



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: 383902

Pratica n. 15012/12

N. 2014/204 registrata in data 17/06/2014

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE PUA A12-05
-COMPARTO URBANO EST -ZONA SS9 - PROP. CINA SRL E AMBITO
CINQUE SRL .**

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

PREMESSO CHE:

- con atto n. 41 del 22/05/2009 il Consiglio Comunale ha APPROVATO, ai sensi dell'artt. 30 e 34 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i. il Piano Operativo Comunale, avente valore di PUA fra gli altri anche del comparto:
 - Ambito per nuovi insediamenti A12-5 "Comparto Urbano Est – zona SS9", di proprietà di:
 - "M.M. Immobiliare di Dradi Paola & c. sas", via Duca d'Aosta, 70 - 47034 Forlimpopoli (FC);
 - "CINA srl", Via Duca d'Aosta 42 - 47034 Forlimpopoli (FC);
 - "Boaria srl", Via Ravegnana, 38 - 47122 Forlì (FC);
 - Foschini Ruggero, Via Emilia per Cesena, 411 - 47034 Forlimpopoli (FC)
- con delibera di Giunta Comunale 87 del 03/06/2009 è stata approvata una integrazione allo schema di convenzione del PUA approvato A12-05 sub 1, quale parte integrante del POC;
- successivamente è stata stipulata la convenzione per l'attuazione degli interventi previsti dal PUA, relativi al sub-ambito A12-05, a firma del Notaio avv. Marco Maltoni, rep. n. 14996, racc. 9406, in data 29/07/2009;
- in data 13/01/2010 prot. 389 è stata presentata apposita domanda di Permesso di Costruire (d'ora in poi PdC) delle Opere di Urbanizzazione (d'ora in poi OOUU) del comparto, a firma dell'arch. Vitali Maurizio, CF: VTL MRZ 57L05D705S, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 418;
- in data 16/09/2010 è stato rilasciato apposito PdC n. 06/2010 non oneroso, relativo alle Opere di Urbanizzazione (rif. Pratica 389/2010 prot. 14114), ai signori Vitali Luciano per la Soc. CINA srl, Dradi Paola per la soc. MM Immobiliare di Dradi Paola e sas, Foschini Ruggero, Foschini Gaetano per la soc. Boaria srl;

VISTO CHE:

- in data 20/12/2010 sono iniziati i lavori relativi alle Opere di urbanizzazione di che trattasi e che in data 19/12/2012 sono terminati ed in data 04/01/2013 prot. 0000144 è stato presentato apposito modulo di scheda tecnica descrittiva, ai sensi della LR 31/2002, con allegata dichiarazione di conformità delle OOUU;
- in data 19/03/2013 prot. 3677 è stata presentata la richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione e che in data 27/06/2013 è stato consegnato il "certificato di collaudo" a firma dell'arch. Lorenzi Massimo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena con il numero 534, sede Piazza Martiri di Cefalonia n. 5 a Forlimpopoli

- (FC), in virtù di nomina collaudatore con determina del Comune di Forlimpopoli n. 93 del 31/03/2011;
- in data 13/09/2013 è stata approvata la Delibera di Giunta Comunale n. 98, di presa d'atto del collaudo delle OOUU, a firma dell' Arch. Massimo LORENZI, nato a Forlì (FC) il 06/08/1961, residente a Forlimpopoli in Piazza Martiri di Cefalonia n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena n. 534, relative al sub ambito di PSC - AMBITO A12-5 Comparto Urbano est-zona SS9 1°Stralcio, realizzate dai sig.ri Vitali Luciano per la Soc. CINA S.r.l, Dradi Paola per la Soc. M.M. IMMOBILIARE di Dradi Paolo e C. sas, Foschini Ruggero, Foschini Gaetano per la Soc. BOARIA S.r.l., in attuazione del permesso di costruire n. 6/2010, al fine di procedere alla cessione delle aree stesse alla Amministrazione Comunale, così come stabilito nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 29/07/2009, a rogito del notaio Avv. Marco Maltoni, rep. 14996/racc. 9406, registrato in data 05/08/2009 n. 3180 serie 1t, trascritto il 06/08/2009.
 - in data 11/10/2013 è stato stipulato apposito atto di cessione al Comune di Forlimpopoli, delle aree relative alle OOUU, a rogito del Notaio Maltoni, rep. n.23889 Racc. n.15340;

TENUTO CONTO CHE :

- in data 04/12/2012, prot. 15012, è pervenuta alla AC la richiesta di Variante SOSTANZIALE al PUA A12-05, a nome di:
 - sig. Dradi Paola leg. rapp. della soc. "M.M. Immobiliare di Dradi Paola & c. sas", via Duca d'Aosta, 70 - 47034 Forlimpopoli (FC)
 - sig. Vitali Luciano A.D. soc. "CINA srl", Via Duca d'Aosta 42 - 47034 Forlimpopoli (FC)
 - sig. Foschini Gaetano leg. rapp. "Boaria srl", Via Ravegnana, 38 - 47122 Forlì (FC)
 - Foschini Ruggero, Via Emilia per Cesena, 411 - 47034 Forlimpopoli (FC)

avente come oggetto la redistribuzione della Superficie Utile Lorda (d'ora in poi SUL) fra i lotti di proprietà della soc. "M.M. Imm.re di Dradi Paola & C." e "Cina srl", a seguito di cessioni di proprietà, senza aumento del valore complessivo della SUL del PUA e senza modifica alla quantificazione delle opere di urbanizzazione nonché alla loro posizione;

- con delibera di CC n. 23 del 07/04/2014 è stata approvata la Variante con procedura ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO CHE:

- In data 20/02/2014 Prot. 2265 il **sig. Urbini Graziano** nato a Forlimpopoli il 22/09/1955 ivi residente in Viale Roma 41, in qualità di legale rappresentante della **Ditta "AMBITO CINQUE srl"**, con sede a Milano (MI), in via Monte Napoleone n.8, proprietaria delle p.lle individuate al NCT/NCEU n. 2384, 2386, 2385, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396 del Fg. n. 24 ed il **sig. Luciano Vitali** nato a Forlimpopoli il 20/09/1957, ivi residente in via Emilia per Cesena 1119, in qualità di Amministratore Unico della **Ditta "CINA srl"**, con sede in via Duca d'Aosta n. 42 a Forlimpopoli (FC), proprietaria delle p.lle individuate al NCT/NCEU n. 2295, 2303, 2369, 2370, 2371, 2372, 2313 del Fg. n. 24, hanno presentato una nuova richiesta di Variante non sostanziale al PUA A12-05, avente ad oggetto la modifica tipologica e lo spostamento di SUL fra alcuni lotti, individuati con i numeri 17,18, 23, 24, 29, 30/31, 32, 33, 38, 39, 40, 51, 53, 54 e 56, perimetrati con linea rossa e identificati nell'insieme come MACROLOTTO 1 (vedi Tav. 2V);

VISTI gli elaborati grafici e gli allegati che qui di seguito si elencano, redatti dal progettista incaricato dalla committenza per la variante tipologica del PUA, arch. 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):

Elaborati grafici:

- Tav. 1 Inquadramento territoriale, estratto catastale, estratto RUE e POC scala varie
- Tav. 2 Planimetria stato attuale scala1/1000
- Tav. 2V Planimetria di variante scala1/1000
- Tav. 3V Planivolumetrico di variante scala1/1000
- Tav. 4 Nuove Tipologie Lotti Residenziali scala1/200

Allegati:

- Relazione tecnica
- Relazione di Assoggettabilità a VAS limitatamente alle modifiche dovute alla Variante;
- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà **Ditta "AMBITO CINQUE srl" e Ditta "CINA srl" + Visure;**
- Certificazione Notaio Maltoni per Atto di compravendita Cina/Ambito Cinque del 12/02/2014;
- Delega Cda al sig. Urbini Graziano per "Ambito Cinque srl".

TENUTO CONTO CHE:

- l'art. 8 bis "VARIANTI" della convenzione del PUA A12-05 di che trattasi prevede:
 - 1 *"Eventuali varianti tipologiche che non comportino aumento della SUL di progetto, che non riguardino la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, che dovranno rimanere invariate, ma modifiche dei sistemi aggregativi delle unità insediative, e ai prospetti, possono essere approvate con determina dirigenziale, previo parere favorevole della CQAP sulle modifiche ai prospetti;*
 - 2 *Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma 1 devono essere autorizzate con la procedura prevista per i Piani Urbanistici Attuativi;*
 - 3 *Non comporteranno varianti al presente PUA le casistiche contemplate nelle NTA del PUA";*
- l'art. 11 "VARIANTI" della NTA del PUA A12-05 di che trattasi prevede:
 1. *"Eventuali varianti tipologiche che non riguardino modifiche alla SUL massima edificabile, la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che devono rimanere invariate, ma modifiche dei sistemi aggregativi delle unità insediative, possono essere approvate con determina dirigenziale se giudicate migliorative rispetto all'esistente, previo parere della CQAP.
Non comporteranno varianti al PUA.:*
 - *ridistribuzioni di superficie fondiaria nel limite del 20% della sup. fondiaria minore prevista;*
 - *ridistribuzioni di SUL fra i diversi lotti individuati dal PUA nel limite del 20% della SUL minore prevista.*
 - *accorpamenti dei lotti che sommano le SF e le SUL ";*

DATO ATTO CHE :

- in data 04/03/2014 la CQAP, commissione 55 verbale 4, ha sospeso il parere richiedendo di integrare con le seguenti informazioni aggiuntive, necessarie per l'espressione del parere stesso:
 - 1- *"Diversificare ulteriormente le tipologie proposte;*
 - 2- *specificare la tipologia ed i materiali da utilizzarsi per la finitura (rivestimenti, infissi, est.);*
 - 3- *specificare le modalità d'installazione dei pannelli fotovoltaici e del solare termico;*

4- si sottolinea la necessità di verificare la conformità della distribuzione interna alla normativa in relazione a destinazioni d'uso ed altezze”;

- in data 24/03/2014 prot. 4053 la proprietà ha integrato la pratica in recepimento delle richieste della CQAP su descritte, presentando i seguenti elaborati grafici ad integrazione/sostituzione dei precedenti;

Elaborati grafici integrati/sostituiti:

- Tav. 2Vs Planimetria di variante scala1/1000
- Tav. 3Vs Planivolumetrico di variante scala1/1000
- Tav. 4Vs Nuove Tipologie Lotti Residenziale scala1/200
- Tav. 5 Tipologie Tavola Integrativa scala varie

- in data 25/03/2014 la CQAP, commissione 56 verbale n. 9, ha espresso Parere Favorevole, rispetto agli elaborati integrati/sostituiti;

RITENUTO CHE:

- il raggruppamento dei lotti del PUA in macrolotti, così come proposto dalla proprietà (vedasi tav. 2), sia condivisibile in quanto gli eventuali spostamenti fino al 20 % di SF e/o di SUL al loro interno non determinano squilibri nel comparto;
- posto che i lotti oggetto della presente Variante sono ricompresi all'interno del **MACROLOTTO N. 1**, avente una superficie catastale complessiva di mq. 16.133,00 e di una SUL assegnata da PUA approvato, pari a mq. 5.885,93;
- in particolare oggetto della presente variante non sostanziale al PUA sono i seguenti LOTTI:

n.lozzo da PUA	particella catastale	superficie catastale mq.
17	2384	1.102,00
18	2386	1.110,00
23	2385	544,00
24	2387	595,00
29	2388	553,00
30	2389	1.259,00
31		
32	2390	1.305,00
38	2391	555,00
39	2392	557,00
40	2393	916,00
53	2394	632,00
54	2395	629,00
55	2396	880,00
56		
tot.parziale prop. AMBITO CINQUE srl		10.637,00
33	2295	1.361,00
51	2313	1.281,00
tot.parziale prop. CINA srl		2.642,00
TOT. COMPLESSIVO		13.279,00

- Relazione sull'Invarianza Idraulica (integrazione alla variante del 20/02/2014 relativa al PUA A12-05 ,1° stralcio, MACROLOTTO 1;
- che tali integrazioni aggiornano definitivamente la tipologia assegnata ai singoli lotti, compresa la previsione di SUL max e di SF per ognuno, nonché il calcolo dell'invarianza idraulica relativa al macrolotto 1, come qui di seguito riportato:

MACROLOTTO n. 1											
Dati PUA						Dati integrativi VARIANTE					
n. lotto da PUA	sup.fond da PUA mq.	sup.utile da PUA mq.	sup.verde mq.	Sup.semi-permeabile mq.	Sup. Permeabile TOT mq.	sup. Fondiaria e catastale mq.	sup.utile mq.	sup verde mq.	Sup.semi-permeabile mq.	Sup. Permeabile TOT mq.	
17 a-b	836,48	260,00	401,40	67,40	468,80	1.102,00	228,00	600,00	90,00	690,00	
18	868,05	260,00	429,50	70,30	499,80	1.110,00	228,00	550,00	100,00	650,00	
23	805,38	260,00	372,50	67,80	440,30	544,00	190,00	210,00	55,00	265,00	
24	836,23	260,00	400,70	69,20	469,90	595,00	215,00	200,00	80,00	280,00	
29	419,53	160,63	196,40	56,60	253,00	553,00	190,00	210,00	60,00	270,00	
30	785,47	260,00	369,70	67,80	437,50	1.259,00	800,00	170,00	385,00	555,00	
31	908,46	260,00	485,50	74,60	560,10						
32	918,61	260,00	488,80	77,00	565,80	1.305,00	800,00	185,00	400,00	585,00	
38	423,35	160,00	191,80	64,20	256,00	555,00	190,00	230,00	55,00	285,00	
39	785,32	260,00	375,50	70,60	446,10	557,00	190,00	230,00	55,00	285,00	
40	906,74	260,00	484,20	74,20	558,40	916,00	198,00	500,00	65,00	565,00	
53	573,75	166,00	223,70	151,15	374,85	632,00	190,00	310,00	50,00	360,00	
54	477,91	166,00	134,30	144,70	279,00	629,00	190,00	300,00	50,00	350,00	
55	477,90	166,00	135,90	145,10	281,00	880,00	parcheg.	120,00	330,00	450,00	
56	485,32	166,00	135,70	149,00	284,70						
33	1.360,55	860,00	469,50	401,80	871,30	1.361,00	787,00	469,50	401,80	871,30	
41	916,09	260,00	488,60	74,20	562,80	916,00	260,00	488,60	74,20	562,80	
47	522,05	166,00	211,70	114,70	326,40	* 490,00		211,70	114,70	326,40	
48	511,25	166,00	186,30	131,90	318,20	* 483,00	664,00	186,30	131,90	318,20	NON OGGETTO DI VARIANTE (ALTRA PROPRIETA')
49	511,52	166,00	186,30	131,40	317,70	* 483,00		186,30	131,40	317,70	
50	518,84	166,00	186,70	134,80	321,50	* 482,00		186,70	134,80	321,50	
51	1.280,95	777,30	251,50	542,90	794,40	1.281,00	565,93	251,50	542,90	794,40	
	16.129,75	5.885,93	6.806,20	2.881,35	9.687,55	16.133,00	5.885,93	5.795,60	3.306,70	9.102,30	
			8246,875					7448,95			
			(verde + semi-perm al 50%)					(verde + semi-perm al 50%)			

*lotto 47-48-49-50 Sup. Fondiaria mq 1938

RITENUTO INFINE CHE:

- le variazioni prospettate ricadano nella casistica della fattispecie prevista sia dalla convenzione che dalle N.T.A. di cui sopra e che le stesse siano pertanto ammissibili come variante non sostanziale al PUA A12-05, da approvare con determina dirigenziale, previo passaggio in CQAP;
- per quanto attiene la modifica dei Lotti 55/56, i quali con la presente variante di PUA perdono la capacità edificatoria per un totale di mq. 332, la quale viene ridistribuita nei Lotti appartenenti al MACROLOTTO 1, trasformando la loro destinazione a parcheggio privato pertinenziali, a servizio dei futuri edifici commerciali previsti nei lotti 58 e 59, si precisa che per la validazione del disegno di parcheggio, comprensivo del parere del settore LLPP, si rimanda alla successiva pratica relativa dei lotti commerciali 58 e 59.

DETERMINA

1. **DI AUTORIZZARE** la Variante non sostanziale al P.U.A. A12-05, COMPARTO URBANO EST-ZONA SS9, avente ad oggetto la modifiche tipologiche di alcuni lotti

nonché lo spostamento di quote di SUL all'interno del perimetro del MACROLOTTO 1.

2. **DI RIMANDARE** alla successiva pratica riguardante i lotti commerciali 58 e 59, la validazione e la definizione del parcheggio privato pertinenziali previsto nei lotti 55/56 .
3. **DI RIMANDARE** alla successiva fase istruttoria dei permessi di costruire, la verifica puntuale degli aspetti edilizi ed igienico sanitari propri degli edifici, fermo restando che per quanto attiene alla distribuzione su due livelli dei locali ad uso servizio con h=2.40 m. si prescrive che le proporzioni fra uso abitativo e uso servizio all'abitazione dovranno essere giustificate (in sede di PdC), da reali necessità di utilizzo, nonché legate a conformazioni planivolumetriche e statiche.
4. **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Raffaella MAZZOTTI, del VI Settore Edilizia Privata Territorio e Ambiente.
5. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Forlimpopoli, 17/06/2014

Il Responsabile del VI Settore
ARCH. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

- Capo Settore Segreteria AA.GG.**
 - Capo Settore Bilancio e Finanze**
 - Capo Settore Servizi Demografici**
 - Capo Settore Scuola, Cultura, Servizi Sociali e Sport**
 - Capo Settore Lavori Pubblici, Patrimonio e Progettazione**
 - Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente**
 - Capo Settore Polizia Municipale**
- X Altri: pubblicare sito internet/sezione trasparenza**
- Anagrafe delle Prestazioni**

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 204 del 17/06/2014

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE PUA A12-05 -COMPARTO URBANO EST -ZONA SS9 - PROP. CINA SRL E AMBITO CINQUE SRL .

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 18/06/2014 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 519 Anno 2014

Forlimpopoli, 18/06/2014

L'incaricato alla pubblicazione