



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Provincia di Forlì - Cesena
SETTORE EDILIZIA PRIVATA, TERRITORIO ED AMBIENTE

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

ID: 454587

Fasc: 2017/06-03/166

N. 2017/136 registrata in data 02/05/2017

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE PER MODIFICA ALLA POSIZIONE DI PASSI CARRAI, AL PUA DENOMINATO A13-06, 1° STRALCIO, SUB COMPARTO C, APPROVATO CON DEL. CC N. 42/2010 E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON DEL. CC N. 10/2016. PROPRIETA' IMMOBILIARE CASSETTA SRL.

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA LA DOMANDA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE PER MODIFICA AI PASSI CARRAI, RELATIVA AL PUA COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO AMBITO A13-6, 1° STRALCIO SUB COMPARTO C, APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. N. 42 DEL 28/07/2010 E SUCCESSIVA VARIANTE SOSTANZIALE APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C. N. 10 del 28/04/2016, pervenuta in data 15/03/2017 ed assunta al prot. com.le n. 4296 - Istruttoria n. 53/17;

PRESO ATTO che:

- **la domanda è stata presentata da FOSCHINI RUGGERO**, nato a Forlimpopoli il 07/06/1931, in qualità di amministratore unico della Ditta "Immobiliare Casetta s.r.l.", con sede in Forlì, Via Ravegnana, n. 38, avente titolo sull'immobile distinto al NCT/NCEU al foglio n. 25 p.lla n. 514 corrispondenti al lotto n. 52 del PUA approvato;
- **la variante è 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);

PREMESSO CHE:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 41/09, è stato approvato il PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) con valore ed effetti Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ai sensi del comma 4, art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.ei., per alcuni ambiti, fra i quali anche l'ambito denominato A13-06 "COMPARTO PRODUTTIVO VIA MELATELLO", 1° stralcio;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 42/10, è stata approvata la 1° variante al PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) ai sensi degli artt. 30 e 34 L.R. 20/2000 e s.m.i. con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito A13-6 2° stralcio – Melatello, ad esito di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Screening ai sensi dell'art. 10, comma 4 del D.Lgs. 4/08, per l'ambito A13-6 1° e 2° stralcio e la n. 43/10, avente ad oggetto l'approvazione di ulteriori modifiche della convenzione del PUA A13-6 1° stralcio, così come già modificata con atto C.C. n. 23/2010, in recepimento degli esiti di procedura di VAS-SCREENING, di cui alla Deliberazione di Giunta Provinciale n. 63003/287;

- in data 30/07/2010, a rogito del Notaio avv. Marco Maltoni (rep. 17.407 e racc. 10.981), è stata stipulata convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi previsti dal PUA dell'ambito A13-06 Comparto Produttivo via Melatello, 1° stralcio;
- il PUA approvato e la relativa convenzione sottoscritta articola l'ambito 1° stralcio in tre sub compartimenti funzionalmente autonomi, denominati:
 - o sub comparto A, "SARA IMMOBILIARE srl";
 - o sub comparto B, "CONSORZIO MELATELLO";
 - o sub comparto C, "IMMOBILIARE CASSETTA S.R.L";
- che allo stato attuale risultano attuate e già collaudate e cedute alla AC tutte le opere di urbanizzazione relative ai sub compartimenti A e B nonché le opere denominate extra-standard collegate all'intero PUA (dorsale/rotatoria/adduzione gas);

PREMESSO IN PARTICOLARE CHE:

- relativamente al sub comparto C, in data 10/07/2012 è stato rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE (d'ora in poi PdC) n. 239/11, PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE (Foglio 25, p.la 445 e parte di p.la 451);
- in data 09/07/2013 Prot. com.le n. 8973 è stata data comunicazione di INIZIO LAVORI del PdC n. 239/11;
- con deliberazione del C.C. n. 60 del 20.10.2015, su istanza pervenuta dai soggetti attuatori, l'Amministrazione Comunale ha adottato la Variante sostanziale al PUA approvato avente ad oggetto "Adozione di Variante al Piano Urbanistico Attuativo A13-06, 1° Stralcio sub "C" Melatello, con valore di Variante di POC, ai sensi degli artt. 22 e 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.", variante approvata con Deliberazione del C.C. n. 10 del 28/04/2016;
- la suddetta variante prevede la suddivisione in due distinti lotti C1a e C1b dell'unico lotto originariamente previsto, e la modifica delle opere di urbanizzazione;
- in data 25/08/2016 è stata presentata SCIA in variante n. 183/16 prot. n. 12274 del 09/08/2016, al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione n. 239/11;
- i lotti del sub-compartimento C vigente risultano pertanto così ripartiti:
 - o lotto "C1a", con destinazione "CONCESSIONARIA AUTO", con capacità edificatoria pari a mq. 3.000,00 di superficie utile lorda (d'ora in poi SUL), di cui mq. 1.500,00 ad uso commerciale (esposizione auto/vendita) e mq. 1.500,00 ad uso officina (attività artigianale ecc.);
 - o lotto "C1b", con capacità edificatoria pari a mq. 2.500,00 di SUL, con destinazione commerciale non alimentare, per complessivi mq. 650 di Superficie di Vendita (SV), sviluppati in un'unica struttura di vendita;

VISTI I CONTENUTI della variante in oggetto che riguardano la modifica degli accessi al lotto C1a, nel frattempo venduto da Immobiliare Casetta s.r.l. a Nordinvest s.r.l. di Rovigo per l'insediamento della Concessionaria Auto BMW; più precisamente i contenuti della variante sono così sintetizzabili:

- spostamento del passo carraio già previsto e apertura di un ulteriore passo carraio lungo la Via di accesso ai lotti;
- i due passi carrai avranno una misura rispettivamente di 9,20 m. e 8,85 m. circa;
- la segnaletica rimane invariata, con il solo spostamento dei cartelli stradali "delineatori modulari di curva" nella Via di accesso ai lotti;
- la variante non modifica gli standard urbanistici;
- vi è un minimo decremento della superficie permeabile (verde stradale) di 1,80 mq. che non inficia il miglioramento (aumento di standard pubblico/verde stradale) già conseguito sull'invarianza idraulica, rispetto al PUA approvato, con la precedente variante sostanziale C.C. n. 10 del 28/04/2016;
- nel verde stradale si prevede lo spostamento di alberature e arbusti (n. 3) a causa dell'inserimento del secondo passo carraio, che vengono riposizionati in corrispondenza del vecchio passo carraio in medesima quantità;

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. com.le n. 4809 del 22/03/2017 è stato comunicato l'avvio del procedimento, designando il responsabile del procedimento nell'arch. Patrizia Pollini;

VISTA la Relazione Istruttoria predisposta dal suddetto Responsabile (prot. n. 6665/2017 in data 26/04/2017) agli atti conservata, nella quale sono compiutamente illustrati, verificati e valutati i contenuti della variante proposta e dell'iter amministrativo seguito;

RICHIAMATI:

- l'ART. 10 "VARIANTI" della Convenzione sottoscritta (Repertorio n° 17.407 Raccolta n° 10.981), che recita:
 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 oltre la soglia minima richiesta dalle normative la dotazione di aree per servizi pubblici, di 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 Attuativi.
- Il CAPO 4 – Varianti del PUA delle NTA del PUA approvato che recita:

Non rappresentano varianti al PUA:

 - quanto già previsto in sede di convenzione (art. 10 –varianti) stipulata tra Comune e Promotore;
 - le variazioni la di SF e la SUL dei singoli lotti come individuati in Tav. 13/S nel rispetto della potenzialità massima ammessa dal P.U.A., 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.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.

VERIFICATO CHE:

- la variante non incide sulla dotazione degli standard pubblici (tav. 6 V/S della Variante di PUA approvata);
- la variante può configurarsi come non sostanziale, quindi essere autorizzata con determinazione del Dirigente competente;

VISTI i pareri richiesti e pervenuti:

- il parere della Polizia Municipale U.C.R.F. (prot. n. 17380 del 21/04/2017), richiesto con prot. n. 4814 del 22/03/2017 e pervenuto il 21.04.2017 prot. com.le n. 6610 del 26/04/2017, il quale prende atto della planimetria allegata esprimendo un nulla osta per quanto attiene agli aspetti connessi alla viabilità;

- il parere di competenza del Settore Lavori Pubblici del Comune, rilasciato con vidimazione degli elaborati da parte del Responsabile del Settore in data 15.03.2017 (Favorevole);

RICHIAMATE le condizioni già poste in sede di approvazione della variante C.C. n. 10 del 28.04.2016, volte a garantire maggior sicurezza in corrispondenza del passo carraio ubicato in curva, che pertanto qui si ripropongono;

CONSTATATO infine che la variante comporterà in corrispondenza dell'ingresso ovest del lotto, una leggera modifica dell'assetto interno del verde privato - parcheggi pertinenziali e bacino di laminazione, si richiede che, in sede di permesso di costruire del lotto C1a venga verificato il rispetto del parametro di permeabilità e la corrispondente capacità di invaso del bacino di laminazione;

RITENUTA adeguata ed esaustiva la relazione istruttoria predisposta dal Responsabile del procedimento e ritenute condivisibili le valutazioni effettuate che propongono un esito favorevole della variante, tuttavia con i rilievi sopra evidenziati;

RITENUTO INFINE:

- 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 sub. 1, comparto C, da autorizzare con determina dirigenziale;
- non necessaria l'acquisizione del parere della C.Q.A.P., in quanto le modifiche prospettate risultano ininfluenti rispetto alla soluzione progettuale delle opere;

DATO ATTO che la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici, redatta dal progettista incaricato dalla committenza per la variante non sostanziale del PUA, arch. Maurizio VITALI, è di seguito elencata:

Allegati:

Dichiarazione sostitutiva atto notorio completa di copia del documento di identità di Foschini Ruggero;

Elaborati grafici:

- 1) Relazione Tecnica (14.03.2017);
- 2) Documentazione Fotografica (14.03.2017);
- 3) Tavola Unica – Planimetria generale con individuazione passi carrai e stato comparato (marzo 2017);
- 4) Asseverazione di conformità passi carrai;
- 5) Estratto catastale;
- 6) Estratto RUE Tav. 1B;

DETERMINA

- 1) **DI APPROVARE LA VARIANTE NON SOSTANZIALE PER MODIFICA AI PASSI CARRAI, RELATIVA AL PUA COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO AMBITO A13-6, 1° STRALCIO SUB COMPARTO C, APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. N. 42 DEL 28/07/2010 E SUCCESSIVA VARIANTE SOSTANZIALE APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C. N. 10 DEL 28/04/2016, a fascicolo conservata (istruttoria n. 53/2017), pervenuta in data 15/03/2017 ed assunta al prot. com.le n. 4296, definendo le seguenti prescrizioni:**
 - **siano garantite le medesime condizioni di sicurezza agli accessi/pista ciclabile, già introdotte in sede di approvazione della variante C.C. n. 10 del 28/10/2016;**

- **in sede di Permesso di Costruire del lotto C1a venga verificato il rispetto del parametro di permeabilità e la corrispondente capacità di invaso del bacino di laminazione.**
- 2 - DI RIMANDARE** alla successiva fase istruttoria dei permessi di costruire, la verifica puntuale degli aspetti edilizi ed igienico sanitari propri degli edifici.
- 3 - DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini, del Comune di Forlimpopoli.
- 4 - DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Forlimpopoli, 02/05/2017

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

- Altri: da pubblicare nel sito, sezione pua.**

- Anagrafe delle Prestazioni**

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 136 del 02/05/2017

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE PER MODIFICA ALLA POSIZIONE DI PASSI CARRAI, AL PUA DENOMINATO A13-06, 1° STRALCIO, SUB COMPARTO C, APPROVATO CON DEL. CC N. 42/2010 E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON DEL. CC N. 10/2016. PROPRIETA' IMMOBILIARE CASETTA SRL.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 03/05/2017 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 321 Anno 2017

Forlimpopoli, 03/05/2017

L'incaricato alla pubblicazione