



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: 484385

2018/221 registrata in data 14/06/2018

OGGETTO: APPROVAZIONE "VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE AL LOTTO C1B DEL PUA COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO A13-06, 1° STRALCIO SUB C, APPROVATO CON ATTO C.C.N. 42 DEL 28/07/2010 - E SUCCESSIVA VARIANTE SOSTANZIALE APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C. N. 10 DEL 28/04/2016 (CONVENZIONE URBANISTICA NOTAIO MALTONI IN DATA 30/07/2010)."

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA la richiesta di "VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE AL LOTTO C1B DEL PUA COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO A13-06, 1° STRALCIO SUB C, APPROVATO CON ATTO C.C.N. 42 DEL 28/07/2010 – E SUCCESSIVA VARIANTE SOSTANZIALE APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C. N. 10 DEL 28/04/2016 (Convenzione urbanistica Notaio Maltoni in data 30/07/2010)", pervenuta in data 06/03/2018, al prot. com.le n. 3763 - Istruttoria n. 58/18 e presentata da:

- FOSCHINI RUGGERO per IMMOBILIARE CASETTA SRL, Via Ravennana, n. 38 FORLI';

PREMESSO CHE:

- il PUA è stato approvato con delibera del C.C. n. 42/10 del 28/07/2010 e successiva Variante sostanziale approvata con delibera C.C. n. 10 del 28/04/2016 relativa al sub comparto C;
- le opere di urbanizzazione del sub comparto C risultano concluse e collaudate in data 18/12/2017 e con Determina n. 16 del 17/01/2018 ne è stata effettuata la presa d'atto;
- le aree sono state acquisite con atto stipulato in data 07/03/2018 (Rep. n° 32325 Racc. n° 21384, trascritto in data 14/03/2018 al n. 1923);

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. n. 4695/2018 in data 21.03.2018 è stato dato avvio al procedimento della variante di che trattasi e nominato il relativo responsabile arch. Patrizia Pollini;
- la proposta di variante è stata sottoposta alla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (C.Q.A.P.) nella seduta del 20.03.2017, la quale ha espresso **PARERE FAVOREVOLE** con la seguente prescrizione: "*Dovrà essere prevista un'apposita mitigazione vegetale con le essenze arboree/arbustive previste dal regolamento del verde sul confine lato Via Emilia e lato "concessionaria". (verbale n. 2);*

- con nota prot. n. 4704/2018 in data 21.03.2018 è stata inoltrata una richiesta di chiarimenti e integrazioni;
- con nota prot. n. 6916, in data 20/4/2018, sono pervenute le integrazioni richieste;

ESAMINATA la documentazione tecnica, allegata alla richiesta così come integrata, a firma dell'architetto Maurizio Vitali, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 418, CF: VTLMRZ57L05D705S, con studio in Viale Matteotti n. 75 a Forlì (FC), costituita da:

- *atto notorio della proprietà;*
- *estratto mappa catastale;*
- *Tavola Unica Integrativa - Planimetria di Progetto–Prospetti lungo la Via Emilia (16-04-2018)*
- *Relazione Tecnica (28-02-2018);*
- *Relazione Tecnica Integrativa (16-04-2018);*
- *documentazione fotografica (05-03-2018);*
- *estratto RUE.*

PRESO ATTO CHE:

- il PUA approvato, a seguito di successiva variante C.C. n. 10 del 28/04/2016 prevede nel lotto C1b (F.glio n. 25, p.lla n. 524) la possibilità di realizzare un edificio a destinazione produttiva-commerciale con SUL di 2.500 mq. con una media struttura di vendita di max 650 mq. di S.V., con piazzale di circa mq 6.000,00 destinato a parcheggi pertinenziali, un'area a verde privato con depressione di laminazione dimensionata come da relazione e calcolo dell'invarianza idraulica;
- in attesa che si prefigurino la possibilità di attuazione di tale utilizzo, con la presente richiesta di variante, il soggetto proponente richiede la possibilità di una configurazione planimetrica fondiaria alternativa, inedificata, da destinare ad attività di esposizione merci a cielo aperto (nello specifico di rimorchi per camion) senza rinuncia del potenziale edificatorio e dell'uso commerciale già approvato;
- l'organizzazione del lotto e la tipologia di lavori, di fatto, sono propedeutici anche all'eventuale successiva realizzazione di un fabbricato, consistendo semplicemente nella realizzazione di un piazzale non asfaltato e una parte a verde per l'invarianza idraulica di più ridotte dimensioni;
- non sono previste opere impiantistiche, né fognature nere, che saranno tuttavia meglio precisate in sede di permesso di costruire.

RICHIAMATI

L'ART. 10 DELLA CONVENZIONE STIPULATA, in base al quale:

“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 oltre la soglia minima richiesta dalle normative la dotazione di aree per servizi pubblici, uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non comportano 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.”*

IL CAPO 4 delle NTA del PUA che di fatto rimanda, per il caso specifico, a quanto già previsto in sede di convenzione (art. 10) stipulata tra Comune e Promotore ;

IL CAPO 3 DELLE NTA in cui è precisato che “Le tavole “13 - Tipologie edilizie” costituiscono elaborati grafici non prescrittivi, ma di indicazione di *una delle possibili soluzioni dei tipi edilizi e della suddivisione in lotti delle aree private.*

L'art. 3.3.4 - prospetti degli edifici sulla via Emilia in cui è indicato che gli edifici in affaccio sulla via Emilia dovranno essere uniformati allo standard di massima come da tav. n. 13.7;

VISTA la Relazione Istruttoria (prot. n. 10630/2018) predisposta dal suddetto Responsabile del procedimento agli atti conservata, nella quale sono compiutamente illustrati, verificati e valutati i contenuti della variante proposta e dell'iter amministrativo seguito, considerando in particolare:

- 1) L'uso proposto, pur senza una definizione specifica, può ritenersi incluso all'interno degli usi previsti dal PUA (Uso U8.2 Magazzini e depositi), non prevedendo spazi destinati alla vendita;
- 2) il "vuoto" edilizio possa costituire soluzione ricompresa all'interno di quelle possibili, dato il carattere produttivo dell'area.
- 3) la cortina edilizia in affaccio alla via Emilia per la quale, valutata la complessiva situazione, si reputa sufficiente la soluzione mitigativa proposta dal richiedente al fine di non creare una eccessiva disomogeneità del filtro già conformato con il progetto e la realizzazione della rete ecologica:

TENUTO CONTO INFINE:

- che la variante non incide sulle opere di urbanizzazione già realizzate e cedute, ma prevede una sistemazione in parte diversa della sola superficie fondiaria;
- la sistemazione proposta non interferisce con la soluzione tipologica definitiva del PUA approvato, essendo essa propedeutica alla stessa;
- che l'attività non si configura come commerciale al dettaglio ai sensi della L.R. 14/1999 e ss.mm.ii. e D.C.R. 1253/1999 e ss.mm.ii., essendo solo un deposito non aperto al pubblico;
- che la planimetria/organizzazione del piazzale è stata integrata recependo le indicazioni fornite al fine di non determinare la sosta dei mezzi pesanti in arrivo lungo la viabilità;

RITENUTO CHE le variazioni prospettate ricadano nella casistica della fattispecie prevista sia dalla convenzione che dalle N.T.A. di PUA e che le stesse siano pertanto ammissibili come variante non sostanziale al PUA A13-06, da approvare con determina dirigenziale;

DETERMINA

1) DI APPROVARE LA "VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE AL LOTTO C1B DEL PUA COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO A13-06, 1° STRALCIO SUB C, APPROVATO CON ATTO C.C.N. 42 DEL 28/07/2010 – E SUCCESSIVA VARIANTE SOSTANZIALE APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C. N. 10 DEL 28/04/2016 (Convenzione urbanistica Notaio Maltoni in data 30/07/2010)." presentata dal sig. FOSCHINI RUGGERO per IMMOBILIARE CASETTA SRL, Via Ravegnana, n. 38 FORLÌ, dando atto che la variante, a firma dell'arch. Maurizio VITALI, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 418, CF: VTLMRZ57L05D705S, con studio in Viale Matteotti n. 75 a Forlì (FC), è così composta:

- atto notorio della proprietà;
- estratto mappa catastale;
- Tavola Unica Integrativa - Planimetria di Progetto–Prospetti lungo la Via Emilia (16-04-2018)
- Relazione Tecnica (28-02-2018);
- Relazione Tecnica Integrativa (16-04-2018);
- documentazione fotografica (05-03-2018);
- estratto RUE.

2) DI RIMANDARE alla successiva fase istruttoria della pratica edilizia, la verifica puntuale degli aspetti edilizi ed igienico sanitari eventuali;

- 3) **DI PRESCRIVERE** il rispetto delle norme di PUA, nonché delle prescrizioni degli enti pervenute in fase di approvazione di PUA e del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.
- 4) **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Pollini Patrizia , VI Settore del Comune di Forlimpopoli.
- 5) **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Forlimpopoli, 14/06/2018

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**
- X** **Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente**

- X** **Altri: Pubblicare sito Comune, sezione PUA.**

- Anagrafe delle Prestazioni**

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 221 del 14/06/2018

OGGETTO: APPROVAZIONE "VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE AL LOTTO C1B DEL PUA COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO A13-06, 1° STRALCIO SUB C, APPROVATO CON ATTO C.C.N. 42 DEL 28/07/2010 - E SUCCESSIVA VARIANTE SOSTANZIALE APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C. N. 10 DEL 28/04/2016 (CONVENZIONE URBANISTICA NOTAIO MALTONI IN DATA 30/07/2010)."

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 15/06/2018 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 541 Anno 2018

Forlimpopoli, 15/06/2018

L'incaricato alla pubblicazione