



## **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: 472678

2018/15 registrata in data 17/01/2018

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA DENOMINATO "AMBITO A11-10" - COMPARTO RESIDENZIALE LA FORNACE, IN LOCALITA' SELBAGNONE, PER MODIFICA A PASSO CARRAIO DEL LOTTO N. 16 - PROPONENTE SIG. CAMPORESI GIUSEPPE.**

#### **IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE**

VISTA LA DOMANDA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE RELATIVA AL PUA AMBITO A11-10 – Comparto Residenziale Fornace, in località Selbagnone, PER MODIFICA A PASSO CARRAIO LOTTO N. 16, approvato con Delibera del C.C. n. 41 del 22/05/2009 e successiva variante sostanziale approvata con Delibera del C.C. n. 121 del 3/12/2013, pervenuta in data 07.12.2017 ed ha assunto il prot. com.le n. 19728, Istruttoria n. 286/17 e presentata da CAMPORESI GIUSEPPE, nato a CVITELLA DI ROMAGNA, il 03.03.1935, in qualità di proprietario e legale rappresentante della Ditta "CAMPOCARNI s.r.l." avente titolo sull'immobile distinto al NCT/NCEU al foglio n. 29 p.lla n. 809, corrispondente al lotto n. 16 (ubicato in Piazza A. Cappelli) del PUA vigente;

#### **PREMESSO CHE:**

- con atto n. 41 del 22/05/2009 il Consiglio Comunale ha APPROVATO, ai sensi degli artt. 30 e 34 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.ii., il Piano Operativo Comunale (POC), avente valore di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), fra gli altri, anche per il comparto in oggetto "Ambito A11-10 Comparto di riqualificazione Fornace";
- successivamente è stata stipulata la convenzione per l'attuazione degli interventi previsti dal PUA, a firma del Notaio De Simone, rep. n. 41008, racc. 20775, in data 17/12/2009;
- che è stato ottenuto il Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione n. 3 in data 24/09/2010;
- che in data 13/04/2011 Prot. 5238 è stata data comunicazione di inizio lavori affidandoli con gara d'appalto ad evidenza pubblica alla ditta Cooperativa Braccianti Riminese, con sede a Rimini, Via Emilia n. 113;
- che in data 26/01/2012 Prot. 943 è stata presentata Variante al PUA approvata con Delibera di G.C. n. 121 del 03/12/2013;
- che in data 06/02/2014 Prot. 1577 è stata data comunicazione di fine lavori;

- che in data 20/05/2014 Prot. 6759 è stato presentato il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione a firma dell'Ing. Roberto Santolini e che con Delibera G.C. n. 104 del 04/11/2014 è stata approvata la Presa d'Atto del Collaudo stesso;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- in data 05/09/2017 (Prot. n. 13982) è stata presentata a questo Comune la richiesta di permesso di costruire relativa all'immobile in oggetto (lotto n. 16 del PUA in oggetto) per nuova costruzione di fabbricato residenziale quadrifamiliare, sospesa in attesa di acquisire l'approvazione della variante tipologica al PUA A11-10 in relazione alla modifica di posizione del passo carraio,

DATO ATTO CHE:

- in data 19/12/2017, con prot. n. 20274/2017 è stato comunicato l'avvio del Procedimento e la nomina del responsabile del procedimento (arch. Patrizia Pollini) per la variante in oggetto;

VISTA la Relazione Istruttoria predisposta dal suddetto Responsabile (prot. n. 955 del 17/01/2018) agli atti conservata, nella quale sono compiutamente illustrati, verificati e valutati i contenuti della variante proposta e dell'iter amministrativo seguito;

CONSTATATO che la presente variante non sostanziale riguarda lo spostamento del passo carraio del lotto n. 16 che, nel PUA vigente è posizionato sul lato ovest, portandolo sul lato nord;

TENUTO CONTO delle motivazioni e dei contenuti di dettaglio della variante, descritti nella relazione tecnica:

- la richiesta si è resa necessaria a causa del cambio del Regolamento del Consorzio di Bonifica, approvato in data 09/04/2015, quindi dopo l'approvazione del PUA e della successiva variante: il limite di edificabilità rispetto del canale (scolo consorziale Ausa Nuova Ramo) si è modificato, passando da 5 m, come indicato nelle tavole di PUA e ribadito dall'art. 12 delle NTA, a 6 m.;
- la minor profondità dell'edificazione consentita dal rispetto idraulico, che obbliga ad un accorciamento ed allargamento della sagoma, non consentirebbe di dare un pieno sviluppo progettuale al lotto, per la lunghezza necessaria alle rampe di disimpegno e manovra del piano interrato e per poter utilizzare tutta la SUL disponibile pari a mq.422,
- lo spostamento del passo carraio sul lato confinante con il lotto n. 17 consentirebbe di posizionarlo nel punto di maggior lunghezza del lotto e quindi rendere possibile la distribuzione e l'accesso ai garage;
- il nuovo passo carraio ha una larghezza di 3.00 m., come consentito dall'art. 14 delle NTA e si affaccia su una via a senso unico che costituisce l'anello di chiusura terminale della strada di lottizzazione, per cui con ridotto traffico;

- è possibile porre il cancello in posizione arretrata, in modo tale da creare un'area che favorisca la rapida immissione dei veicoli e che consenta la sosta al di fuori della carreggiata, così come indicato dall'art. 46, comma 4 del DPR 495/1992. Il cancello sarà inoltre dotato di apertura automatica;
- stante la soluzione distributiva edilizia prescelta, gli accessi pedonali diventano 4, uno per ogni unità immobiliare. Difatti come recita l'art. 5 delle NTA del PUA con riferimento alla Tavola 6 "Tipologie Edilizie", sono vincolanti le altezze massime, la presenza o meno di locali sottotetto o interrati/seminterrati, mentre il numero e la localizzazione dei vani scale, la distribuzione dei locali e delle unità abitative non sono vincolanti;
- il posizionamento del passo carraio sul lato opposto a quello esistente permette inoltre di collocare gli accessi pedonali sui lati dell'edificio esposti verso le strade e non sul lato interno rivolto verso il lotto 17;

#### RICHIAMATI:

- l'art. 8 bis "VARIANTI" della convenzione del PUA A11-10 sottoscritta 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. 7 "Varianti al PUA" della NTA del PUA (Allegato n. 5S/V1) che, nello specifico, dispone:
  1. "Sono varianti al PUA [...] le modifiche con spostamento o aperture di nuovi passi carrai e nuovi allacci se effettuati dopo l'esecuzione del collaudo delle opere"

#### TENUTO CONTO di quanto evidenziato nella Relazione tecnica:

- l'unica modifica che verrà apportata alle Opere di urbanizzazione è costituita dalla demolizione del cordolo di delimitazione del percorso ciclo-pedonale per una lunghezza di circa m. 4,20;
- non si apportano modifiche agli standard urbanistici, alla segnaletica stradale, al verde pubblico e come precedentemente detto ai sottoservizi impiantistici.
- l'invarianza idraulica risulta soddisfatta in quanto la disposizione del lotto verifica la permeabilità richiesta dal PUA di mq. 366,55, aumentando addirittura la quantità di superficie a verde.

#### PRESO ATTO CHE:

- il nuovo passo carraio ha già ottenuto parere favorevole dall'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Forlimpopoli in data 10/08/2017, in seno alla richiesta del permesso di costruire del fabbricato residenziale (vedasi allegato);
- la variante è stata sottoposta al parere della CORPO UNICO POLIZIA MUNICIPALE (con nota prot. com.le n. 20275 in data 19/12/2017), la quale ha espresso il proprio “nulla osta per quanto di competenza” in data 08.01.2018, pervenuto al prot. com.le n. 250;
- che in data 16/01/2018, la variante è stata sottoposta alla CQ.A.P. la quale ha espresso parere FAVOREVOLE (verbale n. 3);

DATO ATTO che la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici, redatta dal progettista incaricato dalla committenza per la variante non sostanziale del PUA, arch. Silvia Camporesi, iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1260, CF: CMPSLV75M41D704G, con studio in Via Bassetta, n. 43 a Forlì (FC), è così costituita:

- Relazione tecnica;
- Tav. Unica – Estratto catastale – Planimetria generale PUA e successiva Variante
- Particolare Lotto 16:Stato Autorizzato – Progetto – Stato Comparato;
- Documentazione fotografica;
- Estratto di Rue;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio completa di documento di identità;
- Parere favorevole dell'Ufficio Lavori Pubblici rilasciato in data 10/08/2017 (richiesta PdC Prot. n. 13982 del 05.09.2017);

RITENUTO INFINE 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 A11-10, da approvare con determina dirigenziale, previo passaggio in C.Q.A.P.;

#### **DETERMINA**

- 1 – DI APPROVARE LA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A11-10, “Ambito A11-10 Comparto di riqualificazione Fornace”, PER MODIFICA A PASSO CARRAIO AL LOTTO N. 16, approvato con Delibera del C.C. n. 41 del 22/05/2009 e successiva variante sostanziale approvata con Delibera del C.C. n. 121 del 3/12/2013, attuato in base a convenzione a firma del Notaio De Simone, rep. n. 41008, racc. 20775, in data 17/12/2009, così come proposta dall'istanza del sig. Giuseppe Camporesi in nome e per conto di “Campocarni s.r.l.”, pervenuta in data 07.12.2017 ed assunta al prot. com.le n. 18728, a fascicolo conservata (Istruttoria n. 286/2017).
- 2 - DI RIMANDARE alla fase istruttoria dei permessi di costruire, la verifica puntuale degli aspetti edilizi.
- 3 - DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini, del Comune di Forlimpopoli.

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

Forlimpopoli, 17/01/2018

**Il Responsabile del VI Settore**  
Arch. Raffaella MAZZOTTI

**Destinazioni:**

- Capo Settore Segreteria AA.GG. SS.DD.**
- Capo Settore Bilancio e Finanze**
- Capo Settore Scuola, Cultura, Servizi Sociali e Sport**
- Capo Settore Lavori Pubblici, Patrimonio e Progettazione**
- Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente**

**X Altri: Pubblicare sito, sezione edilizia privata**

- Anagrafe delle Prestazioni**

# COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

## RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

**Determinazione Numero: 15 del 17/01/2018**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE RELATIVA AL PUA DENOMINATO "AMBITO A11-10" - COMPARTO RESIDENZIALE LA FORNACE, IN LOCALITA' SELBAGNONE, PER MODIFICA A PASSO CARRAIO DEL LOTTO N. 16 - PROPONENTE SIG. CAMPORESI GIUSEPPE.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 18/01/2018 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 43 Anno 2018

Forlimpopoli, 18/01/2018

L'incaricato alla pubblicazione