



## **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: 512904

N. 2019/252 registrata in data 19/06/2019

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE TIPOLOGICA AL PUA A12-05 (APPROVATO CON ATTO C.C.N.41 DEL 22/05/2009 - CONVENZIONE URBANISTICA NOTAIO MALTONI IN DATA 29/07/2009) , 1° STRALCIO, LOTTI N.1-9, PROPRIETA' SIG.RA DRADI PAOLA PER "MATTEINI HOME S.R.L".**

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

##### **VISTA:**

- la richiesta pervenuta in data 19/03/2019, assunta al prot. com.le n. 5123 - Istruttoria n. 42/19, di VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE al PUA A12-05 – Lotti nn. 1-9, presentata da Dradi Paola, nata a Ravenna il 06/08/1956 e residente a Ravenna, Via Dismano n. 3A, in nome e per conto della ditta M.M. IMMOBILIARE di Dradi Paola e C. s.a.s., con sede in via duca D'Aosta, n. 70 - 47034 Forlimpopoli (FC);
- le successive integrazioni della documentazione prot. n. 5809 in data 28.03.2019 e prot. n. 11275 in data 13-06-2019;

##### **VISTO INOLTRE:**

- la richiesta di voltura della istanza presentata dalla sig.ra Dradi Paola, in qualità di legale rappresentante, a nome di Matteini Home s.r.l (CF: 02711900403), a seguito di atto notarile di trasformazione della società (Notaio Dott. Roberto Scotto di Clemente di Cesena) in data 29/04/2019 Rep. 21656 Raccolta 12093;
- la visura catastale da cui risulta la nuova intestazione societaria delle p.lle (F.glio 24) nn. 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267;

##### **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) dell'Ambito per nuovi insediamenti A12-5 "Comparto Urbano Est – zona SS9", di proprietà di:
  - "M.M. Immobiliare di Dradi Paola & c. sas", via Duca d'Aosta,70 - 47034 Forlimpopoli (FC);
  - "CINA srl", Via Duca d'Aosta 42 - 47034 Forlimpopoli (FC);
  - "Boaria srl", Via Ravegnana, 38 - 47122 Forlì (FC);
  - Foschini Ruggero, Via Emilia per Cesena, 411 - 47034 Forlimpopoli (FC);
- con delibera di Giunta Comunale n. 87 del 03/06/2009 è stata approvata una integrazione allo schema di convenzione del PUA approvato A12-05 sub 1, quale parte integrante del POC;
- successivamente è stata stipulata la convenzione per l'attuazione degli interventi previsti dal PUA, relativi al sub-ambito A12-05, a firma del Notaio avv. Marco Maltoni,

- rep. n. 14996, racc. 9406, in data 29/07/2009, rep. 14996/racc. 9406, registrato in data 05/08/2009 n. 3180 serie 1t, trascritto il 06/08/2009;
- in data 16/09/2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire (PdC) n. 06/2010 non oneroso, relativo alle Opere di Urbanizzazione (d'ora in poi OOUU) (rif. Pratica 389/2010 prot. 14114), ai signori Vitali Luciano per la Soc. CINA srl, Dradi Paola per la soc. MM Immobiliare di Dradi Paola e sas, Foschini Ruggero, Foschini Gaetano per la soc. Boaria srl;
  - in data 13/09/2013 è stata approvata la Delibera di Giunta Comunale n. 98, di presa d'atto del collaudo delle OOUU, a firma dell' Arch. Massimo LORENZI, nato a Forlì (FC) il 06/08/1961, residente a Forlimpopoli in Piazza Martiri di Cefalonia n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena n. 534, relative al sub ambito di PSC - AMBITO A12-5 Comparto Urbano est-zona SS9 1°Stralcio, realizzate dai soggetti su indicati 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, con procedura ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000 e ss.mm.ii., avente come oggetto la redistribuzione della Superficie Utile Lorda (d'ora in poi SUL) fra i lotti di proprietà della soc. "M.M. Imm.re di Dradi Paola & C." e "Cina srl", a seguito di cessioni di proprietà, senza aumento del valore complessivo della SUL del PUA e senza modifica alla quantificazione delle opere di urbanizzazione nonché alla loro posizione;

VERIFICATO CHE, le successive varianti al P.U.A. Ambito A12-05 non hanno riguardato i lotti di proprietà della società richiedente la presente variante tipologica non sostanziale;

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. com.le n. 6059 in data 02/04/2019 è stato comunicato l'avvio del procedimento ed il relativo responsabile, arch. Patrizia Pollini;
- con la medesima nota è stato comunicato il parere della Commissione Per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (C.Q.A.P.), che si è espressa nella seduta del 29/03/2019 (verbale n. 2) con parere favorevole con prescrizioni come di seguito riportato:

"Parere favorevole alla variante tipologica e modifica prospetti Tav. 6 bis del PUA approvato.

Per quanto riguarda l'aspetto compositivo, architettonico ed inserimento nel contesto, sarà da rivedersi in CQAP, in fase di permesso di costruire.

Si prescrive inoltre l'esclusione di scale con gradini a ventaglio/piede d'oca."

- che a seguito di compiuta istruttoria, rinvenute alcune problematiche, si è provveduto a concordare con il tecnico interessato alcune modifiche puntuali necessarie al miglioramento ed al coordinamento delle soluzioni proposte nel rispetto della convenzione stipulata;

PRESO ATTO CHE tali modifiche sono state sostanzialmente recepite nella documentazione di variante integrativa/definitiva pervenuta in data 13/06/2019 ed acquisita al prot. Com.le n. 11275;

VISTA la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici redatta dal progettista incaricato dalla committenza per la variante non sostanziale del PUA, arch. Filippo SANTOLINI, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1109, CF: SNTFPP81P26D705F, con studio in Via O. Campri, n. 33/35 a Forlì (FC), come integrata nel corso del procedimento;

CONSTATATO CHE la Variante tipologica riguarda la redistribuzione della SUL prevista tra i lotti da 1 a 9 che compongono il macrolotto A (proprietà M.M. Immobiliare) e la revisione delle tipologie edilizie, per meglio rispondere alle esigenze del mercato. La variante apporta le seguenti modifiche:

- riduzione SUL nei lotti 3-5-8 e 9 di 290 mq. complessivi, da redistribuire sui lotti n. 1-2-4-6-7;
- modifica delle tipologie edilizie sui lotti 3-5-8-9, individuando per tutti i lotti tipologia a schiera;
- modifica della sezione tipo delle abitazioni che passa da tre a due piani fuori terra, con piano terra destinato sia ad abitativo che a servizi;
- lievi conseguenti modifiche alla posizione dei passi carrai senza incidenza su opere di urbanizzazione;
- modifiche alla posizione dei passi pedonali previsti per i lotti 3-5-8-9 in relazione ai nuovi schemi tipologici. In particolare per i lotti 3 e 5 la previsione degli accessi pedonali su via Rita Levi Montalcini, originariamente non previsto;
- la dotazione di massima di parcheggi pertinenziali esterni.

PRESO ATTO CHE la variante in esame:

- non riguarda le opere pubbliche e non incide sulla quantificazione degli standard che restano invariati;
- non modifica la superficie fondiaria;
- non modifica la SUL complessiva;

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.:

- redistribuzioni di superficie fondiaria nel limite del 20% della sup. fondiaria minore prevista;
- redistribuzioni 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 suddetto Responsabile (prot. n. 0011554/2019 del 18-06-2019) 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;

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

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

Acquisito il parere favorevole del Responsabile Settore Lavori Pubblici – Patrimonio – Ambiente, con particolare riferimento alle modifiche sugli accessi, in data 23/05/2019;

## **DETERMINA**

- 1. DI APPROVARE LA “VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05 - 1° STRALCIO** (PUA approvato con atto C.C.n.41 del 22/05/2009 – Convenzione urbanistica Notaio Maltoni in data 29/07/2009) LOTTI NN. 1-9 di proprietà di Matteini Home S.r.l., con sede in via duca D'Aosta, n. 70 - 47034 Forlimpopoli (FC), presentata dalla sig.ra Dradi Paola quale legale rappresentante ed predisposta a firma dell'arch. Filippo SANTOLINI, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1109, CF: SNTFPP81P26D705F, con studio in Via O. Campri, n. 33/35 a Forlì (FC), costituita dai seguenti elaborati:

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà sig.ra Dradi Paola (DRDPLA56M46H199N) e copia documento d'identità, legale rappresentante di Matteini Home S.r.l. C.F. 02711900403 (come da richiesta di voltura);
- Asseverazione del tecnico progettista;

Elaborati grafici:

- Relazione Tecnica – 07 marzo 2019;
- Relazione tecnica – integrazione 27 marzo 2019 con allegati (prot. 5809);
- Relazione tecnica – integrazione 13-06-2019 con allegati (prot. 11275);
- Planimetria generale Tabella S.U. Stato attuale e modificato – tipologie edilizie.

## **2. DI DEFINIRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI E CONDIZIONI:**

p.1 – Accessi pedonali: si richiamano la Tavola 5C del PUA approvato per le soluzioni tipologiche di recinzione e l'art. 9 del PUA per il divieto di prevedere pensiline di copertura per il viale principale.

p.2 – Accessi carrai: al momento della richiesta dei Permessi di costruire dei singoli lotti va acquisito il parere del Settore Lavori Pubblici sul loro numero e posizione.

p.3 - Invarianza idraulica: un eventuale incremento della permeabilità rispetto a quella calcolata dal PUA approvato (Tavola 7e1 – s e relazione tecnica Allegato 9-s), dovrà lasciare invariata la previsione di calcolo dell'invarianza idraulica, adottando all'interno delle proprietà tutti gli accorgimenti necessari (vedi art. 10 delle N.T.A.).

p.4 - Acustica: in fase esecutiva di progetto, sono necessarie l'adozione di tutte le misure di protezione acustica richiamate negli allegati indicati dal PdC 6/2010. Inoltre, il rilascio della agibilità dei fabbricati è subordinato alla verifica acustica strumentale post operam richiamato nella tavola generale della presente variante tipologica.

p.5 – Ai fini dello sviluppo compositivo edificio, richiamato il parere della C.Q.A.P., si rimanda alle regole di base stabilite dalle NTA del PUA.

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 SUBORDINARE** la valutazione di successive varianti all'aggiornamento, da parte del soggetto richiedente, degli stati ricognitivi aggiornati, relativi alle Superfici Utili dei Lotti.
7. **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini, del Comune di Forlimpopoli.
8. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Forlimpopoli, 19/06/2019

**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**
- Altri:sito, edilizia privata pua**
- Anagrafe delle Prestazioni**