



COMUNE DI MELDOLA

(Prov. Forlì – Cesena)

DOC. N. 1052002

Pratica n. /

Copia conforme all'originale

Settore Proponente: UFFICIO URBANISTICA

DETERMINA

Numero: 10 Data: 27/02/2016

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN COMPARTO DI IN VIA GUALCHIERA. - LOTTO A AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Premesso

che in data 4 dicembre 2015 è stata protocollata con n. 18943 la richiesta di autorizzazione al deposito del PUA di iniziativa privata, riguardante un'area produttiva di espansione nel Comune di Meldola, via Gualchiera – “LOTTO A”, di proprietà del Consorzio “La Gualchiera”;

Esaminato il progetto e i relativi allegati presentati e assunti con prot. n.18943/2015 e successivamente sostituiti e integrati, così composti:

- Relazione tecnica;
- NTA PUA;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione paesaggistica;
- Tav.1 – elaborato stato attuale con sezioni;
- Tav. 2 – elaborato grafico inquadramento catastale;
- Tav. 2.1 – inquadramento urbanistico;
- Tav. 3.1 – elaborato grafico schema planovolumetrico;
- Tav. 3.2 – elaborato grafico schema zonizzazione;
- Tav. 3.3 – elaborato grafico schema profili tipo;
- Tav. 4 – elaborato grafico schema fognature;
- Tav. 5 – elaborato grafico schema illuminazione pubblica;
- Tav. 6 – elaborato grafico schema fibre ottiche
- Tav. 7 - elaborato grafico schema linee telefoniche;
- Tav. 8 – elaborato grafico schema linee acqua e gas;
- Tav. 9 – elaborato grafico schema linee ENEL;
- Tav. 10 – elaborato grafico schema opere pubbliche;
- Tav. 11 – elaborato grafico segnaletica stradale;
- Tav. 12 – elaborato grafico tipologie edilizie;
- Tav. 13 – elaborato grafico schema invarianza idraulica- servitù- relazione;
- Tav. 13.1 – elaborato grafico schema tracciato fognature bianca esterne al comparto;

- Relazione geologica e geotecnica;
- Documentazione previsionale di clima/impatto acustico;
- Valutazione di sostenibilità ambientale;
- Schema di convenzione;

Considerato

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 19/12/2013 avente ad Oggetto: “*ART. 3.15 E 5.2 NORME DI PSC. PRESA D’ATTO ERRORE MATERIALE*” si è dato atto dell’ incongruenza presente tra parte cartografica e parte normativa del Piano Strutturale Comunale, considerando come la data di riferimento indicata nei sopracitati articoli sia, limitatamente per le nuove aree di espansione il 13/06/2006, data di approvazione della variante al PRG effettuata ai sensi dell’art. 14 della L.R. 47/78 e avvenuta con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 48176/239, con la quale l’area in oggetto è stata inserita;
- che la procedura di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata riguardante l’area produttiva di espansione, sita nel Comune di Meldola Via Gualchiera LOTTO “A” di proprietà del Consorzio “La Gualchiera”, avviene ai sensi dell’art. 25 della L.R. 47/78, in quanto riguardano aree inserite nel previgente P.R.G. confermate nel P.S.C. e nel R.U.E.;
- che il progetto di PUA prevede l’utilizzo di una superficie fuori dal comparto D1 (zona produttiva Artigiano-industriali) del previgente P.R.G., già classificata catastalmente parte a strada e parte a relitto stradale, facente parte del demanio pubblico, ora destinata dal vigente R.U.E. a “Nuovi ambiti per attività produttive A13”. Poiché su tale area risultano necessarie delle opere complementari di pubblico interesse a carico dei privati attuatori come da convenzione;
- che la zona sopra descritta non comporta aumento della SUL in quanto area fuori comparto, di proprietà pubblica le cui opere, a carico del privato, consentiranno di costituire una servitù di passaggio per l’ingresso alla nuova area produttiva di progetto, ciò riveste comunque un carattere di pubblico interesse in quanto nella zona sono presenti in adiacenza numerosi insediamenti produttivi e altri si insedieranno;
- che il progetto presentato prevede un’ulteriore modifica della cartografia del R.U.E. vigente in quanto nella *Tavola Pl.1.capoluogo* viene rappresentata la sede stradale della Provinciale SP4 con destinazione “Strade di progetto” non coincidente con tracciato provinciale già attuato, costituendo di fatto un mero errore materiale nella cartografia del R.U.E. che andrà rettificata con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, da assumersi prima della formale approvazione del Piano di cui trattasi;
- che l’area interna al PUA contiene vincoli che costituiscono fasce di rispetto, tra cui si evidenzia la presenza del metanodotto, rete di distribuzione SNAM, che comporta una fascia di inedificabilità su entrambi i lati pari a ml 11, successivamente alla messa in sicurezza dello stesso e previa acquisizione del nulla osta SNAM,;
- che non essendo presente una canalizzazione specifica per la fognatura bianca lungo la via Gualchiera viene previsto di convogliare le acque bianche seguendo un tracciato che consente di immettersi nel Rio Para, e che tale tracciato prevede l’attraversamento della via Gualchiera e l’interramento del tubo lungo la sede della strada esistente denominata strada Vicinale del Molinaccio in cui esiste già la canalizzazione della fognatura nera;
- che, complessivamente, le aree da cedere per parcheggio pubblico e verde pubblico previste in progetto sono superiori a quanto prescritto dalle N.T.A. del P.R.G.;
- che lo schema di convenzione prevede:
 1. la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, delle opere urbanizzazione previste dal PUA (verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità interna, fognature, pubblica illuminazione, reti e sottoservizi); tale realizzazione sarà a parziale scomputo dei contributi di costruzione relativi agli interventi edilizi previsti;
 2. la cessione gratuita di tutte le aree destinate a opere di urbanizzazione;
 3. la realizzazione delle opere fuori comparto a carico del privato;

Visto

- che il PUA è conforme alle NTA del P.R.G.;
- che la C.Q.A.P. ha espresso parere favorevole;
- che il PUA contiene tutti gli elementi costitutivi previsti dall'art. 49 della L.R. 47/78 e s.m.i.;

Dato atto

- che il Piano è stato redatto tenendo conto dell'effettivo stato dei luoghi, il quale è difforme alla cartografia del R.U.E. per la parte del PUA in oggetto;
- che il Piano medesimo risulta rispettoso dello stato dei luoghi e che in attesa del provvedimento consigliare di variante cartografica per presa d'atto di errore materiale, da adottarsi antecedentemente all'approvazione definitiva del PUA, è ritenuta l'opportunità di procedere comunque al deposito, per economia di tempi peraltro ristretti;

Verificato che

In merito ai contenuti del punto p) dell'art. 49 della L.R. 47/78, il presente Piano Particolareggiato:

- non ricade in area di interesse paesaggistico ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- non ricade all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
- non ricade all'interno di zona territoriale omogenea A;
- non ricade in area soggetta a consolidamento degli abitati;
- ricade in area dichiarata sismica in Zona 2;

Dato inoltre atto che

- al fine del proseguo dell'iter, il PUA dovrà essere depositato, ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n° 47/1978, presso l'Ufficio Segreteria del Comune per trenta giorni consecutivi e nei successivi trenta giorni sarà possibile presentare osservazioni o opposizioni;
- dell'avvenuto deposito deve essere data comunicazione mediante un avviso all'Albo Pretorio e pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Meldola;
- contestualmente al deposito il PUA dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena, Servizio pianificazione territoriale, per:
 - l'acquisizione del parere di competenza ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i.;
 - l'espressione del parere di competenza in merito alla verifica preliminare ex art. 12, comma 4, del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008;
- contestualmente al deposito il PUA dovrà essere inviato per l'acquisizione del parere di competenza ai vari Enti e Servizi interessati (ARPA, AUSL) e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Ravenna, trattandosi di progetto che prevede interventi in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art.142 del D.Lgs. 22/01/04, n. 42;

DETERMINA

1. che la narrativa in premessa forma parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. che si autorizzi il deposito del Piano attuativo in oggetto;
3. che l'Ufficio Tecnico provveda all'invio agli Enti competenti all'espressione del parere di merito e ad ogni conseguente atto necessario alla conclusione del procedimento di approvazione.

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA
F.to Arch. Enzo Colonna**