



## **COMUNE DI FORLIMPOPOLI**

**VI SETTORE EDILIZIA PRIVATA TERRITORIO E AMBIENTE**

**DETERMINAZIONE N. 70 del 03/03/2022**

**OGGETTO: VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA 1° STRALCIO  
AMBITO A13-6 COMPARTO PRODUTTIVO VIA  
MELATELLO , LOTTO B.11 , PER INSERIMENTO  
SOPPALCO INTERNO**

**Il Capo Settore**

## LA RESPONSABILE DEL VI SETTORE

**VISTA** la richiesta pervenuta in data **20/01/2022**, assunta al prot. com.le n. 1049 - Istruttoria n. 2022/20 - di **VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA 1° STRALCIO AMBITO A13-6 COMPARTO PRODUTTIVO VIA MELATELLO – LOTTO B.11**, ubicato nel Comune di Forlimpopoli Piazzale G. Spadolini 2, meglio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli, **Foglio 26, P.IIa n. 373 sub. 1 e 2**, presentata da:

□ sig. SALVADORI MASSIMILIANO C.F. SLVMSM70L05I310Q, in qualità di Legale Rappresentante della Ditta **EMMEA TRADE SERVICE s.r.l.**, con sede a Forlimpopoli (FC) in Piazzale G. Spadolini 2, ditta avente titolo a seguito di contratto di locazione finanziaria con FRAER LEASING S.P.A.;

### 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. 9203 del 25/07/2012 è stata presentata la richiesta di Permesso di costruire da parte sig. SALVADORI MASSIMILIANO L.R. della Ditta **EMMEA TRADE SERVICE s.r.l.** (PdC n. 238/12);
- con prot. 4137 del 28/03/2013 è stata presentata Variante in Corso d'opera al PdC n. 238/12 (SCIA 73/13);
- con prot 12121 del 30/09/2013 è stata presentata Variante in Corso d'opera al PdC n. 238/12 e SCIA 73/13 (SCIA n. 259/13);
- certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale relativo al Sub.1 rilasciato in data 17/01/2014;
- S.C.E.A. relativa al Sub. 2 presentata con prot. 21797 del 29/11/2021;

**VISTA** la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici redatti dal progettista incaricato dalla committenza per la variante non sostanziale del PUA, Geom. Marco Bardi, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di FC al n. 1919, con studio a S. Sofia, in Piazza G. Garibaldi, n. 2, come modificata ed integrata nel corso del procedimento;

### DATO ATTO CHE:

- con nota prot. com.le n. 1622/2021 in data 28/01/2022 è stato comunicato l'avvio del procedimento ed il relativo responsabile, Ing. Annalisa Bertozzi;
- con note prot. 3567 del 24/02/2022 e 3736 del 28/02/2022 è pervenuta documentazione integrativa alla pratica in forma volontaria;

### VERIFICATO CHE:

- con la presente variante si propone di modificare la tipologia prevista per il Lotto B11 inserendo un soppalco interno ad uso magazzino di 85 mq;
- la variante tipologica prevede la sola realizzazione di un soppalco interno al fabbricato, e pertanto non comporta modifiche alla sagoma e al volume esterno del fabbricato in oggetto;

**VISTA** la Relazione Istruttoria predisposta dal suddetto Responsabile (Prot. n. 4067/2022 del 03/03/2022) 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;

**DATO ATTO che**

- al lotto B11 è assegnata dal PUA originario una SUL complessiva di 2072,40 mq, così suddivisa:  
SUL max PT 1280 mq  
SUL max P1 396,20 mq  
SUL max P2 396,20 mq
- la variante tipologica comporta un aumento di SUL per il fabbricato in oggetto, pari a 63,75 mq (=85x0,75), calcolata in base all'art. 2.b5 del PUA, per una SUL complessiva di 1077,05 mq, ma non comporta aumento di SUL assegnata al lotto di che trattasi;

**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 i rapporti planovolumetrici di interesse pubblico;

- restano invariati i prospetti e le caratteristiche tipologiche principali del fabbricato;
- 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;

**RITENUTO** conforme, date le premesse, considerare la proposta quale variante non sostanziale al PUA, da approvare con determina dirigenziale;

### DETERMINA

**1. DI APPROVARE LA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA 1° STRALCIO AMBITO A13-6 COMPARTO PRODUTTIVO VIA MELATELLO – LOTTO B.11, PER INSERIMENTO SOPPALCO INTERNO** ad uso magazzino di 85 mq, redatta dal progettista incaricato dalla committenza Geom. Marco Bardi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di FC al n. 1919, con studio a S. Sofia, in Piazza G. Garibaldi, costituita dai seguenti elaborati:

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <i>Relazione tecnica e Documentazione Fotografica (prot. 1049 del 20/01/2022);</i>   |
| <input type="checkbox"/> | <i>Modulo PUA (prot. 1049 del 20/01/2022) con marca da bollo assolta;</i>            |
| <input type="checkbox"/> | <i>Procura Speciale (prot. 1049 del 20/01/2022);</i>                                 |
| <input type="checkbox"/> | <i>Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (prot. 1049 del 20/01/2022);</i> |
| <input type="checkbox"/> | <i>Documenti d'identità (prot. 1049 del 20/01/2022)</i>                              |
| <input type="checkbox"/> | <i>Pagamento diritti (prot. 1049 del 20/01/2022);</i>                                |
| <input type="checkbox"/> | <i>Delega del proprietario all'affittuario (prot. 3736 del 28/02/2022);</i>          |
| <input type="checkbox"/> | <i>Tavola schema tipologico – (prot. 3736 del 28/02/2022)</i>                        |
| <input type="checkbox"/> | <i>Tabella indici – (prot. 3736 del 28/02/2022)</i>                                  |

**2. DI RIMANDARE** alla successiva fase istruttoria della pratica edilizia, la verifica puntuale degli aspetti edilizi ed igienico sanitari per le autorizzazioni specifiche.

**3. DI PRESCRIVERE** il rispetto delle norme di PUA, nonché delle prescrizioni degli enti pervenute in fase di approvazione di PUA.

**4. DI DARE ATTO CHE** il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Annalisa Bertozzi

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

Il Capo Settore

Raffaella Mazzotti  
documento sottoscritto digitalmente