO B.15, PER MODIFICA AREA DI MASSIMO INGOMBRO.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 11/08/2021 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 837 Anno 2021

Forlimpopoli, 11/08/2021

L'incaricato alla pubblicazione