



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: 554611

📄 2020/603 registrata in data 10/11/2020

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA A13-06, 1° STRALCIO MELATELLO -LOTTO B.12, PER FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE.

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA la richiesta pervenuta in data **07/10/2020**, assunta al prot. com.le n. 18740 - Istruttoria n. 205/2020 e successive integrazioni prot. 19136 del 14/10/2020 e prot. 20549 del 29/10/2020, di **VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA 1° STRALCIO AMBITO A13-6 COMPARTO PRODUTTIVO VIA MELATELLO – LOTTO B.12** presentata da: sig. **BILLI RENATO**, nato a Cesena il 15/05/1946, in qualità di Legale Rappresentante della Ditta **ISOLANTI SRL**, Cod. Fisc: 02428910406 con sede a Forlimpopoli (FC) in Via Togliatti n.19, relativamente all'area ubicata nel Comune di Forlimpopoli Via Giuseppe Saragat, meglio individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli, al **Foglio 26, P.IIa 364**;

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;
- in data **27/07/2020** la suddetta Convenzione è stata prorogata per un periodo di tre anni con nota prot. 13584;
- 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**, nonché cedute con atto notarile del 20/12/2013 Rep. 24326 Racc. 15664 Notaio Marco Maltoni;
- con PdC 310/2011 e SCIA di variante 98/2013 sono stati realizzati "due capannoni artigianali in aderenza" (Lotti B12 e B13), la cui Agibilità è stata rilasciata il 10/10/2013;

PREMESSO ALTRESI' CHE:

- con nota prot. com.le n. 1933/2020 del **16/10/2020** è stato comunicato l'avvio del procedimento della Variante di che trattasi e nominato il relativo responsabile, Arch. Paola Rossi;
- con nota prot. n. 19653 in data **20/10/2020** è stata inoltrata una richiesta di integrazioni;
- le integrazioni richieste sono pervenute, da parte del tecnico incaricato, con nota prot. n. 20549/2020, in data **29/10/2020**;

DATO ATTO CHE la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici redatti dal progettista incaricato dalla committenza per la variante non sostanziale del PUA, Ing. Zanetti Alessandro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di FC al n. 2104/A, con studio a Fratta Terme di Bertinoro in via Loreta 223, come modificata ed integrata nel corso del procedimento è costituita da:

- Tav. A_5/S revisione Luglio 2010 (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);
- Relazione tecnica (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);
- Procura Speciale (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);
- Atto notorio(prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);
- Documento d'identità del proprietario (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);
- Estratto di mappa (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);
- Cartigli firmati (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);
- Tavola 1_Stato attuale (prot. Com.le n. 19136 del 14/10/2020);
- Tavola 2_Stato modificato (prot. Com.le n. 19136 del 14/10/2020);
- Tavola 3_Tipologie edilizie (prot. Com.le n. 19136 del 14/10/2020);
- Pagamento diritti (prot. Com.le n.20549 del 29/10/2020);
- Pagamento marca da bollo tramite F23 (prot. Com.le n.20549 del 29/10/2020);
- Modulo PUA (prot. Com.le n.20549 del 29/10/2020);

TENUTO CONTO:

- che la proposta di Variante è stata sottoposta alla Commissione Per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (C.Q.A.P.) nella seduta del **27/10/2020** (verbale n. 1), la quale ha espresso **PARERE FAVOREVOLE**;
- della relazione istruttoria redatta da Responsabile del Procedimento prot. 21377 del **10/11/2020**;

CONSTATATO CHE:

- con la presente variante si propone di inserire la possibilità di realizzare all'interno dell'edificio esistente nel lotto B.12 due unità immobiliari senza frazionamento della superficie fondiaria, suddividendo il solo fabbricato in due subalterni, mantenendo le dotazioni pertinenziali e non alterando gli aspetti tipologici;

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 plano 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 CHE:

- il lotto rimarrà unico, non vengono alterate le caratteristiche tipologiche, non verranno modificati i passi carrai né la sistemazione esterna e le superfici pubbliche rimarranno invariate, e perciò non si configura come variante sostanziale;
- comunque l'unità frazionata rimane d'ampia metratura (circa mq. 700) e il nuovo taglio dimensionale è già presente in lotti limitrofi;
- in questa fase urbanistica non si è ritenuto necessario richiedere pareri, in quanto l'intervento non riguarda superfici pubbliche né elementi incidenti sui pareri già rilasciati;

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 necessario definire la seguente condizione:

- limite massimo di n. 2 unità, senza variare il numero degli accessi dalla viabilità pubblica.

DETERMINA

1) DI APPROVARE LA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA 1° STRALCIO AMBITO A13-6 COMPARTO PRODUTTIVO VIA MELATELLO – LOTTO B.12, PER FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE, redatta dal progettista incaricato dalla committenza Ing. Zanetti Alessandro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di FC al n. 2104/A, con studio a Fratta Terme di Bertinoro in via Loreta 223, come modificata ed integrata nel corso del procedimento e costituita da:

- *Tav. A_5/S revisione Luglio 2010 (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);*
- *Relazione tecnica (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);*
- *Procura Speciale (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);*
- *Atto notorio(prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);*
- *Documento d'identità del proprietario (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);*
- *Estratto di mappa (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);*
- *Cartigli firmati (prot. Com.le n. 18740 del 07/10/2020);*
- *Tavola 1_Stato attuale (prot. Com.le n. 19136 del 14/10/2020);*
- *Tavola 2_Stato modificato (prot. Com.le n. 19136 del 14/10/2020);*
- *Tavola 3_Tipologie edilizie (prot. Com.le n. 19136 del 14/10/2020);*
- *Pagamento diritti (prot. Com.le n.20549 del 29/10/2020);*

- *Pagamento marca da bollo tramite F23 (prot. Com.le n.20549 del 29/10/2020);*
- *Modulo PUA (prot. Com.le n.20549 del 29/10/2020);*

2) DI DEFINIRE QUALE CONDIZIONE:

- il limite massimo di n. 2 unità, senza variare il numero degli accessi dalla viabilità pubblica.

3) DI RIMANDARE alla successiva fase istruttoria della pratica edilizia, la verifica puntuale degli aspetti edilizi ed igienico sanitari eventuali e alle 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 PROVVEDERE alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza;

6) DI DARE ATTO CHE il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Rossi Paola.

Forlimpopoli, 10/11/2020

La Responsabile del VI Settore
Arch. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

- X Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente
- X Altri: Pubblicare sito istituzionale, sezione edilizia privata, sezione PUA

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 603 del 10/11/2020

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA A13-06, 1° STRALCIO MELATELLO -LOTTO B.12, PER FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 13/11/2020 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 1155 Anno 2020

Forlimpopoli, 13/11/2020

L'incaricato alla pubblicazione