



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: 519323

Istruttoria 85/2019

 2019/381 registrata in data 13/09/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05, COMPARTO URBANO EST ZONA SS9 - 1° STRALCIO (APPROVATO CON ATTO C.C.N.41 DEL 22/05/2009 - CONVENZIONE URBANISTICA NOTAIO MALTONI IN DATA 29/07/2009) PER MODIFICHE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI NEL MACROLOTTO 2A (LOTTI N. 33-34-35 E N. 36-37)

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA la richiesta in data 23/05/2019, con prot. com.le n. 9802 di VARIANTE NON SOSTANZIALE al PUA A12-05 – presentata da Vitali Luciano, nato a Forlimpopoli il 20/09/1957, legale rappresentante della ditta “CINA srl”, con sede in via Duca d’Aosta, 42 a Forlimpopoli (FC), proprietaria dei terreni individuati al NCT/NCEU al foglio n. 24 p.lle nn. 2434, 2439, 2303, per modifica delle tipologie nei lotti 33 – 34-35, 36-37 (Macrolotto 2A) e nel lotto 41 (Macrolotto1), con le successive modifiche ed integrazioni;

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 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);
- 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, rep. 14996/racc. 9406, registrato in data 05/08/2009 n. 3180 serie 1t, trascritto il 06/08/2009;
- in data 13/09/2013 è stata approvata la Delibera di Giunta Comunale n. 98, di presa d’atto del collaudo delle OOUU, realizzate in attuazione del permesso di costruire n. 6/2010;
- 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;

PRECISATO CHE il PUA approvato è stato seguito da numerose varianti sostanziali e non, le quali hanno avuto oggetto la redistribuzione di Superficie Utile Lorda (SUL) tra le varie proprietà ed all'interno del macrolotto 2 (A-B-C) – puntualmente ricapitolate nell'allegato istruttorio alla presente determinazione (ALLEGATO A) - delle quali, in particolare si richiama:

- variante sostanziale adottata con C.C. n. 75 del 25/11/2015 per la ridefinizione dei lotti commerciali (nn. 58 – 59), nell'ambito della quale è prevista la redistribuzione della potenzialità edificatoria del lotto 51, pari a mq. 565,93 di SUL, fra i lotti n. 14-15-16-19-20-21-22-25-26-27-28-34-35-36-37 del MACROLOTTO 2; l'iter della variante non risulta ancora concluso, operando tuttora il regime di salvaguardia che rende non utilizzabili le riassegnazioni di SUL effettuate;
- con riferimento ai macrolotti e lotti in esame, le varianti non sostanziali approvate:
 - con Determina n. 266 del 12/08/2016;
 - con Determina n. 9 del 24/01/2019;

PRESO ATTO CHE la Variante tipologica, presentata in prima istanza, ha ad oggetto la modifica alle tipologie edilizie del Macrolotto 2, parte A, (lotti 33-34-35, 36-37) e del Macrolotto 1 (lotto 41) con redistribuzione di quote di SUL ed aggiustamenti minimi alle opere pubbliche frontistanti i lotti;

DATO ATTO CHE:

- con nota comunale prot n. 11670 del 20/06/2019 è stato comunicato l'avvio del procedimento (Istruttoria n. 85/2019) designando il responsabile;
- la proposta di variante è stata sottoposta al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica, nella seduta del 21/06/2019 (verbale n. 2), a seguito del quale si è resa necessaria una parziale revisione della variante;

VISTA PERTANTO la proposta di variante così come revisionata ed integrata con l'integrazione documentale pervenuta in data 12/08/2019, al prot. n. 15104 e redatta dal progettista incaricato dalla committenza, 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);

VISTI I CONTENUTI specifici della richiesta:

Macrolotto 1- Lotto n. 41: con la revisione della variante il committente ha deciso di escludere la modifica al lotto n. 41 diminuendo con ciò la quota complessiva di SUL da redistribuire;

Macrolotto 2

Viene spostata dal Macrolotto 2B al macrolotto 2A una SUL pari a 362 mq, ripartiti tra i lotti 33-34-35 ed il lotto 36-37; anche la SF dei singoli lotti viene modificata, con leggero spostamento del confine;

Tipologia lotto 33-34-35

Viene prevista una diversa tipologia condominiale con 12 appartamenti, in luogo della precedente approvata con det. n. 266/2019 (e segg. Det. 9/2019) che prevedeva un condominio di 14 appartamenti a due blocchi collegati da un corpo basso a terra; il nuovo condominio è a forma compatta, a 4 piani fuori terra di cui l'ultimo a piano attico rientrante. La copertura è piana per disposizione pannelli fotovoltaici; al PT sono ubicate n. 12 autorimesse.

Tipologia lotto 36-37

Viene proposta una tipologia schiera, con 8 unità, binate 2 a 2 e raccordate da un corpo binato a piano terra di ridotta profondità in sostituzione di quella prevista con la precedente variante (det. 266/2016) di n. 6 unità a schiera.

Il Piano Terra sarà in parte abitativo ed in parte a servizi; la copertura è prevista piana o inclinata e sarà utilizzata per la posa dei pannelli fotovoltaici.

L'aspetto estetico si caratterizza per omogeneità alle villette circostanti già costruite.

Modifiche alle aree pubbliche:

Le modifiche tipologiche richiedono anche una diversa organizzazione e distribuzione dei passi carrai, consistenti in aggiustamenti degli spazi di sosta pubblici e del verde stradale sulla Via Enzo Biagi, con aumento di n. 3 p. auto e rimozione e impianto di n. 4 alberi in altro luogo da concordare con Ufficio Verde Comunale.

Acustica:

la variante soggiace alle medesime indicazioni e condizioni definite col PUA approvato e con le successive determinazioni (266/2016, 246/2018) per quanto riguarda le problematiche acustiche del lotto/edificio prospiciente la circonvallazione.

Invarianza idraulica:

risulta migliorativa rispetto all'ultima variante approvata (Det. 9/2019) ed invariata rispetto a quella di cui alla (Det. 266/2016).

RICHIAMATI:

– l'art. 8 bis "VARIANTI" della convenzione del PUA A12-05 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. 11 "VARIANTI" della NTA del PUA A12-05 che 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 ";*

VISTA la Relazione Istruttoria predisposta dal Responsabile del Procedimento (del 13/09/2019), allegata alla presente determina quale parte integrante e sostanziale, nella quale sono compiutamente illustrati, verificati e valutati i contenuti della variante proposta e dell'iter amministrativo seguito (ALLEGATO A);

RICHIAMATI E CONDIVISI i presupposti descrittivi, le considerazioni, le verifiche e le valutazioni istruttorie in essa contenuti e le conseguenti prescrizioni definite di seguito recepite nella presente determinazione;

VALUTATO IN PARTICOLARE le condizioni per variante non sostanziale:

- redistribuzione della SUL tra i macrolotti, che rimane ampiamente entro il limite del 20%;
- modifica alle opere pubbliche, che non altera la loro quantificazione e localizzazione;

VISTO il parere nuovamente espresso dalla C.Q.A.P. in data 04/09/2019 (verbale n. 1), che ha superato il precedente pronunciamento, di seguito riportato:

“ Parere favorevole per il lotto 33-34-35 alle seguenti prescrizioni:

- tutti i pergolati del piano attico dovranno avere gli elementi orizzontali non inclinati;
- Parere favorevole per il lotto 36-37.”

ACQUISITO il parere favorevole del Responsabile Settore Lavori Pubblici – Patrimonio – Ambiente in data 21/05/2019 ed in data 12/08/2019;

RITENUTO CHE le variazioni prospettate ricadano nella casistica della fattispecie prevista sia dalla convenzione che dalle N.T.A. di PUA e che le stesse siano pertanto ammissibili come variante non sostanziale al PUA A12-05 da approvare con determina dirigenziale, previo passaggio in CQAP;

DATO ATTO INFINE che l'attuazione della convenzione, la cui durata è fissata in dieci anni, quindi prevista in scadenza al 29/07/2019, è stata prorogata di tre anni ai sensi della Legge n. 98/2013 (nota comunale prot. n. prot. n. 0012339 del 28/06/2019);

DETERMINA

1 - DI APPROVARE LA “VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05 COMPARTO URBANO EST ZONA SS9 - 1° STRALCIO, Approvato con atto C.C.n.41 del 22/05/2009 – Convenzione urbanistica Notaio Maltoni in data 29/07/2009, **PER MODIFICHE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI NEL MACROLOTTO 2A e 2B (lotti 33-34-5 e 36-37)”**, a fascicolo conservata (istruttoria 85/2019), così come revisionata ed integrata, redatta dal progettista 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), così composta:

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà sig. Vitali Luciano e documento d’identità;
- Estratto RUE Tav-1 (prot. 9802);
- Estratto di mappa Fg. 24, p.lle nn. 243, 2439; (prot. 9802/2019);

Elaborati grafici:

- Relazione Tecnica sostitutiva – 12 agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Copia ricognizione documentazione Acustica – precedenti varianti e PUA approvato (prot. n. 9802/2019);
- Relazione Invarianza idraulica sostitutiva– 12 agosto 2019 agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Documentazione fotografica – 7 agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Tav. 1-S Planimetria stato attuale – Planimetria progetto di variante scala 1.000 – agosto 2019 (prot. 15104/2019);

- Tav. 2-S Planivolumetrico Stato attuale e di progetto - scala 1:1000 – agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Tav. 3-S – Tipologie lotti N. 33-34-35 e N. 36-37 – scala 1:200 – agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Tav. 4-S – Verifica standard parcheggi pubblici – particolare planimetria di variante con modifica opere pubbliche - scale varie – agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);

2. DI DEFINIRE, per la suddetta variante, le seguenti prescrizioni da recepire alla presentazione del Permesso di Costruire:

P.1 - E' necessario concordare col competente settore comunale l'ubicazione, modalità e qualità dei reimpianti arborei anche tenuto conto di quanto indicato all'art. 16 del nuovo Regolamento recante disposizioni per la gestione e la tutela del verde pubblico e privato, approvato con atto C.C. N. 39 del 02/05/2019. Si indica sin d'ora che il nuovo impianto dovrà avvenire nel medesimo PUA A12/05 (fascia rete ecologica). L'avvenuto reimpianto, con garanzia per attecchimento, sarà inoltre condizione da porre al rilascio dell'agibilità degli edifici.

P.2 - Le scale interne alle abitazioni (schiera) dovranno escludere soluzioni a ventaglio/piede d'oca, salvo una larghezza minima della scala di 120 cm.

P.3 – In sede di procedimento edilizio saranno verificati tutti i requisiti di distanza tra pareti, segnalando sin d'ora che le aperture previste al piano primo su pareti antistanti dovranno caratterizzarsi quali luci e non vedute.

P.4 – Per la tipologia condominiale andrà recepita la prescrizione della C.Q.A.P.: “...tutti i pergolati del piano attico dovranno avere gli elementi orizzontali non inclinati”.

P.5 - Per gli aspetti acustici si rinvia alle prescrizioni del PUA approvato ed a quelle definite con PdC. n. 06/2010 e con determina 266/2016 per i lotto 36-37.

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

4. DI PRESCRIVERE il rispetto delle norme di PUA, nonché delle prescrizioni degli enti pervenute in fase di approvazione di PUA e del PDC n. 6/2010 delle opere di urbanizzazione.

5. DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini, del Comune di Forlimpopoli.

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

Forlimpopoli, 13/09/2019

La Responsabile del VI Settore
Arch. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

X Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente

X Altri: pubblicare sito comunale, sezione edilizia privata, sez. PUA

Rif. Prot. n. 9802/2019
Fasc. n. 2019/06-02/14
ISTRUTTORIA n. 85/2019

Forlimpopoli, 13/09/2019

AL RESPONSABILE
DEL VI SETTORE

OGGETTO: VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05 COMPARTO URBANO EST ZONA SS9 - 1° STRALCIO (Approvato con atto C.C.n.41 del 22/05/2009 – Convenzione urbanistica Notaio Maltoni in data 29/07/2009) PER MODIFICHE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI NEL MACROLOTTO 2A (LOTTI N. 33-34-35 E N. 36-37).

RELAZIONE ISTRUTTORIA

VISTA la richiesta presentata in data 23/05/2019, assunta con prot. com.le n. 9802 - Istruttoria n. 85/2019, di **VARIANTE NON SOSTANZIALE** al PUA A12-05 – presentata da Vitali Luciano, nato a Forlimpopoli il 20/09/1957, legale rappresentante della ditta "CINA srl", con sede in via Duca d'Aosta, 42 a Forlimpopoli (FC), proprietario dei terreni individuati al NCT/NCEU al foglio n. 24 p.lle nn. 2434, 2439, 2303, per modifica delle tipologie nei lotti 33 – 34-35, 36-37 (Macrolotto 2A) e nel lotto 41 (Macrolotto1) con successive modifiche ed integrazioni;

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 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 Ravennana, 38 - 47122 Forlì (FC);
 - Foschini Ruggero, Via Emilia per Cesena, 411 - 47034 Forlimpopoli (FC);
- 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, rep. 14996/racc. 9406, registrato in data 05/08/2009 n. 3180 serie 1t, trascritto il 06/08/2009;
- in data 13/09/2013 è stata approvata la Delibera di Giunta Comunale n. 98, di presa d'atto del collaudo delle OOUU, realizzate in attuazione del permesso di costruire n. 6/2010;
- 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;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- con delibera di CC n. 23 del 07/04/2014 è stata approvata la Variante sostanziale, a nome delle su richiamate proprietà, avente come oggetto la redistribuzione della Superficie Utile Lorda (SUL) fra i lotti di proprietà della soc. "M.M. Imm.re di Dradi Paola & C." e "Cina srl", 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 C.C. n. 75 del 25/11/2015 è stata adottata una variante sostanziale relativa alla ridefinizione dei lotti commerciali (nn. 58 – 59), nell'ambito della quale è prevista la modifica del

lotto n. 51 da residenziale a parcheggio pertinenziale della struttura commerciale con redistribuzione della della potenzialità edificatoria residenziale, pari a mq. 565,93 di SUL, fra i lotti n. 14-15-16-19-20-21-22-25-26-27-28-34-35-36-37 del MACROLOTTO 2; l'iter della variante non risulta ancora concluso, operando tuttora il regime di salvaguardia;

- con determinazioni del responsabile del VI settore sono state approvate le seguenti varianti non sostanziali inerenti il PUA in oggetto, specificando quelle inerente i lotti macrolotti in esame):
 - variante approvata con Determina n. 204 del 17/06/2014;
 - variante approvata con Determina n. 18 del 23/01/2015;
 - variante approvata con Determina n. 266 del 12/08/2016;
 - variante approvata con Determina n. 134 del 24/04/2018;
 - variante approvata con Determina n. 246 del 02/07/2018;
 - variante approvata con Determina n. 9 del 24/01/2019;

PRECISATO ALTRESI' CHE:

- in data 01-10-2018, acquisita al prot. n. 17198 è stata presentata una nuova proposta di variante sostanziale al PUA relativamente ai lotti commerciali, con richiesta di revoca della precedente variante adottata con delibera del C.C. n. 75 del 25/11/2015. La nuova proposta sostituisce la precedente tranne che per la redistribuzione della SUL già operata; tale proposta è ancora all'esame dell'Amministrazione Comunale;
- permane, pertanto il regime di salvaguardia determinato dall'adozione della variante C.C. n. 75/2015, che "sospende" l'utilizzo delle quote aggiuntive di SUL derivante dalla redistribuzione del lotto 51, fino alla conclusione della procedura di variante sostanziale;
- che con determina n. 134/2018 stante le numerose varianti susseguitesi a far data dalla approvazione del PUA, con spostamenti, accorpamenti, modifiche alla distribuzione dei lotti e delle superfici, nonché delle tipologie edilizie, la valutazione di ulteriori varianti è stata subordinata alla redazione, da parte del soggetto richiedente, degli stati ricognitivi aggiornati, relativi alle superfici utili dei lotti e l'aggiornamento planivolumetrico del PUA;
- con la determina n. 246/2018, è stata effettuata la ricognizione delle Superfici, in cui sono evidenziati i lotti e le SUL interessate dalla Variante C.C. n. 75/2015;

PRESO ATTO CHE la Variante tipologica, presentata in prima istanza, ha ad oggetto la modifica alle tipologie edilizie del Macrolotto 2, parte A, (lotti 33-34-35, 36-37) e del Macrolotto 1 (lotto 41) con:

- leggera modifica della ripartizione fondiaria tra i lotti 33-34-35 e 36-37;
- spostamento di SUL da Macrolotto 2B ai Macrolotti 2A e Macrolotto1 (+446 mq);
- modifica della tipologia condominiale (lotto 33-34-35);
- modifica della tipologia a schiera (lotto 36-37);
- modifica della tipologia bifamigliare a quadrifamigliare (lotto 41);

DATO ATTO CHE:

- con nota comunale prot n. 11670 del 20/06/2019 è stato comunicato l'avvio del procedimento designando il responsabile del procedimento;
- la proposta di variante è stata sottoposta alla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica, nella seduta del 21/06/2019 e che la stessa ha espresso il parere di seguito riportato (verbale n. 2);

" Parere rinviato per le seguenti specificazioni:

- lotto 33-34-35:

- arretramento del piano attico su tutti i lati del condominio;

- *miglioramento e adeguamento delle dotazioni pertinenziali (ad esempio miglioramento degli spazi di manovra, parcheggio e viabilità interna) e spazi comuni rispetto alla densità abitativa;*

- *eliminazione dei gradini a piede d'oca.*

- *lotto 36-37:*

- *miglioramento e adeguamento delle dotazioni pertinenziali rispetto alla densità abitativa;*

Parere contrario:

- *lotto 41: parere contrario in quanto il passaggio dalla tipologia bifamiliare alla tipologia proposta a schiera (n. 4 unità) si discosta troppo dal contesto già edificato sulla stessa via."*

con nota com.le n. 11892 del 24/06/2019 il suddetto parere è stato comunicato alla proprietà ed al tecnico incaricato invitando a rivedere la variante proposta a risoluzione delle problematiche sollevate e sono state richieste integrazioni volte a dimostrare le quote percentuali di trasferimento della SUL;

a seguito di successivo confronto con la proprietà ed il tecnico incaricato, la variante è stata in parte rivista ed integrata in adesione a quanto evidenziato, con integrazione documentale pervenuta in data 12/08/2019, al prot. n. 15104;

VISTA PERTANTO la proposta di variante così come revisionata ed integrata, redatta dal progettista incaricato dalla committenza, 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), di seguito elencata:

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorieta' sig. Vitali Luciano e documento d'identità;
- Estratto RUE Tav-1 (prot. 9802);
- Estratto di mappa Fg. 24, p.lle nn. 243, 2439; (prot. 9802/2019);

Elaborati grafici:

- Relazione Tecnica sostitutiva – 12 agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Copia ricognizione documentazione Acustica – precedenti varianti e PUA approvato (prot. n. 9802/2019);
- Relazione Invarianza idraulica sostitutiva– 12 agosto 2019 agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Documentazione fotografica – 7 agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Tav. 1-S Planimetria stato attuale – Planimetria progetto di variante scala 1.000 – agosto 2019 (prot. 15104/2019);
- Tav. 2-S Planivolumetrico Stato attuale e di progetto - scala 1:1000 – agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Tav. 3-S – Tipologie lotti N. 33-34-35 e N. 36-37 – scala 1:200 – agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Tav. 4-S – Verifica standard parcheggi pubblici – particolare planimetria di variante con modifica opere pubbliche - scale varie – agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);

VISTI I CONTENUTI specifici della richiesta:

Macrolotto 1- Lotto n. 41: con la revisione della variante il committente ha deciso di escludere la modifica al lotto n. 41;

Macrolotto 2

Viene spostata dal Macrolotto 2B al macrolotto 2A una SUL pari a 362 mq, così ripartiti:

PROGETTO DI INTEGRAZIONE / REVISIONE ALLA VARIANTE 2019						
n.lotto	particella catastale	Sup. Fond. mq.	SUL attuale mq.	SUL max progetto di variante	SUL "sospesa"	SUL utilizzata
Macrolotto 2 sub A						
33-34-35	parte di 2434	1.256,00	1.284,00	1.393,00	59,74	1.333,26
36-37	2439 + parte della 2434	1.902,00	730,00	983,00	63,20	919,80
Totale		3.158,00	2.014,00	2.376,00	122,94	2.253,06
			incremento di SUL mq. 362			

PROGETTO DI INTEGRAZIONE / REVISIONE ALLA VARIANTE 2019					
Macrolotto 2 sub B					
n.lotto	particella catastale	Sup. Fond. mq.	SUL stato attuale mq.	Diminuzione SUL mq.	SUL progetto di variante
				9,5747%	
19	2281	950,00	740,28	70,88	669,40
20	2282	745,00	417,74	40,00	377,74
21	2283	741,00	417,74	40,00	377,74
22	2284	784,00	241,02	23,08	217,94
25	2287	959,00	740,28	70,88	669,40
26	2288	876,00	417,74	40,00	377,74
27	2289	875,00	417,74	40,00	377,74
28	2290	824,00	388,28	37,18	351,10
Totale		6.754,00	3.780,79	362,00	3.418,79

Come si vede dalla prima tabella anche la SF viene modificata: il lotto 33-34-35 diminuisce e passa da SF 1.437 mq. a 1.256 mq.; il lotto 36-37 aumenta e passa da 1.730 mq. a 1.902 mq.

La SUL "sospesa" è quella derivata dalla variante C.C. n. 75 del 25/11/2015, non utilizzabile in quanto non ancora approvata;

Tipologia lotto 33-34-35

Viene prevista una diversa tipologia condominiale (corpo unico compatto circa 16 x 30 m.) con 12 appartamenti, in luogo della precedente approvata con det. n. 266/2019 (e segg. Det. 9/2019) che prevedeva un condominio di 14 appartamenti a due blocchi collegati da un corpo basso a terra;

ALLEGATO A

il nuovo condominio è a forma compatta, a 4 piani fuori terra di cui l'ultimo a piano attico rientrante. Il condominio è dotato di un unico corpo scala ascensore, con n. 2 appartamenti a piano terra con corte esclusiva, 4 appartamenti ad ogni piano, 2 appartamenti al piano attico.

La copertura è piana per disposizione pannelli fotovoltaici; la struttura in cemento armato, con tamponamento in laterizi e rivestimento a cappotto termico; infissi in PVC e oscuramenti a scuretto pieghevole.

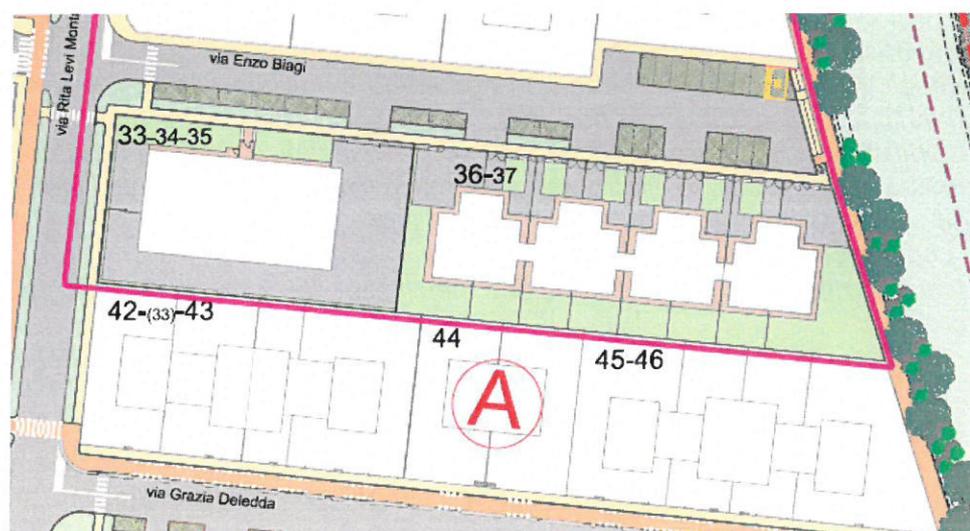
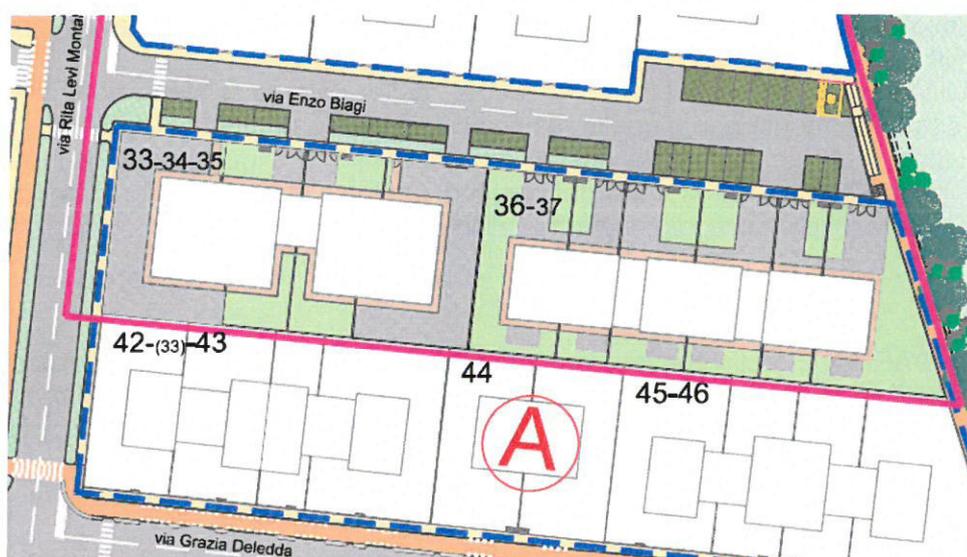
Al PT sono ubicate n. 12 autorimesse.

Tipologia lotto 36-37

Viene proposta una tipologia schiera, con 8 unità, binate 2 a 2 e raccordate da un corpo binato a piano terra di ridotta profondità; tale soluzione tipologica sostituisce quella prevista con la precedente variante (det. 266/2016) di n. 6 unità a schiera, come si evidenzia dagli stralci cartografici comparati.

Il Piano Terra sarà in parte abitativo ed in parte a servizi; la copertura è prevista piana o inclinata, e sarà utilizzata per la posa dei pannelli fotovoltaici.

L'aspetto estetico si caratterizza per omogeneità alle villette circostanti già costruite.



Modifiche alle aree pubbliche:

Le modifiche tipologiche richiedono anche una diversa organizzazione e distribuzione dei passi carrai, con conseguenti aggiustamenti degli spazi di sosta pubblici e del verde stradale sulla Via Enzo Biagi:

- lo spazio per parcheggi pubblici salirebbe da 721,89 mq. (n. 23 p.a) del PUA approvato a 737, 71 mq. (n. 26 posti auto), alcuni dei quali vengono ridisposti ortogonalmente;
- rimozione di 4 alberi esistenti, di cui due da reimpiantarsi nella medesima via, e n. 2 da reimpiantare ex novo in altro luogo da concordare con Ufficio Verde Comunale.

Non sono necessari spostamenti degli allacci alle reti (Enel Telecom, Acqua), mentre per gli allacci alla fogna nera e bianca saranno da richiedere le autorizzazione agli enti gestori (Hera e Comune);

Acustica:

la variante soggiace alle medesime indicazioni e condizioni definite col PUA approvato e con le successive determinazioni (266/2016, 246/2018) per quanto riguarda le problematiche acustiche del lotto/edificio prospiciente la circonvallazione.

Invarianza idraulica:

risulterebbe migliorativa rispetto all'ultima variante approvata (Det.9/2019) ed invariata rispetto a quella di cui alla (Det. 266/2016).

La permeabilità delle aree pubbliche, a fronte della diversa sistemazione dei parcheggi, risulterebbe sostanzialmente pari a quella già ricalcolata con la determina 266/2016.

Rispetto all'ultima variante approvata (2018), congiuntamente a quella ancora in itinere dei lotti commerciali, porterebbe ad un esubero dei bacini di laminazione di 296,44 mc, senza tener conto dell'ulteriore apporto allo stoccaggio ricavabile all'interno dei singoli lotti.

RICHIAMATI:

- l'art. 8 bis "VARIANTI" della convenzione del PUA A12-05 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. 11 "VARIANTI" della NTA del PUA A12-05 che 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 ";*

VALUTATO IN PARTICOLARE le condizioni per variante non sostanziale:

1 – Modifiche alle opere di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 8 non devono essere modificate la quantificazione e la localizzazione delle opere pubbliche. In questo caso le opere pubbliche sono già state realizzate e cedute. Le modifiche alle tipologie edilizie comportano piccoli interventi di adeguamento in loco che, tuttavia, non incidono sulla loro quantificazione, né localizzazione.

Tali aspetti sono già stati sottoposti al Responsabile del Settore LLPP il quale ha espresso un parere favorevole in data 21/05/2019 ed in data 12/08/2019. Resta tuttavia necessario, al momento della presentazione del PdC, concordare col competente settore comunale l'ubicazione, modalità e qualità dei reimpianti arborei anche tenuto conto di quanto indicato all'art. 16 del nuovo Regolamento recante disposizioni per la gestione e la tutela del verde pubblico e privato, approvato con atto C.C. N. 39 del 02/05/2019. Si indica sin d'ora che il nuovo impianto avvenga nel medesimo PUA A12/05 (fascia rete ecologica). L'avvenuto reimpianto, con garanzia per attecchimento, sarà inoltre condizione da porre al rilascio dell'agibilità degli edifici.

2- Trasferimenti di SUL

E' stata compiuta una verifica del complessivo trasferimento di SUL verificatosi con varianti non sostanziali a partire dall'approvazione del PUA sul macrolotto 2A e 2B. Risulta che:

il Macrolotto 2A, all'approvazione del PUA conta una SUL di 3.270 mq. (il 20% trasferibile è dunque pari a 654 mq. di SUL);

con varianti successive dal sub A risultano tolti 210,50 mq. di SUL, aggiunti mq. 442, 26 mq. comprensivi degli attuali 362 mq. Il saldo risulta dunque un'aggiunta di mq. 231,76, inferiore al 20% (circa 7%);

il macrolotto 2B, all'approvazione del PUA conta una SUL di partenza di 3.780,79 mq. L'attuale riduzione (mq. 362) corrisponde al 9,6%.

In sintesi, tenendo conto di tutte le varianti intervenute, anche non sostanziali, con la presente variante complessivamente si ha:

	PUA APPROVATO	PRESENTE VARIANTE	%Trasferimento SUL
MACROLOTTO 2A	3270	3568	9,16%
MACROLOTTO 2B	3918	3418,8	-8,72%

Le percentuali di SUL trasferita rimangono ampiamente all'interno del 20%.

3 – Tipologie

Le tipologie sono state migliorate nel senso richiesto dalla C.Q.A.P..

In particolare è stato riconformato il piano attico con restrizione su tutti i lati, aderendo ai principi tipologici definiti dal PUA approvato (vedi relazione e tavole tipologie piani attici).

Sono state apportate migliorie agli spazi pertinenziali.

In merito alle tipologie si segnala:

1 - le scale interne alle abitazioni (schiera) dovranno escludere soluzioni a ventaglio/piede d'oca, salvo una larghezza minima della scala di 120 cm.;

2 – Si ritengono sottodimensionati i corpi di ingresso interposti a raccordo tra le unità: in sede edilizia saranno verificati tutti i requisiti di distanza tra pareti, segnalando sin d'ora che le aperture previste al piano primo su pareti antistanti dovranno caratterizzarsi come luci).

4 - Acustica

Tenuto conto che la variante non incide sulle problematiche acustiche già esaminate con il PUA

approvato ed il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, nonché quanto specificato con le successive varianti, **si rinvia alle prescrizioni già in essi determinate, in particolare quelle di cui al PdC. n. 06/2010 e quelle di cui alla determina 266/2016 per i lotto 36-37.**

DATO ATTO CHE in data 04/09/2019 verbale n. 1, la C.Q.A.P., si espressa sulla proposta di variante rivista e modificata, **superando il precedente pronunciamento come di seguito riportato:**

“ Parere favorevole per il lotto 33-34-35 alle seguenti prescrizioni:

– tutti i pergolati del piano attico dovranno avere gli elementi orizzontali non inclinati;

Parere favorevole per il lotto 36-37.”

RITENUTO CHE:

- le variazioni prospettate ricadano nella casistica della fattispecie prevista sia dalla convenzione che dalle N.T.A. di PUA e che le stesse siano pertanto ammissibili come variante non sostanziale al PUA A12-05, da approvare con determina dirigenziale, previo passaggio in CQAP;
- per le modifiche apportate non si ritengono necessari, a livello urbanistico, ulteriori pareri;

PRESO ATTO CHE l'attuazione della convenzione, la cui durata è fissata in dieci anni, quindi prevista in scadenza al 29/07/2019, è stata prorogata di tre anni ai sensi della Legge n. 98/2013 (nota comunale prot. n. prot. n. 0012339 del 28/06/2019);

SI PROPONE

1 - DI APPROVARE LA “VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05 COMPARTO URBANO EST ZONA SS9 - 1° STRALCIO, Approvato con atto C.C.n.41 del 22/05/2009 – Convenzione urbanistica Notaio Maltoni in data 29/07/2009, PER MODIFICHE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI NEL MACROLOTTO 2A e 2B (lotti 33-34-5 e 36-37)”, a fascicolo conservata (istruttoria 85/2019), così come revisionata ed integrata, redatta dal progettista incaricato, 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), così composta:

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà sig. Vitali Luciano e documento d’identità;
- Estratto RUE Tav-1 (prot. 9802);
- Estratto di mappa Fg. 24, p.lle nn. 243, 2439; (prot. 9802/2019);

Elaborati grafici:

- Relazione Tecnica sostitutiva – 12 agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Copia ricognizione documentazione Acustica – precedenti varianti e PUA approvato (prot. n. 9802/2019);
- Relazione Invarianza idraulica sostitutiva– 12 agosto 2019 agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Documentazione fotografica – 7 agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Tav. 1-S Planimetria stato attuale – Planimetria progetto di variante scala 1.000 – agosto 2019 (prot. 15104/2019);
- Tav. 2-S Planivolumetrico Stato attuale e di progetto - scala 1:1000 – agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Tav. 3-S – Tipologie lotti N. 33-34-35 e N. 36-37 – scala 1:200 – agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);
- Tav. 4-S – Verifica standard parcheggi pubblici – particolare planimetria di variante con modifica opere pubbliche - scale varie – agosto 2019 (prot. n. 15104/2019);

2. DI DEFINIRE, per la suddetta variante, le seguenti prescrizioni da recepire alla presentazione del Permesso di Costruire:

P.1 - E' necessario concordare col competente settore comunale l'ubicazione, modalità e qualità dei reimpianti arborei anche tenuto conto di quanto indicato all'art. 16 del nuovo Regolamento recante disposizioni per la gestione e la tutela del verde pubblico e privato, approvato con atto C.C. N. 39 del 02/05/2019. Si indica sin d'ora che il nuovo impianto avvenga nel medesimo PUA A12/05 (fascia rete ecologica). L'avvenuto reimpianto, con garanzia per attecchimento, sarà inoltre condizione da porre al rilascio dell'agibilità degli edifici.

P.2 - Le scale interne alle abitazioni (schiera) dovranno escludere soluzioni a ventaglio/piede d'oca, salvo una larghezza minima della scala di 120 cm.

P.3 - In sede edilizia saranno verificati tutti i requisiti di distanza tra pareti, segnalando sin d'ora che le aperture previste al piano primo su pareti antistanti dovranno caratterizzarsi come luci.

P.4 - Per la tipologia condominiale andrà recepita la prescrizione della C.Q.A.P.: "tutti i pergolati del piano attico dovranno avere gli elementi orizzontali non inclinati".

P.5 - Per gli aspetti acustici si rinvia alle prescrizioni del PUA approvato ed a quelle definite con PdC. n. 06/2010 e con determina 266/2016 per i lotto 36-37.

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

4. DI PRESCRIVERE il rispetto delle norme di PUA, nonché delle prescrizioni degli enti pervenute in fase di approvazione di PUA e del PDC n. 6/2010 delle opere di urbanizzazione.

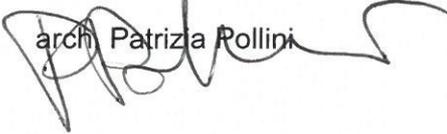
5. DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini, del Comune di Forlimpopoli.

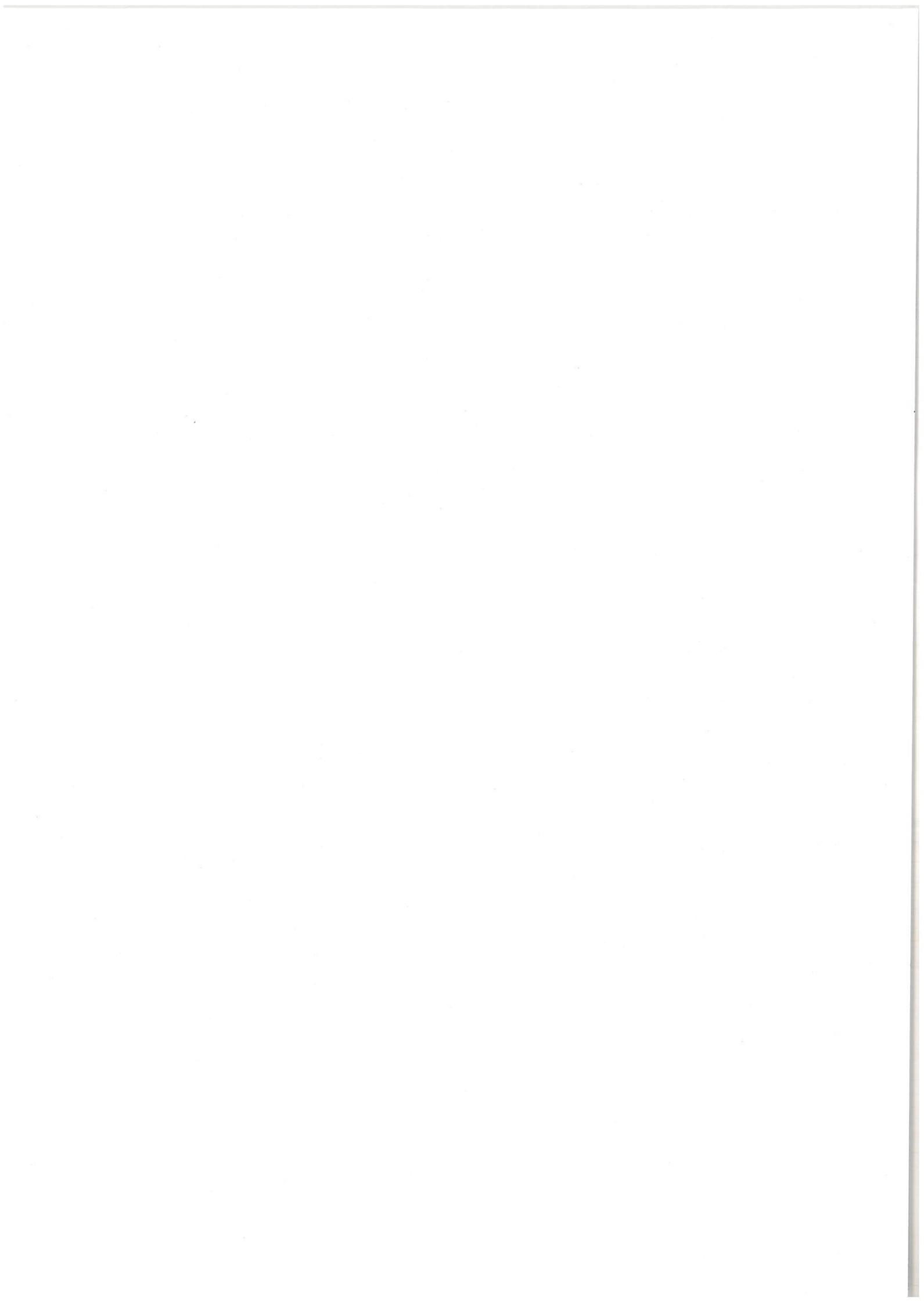
6 DI PROVVEDERE alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Forlimpopoli, 13 Settembre 2019

Il Responsabile del Procedimento

arch. Patrizia Pollini





COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 381 del 13/09/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05, COMPARTO URBANO EST ZONA SS9 - 1° STRALCIO (APPROVATO CON ATTO C.C.N.41 DEL 22/05/2009 - CONVENZIONE URBANISTICA NOTAIO MALTONI IN DATA 29/07/2009) PER MODIFICHE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI NEL MACROLOTTO 2A (LOTTI N. 33-34-35 E N. 36-37)

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 20/09/2019 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 894 Anno 2019

Forlimpopoli, 20/09/2019

L'incaricato alla pubblicazione