



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: 471543

ISTRUTTORIA n.108/2014

Fascicolo: 2017/06-02/7

 2017/501 registrata in data 29/12/2017

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) RELATIVO ALLA SCHEDA DI P.O.C. A12-P08, LOC. SAN PIETRO AI PRATI - PROPRIETA' ZOLI, ARGNANI, FARNETI, ARGNANI, ANGELINI, CEDIOLI, BAIARDI.

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA:

- la domanda di Piano Urbanistico Attuativo, pervenuta in data 17/06/2014 ed assunta al Prot. 0008238, Istruttoria n. 108/2014, relativa alla Scheda di POC A12-P08 San Pietro ai Prati, presentata da:

- Zoli Patrizia nata a Forlimpopoli (FC) il 3 gennaio 1956 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via del Tulipano n.6, codice fiscale: ZLO PRZ 56A43 D705B;
- Argnani Lauro nato a Forlimpopoli il 17/06/1954 e residente a Forlimpopoli (FC) in Prati n.1023, codice fiscale: RGN LRA 54H17 D705I;
- Farneti Fabrizio nato a Cesena (FC) il 29/02/1964 e residente a Forlimpopoli (FC) in Prati n.1019, codice fiscale: FRN FRZ 64B29 C573D;
- Argnani Nicolettamaria nata a Forlimpopoli (FC) il 04/07/1963 e residente a Forlimpopoli (FC) in Prati n.1019, codice fiscale: RGN NLT 63L44 D705I;
- Angelini Alberto nato a Forlimpopoli (FC) il 28 agosto 1960 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via della Madonna n.26, codice fiscale: NGL LRT 60M28 D705Z e Angelini Ulisse nato a Forlimpopoli (FC) il 17 Settembre 1927 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via della Madonna n.26, in nome e per conto di ELETTROMECCANICA ANGELINI s.n.c.;
- Cedioli Luca nato a Forlimpopoli (FC) il 16 ottobre 1988 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via Montanara Vicinale, n. 1190, codice fiscale: CDLLCU88R16D705C (subentarto a Spilli Teresa – nota prot. Com. le n. 8636 del 24.06.2014);
- Baiardi Brigitta, nata a Forlì, il 15 marzo 1983 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via Montanara Vicinale, n. 1190, codice fiscale: BRDBGT83C55D704D;

in qualità di proprietari dei terreni ubicati a Forlimpopoli in zona San Pietro ai Prati, via Montanara Vicinale, via Don Lodi e via Prati, censiti al Catasto Terreni al Fg. 15 , p.lle 233(p), 331(p), 356, 357, 358, 360, 183(p), 182(p), 181(p), 228(p), 361, aventi una Superficie Territoriale pari a mq. 17.120,00;

- la correlata proposta di PUA, redatta a firma dell'Ing. CRISTIANO ROSATI (CF: CST73P06D7050), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì – Cesena al n. 2623/A, con studio in via Croette, n. 21 a Forlimpopoli, che prevede l'urbanizzazione di una nuova area residenziale nella zona di San Pietro ai Prati, la realizzazione e cessione dei relativi standard pubblici (parcheggio, ciclopista), l'allargamento di via Montanara Vicinale su ambo i lati, nonché la cessione di un'area da destinare a campo sportivo di quartiere e relativo spogliatoio;

PREMESSO CHE:

- l'area oggetto del piano urbanistico attuativo è collocata nella frazione di San Pietro ai Prati e risulta disciplinata dal 1° Piano Operativo Comunale (POC), approvato con atto C.C. n. 41 del 22.05.2009;
- il POC prevede per l'attuazione di questa previsione la realizzazione di opere, definite attraverso una proposta di accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., sottoscritta in data 04.09.2008 (prot. com.le n. 13289/2008);
- la proposta di accordo è stata configurata/disciplinata nel POC attraverso apposita "scheda di strutturazione territoriale" A12-P08 "San Pietro ai Prati" ed è da attuarsi attraverso Piano Urbanistico Attuativo;

tenuto conto che:

- il P.O.C. del Comune di Forlimpopoli è scaduto in data 17/06/2014 ai sensi dell'art. 30, comma 1, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., per cui le previsioni del POC non attuate cessano di avere efficacia alla data di scadenza del termine quinquennale qualora non sia stato adottato o presentato il PUA prescritto dal POC stesso;
 - il presente P.U.A. è stato presentato l'ultimo giorno utile di validità delle previsioni del P.O.C. stesso, quindi ammesso all'istruttoria;

PREMESSO INOLTRE che:

- il presupposto dell'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 conformato dal POC è quello di realizzare, a San Pietro ai Prati, un "organico completamento della frazione attuale, a fronte di realizzazione e cessione di opere di pubblico interesse", con obiettivi di miglioramento della sicurezza stradale, salubrità ambientale e relazione sociale, così composto:

- nuovo insediamento con destinazione residenziale pari a mq. 1.500 di SUL;
- realizzazione o monetizzazione di un campo da calcio di quartiere (circa mq. 5.200) con spogliatoio (128 mq.di superficie lorda), relativa area di pertinenza di complessivi 300 mq., dotazioni di parcheggio di circa 650 mq., pozzo per irrigazione e predisposizione dell'impianto di illuminazione;
- allargamento della sede stradale di via Montanara Vicinale, tramite tombinatura del fosso laterale per circa ml.150;
- interrimento della linea elettrica aerea di media tensione;

- la scheda di strutturazione territoriale A12 – P08, definita nel procedimento di approvazione del POC, dettaglia e disciplina la proposta, nello specifico:

- SUL massima residenziale realizzabile di 1.500 mq, ripartiti tra i cinque proprietari per i lotti fondiari individuati (A,B,C,D,E);
- "standard pubblici" per 1.263 mq., di cui 650 mq. da realizzare e cedere, 613 mq. da monetizzare, così ripartiti:
 - parcheggio 300 mq.
 - verde pubblico 720 mq.
 - ciclopista (mq. 243), da monetizzare;
 - la scheda prevede tuttavia di realizzare e cedere 650 mq. di parcheggio.
- "altre superfici pubbliche" consistenti in: strada pubblica e percorso ciclopedonale (2.750 mq.), area per spogliatoio (mq. 800), campo sportivo (5.200 mq.);
- verde privato complessivamente pari a 2.950 mq.

- a seguito dell'adozione del POC, in data 20.09.2008, è stata prestata fideiussione dalle parti proprietarie, a garanzia dell'attuazione delle opere per un importo complessivo pari a Euro 670.002,00, come previsto all'art. 10 dello schema di Accordo medesimo, basata su un compunto metrico estimativo pari a 556.512,90 euro;
- successivamente a seguito della richiesta dei proprietari, è stata ridefinita la fidejussione per un importo complessivo di pari valore e suddivisa in tre rate, con determina del Responsabile del VI Settore n. 369/2015, in conformità alla deliberazione del C.C. n. 25 del 07.04.2014;

VISTA la proposta nella sua **versione definitiva, costituita dai seguenti elaborati e allegati**, redatti dal progettista incaricato dalla committenza per la redazione del PUA, ing. Cristiano Rosati, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena, (CF: CST73P06D7050) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì – Cesena, al n. 2623:

- Relazione tecnica – urbanizzazione schede A12-P08 (25-05-2014);
- Relazione e dichiarazione L.13/89 – (giugno 2014);
- Relazione tecnica – richiesta parere progetto esecutivo per sotto servizi (09.06.2014);
- Integrazioni e controdeduzioni parere tecnico (19/12/2017);
- Tavola 1 – Stato Attuale (maggio 2014) – scala1:1000;
- Tavola 2-C- Stato modificato -Indici (dicembre 2017) - scala1:1000;
- Tavola 3 – L.13/89 – DM 236/89 (maggio 2014);
- Tavola 4 – Scatti fotografici (maggio 2014) - scala 1:1000;
- Tavola 6 – Sezioni stradali tipo (dicembre 2017) - scala 1:1000;
- Tavola 7 – Consorzio di Bonifica (maggio 2014) - scala 1:1000;
- Tav. 8 – Soprintendenza archeologica (maggio 2014) - scala 1:1000;
- Tavola 9 – Parere Telecom (maggio 2014) - scala 1:1000;
- Tavola 10 – Fogne nere (dicembre 2017) - scala 1:1000;
- Tavola 11 – Fogne bianche (dicembre 2017) - scala 1:1000;
- Tavola 12 – Rete gas (dicembre 2017) - scala 1:1000;
- Tavola 13 – Rete acqua (dicembre 2017) - scala 1:1000;
- Tavola 14 – Sinottica (maggio 2014) - scala 1:1000;
- Tavola 15 – Enel (dicembre 2017) - scala 1:1000;
- Tavola 16 – Illuminazione pubblica – (dicembre 2017) – scala1:1000;
- Tavola 17 – B- tipologie edilizie – (maggio 2014) – scala 1:200;
- Tavola 18-C- Aree da cedere – scala 1:1000;
- Tavola 19 – Confronto sedime scheda (e planimetria catastale) – dicembre 2017;
- Relazione Invarianza Idraulica - Applicazione Piano stralcio rischio Idrogeologico (dicembre 2017)
- Computo Metrico Estimativo;
- Schema convenzione

RICHIAMATA l'istruttoria tecnica, **effettuata con esito positivo con prescrizioni**, a firma del Responsabile del Procedimento, arch. Patrizia Pollini, con prot. 20693/2019 che si allega alla presente, quale parte integrante e sostanziale;

RICHIAMATI IN SINTESI

1) Presupposti accordo art. 18, LR.20/2000 - La proposta di PUA soddisfa tutti e tre i punti dell'accordo, in quanto:

- realizza l'allargamento della via Montanara vicinale,
- provvede all'interramento della linea elettrica a media tensione esistente,
- realizza un parcheggio pubblico delle dimensioni di 650 mq. circa.
- inoltre, l'assetto urbanistico è tale da consentire la realizzazione, in fase successiva, della struttura sportiva di quartiere (campo calcio e relativo spogliatoio) nell'ordine di grandezza sostanzialmente predefinito nello schema di accordo, pur sacrificando parte della porzione a parcheggio;

2) Aree da cedere - Come evidenzia la Tavola 18-C del PUA, il perimetro di PUA corrisponde sostanzialmente a quello previsto in origine; rispetto alle aree complessivamente da cedere, infatti, non risultano modifiche concettuali, per cui le discordanze attengono ai diversi passaggi di scala (da generale ad esecutiva).

Si ritiene pertanto che ai fini del complessivo ammontare delle aree da cedere il PUA nella sua versione definitiva, risulti sostanzialmente rispondente alle previsioni del POC approvato.

3) Come richiesto dalla schedatura il PUA prevede realizzazione e cessione del solo standard di parcheggio e la monetizzazione dei restanti. Tale disposizione del POC rappresenta uno dei punti fondanti la soluzione urbanistica, cui si è data preminenza.

RIEPILOGATI I PARERI RICHIESTI E PERVENUTI sul piano urbanistico in oggetto e sul permesso di costruire delle relative opere di urbanizzazione:

ENTE	RICHIESTA	RICHIESTE PERVENUTE/PARERE	PARERE
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ CESENA E RIMINI	- 09.07.2014 prot. com.le 9575; - 11.03.2015 prot. com.le 3312; - 22.09.2016 prot. com.le n. 14719/2016;	prot. 9015 pervenuta in data 04.08.2014 (prot. com.le n. 10644 del 04.08.2016); prot. 3208 del 30.03.2015 (Prot. com.le n. 3997 del 31.03.2015); in data 28.10.2016 – prot. 4138, (prot. com.le n. 17172 del 02.11.2016), a lato riportato:	<i>“prescrive l'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi, con oneri non a carico di questa Soprintendenza, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite da questo Ufficio, che assumerà la direzione scientifica dell'intervento. In caso di rinvenimenti archeologici, si dovrà procedere a regolare scavo stratigrafico e scientifico e, in esito ai risultati delle indagini, potranno essere richieste modifiche progettuali.”</i>
CONSORZIO BONIFICA DI	06.10.2014 prot. 13590 13.09.2016 prot. 13951 (sollecito)	Parere prot. 29017/FO/414 del 30.01.2017 (prot. Com.le n. 1677 del 30.01.2017) Rettifica prot. n. 4641/FO/592 del 13.02.2017, prot. Com.le n. 2407/2017	FAVOREVOLE. Si rende necessario acquisire preventivamente istanza di Autorizzazione/Concessione dal Consorzio di Bonifica della Romagna, ai sensi del R.D. 388/1904 del Vigente Regolamento di Polizia Idraulica dell'Ente, per le opere di interferenza col Caale Demaniale Ausetta II Ramo.
HERA s.p.a.	09/07/2014 prot. 9572	parere prot. n. 0045857 del 16.04.2015, (prot. com.le n. 5062 del 23.04.2015)	parere favorevole condizionato a prescrizioni generali e specifiche relativamente al sistema fognario e depurativo, sistema idrico, sistema gas e ambiente; In particolare occorre segnalare che il parere di Hera, evidenziata l'assenza della condotta fognaria pubblica in corrispondenza dei lotti su Via Prati, indica la necessità di dotare di opportuno sistema di depurazione, quale “nucleo isolato” da autorizzare da parte della Provincia e da gestire da parte del privato o del Comune. Diversamente occorre realizzare un nuovo tratto di fognatura nera da collegare all'esistente.
HERA LUCE	09.07.2014 prot. 9574 13.09.2016 prot. 13949 (sollecito)	parere del 25-08-2014, informalmente pervenuto in data 15.09.2016	Detta prescrizioni sul progetto di illuminazione pubblica presentato.
ENEL	09/07/2014 prot. 9573	con nota prot. 0824221 del 22.09.2014 12766_2014 del 24.09.2014	Conferma precedente parere Enel prot. com.le 12958 del 18.08.2009 (prot. 0558887 del 17.08.2009) in cui si conferma il parere già rilasciato prot. n. 2009/078 in data 17.08.2009; con particolare evidenza del nuovo tracciato della linea MT15kv da interrare.
POLIZIA MUNICIPALE	con nota prot. com.le n. 9586 del 09.07.2014	prot. gen. 15587 del 11.07.2014 prot. com.le 9817 dell'11/07/2014,	Nulla da rilevare per quanto di competenza
LAVORI PUBBLICI	09/07/2014 prot. 9571; nota prot. n. 13591 del 06.10.2014 13.09.2016 prot. 13952 (sollecito)	<u>Prot. n. 0004294 del 15.03.2017;</u> <u>Prot. n. 5261 del 29.03.2017.</u>	Si rimanda al testo del parere conservato agli atti.

VISTA la LR 20/2000 e smi;

Vista la L 241/1990 e smi;

Vista l'informativa presentata alla Giunta Comunale del 29/12/2017;

RITENUTA la proposta di PUA adeguata e sufficiente ai fini del Deposito, in quanto sostanzialmente rispondente e coerente con la pianificazione comunale;

Acquisito in cartepa il Parere Favorevole del Responsabile del V Settore, LLPP, Ing. Maestri Andrea;

DETERMINA

- 1) **DI AUTORIZZARE IL DEPOSITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, DENOMINATO A12-PO8 (scheda di POC), LOC. SAN PIETRO AI PRATI, ai sensi dell'art. 35 della LR 20/200 e ssmei ,**

presentata da:

- Zoli Patrizia nata a Forlimpopoli (FC) il 3 gennaio 1956 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via del Tulipano n.6, codice fiscale: ZLO PRZ 56A43 D705B;
- Argnani Lauro nato a Forlimpopoli il 17/06/1954 e residente a Forlimpopoli (FC) in Prati n.1023, codice fiscale: RGN LRA 54H17 D705I;
- Farneti Fabrizio nato a Cesena (FC) il 29/02/1964 e residente a Forlimpopoli (FC) in Prati n.1019, codice fiscale: FRN FRZ 64B29 C573D;
- Argnani Nicolettamaria nata a Forlimpopoli (FC) il 04/07/1963 e residente a Forlimpopoli (FC) in Prati n.1019, codice fiscale: RGN NLT 63L44 D705I;
- Angelini Alberto nato a Forlimpopoli (FC) il 28 agosto 1960 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via della Madonna n.26, codice fiscale: NGL LRT 60M28 D705Z e Angelini Ulisse nato a Forlimpopoli (FC) il 17 Settembre 1927 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via della Madonna n.26, in nome e per conto di ELETTROMECCANICA ANGELINI s.n.c.;
- Cedioli Luca nato a Forlimpopoli (FC) il 16 ottobre 1988 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via Montanara Vicinale, n. 1190, codice fiscale: CDLLCU88R16D705C (subentarto a Spilli Teresa – nota prot. Com. le n. 8636 del 24.06.2014);
- Baiardi Brigitta, nata a Forli, il 15 marzo 1983 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via Montanara Vicinale, n. 1190, codice fiscale: BRDBGT83C55D704D;

in qualità di proprietari dei terreni ubicati a Forlimpopoli in zona San Pietro ai Prati, via Montanara Vicinale, via Don Lodi e via Prati, censiti al Catasto Terreni al Fg. 15 , p.lle 233(p), 331(p), 356, 357, 358, 360, 183(p), 182(p), 181(p), 228(p), 361, aventi una Superficie Territoriale pari a mq. 17.120,00;

- 2) **DI TRASMETTERE IL PUA alla Provincia di FC, per le osservazioni di cui al c.4 dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e con l'occasione di "rinnovare" la richiesta di parere della Provincia art. 5 della L.R. 19/2008, in ragione del lungo tempo intercorso dal rilascio del parere, rinviando alla documentazione già presentata in sede di POC, viceversa di non reputare necessario l'ulteriore assoggettamento alla procedura di sostenibilità in quanto non si sono modificate le condizioni sostanziali già previste dal POC.**

- 3) **DI TRASMETTERE IL PUA ad ARPAE e AUSL** per il Parere congiunto ai sensi della L.R. 31/2002 e ssmei, art. 41 e D.G.R. 1446/2007 e ssmei.

- 4) **DI DARE ATTO** che il Responsabile del procedimento è l'arch. Pollini Patrizia, del VI settore del Comune di Forlimpopoli.

- 5) **DI PUBBLICARE** all'Albo Pretorio del Comune di Forlimpopoli per 60 gg il presente atto nonché nel sito istituzionale, sezione edilizia sezione PUA.

Forlimpopoli, 29/12/2017

Il Responsabile del VI Settore
Arch. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

- X Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente
- X Altri: Albo Pretorio e sito sezione edilizia privata e PUA



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Provincia di Forlì – Cesena

VI° Settore Edilizia Privata, Territorio e Ambiente

Piazza Fratti n. 2 – 47034 Forlimpopoli (FC) Tel.0543/749220 Fax 0543/749247

PRATICA. N. 8238/14

PROT. N. 20693/2017

ISTRUTTORIA n.108/2014

Fascicolo: 2017/06-02/7

OGGETTO: DOMANDA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALLA SCHEDA DI P.O.C. A12-P08 - PROPRIETA' ZOLI, ARGNANI, FARNETI, ARGNANI, ANGELINI, CEDIOLI, BAIARDI.

VERBALE ISTRUTTORIO

VISTA:

- la domanda di Piano Urbanistico Attuativo, pervenuta in data 17/06/2014 ed assunta al Prot. 0008238, Istruttoria n. 108/2014, relativa alla Scheda di POC A12-P08 San Pietro ai Prati, presentata da:

- Zoli Patrizia nata a Forlimpopoli (FC) il 3 gennaio 1956 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via del Tulipano n.6, codice fiscale: ZLO PRZ 56A43 D705B;
- Argnani Lauro nato a Forlimpopoli il 17/06/1954 e residente a Forlimpopoli (FC) in Prati n.1023, codice fiscale: RGN LRA 54H17 D705I;
- Farneti Fabrizio nato a Cesena (FC) il 29/02/1964 e residente a Forlimpopoli (FC) in Prati n.1019, codice fiscale: FRN FRZ 64B29 C573D;
- Argnani Nicolettamaria nata a Forlimpopoli (FC) il 04/07/1963 e residente a Forlimpopoli (FC) in Prati n.1019, codice fiscale: RGN NLT 63L44 D705I;
- Angelini Alberto nato a Forlimpopoli (FC) il 28 agosto 1960 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via della Madonna n.26, codice fiscale: NGL LRT 60M28 D705Z e Angelini Ulisse nato a Forlimpopoli (FC) il 17 Settembre 1927 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via della Madonna n.26, in nome e per conto di ELETTROMECCANICA ANGELINI s.n.c.;
- Cedioli Luca nato a Forlimpopoli (FC) il 16 ottobre 1988 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via Montanara Vicinale, n. 1190, codice fiscale: CDLLCU88R16D705C (subentarto a Spilli Teresa – nota prot. Com. le n. 8636 del 24.06.2014);
- Baiardi Brigitta, nata a Forlì, il 15 marzo 1983 e residente a Forlimpopoli (FC) in Via Montanara Vicinale, n. 1190, codice fiscale: BRDBGT83C55D704D;

in qualità di proprietari dei terreni ubicati a Forlimpopoli in zona San Pietro ai Prati, via Montanara Vicinale, via Don Lodi e via Prati, censiti al Catasto Terreni al Fg. 15 , p.lle 233(p), 331(p), 356, 357, 358, 360, 183(p), 182(p), 181(p), 228(p), 361, aventi una Superficie Territoriale pari a mq. 17.120,00;

- la correlata proposta di PUA, redatta a firma dell'Ing. CRISTIANO ROSATI (CF: CST73P06D705O), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì – Cesena al n. 2623/A, con studio in via Croette, n. 21 a Forlimpopoli, che prevede l'urbanizzazione di una nuova area residenziale nella zona di San Pietro ai Prati, la realizzazione e cessione dei relativi standard pubblici (parcheggio, ciclopista), l'allargamento di via Montanara Vicinale su ambo i lati, nonché la cessione di un'area da destinare a campo sportivo di quartiere e relativo spogliatoio;

VISTO che:

- l'area oggetto del piano urbanistico attuativo è collocata nella frazione di San Pietro ai Prati e risulta disciplinata dal I° Piano Operativo Comunale (POC), approvato con atto C.C. n. 41 del 22.05.2009;
- il POC prevede per l'attuazione di questa previsione la realizzazione di opere, definite attraverso una proposta di accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., sottoscritta in data 04.09.2008 (prot. com.le n. 13289/2008);
- la proposta di accordo è stata configurata/disciplinata nel POC attraverso apposita "scheda di strutturazione territoriale" A12-P08 "San Pietro ai Prati" ed è da attuarsi attraverso Piano Urbanistico Attuativo;

- con la Delibera di approvazione del POC n. 41 del 22/0/2009, sono stati approvati gli schemi di accordo ai sensi art. 18 LR 20/2000 sottoscritti dai promotori così, come adottati con atto C.C. n. 46 del 23.09.2008 di cui agli allegati F, G, H, del POC, con la possibilità ai sensi dell'art 1.5 delle NTA del POC di apportare modifiche non sostanziali agli accordi in fase di sottoscrizione, riferite alle tempistiche, alle modalità attuative degli interventi e ad eventuali problematiche che si verificheranno in fase progettuale;
- il suddetto art. 1.5 – Disposizioni per gli Accordi ai sensi art. 18 LR 20/2000, prevede che:
 - la convenzione relativa allo specifico intervento sarà redatta e stipulata con l'A.C. nel momento in cui sarà adottato il PUA ovvero rilasciato il Permesso di costruire convenzionato (c. 1);
 - le monetizzazioni e il contributo relativo alle opere compensative previsto dagli schemi di accordo sottoscritti dovranno essere corrisposti all'A.C. alla firma della convenzione (c. 4);

VISTO INOLTRE che:

- il presupposto dell'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 conformato dal POC è quello di realizzare, a San Pietro ai Prati, un "*organico completamento della frazione attuale, a fronte di realizzazione e cessione di opere di pubblico interesse*", con obiettivi di miglioramento della sicurezza stradale, salubrità ambientale e relazione sociale, così composto:

- nuovo insediamento con destinazione residenziale pari a mq. 1.500 di SUL;
- realizzazione di un campo da calcio di quartiere (circa mq. 5.200) con spogliatoio (128 mq.di superficie lorda), relativa area di pertinenza di complessivi 300 mq., dotazioni di parcheggio di circa 650 mq., pozzo per irrigazione e predisposizione dell'impianto di illuminazione;
- allargamento della sede stradale di via Montanara Vicinale, tramite tombinatura del fosso laterale per circa ml.150;
- interrimento della linea elettrica aerea di media tensione;

- la scheda di strutturazione territoriale A12 – P08, definita nel procedimento di approvazione del POC, dettaglia e disciplina la proposta, rimodula in parte le modalità e le condizioni di impegno relative alle opere pubbliche introducendo uno schema grafico di assetto. La scheda prevede:

- SUL massima residenziale realizzabile di 1.500 mq, ripartiti tra i cinque proprietari per i lotti fondiari individuati (A,B, C,D,E);
- "standard pubblici" per 1.263 mq., di cui 650 mq. da realizzare e cedere, 613 mq. da monetizzare, così ripartiti:
 - parcheggio 300 mq.
 - verde pubblico 720 mq.
 - ciclopista (mq. 243), da monetizzare;
 - la scheda prevede però la realizzazione e cessione di 650 mq. di parcheggio;
- "altre superfici pubbliche" consistenti in: strada pubblica e percorso ciclopeditoneo (2.750 mq.), area per spogliatoio (mq. 800), campo sportivo (5.200 mq.);
- verde privato complessivamente pari a 2.950 mq;

- in particolare, nella scheda di strutturazione territoriale, sin dall'adozione si sono introdotte le seguenti condizioni all'attuazione:

- subordinare l'intervento alla preliminare realizzazione, o monetizzazione, di opera pubblica da specificare in convenzione: campo sportivo di mq. 5.200 con relativo spogliatoio di mq. 80;
- la realizzazione della tombinatura del fosso lungo la via Montanara Vicinale per un tratto di ml. 150;

- il POC contiene, tra i suoi elaborati costitutivi, il *Programma delle Opere Pubbliche*, con riferimento al Triennio 2009 – 2011 che, al punto 22 prevede: "**REALIZZAZIONE CAMPO SPORTIVO SAN PIETRO AI PRATI - L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo campo sportivo illuminato, degli spogliatoi e dei relativi parcheggi. Il costo previsto per detto intervento è di € 382.739,00**";

- a seguito dell'adozione del POC, in data 20.09.2008, è stata prestata fideiussione dalle parti proprietarie, a garanzia dell'attuazione delle opere per un importo complessivo pari a Euro

670.002,00, come previsto all'art. 10 dello schema di Accordo medesimo, basata su un computo metrico estimativo pari a 556.512,90 euro;

PRESO ATTO che:

- il P.O.C. del Comune di Forlimpopoli è scaduto in data 17/06/2014 ai sensi dell'art. 30, comma 1, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., per cui le previsioni del POC non attuate cessano di avere efficacia alla data di scadenza del termine quinquennale qualora non sia stato adottato o presentato il PUA prescritto dal POC stesso;
- il presente P.U.A. è stato presentato l'ultimo giorno utile di validità delle previsioni del P.O.C. stesso, quindi ammesso all'istruttoria;

CONSTATATO CHE LA PROPOSTA di PUA, optando per la monetizzazione dell'opera pubblica (struttura sportiva), prevede:

- di realizzare e cedere un parcheggio pubblico di mq. 670;
- di realizzare e cedere il percorso ciclabile di collegamento tra la Via Don Lodi e la Via Montanara Vicinale (mq. 525);
- di realizzare la tombinatura su Via Montanara vicinale (lato sud) (mq. 200);
- di effettuare l'interramento della linea elettrica esistente (ml.135 circa);
- di cedere le restanti aree per una superficie complessiva di aree cedute di mq. 7.899;
- di monetizzare le opere pubbliche (campo sportivo, spogliatoio, pozzo) secondo il computo metrico allegato, per un importo pari a € 92.724,00;
- la suddivisione della monetizzazione in 5 quote pari al 20% ciascuna, di cui la prima alla convenzione;
- di realizzare il sistema di invarianza idraulica a soluzione diversificata, in parte in area pubblica (per la laminazione delle superfici pubbliche) e in parte nei lotti fondiari (per le superfici private);
- un computo metrico complessivo delle opere di urbanizzazione ed extrastandard pari a 584.202, 38 euro;

La proposta, inoltre, a parziale modifica delle condizioni iniziali, prevede:

- di realizzare e cedere un'ulteriore tombinatura del fosso anche sulla parte opposta di via Montanara, consentendo l'allargamento della strada di altri 70 cm., (80 mq.);
- di rivedere la ripartizione della SUL tra i lotti, nel rispetto della massima SUL realizzabile di 1.500 mq.;
- di consentire, quale facoltà, la suddivisione del lotto E, ubicato sulla Via San Pietro ai Prati, in due parti (E-F);
- di spostare in avanti, verso la via Montanara vicinale il lotto B;
- un ampliamento della Superficie Fondiaria dei lotti A ed E e di quella a verde privato (3.613 mq.), poiché a seguito di rilievo dettagliato risulta diversa la conformazione del confine stradale;

DATO ATTO che:

- in prima istanza (14.06.2014, prot. n.8238), la proposta di PUA configurava una sistemazione parzialmente diversa da quella definita nel POC, mantenendo sostanzialmente invariato lo schema approvato nella parte residenziale e modificando quella relativa alle parti pubbliche. Optando per la monetizzazione dell'opera pubblica (struttura sportiva), la versione iniziale prevedeva:

- oltre alla realizzazione del parcheggio di 650 mq., di realizzare e cedere, in adiacenza ad esso, anche un'area a verde pubblico di 744 mq. al posto delle sua monetizzazione prevista dal POC, avente anche funzione di invarianza idraulica;
- l'ulteriore tombinatura lato nord della Via Montanara Vicinale;

- sulla suddetta proposta iniziale si è espressa la Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica, con parere FAVOREVOLE, e con le seguenti prescrizioni:

- *Rivedere il posizionamento della pista ciclabile da posizionarsi in prossimità della viabilità principale o in adiacenza ai lotti di progetto;*
- *Riconformare a parità di dotazione del verde pubblico in maniera da ottenere un perimetro maggiormente regolare.*

- con l'avvio del procedimento, in data 08.07.2014 (prot. n. 9598/2014), il suddetto parere è stato

comunicato al proponente, il quale ha provveduto ad una prima parziale revisione del progetto, accogliendo la prescrizione relativa alla conformazione del verde, ma non quella relativa al diverso posizionamento della ciclabile; ciò in quanto localizzare diversamente il percorso ciclopedonale avrebbe comportato una sostanziale modifica al perimetro di PUA, interferenza con il canale di bonifica, oltre a problematiche relative alle proprietà e agli accordi raggiunti.

DATO ATTO INOLTRE CHE:

- ulteriori richieste di integrazioni sono state formulate con note prot. n. 10770 del 05.08.2014 e prot. n. 4608 del 09.04.2015, a seguito delle richieste della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna, necessarie al fine di valutare e definire correttamente le indagini archeologiche preventive previste dal RUE all'art. 2.2, c.8;
- il PUA presentato è stato integrato con le seguenti trasmissioni da parte del tecnico incaricato:
- in data 03.03.2015 al prot. com.le n. 2672;
- in data 08/09/2014, al prot. com.le 11965;
- in data 20/09/2016, con prot. com.le n. 14605 è stata comunicata la nuova nomina a Responsabile del Procedimento dell'arch. Patrizia Pollini;
- in data 20.09.2016, al prot. com.le n. 14580/2016;
- a seguito della richiesta dei proprietari, è stata ridefinita anche la fidejussione per un importo complessivo di pari valore e suddivisa in tre rate, con determina del Responsabile del VI Settore n. 369/2015, in conformità alla deliberazione del C.C. n. 25 del 07.04.2014;

VERIFICATA compiutamente la proposta inizialmente presentata e constatato che:

- la realizzazione dell'area a verde pubblico impegnava in profondità le aree riservate al campo da calcio ed allo spogliatoio, con ciò impedendo – anche in futuro - di realizzare l'opera sportiva secondo le attese del POC/accordo;
- dovendo soddisfare la contemporanea esigenza di dotazioni a servizio dell'insediamento residenziale e dell'attrezzatura sportiva, la necessità di mantenere l'accesso alla particella n. 359, la soluzione presentata e gli spazi disponibili sarebbero risultati sufficienti (e migliorativi) solo con riferimento alle esigenze dell'insediamento residenziale;
- sarebbe rimasta indeterminata la possibilità di utilizzo delle aree cedute dovendo riconfigurare nuovamente la previsione dell'opera pubblica per la frazione;
- la configurazione proposta era stata motivata dal proponente sulla base di un mutato orientamento dato dalla Consulta Sportiva all'Amministrazione Comunale la quale, già da tempo, avrebbe manifestato di non ritenere più opportuna la realizzazione del campo sportivo;

DATO ATTO in proposito che:

- dagli accertamenti d'archivio condotti in seno alla presente istruttoria non sono stati ritrovati atti della Consulta Sportiva, presso il IV Settore, che avrebbero manifestato un mutato orientamento rispetto all'opera prevista;
- la verifica degli atti programmatici (si vedano le Deliberazioni del C.C. n. 8 del 20/04/2012 e del C.C. n. 23 del 15/04/2013) con il competente settore LLPP (nota prot. 0004294 in data 15.03.2017), non ha consentito di fare ulteriore chiarezza circa gli intendimenti dell'Amministrazione Comunale intervenuti, in quanto si è constatato che:
 - l'intervento di realizzazione delle opere di riqualificazione di S.Pietro ai Prati contenente anche il nuovo campo da calcio era stato inserito nei Programmi Triennali di Opere Pubbliche, fino al triennio 2012/2014 e nell'elenco annuale delle Opere Pubbliche fino al 2012;
 - Dall'annualità 2013 e dal triennio 2013/2015, su indicazione dell'Amministrazione, non è più stato inserito detto intervento negli strumenti di programmazione;
- l'AC, rimuovendo dall'elenco delle opere pubbliche quella in questione, non ne ha palesato la motivazione, né chiarito o assunto provvedimenti di raccordo con gli strumenti di pianificazione approvati (POC/PUA/Accordo); tantomeno ha ridefinito una diversa destinazione dei proventi della già introdotta facoltà di monetizzazione;

RITENUTO che:

- la monetizzazione dell'opera, di per sé, non rappresenti condizione sufficiente a riconoscerne anche il possibile "trasferimento" o una sua diversa qualificazione; nel caso

specifico la facoltà di monetizzazione, letta congiuntamente agli obiettivi definiti dalla scheda e ai presupposti dello schema di accordo, lascia prefigurare solamente una diversa modalità di attuazione;

- la proposta, anche a seguito della prima revisione progettuale e delle integrazioni fornite, differisse in modo sostanziale dalla quella definita dal POC in quanto, mancando l'obiettivo di soddisfare la realizzazione della struttura sportiva pianificata, avrebbe portato un pregiudizio alla scelta urbanistico – negoziale operata con il POC, con la necessità di apportare variante urbanistica al medesimo per ridefinire una diversa opera pubblica adeguata agli spazi e opere residui;

VALUTATO che:

- non sarebbe risultata praticabile l'opzione di cui all'art. 1.2 delle NTA del POC "Validità ed efficacia" che prevede la *facoltà di ammettere l'inserimento nel successivo POC anche di PUA in corso di istruttoria, potendo richiedere per essi integrazioni ed adeguamenti in linea con gli indirizzi del nuovo piano.*"; in quanto, alla scadenza del 1°POC, l'Amministrazione non ha dato corso alla elaborazione di un nuovo POC;
- le programmazioni delle opere pubbliche fanno comunque riferimento a "interventi prioritari", per cui l'omesso inserimento non necessariamente si collega alla rivalutazione delle scelte urbanistiche;

CONSIDERATO che l'insieme delle diverse circostanze rendesse necessario assestare ulteriormente la proposta di PUA, riorganizzandone la parte pubblica al fine verificarne e garantirne compiutamente i presupposti di una sostanziale conformità ed adeguatezza al POC, sia in termini tecnici che economici;

FATTO PRESENTE che :

- al tal fine, si è resa necessaria una complessa e faticosa istruttoria, che ha messo in luce forti elementi di criticità ed indeterminatezza insiti nella previsione del POC stesso, la cui definizione risulta carente e contraddittoria;
- la presente istruttoria ha avuto anche l'onere di ricostruire – a posteriori - il più probabile ed attendibile quadro di riferimento portando a coerenza tutti gli elementi ed i dati fondanti la proposta "pianificata" e negoziata, ricostruzione risultata difficile anche per carenza di reperimento e di ufficialità della documentazione originaria;

RISCONTRATO in particolare che:

1 - il POC non ha stabilito una chiara qualifica del campo da calcio: nello schema di accordo si fa genericamente riferimento ad un *campo da calcio di quartiere*, nella scheda di POC di *struttura sportiva*, nel programma triennale opere pubbliche di *campo sportivo*, senza che in nessuno degli atti rinvenuti sia definita in modo esplicito una categoria di fruibilità cui l'impianto sportivo debba essere funzionale o un dimensionamento specifico del campo. Solo nella osservazione presentata al POC adottato (osservazione n. 41, prot. com.le n. 18193 del 9.12.2008) si fa espresso riferimento a dimensioni minime regolamentari CONI di 45 x 90 ¹;

2 - maggior ristrettezza degli spazi a disposizione: l'osservazione citata mette in evidenza una maggior ristrettezza degli spazi rispetto a quanto inizialmente presupposto nello schema di accordo: una minore profondità nord-sud dell'area (3 mt. circa), una misura superiore del campo secondo regolamento CONI (5 mt.), necessità di rispettare la distanza minima dal canale di Bonifica (5 ml); l'osservazione quindi propone un nuovo schema di assetto di tutte le opere compatibile con le misure richieste per il campo, accolta dal Consiglio Comunale;

3 - Il POC non ha riconformato e portato a coerenza in sede di approvazione, la scheda di strutturazione territoriale sulla base del nuovo schema cartografico accolto dal Consiglio Comunale con l'oss. citata. Pertanto i dati e lo schema della scheda approvata non collimano con lo schema grafico ultimo approvato. Si rinviene altresì una mancata corrispondenza e coerenza tra le misure (superfici) indicate in scheda e quelle rinvenibili dagli assetti grafici (adozione – osservazione approvata). In tal senso non è chiaro come interpretare la riduzione delle opere da

1 - Detta misura di campo gioco sarebbe funzionale ad un campionato non superiore alla 3 categoria Regionale della Lega Nazionale Dilettanti.

monetizzare tra scheda adottata e scheda approvata;

CONSIDERATO in proposito che:

- definire una precisa categoria di fruibilità dovrebbe essere la prima condizione da stabilire per qualificare e dimensionare, sia dal lato tecnico che da quello economico, una struttura sportiva, quindi per poter commisurare e conformare adeguatamente le aree e le dotazioni connesse; la mancanza di tale presupposto, insieme alle altre criticità evidenziate, ha fatto sì che non è possibile affermare con certezza l'esatto livello quali-quantitativo dell'opera da realizzare/monetizzare;
- il deficit di 13 mt. in profondità, la necessità di mantenere l'accesso alla limitrofa particella n. 359, la sopravvenuta necessità di realizzare una cabina Enel, elementi non valutati all'origine della proposta, già in sede di approvazione del POC hanno comportato un assetto complessivo di minima e risultano fortemente condizionanti l'attuale fase attuativa;
- la necessità di sottoporre la proposta a PUA, stabilita in sede di approvazione dal Consiglio Comunale, scaturisce proprio in ragione delle criticità evidenziate dall'osservazione;

ATTESO in sintesi che:

- la presente fase attuativa porta alla luce una evidente carenza originaria del POC, sia in relazione alla adeguatezza dimensionale della proposta che alla sua chiarezza: il POC, infatti, non ha portato a compiuta sintesi i vari passaggi e le modifiche succedutesi;
- manca un univoco e coerente quadro di riferimento istruttorio;

RITENUTO quindi necessario riconfigurare gli spazi pubblici eliminando l'area a verde pubblico inserita nella prima versione del PUA - peraltro non prevista in cessione dal POC - guadagnando il maggior spazio possibile e consentire la realizzazione futura dell'opera, individuando i seguenti capisaldi:

- realizzazione di un parcheggio pubblico nella dimensione richiesta dal POC (650 mq.), ma con la configurazione del PUA in quanto garantisce maggior funzionalità di circolazione;
- mantenimento di spazi minimamente sufficienti alla collocazione di un campo gioco calcio di misura regolare (45x90) con fasce minime laterali;
- verifica della possibilità di inserire anche uno spogliatoio (80/128 mq.) in una eventuale fase successiva;

Ciò ha portato alla necessità di rivedere ed integrare più volte come risulta dalle comunicazioni e incontri (anche informali) di cui si riepiloga:

- richiesta integrazioni, nota com.le prot. n. 19195 in data 23.12.2015;
- richiesta completamento integrazioni, nota com.le n. 2748 del 23.02.2016;
- documentazione integrativa ricevuta in data 26.01.2016, prot. Com.le n. 1127 del 26.01.2016;
- documentazione integrativa ricevuta in data 08.03.2016, prot. Com.le n. 3539/2016;
- documentazione integrativa ricevuta in data 08.06.2016, prot. Com.le n. 8875/2016;
- In particolare in data 22/09/2017, con prot. Com.le n. 15185 è stato trasmesso un dettagliato resoconto istruttorio al fine di portare a definitivo compimento la proposta di PUA;
- gli elaborati sono stati integrati definitivamente in data con prot. n. 20335 in data 19/12/2017 e prot. n. 20589 del 22/12/2017;

ESAMINATA la proposta, nella sua versione definitiva, redatta dal progettista ing. Cristiano Rosati, costituita dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica – urbanizzazione schede A12-P08 (25-05-2014);

Relazione e dichiarazione L.13/89 – (giugno 2014);

Relazione tecnica – richiesta parere progetto esecutivo per sotto servizi (09.06.2014);

Integrazioni e controdeduzioni parere tecnico (19/12/2017);

Tavola 1 – Stato Attuale (maggio 2014) – scala1:1000;

Tavola 2-C- Stato modificato -Indici (dicembre 2017) - scala1:1000;

Tavola 3 – L.13/89 – d.m. 236/89 (maggio 2014);
Tavola 4 – Scatti fotografici (maggio 2014) - scala 1:1000;
Tavola 6 – Sezioni stradali tipo (dicembre 2017) - scala 1:1000;
Tavola 7 – Consorzio di Bonifica (maggio 2014) - scala 1:1000;
Tav. 8 – Soprintendenza archeologica (maggio 2014) - scala 1:1000;
Tavola 9 – Parere Telecom (maggio 2014) - scala 1:1000;
Tavola 10 – Fogne nere (dicembre 2017) - scala 1:1000;
Tavola 11 – Fogne bianche (dicembre 2017) - scala 1:1000;
Tavola 12 – Rete gas (dicembre 2017) - scala 1:1000;
Tavola 13 – Rete acqua (dicembre 2017) - scala 1:1000;
Tavola 14 – Sinottica (maggio 2014) - scala 1:1000;
Tavola 15 – Enel (dicembre 2017) - scala 1:1000;
Tavola 16 – Illuminazione pubblica – (dicembre 2017) – scala1:1000;
Tavola 17 – B- tipologie edilizie – (maggio 2014) – scala 1:200;
Tavola 18-C- Aree da cedere – scala 1:1000;
Tavola 19 – Confronto sedime scheda (e planimetria catastale) – dicembre 2017;
Relazione Invarianza Idraulica - Applicazione Piano stralcio rischio Idrogeologico (dicembre 2017)
Computo Metrico Estimativo;
Schema convenzione

CONSIDERATO in particolare:

1) Contenuti ed obiettivi della proposta di accordo, richiamati in premessa

La proposta di PUA soddisfa tutti e tre i punti dell'accordo, in quanto:

- realizza l'allargamento della via Montanara vicinale;
- provvede all'interramento della linea elettrica a media tensione esistente;
- realizza un parcheggio pubblico delle dimensioni di 650 mq.;

Inoltre, l'assetto urbanistico è tale da consentire la realizzazione, in fase successiva, della struttura sportiva di quartiere (campo calcio e relativo spogliatoio) nell'ordine di grandezza sostanzialmente predefinito nello schema di accordo.

2) Aree da cedere

Ricostruito il seguente prospetto:

	POC	PUA	Differenza PUA
S.Territoriale	17.200 mq.	17.120mq.	-80
Verde privato	2.950 mq.	3.613 mq.	+ 663 mq.
S. Fondiaria	4.850 mq.	4.910 mq.	+ 60 mq.
Aree da cedere (cartografica)	9.400 mq.	7.890 (7.890 catastali); 7.899 (reali)	- 501 mq.
Superficie Utile Lorda	1.500 mq.	1.500 mq.	

Come evidenzia la Tavola n. 19 del PUA, il perimetro di PUA corrisponde sostanzialmente a quello previsto in origine (rettificato con l'osservazione n. 41), che include anche la particella n. 361. Rispetto alle aree complessivamente da cedere, infatti, non risultano modifiche concettuali, per cui le discordanze attengono al passaggio dalla scala pianificatoria a quella attuativa/esecutiva. Per una coerente verifica, occorre altresì tener conto che:

- le superfici pubbliche quantificate nella parte descrittiva della scheda di POC (9.400 mq.) non coincidono con quelle misurabili dallo schema grafico associato, da cui se ne ricavano circa 9.150 mq. Questa individuava, infatti un perimetro complessivo di 17.425 mq., più ampio dello stesso dichiarato (17.200 mq.);
- da queste occorre escludere anche la parte corrispondente al tombinamento della Via Montanara vicinale, ricompresa nel perimetro di intervento del PUA, ma già di proprietà pubblica (circa 200 mq.);
- inoltre, lo schema di confronto per le superfici è quello definito con l'osservazione n. 41 al POC, costituendo essa la soluzione approvata dal Consiglio Comunale: qui la superficie

totale è pari a 17.120 mq.

Si ritiene che, ai fini del complessivo ammontare delle aree da cedere, il PUA nella sua versione definitiva, risulti sostanzialmente rispondente alle previsioni del POC approvato.

3) Gli specifici obblighi adempimenti previsti

Raffrontati i vari passaggi succedutisi e ricostruiti nel seguente quadro:

	ACCORDO art. 18 LR 20/2000		POC approvato			PUA	Realizza /cede/monetizza
	Testo	Elab. Tecnici (*)	Scheda dati	Scheda/ cartogr. (*)	Oss. n. 41 (**)		
CAMPO CALCIO DA EXTRASTANDARD	5.200 mq. (sedime)	5.022 mq.	5.200 mq	5.022 mq. (54*93)	5.100 mq.	5.090 mq.	Cessione area Monetizzazione opera (4.800 mq. monetizzato)
PARCHEGGIO	650 mq	561 mq. 300 effettivi	650 mq	382 effettivi	382 effettivi	670 mq.	Da realizzare e cedere
STRADA PUBBLICA e marciapiedi			2.750 mq. 243 mq. di ciclopista di standard da monetizzare			735 mq.	Da realizzare e cedere
PISTA CICLOPEDONALE STANDARD/EXTRASTANDARD				1.645 mq.	1345 mq. circa +	525mq.	Da realizzare e cedere
Area pertinenza spogliatoio	300 mq.	300 mq.	800 mq.	257 mq.		Compresa in "altre superfici"	Cessione area
ALTRE SUPERFICI						847 mq	Cessione aree
CABINA ENEL						32 mq.	Da realizzare e cedere
Tombinamento (1) EXTRASTANDARD	150 ml.		150 ml.			200 mq.	Da realizzare
SPOGLIATOIO EXTRASTANDARD	128 mq (SUL lorda)		80 mq.	-	128 mq.	130 mq. calpest.	monetizzazione
POZZO D'IRRIGAZIONE EXTRASTANDARD	si		/				monetizzazione
IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE EXTRASTANDARD	Predisposizione		/				Sostituito da illuminazione pubblica
Tombinamento aggiunto (2)						mq. 80	Realizzazione

(*) documentazione non reperita.

(**) dati approssimativi in quanto ricavati misurando direttamente l'elaborato cartaceo.

I dati in grigio sono da ritenersi superati alla luce di quanto conformato con l'approvazione del POC (vedi oss. n. 41).

Richiamate le premesse risulta difficile, oltreché non utile, pervenire ad un esatto confronto tra le diverse soluzioni succedutesi; al fine di una utile verifica di conformità e congruenza della proposta di PUA è stato necessario accorpate in modo omogeneo le diverse tipologie di superfici, prescindendo, per le ragioni già evidenziate, dalla loro articolazione planimetrica, come rappresentato nel sottostante prospetto:

	POC ADOTTATO	POC APPROVATO (schema oss. n. 41)	PUA (Tav. 18C)
AREA CAMPO	4.860	5.022	5.090
AREA SPOGLIATOIO	280	300	0
PARCHEGGIO	603	624	670
VIABILITÀ	470	600	735
CICLOPISTA	1.750	1.300	525
	306	0	847
ALTRE SUPERFICI	212	0	32
TOTALE SUPERFICI PUBBLICHE	8481	7846	7899

Ne risultano le seguenti considerazioni e valutazioni:

Campo calcio: la misura minima necessaria al campo recintato (Reg. CONI) è di 93X48 (4.464 mq.). Nel presente caso l'area ceduta per il campo è di 5.090 mq., mentre il campo gioco monetizzato è di 4.800 mq. quindi rientrante nelle minime misure necessarie e dovute.

Area spogliatoio: stante quanto già evidenziato in merito alle ristrette superfici, lo spazio a disposizione residuo non consente la contemporanea e funzionale realizzazione di un parcheggio di 650 mq. e dello spogliatoio. Tuttavia, come evidenziato nello schema nella Tavola 18 – C, questo potrà essere ricavato in un secondo momento, in fase di realizzazione dell'opera, sacrificando una porzione del parcheggio. Perciò l'area per lo spogliatoio è considerata in "altre superfici".

Ciclopista: il PUA prevede uno sviluppo di pista ciclabile pari a 525 mq. (è stata considerata una larghezza di 2,5 mt. per una lunghezza di 210 ml. effettiva. lo spazio residuo in larghezza viene computato in "altre superfici" cedute. Tale scelta consentirà all'amministrazione di poter avere un minimo di margine in più per la distribuzione-collocazione del campo e dello spazio perimetrale ad esso o alla pista stessa.

Strada pubblica: la misura corrisposta risulta inferiore, ma di fatto non lo è, in quanto conteggiata esclusivamente per la porzione effettiva di strada (vedi schema superfici) escludendo la parte destinata al tombinamento e la parte di distribuzione degli stalli di parcheggio.

4) Standard pubblici

Ripreso il seguente schema dalla scheda di strutturazione territoriale del POC:

STANDARD	POC			PUA	
	calcolati	da realizzare	da monetizzare		
parcheggi	300	650		650	+ 350
verde pubblico	720				
pista ciclabile	243				
	1263	650	613	650	

Il PUA prevede realizzazione e cessione del solo standard di parcheggio pubblico in quantità leggermente superiore a quella minima e la monetizzazione dei restanti standard. Tale disposizione del POC rappresenta uno dei punti fondanti la soluzione urbanistica cui, come già evidenziato, si è data preminenza.

A questo proposito va considerato che nel frattempo è intervenuta la deliberazione del Consiglio Comunale (n. 4 del 28.01.2013) che ha approvato la tabella dei valori di monetizzazione delle dotazioni territoriali in funzione della tipologia d'ambito e della posizione. Pertanto i valori di monetizzazione (A12, residenziale, San Pietro ai Prati, ammontano a:

- parcheggi P2 e pista ciclabile: € 157,38 a mq.,

- verde: € 20 euro a mq.

Si ricavano i seguenti conteggi:

$(650 \text{ mq.} - 300 \text{ mq.}) = 350 \text{ mq.} * 157,38 \text{ €} = 55.083,00 \text{ €}$ (valore parcheggio extrastandard);

- $720 \text{ mq.} * 20 \text{ e.} = 14.400 \text{ euro}$ (valore verde da monetizzare);
- $243 \text{ mq.} * 157,38 = 38.243,34$ (valore pista ciclabile da monetizzare);
- $14.400 + 38.243,34 = 52.643,34 \text{ euro}$ (valore opere da monetizzare);

$55.083,00 - 52.643,34 = 2.439,66 \text{ mq.}$ (differenza valore standard realizzato e standard da monetizzare).

Ne consegue che essendo il valore delle opere realizzate fin superiore a quelle dovute in forma di monetizzazione, nulla è dovuto come standard.

Inoltre:

- tenuto conto che il proponente realizza e cede tutte le opere di urbanizzazione primaria previste, i relativi oneri non sono dovuti.
- per gli oneri di urbanizzazione secondaria è prevista una quota in riduzione pari al 25% in quanto realizza (cede l'area e monetizza il valore dell'opera) il campo sportivo (punto 1.4 della delibera C.C. n. 43 del 19/04/2002);
- il Costo di costruzione sarà dovuto per intero (100%); E' fatta salva l'applicazione di ulteriori riduzioni a seguito di eventuale adesione le adesione a reg. Bio edilizia in sede di PdC;

5) Opere

Attraverso la redazione del Computo metrico estimativo (CME), si è ricostruito il seguente prospetto economico:

	POC (*)	PUA	
OPERE EDILI	337.739,00	358.365,80	
IVA	33.773,90	35.836,58	
SPESE TECNICHE	35.000,00	35.000,00	
IMPREVISTI	10.000,00	15.000,00	
TOTALE OPERE	416.512,90	444.202,38	
COSTO TERRENO	140.000,00	140.000,00	
TOTALE	556.512,90	584.202,38	27.689,48

Di cui, opere non previste:

CABINA ENEL	15.000,00
Tombinamento lato nord	11.650,00
Tappeto usura via Montanara vicinale	4.340,00
Totale nuove opere	30.990,00

Di cui:		
MONETIZZAZIONI		
POZZO	6.500,00	3.400,00
CAMPO	76.640,00	34.324,00
SPOGLIATOIO	80.000,00	55.000,00
TOTALE MONETIZZAZIONI	163.140,00	92.724,00
OPERE AGGIUNTE (staccionata)		3.325,00

(*) documentazione informale fornita dal settore LLPP (non allegata allo schema di accordo 2008)

Stante la ricostruzione effettuata, il computo metrico inizialmente presentato (*) comprendeva tutte le opere di urbanizzazione e quelle extrastandard. L'importo dell'opera extrastandard contemplato dal POC aveva un ammontare di €. 382.739. A questo importo paiono dunque corrispondere tutte le opere concorrenti alla realizzazione delle opere edili, mentre il totale valore opere costituito dalle voci elencate nella tabella (€. 556.512,90) corrisponde all'ammontare del valore posto a base dell'accordo e su cui è stata prestata la fidejussione.

Tenuto conto che il POC non ha definito requisiti prestazionali specifici di categoria di fruibilità o caratteristiche delle opere, si evidenzia che col nuovo CME sono stati aggiornate e rivalutate le caratteristiche, l'entità ed i prezzi unitari/complessivi delle opere da monetizzare, secondo i criteri enunciati nella relazione integrativa.

Il nuovo CME comporta un aumento dei lavori complessivi, per **27.689,48** euro, sostanzialmente determinato da:

- cabina ENEL (15.000 euro) + tombinamento lato nord della Via Montanara Vicinale (11.650 euro) + rifacimento tappeto di usura via montanara Vicinale (4.340 euro) per complessivi 30.990 euro;
- a tale aumento deve sommarsi anche il costo delle opere aggiuntive per adeguamento progetto al parere LLPP (realizzazione di staccionata di protezione, lungo la ciclabile nel tratto che costeggia il canale), ossia **3.325 euro**;
- nella scheda di POC approvata non risultano più richiesti pozzo e predisposizione impianto di illuminazione che, invece, sono indicati dall'accordo; il computo del PUA propone la monetizzazione del pozzo e sostituisce la predisposizione dell'impianto di illuminazione con l'illuminazione pubblica.
- dalla sequenza e disponibilità degli atti non risulta chiaro a quali dimensioni occorra far riferimento per lo spogliatoio (80 mq./128 mq.). Il PUA, cautelativamente, fa riferimento ad uno spogliatoio di 106 mq. calpestabili che possono corrispondere a 128 mq. di SUL, da monetizzare.

Considerato che il computo metrico è stato rivisto anche su indicazione del Settore LLPP che ha dato parere favorevole definitivo in data 19/12/2017, si assume valida la proposta del PUA in quanto pur nella sua riarticolazione interna di opere, conteggi e prezzi risulta complessivamente equivalente.

RISCONTRATO INOLTRE che:

- la presente previsione (scheda A12P-08) è stata inserita nel POC in conformità alle disposizioni di cui all'art. 3.3, comma 4, del PSC (art. 7. 1 c. 3 delle NTA del POC) ossia "minute previsioni al di fuori degli ambiti approntando specifiche schede A12 connesse a Permesso di Costruzione convenzionato";
- la proposta insediativa è stata valutata in sede di POC dagli Enti competenti col presupposto di un'attuazione diretta. In particolare:
 - la Provincia ha rilasciato parere ai sensi della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", sul POC, includendovi anche le "aree non soggette a PUA" (si veda Delibera GP n. 115 del 17.03.2009, prot. 24648/2009- punto B) *Inquadramento Geologico Generale ed Espressione del parere per le aree non soggette a PUA*, sulla base di una relazione geologica integrativa (A12-P08 Argnani L. Relazione geologica per parere di edificabilità Prot. N° 532 del 15 gennaio 2009); il suddetto parere risulta FAVOREVOLE;
 - la Provincia ha espresso inoltre le Valutazioni ambientali sul POC con atto di Giunta Provinciale prot. n. 46436 del 12/05/2009 visto il Rapporto ambientale preliminare del POC adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 23/2/2009, redatto per la verifica preventiva ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, come modificato dal D.Lgs 4/2008 e visto i pareri delle autorità competenti in materia ambientale interpellate ha deliberato il seguente parere con prescrizioni:
Per quanto di competenza si ritiene che il Piano nel suo complesso non debba essere sottoposto a VAS. Si formulano le seguenti prescrizioni:
1. Le previsioni, sia di espansione vera e propria, sia di "ristrutturazione territoriale", dovranno essere collegate alla pubblica fognatura, afferente ad idoneo sistema di trattamento (depuratore).
- il POC è stato approvato dall'A.C. con le seguenti condizioni (Delibera n. 41 del 2270572009):

- di recepire la seguente risultanza della verifica di assoggettabilità a VAS del POC che determina l'obbligo che le previsioni, sia di espansione vera e propria, sia di "ristrutturazione territoriale", dovranno essere collegate alla pubblica fognatura, afferente ad idoneo sistema di trattamento (depuratore);
- in riferimento alla rete di depurazione, alla necessità di potenziamento del depuratore centrale di Forlì D1 ed in riferimento alla rete acqua, alla necessità di realizzazione, collaudo ed attivazione della nuova dorsale idrica denominata "Ospedaletto di Bertinoro-S.M.Nuova", in recepimento del parere del gestore reti Hera prot. 2375 del 17/02/2009.
- il permesso di costruire dei nuovi edifici sarà subordinato a tali realizzazioni ove previste dallo stesso, salvo soluzioni alternative di depurazione e approvvigionamento idrico autorizzate dall'ente gestore.

PRESO ATTO quindi che:

- a seguito delle criticità di spazi evidenziate in sede di controdeduzioni, quindi di approvazione, con Delibera del C.C. N. 41 del 22.05.2009, il C. Comunale ha esplicitato l'obbligo di attuazione tramite PUA
- a detta delle controdeduzioni comunali di approvazione del POC, la sottoposizione a PUA ha avuto lo scopo soltanto di attuare un "...controllo più approfondito del progetto da parte dell'A.C. E pertanto tramite la predisposizione del PUA.";
- nel frattempo risultano effettuati i lavori di potenziamento del depuratore di Forlì ed in corso quelli della dorsale acquedottistica Santa Maria Nuova, con ciò risultando soddisfatte le stesse condizioni di sostenibilità richieste dalla valutazione ambientale del POC;
- il soggetto gestore delle reti (HERA) ha espresso sul presente PUA un parere favorevole);

si ritiene:

- opportuno "rinnovare" la richiesta di parere della Provincia art. 5 della L.R. 19/2008, in ragione del lungo tempo intercorso dal rilascio del parere, rinviando alla documentazione già presentata in sede di POC;
- viceversa di non reputare necessario l'ulteriore assoggettamento alla procedura di sostenibilità in quanto non si sono modificate le condizioni sostanziali già previste dal POC;
- per quanto riguarda i lotti E – F, tuttavia in quanto ubicati in assenza di sistema fognario pubblico, dovrà essere recepito il parere rilasciato dall'Ente gestore, così come previsto dall'esito della VAS del POC sopra riportato;
- il PUA pertanto può essere trasmesso alla Provincia per le osservazioni di cui al c.4 dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. E della L.R. 19/2008 e ss.mm.ii.;

RIEPILOGATI I PARERI RICHIESTI E PERVENUTI sulla proposta di piano urbanistico in oggetto e sul permesso di costruire delle relative opere di urbanizzazione:

ENTE	RICHIESTA	RICHIESTE PERVENUTE/PARERE	PARERE
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ CESENA E RIMINI	- 09.07.2014 prot. com.le 9575; - 11.03.2015 prot. com.le 3312; - 22.09.2016 prot. com.le n. 14719/2016;	prot. 9015 pervenuta in data 04.08.2014 (prot. com.le n. 10644 del 04.08.2016); prot. 3208 del 30.03.2015 (Prot. com.le n. 3997 del 31.03.2015); in data 28.10.2016 – prot. 4138, (prot. com.le n. 17172 del 02.11.2016), a lato riportato:	"prescrive l'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi, con oneri non a carico di questa Soprintendenza, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite da questo Ufficio, che assumerà la direzione scientifica dell'intervento. In caso di rinvenimenti archeologici, si dovrà procedere a regolare scavo stratigrafico e scientifico e, in esito ai risultati delle indagini, potranno essere richieste modifiche progettuali."
CONSORZIO BONIFICA DI	06.10.2014 prot. 13590 13.09.2016 prot. 13951 (sollecito)	Parere prot. 29017/FO/414 del 30.01.2017 (prot. Com.le n. 1677 del 30.01.2017) Rettifica prot. n. 4641/FO/592 del 13.02.2017, prot. Com.le n. 2407/2017	FAVOREVOLE. Si rende necessario acquisire preventivamente istanza di Autorizzazione/Concessione dal Consorzio di Bonifica della Romagna, ai sensi del R.D. 388/1904 del Vigente Regolamento di Polizia Idraulica dell'Ente, per le opere di interferenza col Canale Demaniale Ausetta II Ramo.
HERA s.p.a.	09/07/2014 prot. 9572	parere prot. n. 0045857 del 16.04.2015, (prot. com.le n. 5062 del 23.04.2015)	parere favorevole condizionato a prescrizioni generali e specifiche relativamente al sistema fognario e

			depurativo, sistema idrico, sistema gas e ambiente; In particolare occorre segnalare che il parere di Hera, evidenziata l'assenza della condotta fognaria pubblica in corrispondenza dei lotti su Via Prati, indica la necessità di dotare di opportuno sistema di depurazione, quale "nucleo isolato" da autorizzare da parte della Provincia e da gestire da parte del privato o del Comune. Diversamente occorre realizzare un nuovo tratto di fognatura nera da collegare all'esistente.
HERA LUCE	09.07.2014 prot. 9574 13.09.2016 prot. 13949 (sollecito)	parere del 25-08-2014, informalmente pervenuto in data 15.09.2016	Detta prescrizioni sul progetto di illuminazione pubblica presentato.
ENEL	09/07/2014 prot. 9573	con nota prot. 0824221 del 22.09.2014 12766_2014 del 24.09.2014	Conferma precedente parere Enel prot. com.le 12958 del 18.08.2009 (prot. 0558887 del 17.08.2009) in cui si conferma il parere già rilasciato prot. n. 2009/078 in data 17.08.2009; con particolare evidenza del nuovo tracciato della linea MT15kv da interrare.
POLIZIA MUNICIPALE	con nota prot. com.le n. 9586 del 09.07.2014	prot. gen. 15587 del 11.07.2014 prot. com.le 9817 dell'11/07/2014,	Nulla da rilevare per quanto di competenza
LAVORI PUBBLICI	09/07/2014 prot. 9571; nota prot. n. 13591 del 06.10.2014 13.09.2016 prot. 13952 (sollecito)	<u>Prot. n. 0004294 del 15.03.2017;</u> <u>Prot. n. 5261 del 29.03.2017.</u>	Si rimanda al testo del parere conservato agli atti.

DATO ATTO che:

- i su elencati pareri sono relativi alla prima proposta di assetto e valutato che le modifiche apportate siano tali da non richiedere in questa fase una revisione dei pareri;
- che alla fase di deposito sono rinviati anche i pareri relativi al parere integrato ARPA E AUSL, ai sensi della L.R. 31/2002, art. 41 e D.G.R. 1446/2007; altresì la modifica dell'invarianza idraulica comporta la riproposizione del PUA anche al Consorzio di Bonifica, stante l'intervenuta disposizione di cui al c. 5 dell'art. 9 Invarianza idraulica del PSRI (come modificato in data 27.04.2016 dalla VARIANTE DI COORDINAMENTO TRA IL PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO E IL PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (PGRA));
- con l'occasione della ultima revisione progettuale si è altresì adeguata la proposta di piano in conformità al parere del Settore Lavori pubblici espresso con Prot. n. 0004294 del 15.03.2017; e prot. n. 5261 del 29.03.2017, al fine di rendere più funzionale la proposta di insediamento; in particolare è stato integrato il sistema degli allacci alle reti all'interno della strada di urbanizzazione ed è stata prevista la realizzazione della staccionata di sicurezza per la pista ciclabile, lungo il canale.
- ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, Art. 1.4, comma 2, "Per il POC approvato e le due successive Varianti e per i relativi PUA vale la disciplina del RUE previgente";

RICHIAMATO E DATO ATTO, che:

- l'art. 4 dell'accordo "IMPEGNI DELLE PARTI" - stabilisce l'impegno delle parti a presentare il progetto esecutivo di tutte le opere pubbliche entro 4 mesi dall'approvazione del POC, previa definizione delle stesse con i competenti uffici dell'A.C.;
- l'art. 5 - "MODALITA' PROGETTUALI E TEMPI"- prevede che il PUA debba essere presentato entro e non oltre un anno dall'approvazione del POC (avvenuta il 22.05.2009) e che il progetto delle opere pubbliche deve anticipare quello delle opere di parte privata e che tutti i tempi indicati siano da considerarsi perentori, salvo proroga motivata a *insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale*;

Considerato pertanto che l'A.C., nell'approvare la proposta presentata, è chiamata anche a pronunciarsi sulle tempistiche fissate dalla proposta di accordo, rispetto a cui va tenuto presente che:

- l'introdotta possibilità di monetizzazione in sede di adozione rispetto al testo dell'accordo, aveva già nei fatti superato le modalità progettuali ed i tempi di presentazione del progetto delle opere pubbliche;
- in sede di approvazione del POC, gli stessi enti competenti hanno subordinato il parere favorevole sulla proposta al differimento della fase attuativa, la quale poteva prendere avvio solamente dopo l'adeguamento del Depuratore di Forlì e della realizzazione della nuova dorsale acquedottistica Santa Maria Nuova;
- a seguito della scadenza del POC non è intervenuta l'adozione di un nuovo POC che consentisse in tempi ragionevoli di poter eventualmente rimodulare la proposta presentata come previsto al richiamato c. 7 dell'art. 1.2 del POC;
- il privato ha prestato le dovute garanzie fidejussorie immediatamente a seguito dell'avvenuta approvazione del POC; le suddette garanzie risultano tuttora in essere, rivalutate e ridefinite alla luce del nuovo importo lavori;
- il problematico riscontro dei presupposti fissati dall'accordo e dal POC, come sopra evidenziato, hanno reso particolarmente impegnativa la presente istruttoria, con ulteriore dilatazione dei tempi;

RICHIAMATO il rapporto istruttorio inviato il 22.09.2017 con prot. n. 15185 e verificato che permangono ancora i seguenti elementi di aggiustamento ed integrazione del PUA:

Tavola 7 – integrare con l'indicazione della staccionata come segnalato nella nota integrativa del Settore Lavori Pubblici in data 29.03.2017, prot. n. 5261, lungo la pista ciclabile, per il tratto antistante lo scolo consorziale, e nei due lati di attraversamento.

Fogna Nera: -integrare il piano (tavola n. 10 ed NTA) indicando, sulla base del parere di Hera, il posizionamento e le caratteristiche del sistema depurativo puntuale che si intende utilizzare.

ENEL – Poichè un breve tratto di linea elettrica aerea insisterà ancora sul lotto destinato a verde privato, mentre risulta essere più spostato verso la strada il punto di attacco della linea aerea nello schema grafico allegato al parere di ENEL, deve essere rappresentata anche la sua fascia di rispetto, in modo da rendere comprensibile la sua interferenza con la destinazione d'uso prevista (verde privato di pertinenza di edificio ad uso abitativo), da sottoporre al parere di AUSL e ARPAE.

Allo stesso modo si chiede di riportare la fascia di rispetto della cabina elettrica.

TELECOM – Deve essere acquisito il parere.

Invarianza idraulica

Il calcolo dell'invarianza idraulica è stato rivisto separando nettamente la parte pubblica da quella privata. E' stato effettuato secondo l'art.9 delle Norme del Piano Stralcio per il rischio Idrogeologico e la relativa Direttiva. Il volume di stoccaggio pubblico è calcolato in 81,41 mc. di cui 36,70 reperiti tramite condotta fognaria, i restanti tramite depressione morfologica (30 cm) nell'area di verde residuo (vedi tav. 11); **andrà acquisito nuovo parere contestualmente alla fase di deposito.**

Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

La proposta di piano è stata integrata anche con espresse valutazioni in merito alla verifica dei tiranti idrici, dato che l'area ricade in art. 6 "Aree di potenziale allagamento" del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, così come integrato con il "PROGETTO DI VARIANTE DI COORDINAMENTO TRA IL PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO E IL PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) ed il conseguente adeguamento della "Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica" approvata con Delibera Comitato Istituzionale n.3/2 del 20/10/2003 e s.m. e i..

In data 5/12/2016, con D.G.R. 2112/2016, la suddetta Variante è stata approvata. **Rappresentare in via cartografica i tiranti idrici nelle tavole di progetto Sezioni – rilievo.**

NTA

Art. 2 – Si richiama quanto evidenziato in merito all'art. 6 del PSRI da recepire.

Inoltre, dato il contesto di inserimento del PUA, si ritiene che le NTA debbano essere meglio circostanziate, nel seguente modo:

- Art. 3 – Edificazione a confine: occorre adeguare le NTA con esplicito richiamo all'Appendice A, c.1, lett. n). Nel caso specifico, si ritiene che l'edificazione a confine, tramite Progetto unitario, **debba essere sottoposta al parere favorevole della CQAP;**
- Art. 9, commi 2 e 3: tetti piani, logge e balconi, potranno essere ammissibili **previo parere favorevole della CQAP;**
- Art. 9, comma 4, andrà esplicitato il riferimento al Regolamento della Bioedilizia.
- La richiesta di Permesso di Costruire per i singoli edifici sarà sottoposto al parere della C.Q.A.P. nei casi sopra previsti.

Poichè il privato richiede che il presente PUA abbia anche valore di permesso di costruire delle per di urbanizzazione, si demanda alla fase di approvazione la verifica dei requisiti per tale facoltà.

RITENUTA la proposta di PUA adeguata e sufficiente ai fini del suo DEPOSITO, in quanto sostanzialmente rispondente e coerente con la pianificazione vigente, tenuto conto delle carenze e discordanze rilevate in quest'ultima, con gli elementi di integrazione e condizione sopra evidenziati;

RITENUTO INFINE CHE, ai fini dell'approvazione della proposta di PUA occorrerà:

- 1- modificare ed integrare lo schema di convenzione, aggiornandone i dati ed i contenuti in base alla presente istruttoria ed alle definitive valutazioni degli enti competenti;
- 2 - riportare a coerenza il Programma Triennale delle OOPP secondo l'aggiornata previsione, sia per la realizzazione dell'opera che per l'introito delle relative monetizzazioni;
- 3 – aggiornare tutte le tavole di PUA, alla versione definitiva (dicembre 2017) ed ai pareri acquisiti, Prescrizioni e condizioni definite dagli enti.

SI TRASMETTE PERTANTO LA PRESENTE ISTRUTTORIA ALLA VALUTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE PER I NECESSARI ADEMPIMENTI.

FORLIMPOPOLI, 27/12/2017

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Patrizia Pollini







P.O.C.
PIANO OPERATIVO COMUNALE

OBIETTIVI DI QUALITA'

- 1- Allargamento della via Montanara vicinale e dotazione di un parcheggio
- 2- Realizzazione di struttura sportiva a servizio della frazione di San Pietro ai Prati

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Foglio 15; Particelle 233p, 331p, 329, 330p, 228p, 182p, 183p

Superficie territoriale

mq 17.200

DETERMINAZIONE SUL RESIDENZIALE:

Assegnata come quota dimensionamento espansione

mq 1.500

DETERMINAZIONE STANDARD PUBBLICI:

$68mq/100mq + (6 ml/100mq \times 2,7 ml) =$

Parcheeggi pubblici	mq 1.263	mq 650	mq 613
Verde pubblico	mq 300	mq 650	
Ciclopista	mq 720		
	mq 243		

mq 650

ALTRE SUPERFICI PUBBLICHE

- Campo sportivo
- Area per spogliatoio
- Strada pubblica e percorso ciclopedonale

mq 5.200
mq 800
mq 2.750

ALTRE SUPERFICI PRIVATE

Verde privato

mq 2.950

Superficie fondiaria totale

mq 4.850

RIPARTIZIONE SUL ASSEGNATA

	Sul	Sf
PROPRIETARIO A	mq 160	mq 600
PROPRIETARIO B	mq 130	mq 550
PROPRIETARIO C	mq 300	mq 1.200
PROPRIETARIO D	mq 300	mq 900
PROPRIETARIO E	mq 610	mq 1.600

CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

L'intervento è subordinato alla preliminare realizzazione, o monetizzazione, di opera pubblica da specificare in convenzione: campo sportivo di mq 5.200, con relativo spogliatoio di mq 80.
Deve inoltre essere realizzata al tombinatura del fosso, lungo la via Montanara vicinale, per un tratto di ml 150.

SCHEDA
(Art.18 L.R. 20/2000)

A12 - P08
SAN PIETRO AI PRATI



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 501 del 29/12/2017

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) RELATIVO ALLA SCHEDA DI P.O.C. A12-P08, LOC. SAN PIETRO AI PRATI - PROPRIETA' ZOLI, ARGNANI, FARNETI, ARGNANI, ANGELINI, CEDIOLI, BAIARDI.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 02/01/2018 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 1 Anno 2018

Forlimpopoli, 02/01/2018

L'incaricato alla pubblicazione