

“VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO” A13-06 - 1° STRALCIO (Convenzione urbanistica 30/07/2010, Notaio avv. Marco Maltoni - rep. 17.407 e racc. 10.981), **CON VALORE DI VARIANTE AL POC, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 per: ATTUAZIONE LOTTO A1 – INTEGRAZIONI E SPECIFICAZIONI ALLE NTA DEL PUA”**.

- INTEGRAZIONI E SPECIFICAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA

(Allegato A_2bis del PUA vigente) -

Oltre alla variante specifica per l'attuazione del lotto A1 facente parte del sub-comparto A del 1° stralcio, dotata di propria specifica documentazione, con la presente variante al PUA si coglie l'occasione per introdurre alcune specificazioni ed integrazioni alle Norme Tecniche del PUA legate a tematiche ed esigenze attuative emerse nella fase di gestione del piano.

L'approvazione del Piano Attuativo risale infatti al 2010, come pure la sottoscrizione dell'atto di convenzione; tutte le opere di urbanizzazione sono state realizzate, completate e cedute all'Amministrazione, ma l'edificazione dei lotti ha subito un rallentamento dovuto alla crisi economica degli ultimi anni. Ciò ha determinato uno stato di attuazione del piano, ad un decennio della sua validità, pari a circa il 30%.

Il perdurare della crisi, partita già dal 2008, ha indotto il legislatore nazionale, con ben due interventi normativi a prorogare la validità delle convenzioni sottoscritte prima del 2013, al fine di compensare il lungo periodo di stagnazione delle attività economiche e favorire la ripresa dei settori produttivi.

Anche il comparto produttivo Melatello vede attualmente una ripresa: nell'ultimo periodo di gestione della sua attuazione sono emerse esigenze e richieste dai soggetti interessati tali da rendere necessari alcuni aggiornamenti della normativa e della sua applicazione, anche in ragione della evoluzione, modernizzazione, efficientamento dei settori tecnologici ed impiantistici incidenti sull'organizzazione gestionale e tecnica degli stabilimenti produttivi.

Ciò premesso, si rende pertanto necessario intervenire sulle NTA del PUA in merito ai seguenti aspetti specifici:

1 – Specificazione integrativa all'art. 2.b6 – Altezza massima di un edificio

Si ritiene necessario circostanziare l'applicazione normativa relativa all'altezza degli edifici e di loro corpi tecnici, alla luce dell'interazione dei seguenti aspetti:

- le esclusioni dalla altezza massima di componenti di impianto degli edifici, *di silos e similari (gestione in automazione senza personale)* prevista dalle NTA del PUA approvato (art.

- 2.b6, comma5); la norma non chiarisce la casistica dei “similari”;
- la possibilità di accorpamento ed aggregazione dei lotti e delle tipologie, tramite variante non sostanziale, prevista al CAPO 3 – *norme sul rapporto tra costruzione e contesto* ed al CAPO 4 – Varianti al PUA (nello specifico per i singoli lotti individuati in Tav. A_13/s è consentita la fusione di lotti confinanti in unità immobiliari di maggiori dimensioni).
 - l'evoluzione tecnica e gestionale delle strutture di produzione le quali caratterizzano in misura preponderante i layout funzionali e l'assetto plano-volumetrico degli insediamenti (catene di produzione, estensione, elevazione, aggregazione di corpi e manufatti quali corpi impiantistici, celle frigor, magazzini/depositi automatizzati), sempre più orientati ad altezze elevate per l'ottimizzazione impiantistica e dello spazio disponibile.

Risulta quindi necessario meglio definire il concetto di “*similar*” tra cui potranno rientrare celle frigorifere, magazzini/depositi, purchè automatizzati e senza personale; risulta altresì necessario stabilire che tali corpi, aventi caratteristiche meramente impiantistiche ed automatizzati (senza personale), qualora presentino una rilevante entità plano altimetrica siano valutati caso per caso, al fine di esaminarne il rapporto con il contesto, le modalità di aggregazione, tipologia, sagoma, colori, e di definirne le mitigazioni/condizioni necessarie.

Si integra pertanto l'art. 2.b6, comma 5, con la seguente specificazione (colore rosso):

“[...]

5. dalla misura dell'altezza restano esclusi:

- gli spazi tecnici praticabili, o vani tecnici,
- le componenti di impianti dell'edificio
- gli spazi non fruibili
- i parapetti di coperture piane non praticabili, purché di altezza massima non superiore a m 1,20.
- **Rampe e/o spazi di manovra per l'accesso a piani interrati a servizio dell'attività**
- **Porzioni di piazzali ribassati di ml 1,20 atti allo scarico/carico merci dell'attività**
- **Silos e similari (gestione in automazione senza personale) - es. celle frigorifere, depositi/magazzini automatizzati, etc...-. Tali strutture “similari”, qualora aventi dimensioni plano altimetriche rilevanti, sono valutate caso per caso considerando il rapporto con il contesto, le mitigazioni/condizioni necessarie, la tipologia e le aggregazione plano-altimetriche.”**

2 – Integrazione all'art. 2.b8 – Destinazioni d'uso

Per rispondere a specifiche esigenze è necessario integrare l'elenco degli usi ammessi dal PUA, sulla base della nuova classificazione operata, prima con la I variante di RUE 2013, poi con la III Variante di RUE 2017.

<p>b9 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private</p>	<p>Attività private culturali, sociali-ricreative (asili nido, micronidi, baby parking, spazio bambini, ecc.), sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo</p> <hr/> <p>D4 Attività sanitarie ed assistenziali (private)</p> <hr/> <p>D6 Servizi privati di istruzione pre-scolastici, dell'obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca</p> <hr/> <p>D11 Attività di tipo religioso non rientranti tra i luoghi di culto</p>
--	--

Dalla tabella comparativa degli usi contenuta nel RUE Unico di Unione, approvato con la III variante di RUE C.C. n. 45/2017, si evince la corrispondenza dell'uso b.9 del RUE di Forlimpopoli con l'uso D6, appartenenti al gruppo delle funzioni terziarie

Tenuto conto inoltre che con l'ultima variante al PSC (approvata con C.C. n. 31/2019) è stata riformulata la scheda dell'Ambito A13-06 che consente anche usi “direzionali compatibili”, si ritiene utile introdurre l'uso b.9 restringendo alle sole attività formative professionali tecnico – laboratoriali (scuole per cantieristica, laboratori ed esercitazioni didattico professionali, et simili). L'elenco di cui all'art. 2. b8 è pertanto integrato con:

“Uso b.9 (RUE 2013) limitatamente ad attività, spazi, anche all'aperto, laboratori per formazione tecnico – professionale.”

3 – Integrazione e specificazione all'art. 2.b7 - Distanze

In fondo all'articolo, si introduce la seguente specificazione normativa:

“Nei lotti del sub- comparto B, con eccezione del lotto B1, per tipologie non superiori a mt. 8 di H max (sezione tipo A) Tav.13/s tipologie, è ammessa la distanza Ds anche inferiore a 6 mt, nel rispetto dell'indice di Visuale libera e della massima distanza dai confini pari a 5 mt.”.

Ciò considerando:

- la maglia più minuta dei lotti del sub comparto B, le cui SF risultano in prevalenza notevolmente inferiori a quelle dei sub A e sub C;
- il ruolo distributivo secondario della viabilità di affaccio dei lotti;
- la peculiare conformazione ad “isola” di alcuni lotti, penalizzati dalla distanza di 6 mt. occorrenti su tutti i lati;
- le tipologie plani-volumetriche più ridotte rispetto a quelle dei restanti sub comparti A e C.

4. Si provvede infine alla rettifica del refuso lessicale presente al CAPO 4 – Varianti del PUA, per cui l'espressione iniziale del capo normativo “*Non rappresentano varianti non sostanziali al PUA:....*”, contenuta nel testo vigente delle NTA, alla pag. n. 21, è rettificata eliminando la locuzione “non” come di seguito:

“~~Non~~ **R**appresentano varianti non sostanziali al PUA:....”.