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: 559861

N. 2021/6 registrata in data 08/01/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE (ART. 10 CONVENZIONE) AL PUA AMBITO A 12 - 11 COMPARTO RESIDENZIALE S. ANDREA.

LA RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA la richiesta pervenuta in data in data 17/11/2020, assunta al prot. com.le n. 21963 - Istruttoria n. 244/2020, di VARIANTE NON SOSTANZIALE al PUA A12-11 – Comparto Residenziale Sant'Andrea, presentata dai proprietari delle aree comprese all'interno del PUA in oggetto:

- ARCH. ALBONETTI CLAUDIO Legale Rappresentante della SOCIETA' IMMOBILIARE ROSSANO SRL;
- SIG. VESPIGNANI GIUSEPPE Legale Rappresentante Istituto Prati (Forlì);
- RAFFELLI ANNA MARIA;
- RAFFELLI STEFANIA;

PREMESSO CHE:

- l'area oggetto del PUA approvato è disciplinata dal 1° POC del Comune di Forlimpopoli, approvato con atto del C.C. n. 41 del 22/05/2009, ai sensi degli artt. 30 e 34 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.ii., contenente apposita scheda di strutturazione territoriale A12-11 denominata "Comparto residenziale Sant'Andrea";
- in data 30/12/2011 la Giunta Comunale n.149 ha approvato il P.U.A. relativo alla suddetta area;
- con delibera del C.C. n. 22 del 07/04/2014, è stata approvata una variante al PUA approvato che ha previsto la possibilità di dare attuazione al PUA tramite 2 stralci funzionali;
- in data 20/05/2014 la Giunta Comunale n.59 ha approvato ulteriore variante al P.U.A. Ambito A12-11, per aggiornamenti ed ERS;
- in data 13/06/2014 è stata stipulata convenzione urbanistica per l'Attuazione degli interventi di urbanizzazione previsti dal P.U.A. relativi all'ambito A12-11 Comparto Sant'Andrea, disciplinati dal P.O.C. approvato con delibera C.C. n. 41 del 22/05/2009, a rogito del Notaio Dott. Mario De Simone, Rep. n. 48400 Racc. n. 25395;

VISTO CHE:

- ai sensi dell'art. 4 comma 2 e art. 6 della convenzione urbanistica stipulata l'approvazione del P.U.A. ha valore anche di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione relative al 1°stralcio;
- in data 31/12/2014 con prot. com.le n. 0017599 è stato comunicato il nuovo assetto proprietario dell'area interessata dalla convenzione urbanistica stipulata il 13/06/2014 a rogito del Notaio Dott. Mario De Simone, Rep. n. 48400 Racc. n. 25395 a fascicolo

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da:
RAFFAELLA MAZZOTTI il 15/01/2021 10:00:55 ai sensi degli artt. 20,21,22,23,24 del D.Lgs 7/3/2005, nr. 82.
ID: 559861 del 08/01/2021 10:53:35
Determina: 2021/6 del 08/01/2021
Pubblicazione dal 18/01/2021 al 02/02/2021

conservato e la Procura Speciale del 16/12/2014 a rogito del Notaio Dott. Mario De Simone Rep. 49061 Racc. 25787;

- è stata prestata la Polizza Fidejussoria n° 075218156 del 13/06/2014 prot. com.le n. 0008112, sottoscritta presso la ALLIANZ S.p.A. di complessivi € 377.200,00 prestata a garanzia delle opere relative al 1° Stralcio (Euro 204.800,00) e al 2° Stralcio (Euro 172.400,00), con le modalità stabilite dalla Delibera C.C. n° 25 del 07/04/2014, cioè pari al 40% dell'importo di ogni singolo stralcio prestato all'atto della stipula della convenzione urbanistica;

TENUTO CONTO CHE:

- in data 29/04/2015 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 302/09, relativo alle Opere di urbanizzazione, a titolo non oneroso;
- il suddetto permesso di costruire non è mai stato ritirato ed è scaduto;
- in data 10/09/2017, al prot. Com.le n. 16093 è stata avanzata proposta di variante n. 2 al PUA approvato, ma la stessa è stata ritirata contestualmente alla richiesta di variante presentata il 19/10/2018;
- con Determina n°172/2019 registrata il 03/05/2019 è stata approvata una variante non sostanziale;
- in data 07/07/2020 è stato rilasciato PdC n° 70 delle Opere di Urbanizzazione;
- in data 02/11/2020 è stata data comunicazione di inizio lavori delle Opere di Urbanizzazione;

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. com.le n. 22200/2020 in data 18/11/2020 è stato comunicato l'avvio del procedimento ed il relativo responsabile, Arch. Paola Rossi;
- con nota prot. n. 22901 in data 30/11/2020, è stata formulata una richiesta di chiarimenti ed integrazioni;
- le integrazioni ed i chiarimenti richiesti sono pervenuti, da parte del tecnico incaricato con nota prot. n. 23381/2020, in data 09/12/2020;
- con nota prot. n. 24056 in data 16/12/2020 è stato comunicato il parere della Commissione Per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (C.Q.A.P.), che si è espressa nella seduta del 03/12/2020 (verbale n. 2):

"PARERE FAVOREVOLE"

- in data 23/12/2020 con prot. 24661 è pervenuta un'integrazione volontaria, con cui il tecnico sostituisce integralmente gli elaborati grafici;
- in data 29/12/2020 con prot. 24935 è pervenuta un'integrazione volontaria, con cui il tecnico sostituisce la tav. 8 a;

VISTA la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici redatta dal progettista incaricato dalla committenza per la variante non sostanziale del PUA, arch. Riccardo BACCHI, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 715, CF: BCCRCR68B03D704B, con studio in Via Corridoni, n. 23 a Forlì (FC), come modificata ed integrata nel corso del procedimento, di seguito elencata:

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà (IMMOBILIARE ROSSANO SRL) leg. Rappr. Claudio Albonetti (LBNCLD64L04F097L) (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Procura speciale a IMMOBILIARE ROSSANO srl per VESPIGNANI GIUSEPPE, legale rappresentante di ISTITUTO PRATI (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Procura speciale a Arch. Bacchi per Albonetti Claudio (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Delega da Raffelli Anna Maria a Albonetti Claudio (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Delega da Raffelli Stefania a Albonetti Claudio (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da:
RAFFAELLA MAZZOTTI il 15/01/2021 10:00:55 ai sensi degli artt. 20,21,22,23,24 del D.Lgs 7/3/2005, nr. 82.
ID: 559861 del 08/01/2021 10:53:35
Determina: 2021/6 del 08/01/2021
Pubblicazione dal 18/01/2021 al 02/02/2021

- Modulo PUA (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Pagamento marca da bollo (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Pagamento diritti di segreteria (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Estratto di mappa (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);

Elaborati tecnici (che integrano e/o sostituiscono quelli approvati con Variante PUA n°1 e Variante non sostanziale n° 2):

- Tav.1a Relazione Tecnica della Variante (prot. Com.le n. 24661 del 23/12/2020);
- Tav.4 Planimetria generale con indicazione dei materiali (prot. Com.le n. 24661 del 23/12/2020);
- Tav.4b Planimetria generale comparativa (prot. Com.le n. 24661 del 23/12/2020);
- Tav.8a Tipologie edilizie (prot. Com.le n. 24935 del 29/12/2020);
- Tav.8b Tipologie edilizie (prot. Com.le n. 24661 del 23/12/2020);
- Allegato 1- Planimetria Generale con indicazione aree fondiarie – SUL - scala 1:1000; (prot. n. 21963 del 17/11/2020);
- Lettera integrazioni (prot. 24935 del 29/12/2020).

CONSTATATO CHE la Variante tipologica in esame prevede una ridistribuzione di piccole quantità di SUL tra i lotti, una revisione delle tipologie edilizie, lievi modifiche ai parcheggi, lasciando sostanzialmente invariata la configurazione dei lotti; si riassumono di seguito i contenuti proposti:

1 – Modifica del perimetro dei lotti 15-16-17 e 18-19-20 in maniera da rettificare il confine con l'area del verde pubblico e da avere lotti della stessa superficie; l'area totale dei lotti fondiari e delle aree pubbliche rimangono inalterate;
2 – Modifica al parcheggio davanti ai Lotti 11-13-14: i posti auto sono stati spostati al centro, in modo da avere una migliore circolazione dei veicoli; il n° di posti auto rimane lo stesso; varia invece la superficie del lotto 11, a cui vengono sottratti 92 mq, che verranno integrati al lotto 12, per creare una zona di accesso di carattere privato.
Il tecnico chiarisce che l'ingresso al parco pubblico non avviene in questo punto, ma dal ponticello ciclopedonale in prossimità del cimitero (più a sud).
Vengono inoltre modificati i parcheggi antistanti i lotti 18-19-20, in quanto sono modificate le tipologie e relativi passi carrai.
La nuova sistemazione prevede una superficie e numero di posti auto superiore a quanto previsto in Convezione.

3 – Ridistribuzione di piccole quantità di SUL nei lotti, a parità di SUL complessiva, nel rispetto della Convenzione, ossia con variazioni contenute entro la soglia del 20%; sono stati riconsiderati gli aggregati edilizi: da 4 (A-B-C-D) a 3 (A-B-C) (vedasi Allegato 1 - Planimetria generale - prot. 21963).

4 – Modifica alle tipologie edilizie (Tav. 8a e 8b prot. n. 24661 del 23/12/2020 e prot. n. 24935 del 29/12/2020); la variante rivede le tipologie edilizie, aumentando il numero delle bifamiliari a discapito delle monofamiliari.
Le nuove tavole ripropongono soluzioni compositive ed aggregative, tenendo ferme le prescrizioni del PUA approvato relative a:

- altezza massima dei fabbricati, come da definizione contenuta nelle NTA del RUE approvato con Del C.C. 22/08, cioè ml. 9,40;
- altezza massima dei lotti di contatto con lo spazio rurale (lotti nn. 2a-2b- 4 – 6 – 8 – 1 0 – 11) limitata a ml. 8,00, nel rispetto del parere di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale GP n°265 PG 58665/11.

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da:
RAFFAELLA MAZZOTTI il 15/01/2021 10:00:55 ai sensi degli artt. 20,21,22,23,24 del D.Lgs 7/3/2005, nr. 82.
ID: 559861 del 08/01/2021 10:53:35
Determina: 2021/6 del 08/01/2021
Pubblicazione dal 18/01/2021 al 02/02/2021

5 – Aree e dotazioni pubbliche – La presente variante non modifica la conformazione generale dell'ambito, né le opere pubbliche previste in Convenzione che rimangono inalterate: dimensione di strade, marciapiedi, piste ciclabili, materiali e sottoservizi.
Conseguentemente alla redistribuzione di SUL, si hanno i seguenti adeguamenti degli spazi pubblici:

- modifica del parcheggio antistante i lotti 11 e 14, lasciando inalterato il numero di posti auto; a riguardo della richiesta di chiarimenti sulla diminuzione del numero degli alberi, il tecnico sostiene che il numero di alberi complessivo sia ampio ed esaustivo; si ritiene opportuno tuttavia che gli alberi eliminati vengano recuperati in un'altra area verde dello stesso stralcio 1°;
- Modifica del parcheggio antistante i lotti 18-19-20, a seguito di modifica di tipologia edilizia e, di conseguenza, dei passi carrai; il numero complessivo dei parcheggi è comunque superiore a quanto previsto in Convenzione;
- Allineamento confini lotti 15-16-17 e 18-19-20 e verde pubblico, lasciando invariata la superficie totale del parco;

Rimangono inalterate le previsioni e le dimensioni di realizzazione di percorso ciclopedonale nel parco in stabilizzato e di piazza pavimentata dotata di illuminazione ed energia elettrica.
Le aree pubbliche da cedere restano complessivamente invariate (mq. 27.377,00 mq.).

6 - Computo metrico relativo alle urbanizzazioni pubbliche - Il progetto delle opere di urbanizzazione pubbliche non varia in modo sostanziale e si confermano gli importi totali e dei relativi stralci funzionali del CME allegato al progetto di PUA approvato con Del 149 del 30/12/2011, già riconfermato nell'ambito della variante n°2.

PRESO ATTO CHE LA VARIANTE NON MODIFICA:

- superficie territoriale;
- superficie totale delle aree di cessione pubbliche;
- superficie totale dei lotti fondiari;
- totale della SUL dell'intero comparto;
- gli incrementi di standard necessari per considerare il comparto "in bioedilizia";
- la cessione di 2 "Lotti 0" di mq. 690 e 1.600
- l'impegno di "opera compensativa": palazzina di "edilizia convenzionata" prevista in Convenzione, ora situata nel Lotto 13 e dunque sempre nello Stralcio 1 dei lavori;

RICHIAMATI:

l'art 10 "VARIANTI" della convenzione urbanistica sottoscritta:

1. Eventuali varianti tipologiche che non comportino aumento della SUL assegnata ai singoli lotti nei limiti indicati nella Tavola 1a – Relazione Tecnica e Norme Tecniche; eventuali variazioni che non riguardino la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, che dovranno rimanere invariate, e le modifiche dei sistemi aggregativi delle unità insediative, e dei prospetti, possono essere approvate con determina dirigenziale previo parere favorevole della CQAP sulle modifiche apportate.
2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma 1, devono essere autorizzate con la procedura prevista per i Piani Urbanistici Attuativi.
3. Non comporteranno varianti sostanziali al presente PUA le casistiche contemplate nelle N.T.A. Del PUA all'art. 11.

l'art. 11 VARIANTI delle N.T.A. Del PUA approvato:

- Eventuali varianti tipologiche che non riguardino modifiche alla SUL media edificabile, la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che devono rimanere invariate, ma modifiche dei sistemi aggregativi delle unità insediative, possono essere approvate

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da:
RAFFAELLA MAZZOTTI il 15/01/2021 10:00:55 ai sensi degli artt. 20,21,22,23,24 del D.Lgs 7/3/2005, nr. 82.
ID: 559861 del 08/01/2021 10:53:35
Determina: 2021/6 del 08/01/2021
Pubblicazione dal 18/01/2021 al 02/02/2021

con determina dirigenziale.
Non comporteranno varianti al PUA:
- ridistribuzioni di superficie fondiaria nel limite del 20% della sup. fondiaria prevista;
- ridistribuzioni di SUL fra i diversi lotti individuati dal PUA nel limite del 20% della SUL prevista;
- accorpamenti dei lotti che sommano le SF e le SUL;

VISTA la Relazione Istruttoria predisposta dal Responsabile del Procedimento arch. Paola Rossi (Prot. 372/2021 del 08/01/2021) agli atti dell'ufficio, nella quale sono compiutamente illustrati, verificati e valutati i contenuti della variante proposta e dell'iter amministrativo seguito;

RICHIAMATI E CONDIVISI i presupposti descrittivi, le considerazioni e le valutazioni istruttorie in essa contenuti, rimandando all'atto istruttorio allegato per la loro compiuta illustrazione, e le conseguenti prescrizioni definite di seguito recepite nella presente determinazione;

RITENUTO 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 A12-11 da approvare con determina dirigenziale, previo passaggio in CQAP;

DETERMINA

1. DI APPROVARE LA "VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE (ART. 10 CONVENZIONE) AL PUA AMBITO A 12 – 11 COMPARTO RESIDENZIALE S. ANDREA – PROPRIETA': SOCIETA' IMMOBILIARE ROSSANO SRL - Legale Rappresentante Arch. ALBONETTI Claudio, ENTE ISTITUTO PRATI, RAFFELLI ANNA MARIA, RAFFELLI STEFANIA..", presentata dai soggetti indicati e redatta a firma dell'arch. Riccardo BACCHI, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 715, CF: BCCRCR68B03D704B, con studio in Via Corridoni, n. 23 a Forlì (FC), costituita dai seguenti elaborati (agli atti dell'ufficio):

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà (IMMOBILIARE ROSSANO SRL) leg. Rappr. Claudio Albonetti (LBNCLD64L04F097L) (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Procura speciale a IMMOBILIARE ROSSANO srl per VESPIGNANI GIUSEPPE, legale rappresentante di ISTITUTO PRATI (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Procura speciale a Arch. Bacchi per Albonetti Claudio (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Delega da Raffelli Anna Maria a Albonetti Claudio (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Delega da Raffelli Stefania a Albonetti Claudio (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Modulo PUA (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Pagamento marca da bollo (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Pagamento diritti di segreteria (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);
- Estratto di mappa (prot. 23381/2020 del 09/12/2020);

Elaborati tecnici (che integrano e/o sostituiscono quelli approvati con Variante PUA n°1 e Variante non sostanziale n° 2):
- Tav.1a Relazione Tecnica della Variante (prot. Com.le n. 24661 del 23/12/2020);
- Tav.4 Planimetria generale con indicazione dei materiali (prot. Com.le n. 24661 del 23/12/2020);

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da:
RAFFAELLA MAZZOTTI il 15/01/2021 10:00:55 ai sensi degli artt. 20,21,22,23,24 del D.Lgs 7/3/2005, nr. 82.
ID: 559861 del 08/01/2021 10:53:35
Determina: 2021/6 del 08/01/2021
Pubblicazione dal 18/01/2021 al 02/02/2021

- Tav.4b Planimetria generale comparativa (prot. Com.le n. 24661 del 23/12/2020);
- Tav.8a Tipologie edilizie (prot. Com.le n. 24935 del 29/12/2020);
- Tav.8b Tipologie edilizie (prot. Com.le n. 24661 del 23/12/2020);
- Allegato 1- Planimetria Generale con indicazione aree fondiarie – SUL - scala 1:1000; (prot. n. 21963 del 17/11/2020);
- Lettera integrazioni (prot. 24935 del 29/12/2020).

2. DI DEFINIRE LE SEGUENTI CONDIZIONI E PRESCRIZIONI:

1) recupero degli alberi eliminati nell'area antistante i lotti 11 e 14 in un'altra area verde dello stesso stralcio 1°.

3. DI RIMANDARE alla successiva fase istruttoria dei permessi di costruire delle Opere di urbanizzazione, la verifica puntuale di tutti gli aspetti connessi.

4. DI RIMANDARE alla successiva fase istruttoria dei permessi di costruire in area privata, la verifica puntuale degli aspetti edilizi ed igienico sanitari propri degli edifici.

5. DI PRESCRIVERE il rispetto delle norme di PUA, nonché delle prescrizioni degli enti pervenute in fase di approvazione di PUA e della presente variante.

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

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

Forlimpopoli, 08/01/2021

La Responsabile del VI Settore
Arch. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

X Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente
X Altri: Sito istituzionale, sezione edilizia privata, sezione PUA.

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da:
RAFFAELLA MAZZOTTI il 15/01/2021 10:00:55 ai sensi degli artt. 20,21,22,23,24 del D.Lgs 7/3/2005, nr. 82.
ID: 559861 del 08/01/2021 10:53:35
Determina: 2021/6 del 08/01/2021
Pubblicazione dal 18/01/2021 al 02/02/2021