



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: 520982

 2019/411 registrata in data 07/10/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05 - 1° STRALCIO LOTTI NN. 57-60-62 - PROPRIETA' BOARIA SRL - CONVENZIONE URBANISTICA NOTAIO MALTONI IN DATA 29/07/2009.

LA RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA la richiesta pervenuta in data 15/03/2019, assunta al prot. com.le n. 4987 - Istruttoria n. 41/19, di **VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE** al PUA A12-05 – Lotti nn. 57-60-62, presentata da Foschini Gaetano, nato a Cesena il 05/08/1962 e residente a Forlimpopoli, Via Emilia per Cesena, n. 213 n. 3A, in nome e per conto della ditta BOARIA srl, con sede in FORLÌ, via Ravennana, n. 38;

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 Ravennana, 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 al PUA approvato sono seguite numerose varianti sostanziali e non sostanziali, tra cui, in particolare quelle riguardanti la proprietà in oggetto:

- variante approvata con atto C.C. n. 23 del 07/04/2014;
- variante approvata con Determina n. 433 del 10/12/2014;
- variante approvata con Determina n. 56 del 24/02/2017;

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. com.le n. 6016 in data 02/04/2019 è stato comunicato l'avvio del procedimento ed il relativo responsabile, arch. Patrizia Pollini;
- la proposta di variante è stata sottoposta al parere della C.Q.A.P. nella seduta del 29/03/2019 (verbale n. 1) e in data 29/05/2019 (verbale n.1), ottenendo “ *Parere favorevole con la prescrizione che per mantenere le soluzioni proposte delle scale tipo con piede d'oca a 45°, la larghezza delle rampe debba essere di almeno mt. 1,00.*”;

ESAMINATA la documentazione allegata alla richiesta, e gli elaborati tecnici, nella versione definitiva, redatti dal progettista incaricato, ing. GUERRINI DANIELE, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 2475/A, CF: GRRDNL81B23D705G, con studio in Via Della Luna, n. 3 a Forlimpopoli (FC);

CONSTATATO CHE la variante per incontrare le richieste del mercato, propone per i lotti nn. 57-60-62, approvati con tipologia bifamigliare, di aggiungere la possibilità di accorpamento in un lotto unico con la realizzazione di 7-8 unità immobiliari suddivise in due blocchi tipo schiera collegati tra loro e spazi esterni comuni. La variante non richiede incrementi di Superficie Fondiaria e Superficie Utile lorda che restano complessivamente invariate (S.F = 1572, 00 mq.; SUL = 700 mq.).

l'ultima versione della variante propone due soluzioni ipotetiche da definire in sede di permesso di costruire, per la localizzazione dei posti auto esterni, di cui una richiederebbe una parziale modifica della posizione dei passi carrai e dei posti auto pubblici frontistanti i 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”;*

PRESO ATTO CHE la variante in esame:

- non riguarda le opere pubbliche e non incide sulla quantificazione degli standard che restano invariati (vedi quanto specificato al punto sottostante);
- non modifica la superficie fondiaria;
- non modifica la SUL complessiva;

VISTA la Relazione Istruttoria predisposta dal Responsabile del Procedimento (prot. 18220 del 01/10/2019), 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;

VERIFICATO ALTRESI' il rispetto del tirante idrico a seguito della approvazione della “Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico”, di cui alla D.G.R. n. 2112 del 05 dicembre 2016, risultante nullo;

RITENUTO che le modifiche 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 C.Q.A.P..

ATTESO CHE la presente richiesta di variante è stata presentata il 15/03/2019, quindi in data antecedente alla scadenza decennale della convenzione (29/07/2019) e che, comunque, ai sensi della Legge n. 98/2013, la sua scadenza è prorogata di tre anni;

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), relativamente ai **LOTTI NN. 57-60-62**, presentata dalla proprietà BOARIA S.R.L. rappresentata dal sig. Foschini Gaetano, con sede in FORLI', via Ravegnana, n. 38, e predisposta a firma ing. GUERRINI DANIELE, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 2475/A, CF: GRRDNL81B23D705G, con studio in Via Della Luna, n. 3 a Forlimpopoli (FC), costituita dalla documentazione di seguito elencata:

Allegati:

- Copia domanda
- Asseverazione del tecnico progettista;

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà e Procura speciale (prot. 17952/2019);
Elaborati tecnici:
- Planimetria catastale Fg. 24, p.lle nn. 2331/2332/2334 (prot. n. 4987/2019);
- Verifica tirante idrico (prot. n. 4987/2019);
- Calcolo invarianza idraulica (prot. n. 4987/2019);
- Relazione Tecnica – (prot. n. 4987/2019);
- Relazione tecnica – integrazione (prot. 8581/2019);
- Relazione tecnica (integr. Prot. 17475/2019);
- Tavola 1 - integrazione variante tipologica (prot. 17475/2019);
- Tavola 2 - integrazione variante tipologica (prot. 17475/2019);
- schemi lotti divisi ed accorpati (prot. n. 4987/2019);
- n. 3 Viste rendering (prot. 8581/2019).

2. **DI DEFINIRE**, sulla base delle considerazioni espresse in premesse, richiamando la relazione istruttoria di cui all'allegato A, le seguenti prescrizioni e condizioni:

- p.1 - Le tavole di variante ed il permesso di costruire dovranno recepire, per la soluzione delle scale, la prescrizione della C.Q.A.P. qui riportata: *“Si prescrive inoltre che per mantenere le soluzioni proposte delle scale tipo con piede d'oca a 45°, la larghezza delle rampe debba essere di almeno mt. 1,00.”*;
- p.2 - L'incremento della impermeabilità 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 a ciò necessari (vedi art. 10 delle N.T.A.);
- p.3 - In caso si optasse, in sede di PdC per soluzioni che richiedono spostamento dei carrai/posti auto pubblici, occorrerà acquisire il preventivo parere del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio e Progettazione, fermo restando che la nuova disposizione non dovrà essere inferiore, né in termini di superficie, né in numero di posti auto, rispetto al PUA approvato;
- p.4 - La localizzazione sul retro dei posti auto pertinenziali non dovrà impegnare lo spazio dedicato ai marciapiedi e/o creare condizioni di ristrettezza e pericolosità per gli utenti.

3. **DI RIMANDARE** alla successiva fase istruttoria del Permesso 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. Pollini Patrizia, Ufficio Urbanistica del Comune di Forlimpopoli.

Forlimpopoli, 07/10/2019

La Responsabile del VI Settore
Arch. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

- X** Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente
- X** Altri: Pubblicare sito istituzionale, sezione edilizia privata, PUA.

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 411 del 07/10/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05 - 1° STRALCIO LOTTI NN. 57-60-62 - PROPRIETA' BOARIA SRL - CONVENZIONE URBANISTICA NOTAIO MALTONI IN DATA 29/07/2009.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 11/10/2019 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 974 Anno 2019

Forlimpopoli, 11/10/2019

L'incaricato alla pubblicazione