



COMUNE DI BERTINORO

Provincia di Forlì - Cesena

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 104	Seduta del 19/10/2022
---------------	------------------------------

OGGETTO: VARIANTE SOSTANZIALE AL PUA DENOMINATO LA CORELLA A PANIGHINA. APPROVAZIONE

L'anno duemilaventidue (2022), addì diciannove (19) del mese di Ottobre, alle ore 15:30 in osservanza al D.L. 17/03/2020, n. 18 prevedendo che la Giunta si possa riunire in modalità telematica di videoconferenza, purché siano rispettate le condizioni di cui dovrà essere dato atto nei relativi verbali.

La GIUNTA COMUNALE nelle seguenti persone: Sindaco e Assessori Leoni, Londrillo, Trombini in presenza, mentre l'Assessore Federici in videoconferenza

		PRESENTE	ASSENTE
ALLEGNI GESSICA	Sindaco	SI	
LEONI ELISA	Assessore	SI	
LONDRILLO SARA	Assessore	SI	
FEDERICI SILVIA	Assessore	SI	
TROMBINI RAFFAELE	Assessore	SI	
SCOGLI FILIPPO	Assessore		SI

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Marcello Pupillo

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

con delibera di C.C. n. 56 del 28 giugno 2002 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per “area ad uso produttivo di nuovo impianto” ubicato in Bertinoro, località Panighina, denominata “Corella”;

in data 9 luglio 2002 è stata stipulata la convenzione urbanistica per l’attuazione del Piano Particolareggiato suddetto fra il Comune di Bertinoro e la Società “Immobiliare Corella S.r.l.”, rep. n. 1830, racc. 1032, presso lo studio del notaio Marco Maltoni;

con determinazione del Capo V Settore Edilizia e Urbanistica n. 255/2012 è stata approvata una variante non sostanziale per la fusione dei lotti n. 5 (parte), n. 6 (parte), n. 7, 8, 9, 10;

DATO ATTO CHE

il Piano particolareggiato è composto dai seguenti elaborati come citato nell’art. 1 della convenzione urbanistica rep. n. 1830/2002:

- Relazione Tecnica Generale;
- Computo metrico estimativo;
- Stralcio di PRG e planimetria catastale;
- Documentazione fotografica;
- Tav. 1 Rilievo planoaltimetrico;
- Tav. 2 Profili – stato attuale;
- Tav. 3 Planimetria generale – progetto;
- Tav. 4 Tipologie edilizie;
- Tav. 5 Schema rete fognante acque bianche;
- Tav. 6 Schema rete fognante acque nere;
- Tav. 7 Schema rete acqua, gas, telecom;
- Tav. 8 Schema rete Enel, schema rete pubblica illuminazione;
- Relazione geologica.

il Piano particolareggiato prevede, oltre alla dotazione previste per legge di parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria e dei parcheggi pertinenziali previsti dalla legge 122/1989 una dotazione ulteriore di parcheggi privati di uso pubblico P1 pari a 30 mq/100 mq di SUL;

PRESO ATTO CHE

al paragrafo “strumento attuativo” punto c) della Relazione Tecnica Generale del PUA denominato “Corella” si prevede: “*per i parcheggi il piano particolareggiato si uniforma alla – disciplina dei parcheggi – di cui all’art. 6 delle NTA, tenendo conto delle leggi vigenti e pertanto:*

- *per i parcheggi **PI** di urbanizzazione primaria sono indicati, dalle norme di PRG, come parcheggi privati con vincolo di uso pubblico trascritto, da reperire in area privata all’interno della recinzione per una migliore gestione a servizio delle funzioni di riferimento (art. 6 comma 5 secondo capoverso NTA). Il Piano particolareggiato stabilisce che i parcheggi PI siano realizzati nella fascia individuata, all’interno dei lotti, dalle linee degli - allineamenti obbligatori - (art. 6 comma 5 secondo capoverso NTA). La dotazione minima dei parcheggi PI è stabilita, come indica il comma 6 dell’art. 6 delle NTA, coi parametri tabellati ed è pari a mq 30/100 mq SUL.”*

l’art. 2.2.1 “Dimensionamento” delle NTA del RUE – parte I indica le quantità di parcheggi pertinenziali in funzione della superficie e della categoria funzionale (**P0**), stabilendo per il produttivo:

- ST complessiva ≤ 2000 mq. (1750 mq di Sc): 1 posto auto ogni 150 mq di ST (130 mq di Sc);
- ST complessiva compresa tra 2001 e 10.000 mq (fra 1751 mq e 8700 mq di Sc): 1 posto auto ogni 200 mq di ST (174 mq di Sc);
- ST complessiva > 10.000 mq (> 8700 mq di Sc): 1 posto auto ogni 250 mq di ST (220 mq di Sc);

l’art. 2.4.1 “Generalità” delle NTA del RUE – parte I stabilisce al comma 12 che per i locali ad uso di magazzini, depositi e stoccaggi la quota di parcheggio pertinenziale non è dovuto (**P0d**);

la norma di cui all’art. 2.4.1 delle NTA del RUE sono in uso solo per il Comune di Bertinoro, mentre gli altri Comuni dell’Unione dei Comuni della Romagna forlivese utilizzano il solo art. 2.4.1 ai fini della verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali dovuti;

l’art. 2.4.2 “Requisiti” nelle NTA del RUE – parte I stabilisce che i posti auto devono avere lunghezza non inferiore a m. 5,00 e larghezza non inferiore a m. 2,50 se disposti a “pettine”, lunghezza non inferiore a m. 6,00 e larghezza non inferiore a m. 2,10 se disposti in “linea” con una dimensione minima del singolo posto auto, nel caso di autorimesse coperte, non inferiore a mq. 15,00;

l'art. 2.3.2 "Requisiti e monetizzazioni" delle NTA del RUE parte prima stabilisce *"la monetizzazione viene concessa d'Ufficio se ricorre almeno una delle seguenti condizioni, qualora il Comune non ritenga comunque indispensabile la realizzazione e la cessione degli stessi:*

- a) la presenza, nelle immediate vicinanze dell'intervento, di spazi a parcheggio pubblico adeguato;*
- b) l'area d'intervento non consente una distribuzione funzionale ed accessibile in sicurezza;*
- c) la presenza di un surplus di parcheggi pertinenziali rispetto ai minimi previsti dalla Legge 122/89;*
- d) la dimensione dell'area da cedere è inferiore a 100 mq (equivalenti a 4 posti auto).*

È comunque possibile la monetizzazione anche al di fuori delle condizioni di cui sopra qualora opportunamente motivata dall'interesse pubblico";

l'art. 3D.6 delle NTA del RUE stabilisce che *"le eventuali varianti alle tipologie edilizie (compresa la creazione di nuove unità immobiliari), alle destinazioni d'uso (purché non superiori al 30% dell'intero comparto) che non riguardino modifiche alla Superficie massima edificabile, alla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che devono rimanere invariate, sono approvate con determina dirigenziale. Nel caso in cui il cambio d'uso comporti maggior carico urbanistico in relazione agli standard già ceduti è fatto obbligo la monetizzazione nei casi previsti. La cessione della quota di standard pubblici aggiuntivi comporta modifica sostanziale alla convenzione ovvero stipula di nuova convenzione da approvare con Delibera di Consiglio comunale";*

VISTO l'41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 che stabilisce *"nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione";*

RILEVATO CHE

nel parere della Regione Emilia – Romagna PG/1190211/2021 del 29/12/2021 viene specificato che dopo la scadenza della prima fase del periodo transitorio possono essere considerate ammissibili le varianti ai piani vigenti che non implicano significativi ambiti di discrezionalità pianificatoria equiparando tali casistiche a quelle di cui all'art. 19, comma 6, della L.R. n. 24 /2017:

- a) rettifiche degli errori materiali;*
- b) modifiche del piano attuativo che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti;*
- c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;*

d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti;

L'atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 110 del 28 gennaio 2021 ha profondamente innovato il sistema delle dotazioni territoriali ponendo sempre di più l'attenzione agli aspetti prestazionali e alla loro gestione come un sistema unico, la cui articolazione va riferita ai servizi e/o obiettivi primari che si intendono assicurare, con attenzione anche alle altre prestazioni che possono essere garantite contestualmente, nel rispetto comunque dei minimi quantitativi di standard pubblico fissati dalla LR 24/2017;

CONSIDERATE

- le esigenze sempre più crescenti della attività produttive di poter utilizzare gli spazi di pertinenza per attività legate al processo produttivo: dalla circolazione dei mezzi di lavorazione allo stoccaggio dei materiali;
- la quota complessiva di parcheggi pertinenziali dovuti data dagli indici riportati nella relazione della lottizzazione e dalle NTA del RUE risulta incompatibile con le dimensioni dei lotti e con le reali esigenze delle attività produttive;
- la necessità di agevolare lo sviluppo delle attività produttive site nella zona artigianale di Panighina temperando le esigenze degli imprenditori locali con gli obiettivi di qualità urbana della frazione che prevedono per il quadrante settentrionale della frazione la riorganizzazione della sosta e la riqualificazione delle opere di urbanizzazione;

RITENUTO OPPORTUNO prevedere la possibilità di monetizzare una quota dei parcheggi privati di uso pubblico P1, nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali prescritti da RUE di cui all'art. 2.2.1 "Dimensionamento" delle NTA del RUE e la verifica della funzionalità del sistema della viabilità e della sosta dei mezzi interna al lotto, che dovrà essere opportunamente rappresentata dal tecnico in sede di presentazione del titolo abilitativo;

VALUTATO che è possibile monetizzare una quota di parcheggi privati di uso pubblico previsti dal Piano di lottizzazione Corella, in quanto dotazione non prevista dalla normativa sovracomunale e dal RUE, come riportato nella formula che segue:

$$\mathbf{P1mon = P1 + P0d - P0}$$

in cui

P1mon = parcheggi privati di uso pubblico monetizzabili

P1 = Parcheggi privati di uso pubblico previsti dalla lottizzazione Corella (30 mq / 100 mq SUL)

P0d = Parcheggi pertinenziali da NTA RUE calcolati tenendo conto delle esenzioni per le aree destinate a deposito

P0 = Parcheggi pertinenziali da NTA RUE per gli insediamenti produttivi senza tenere conto delle esenzioni per le aree destinate a deposito

RILEVATO CHE

- la aree destinate a parcheggio pubblico cedute in sede di atto di cessione rep. 2414/2010 sono sovrabbondanti rispetto alla dotazione minima riportata in convenzione urbanistica rep. 1830/2002;
- la proposta di variante introduce la possibilità di monetizzare quota parte dei parcheggi pertinenziali integrando la relazione tecnica generale per rispondere alle attuali esigenze delle attività produttive;
- la monetizzazione è subordinata alla verifica della funzionalità del sistema della viabilità e della sosta dei mezzi interna al lotto, opportunamente rappresentata dal tecnico in sede di presentazione del titolo abilitativo, come meglio descritto nell'elaborato "Relazione Integrativa" redatta dall'Ufficio;

VERIFICATO CHE la proposta di Variante

- rientra nelle ipotesi di cui al comma b) dell'art. 19, comma 6, della L.R. n. 24 /2017 in quanto non incide sulle dotazioni pubbliche e pertanto costituisce una variante non sostanziale;
- non modifica il dimensionamento del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, ovvero non modifica la SUL massima edificabile e la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche;
- comporta variazioni alle N.T.A. del P.I.P.P.;
- non necessita del parere della CQAP ai sensi dell'art. 6 LR 15/2013;

DATO ATTO CHE

- la variante è stata trasmessa alla Giunta Comunale nella seduta del 20 luglio 2022 con nota prot. 14941 che ha preso atto del proseguimento con l'iter della variante sostanziale di cui all'art. 35 comma 1 della L.R. 20/2000 e smi che prevede la pubblicazione ed il deposito per 60 giorni al fine di assicurare la giusta pubblicità al procedimento e garantire la possibilità a chiunque di presentare osservazione;

- in data 8 agosto 2022 con prot. 15964 l'avviso di avvenuto deposito è stato pubblicato sull'albo pretorio, sul sito istituzionale e nell'apposita sezione di Amministrazione trasparente;
- la variante è stata trasmessa per l'acquisizione del parere con prot. 15967 del 5 agosto 2022 al Consiglio di Zona di Dorgagnano – Capocolle - Panighina;

PRESO ATTO CHE non entro la data del compiuto deposito non sono pervenute osservazioni e pareri;

RITENUTO di approvare la variante sostanziale al PUA denominato “La Corella” in località Panighina via del Tratturo prevedendo la possibilità di monetizzare una quota dei parcheggi privati di uso pubblico P1, nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali prescritti da RUE di cui all’art. 2.2.1 “Dimensionamento” delle NTA del RUE e la verifica della funzionalità del sistema della viabilità e della sosta dei mezzi interna al lotto, che dovrà essere opportunamente rappresentata dal tecnico in sede di presentazione del titolo abilitativo;

VISTI inoltre

l'art. 3C.8 delle NTA del RUE;

l'art. 35 della L.R. 20/2000;

l’art. 5 comma 13 del D.L. 70/2011 che ha trasferito alla Giunta la competenza ad approvare i piani urbanistici attuativi;

l'art. 4 della L.R. 24/2017;

la Delibera di Giunta Regionale n. 1281 del 12 settembre 2011;

VISTI i pareri resi ex art. 49 – comma 1 – D.Lg.vo 267/2000:

- sotto il profilo della regolarità tecnica *favorevole* in data 17/10/2022 del Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica;
- sotto il profilo della regolarità contabile *favorevole* in data 17/10/2022 del Responsabile Settore Finanziario;

A VOTAZIONE unanime espressa in forma palese,

DELIBERA

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e smi, la Variante sostanziale al PUA denominato "La Corella" a Panighina che prevede la possibilità di monetizzare una quota dei parcheggi privati di uso pubblico P1, nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali prescritti da RUE di cui all'art. 2.2.1 "Dimensionamento" delle NTA del RUE e la verifica della funzionalità del sistema della viabilità e della sosta dei mezzi interna al lotto, che dovrà essere opportunamente rappresentata dal tecnico in sede di presentazione del titolo abilitativo;
- 2) di dare atto che l'elaborato "Relazione integrativa" predisposta dall'Ufficio di Piano integra l'elaborato "Relazione Tecnica Generale" approvato con delibera di C.C. n. 56 del 28 giugno 2002;
- 5) di dare atto che nessun altro elaborato allegato al PUA denominato "La Corella" in località Panighina approvato con Delibera C.C. 56 del 28 giugno 2002 viene modificato con l'approvazione della presente Variante sostanziale;
- 6) di dare atto che il presente atto non comporta variazioni di Bilancio in entrata o in uscita;
- 7) di provvedere alla pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della Variante sostanziale al Piano sul Bollettino Ufficiale della Regione;
- 8) di dare atto che la variante sostanziale al Piano entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione;
- 9) di trasmettere la presente deliberazione al Servizio Edilizia Privata.