



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: 500591

 2019/22 registrata in data 24/01/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE 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 MODIFICA ALLA TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE NEL MACROLOTTO 2A, RELATIVA AI LOTTI 33-34-35.

LA RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA la richiesta in data 20/09/2018, assunta con prot. com.le n. 16577 - Istruttoria n. 237/18, di VARIANTE NON SOSTANZIALE al PUA A12-05 – Macrolotto 2A, presentata dal sig. Vitali Luciano, nato a Forlimpopoli il 20/09/1957, legale rappresentante della ditta “CINA s.r.l.”, con sede in via Duca d’Aosta, 42 a Forlimpopoli (FC), proprietario dei terreni individuati al NCT/NCEU al foglio n. 24 p.la n. 2434, PER MODIFICA ALLA TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALI NEL MACROLOTTO 2A – LOTTI 33-34-35;

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);
- in data 29/07/2009 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, 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 il PUA approvato è stato oggetto di numerose varianti sostanziali e non, tra cui in particolare si citano:

- variante sostanziale adottata con delibera di C.C. n. 75 del 25/11/2015 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;

- varianti non sostanziali approvate con determinazioni del responsabile del VI settore, tra cui:

- 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;

PRECISATO 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 istruttorio degli uffici comunali;
- 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;
- con determina n. 134/2018 stante le numerose varianti susseguite a far data dalla approvazione del PUA, 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;
- la determina n. 246/2018 evidenzia i lotti e le SUL interessate dalla Variante C.C. n. 75/2015;

VISTA la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici, redatta dal progettista incaricato dalla committenza per la variante non sostanziale in oggetto, ing. SIMONE BASTARI, iscritto all'Ordine/Albo degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1340, CF: BSTSMN72E03D704P, con studio tecnico in FORLIMPOPOLI (FC), Galleria Aldo Moro, n. 4 e costituita da:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà sig. Vitali Luciano e documento d'identità;
- Relazione Tecnica – 18 settembre 2018;
- Tavola Unica – Rev01-ottobre 2018;

VISTE le integrazioni e i chiarimenti richiesti con prot. com.le n. 18083/2018 in data 17/10/2018 e forniti dal progettista della variante con prot. n. 18635 del 25/10/2018;

CONSTATATO CHE:

- la richiesta di variante si "innesta" su quella approvata con determina n. 266/2016, la quale ha apportato *modifiche dei sistemi aggregativi delle unità insediative e, parzialmente, ai prospetti*; detta variante ha approvato modifiche alla redistribuzione dei lotti e delle tipologie edilizie nei lotti in esame;
- la presente variante ha ad oggetto specifico un ulteriore incremento (22 cm.) dell'altezza massima più rispetto a quella consentita con determina n. 266/2016 (mt. 11,93) elevandosi a 12,15 m. rispetto agli 11,70 previsti dal PUA approvato; l'altezza massima rispetto al PUA originariamente approvato risulterà maggiorata complessivamente di 45 cm;
- tale esigenza è motivata dalle tecniche costruttive da adottarsi, per garantire complessivamente tutti i requisiti statici, acustici, energetici richiesti dalla normativa vigente, che comportano un maggior spessore di solaio (45 cm.);
- vengono evidenziate alcune modifiche alla composizione dei corpi al piano terra per servizi/garage e la rappresentazione degli spazi pertinenziali;

- vengono mantenute le condizioni già disposte con la determina 266/2016, in relazione ai minimi adeguamenti da questa apportate per le opere pubbliche; in particolare la distanza minima di 12 mt. del passo carraio dalla intersezione (Via Enzo Biagi);

RICHIAMATI:

- l'art. 8 bis "VARIANTI" della convenzione del PUA A12-05 sottoscritta :

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 ";*

DATO ATTO CHE con nota prot. com.le n. 17459/2018 è stato dato l'avvio del procedimento, designando il responsabile del procedimento nell'arch. Patrizia Pollini;

VISTA la Relazione Istruttoria predisposta dal suddetto Responsabile (prot.1404/2019) allegata alla presente determina quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO A), 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 e le valutazioni istruttorie in essa contenuti da cui si evidenziano, in sintesi, i seguenti aspetti:

1) stante il permanere del regime di salvaguardia per la variante C.C. n. 75 del 25-11-2015, la possibilità di utilizzo della quota di SUL ridistribuita del lotto n. 51 sui lotti 34 e 35, pari ad un totale di 59,74 mq., è "sospesa" fino alla positiva conclusione della suddetta variante e del nuovo procedimento prot n. 17198 del 01/10/2018 ad esso collegato;

2) dalla complessiva lettura del Piano, l'altezza massima non pare assumere un carattere vincolante assoluto, perciò la modifica di altezza richiesta per il fabbricato condominiale può essere ammessa per il PUA in oggetto, anche nell'ambito di una variante non sostanziale;

3) la tipologia rappresentata è da intendersi come schema distributivo/aggregativo di massima, che dovrà essere compiutamente verificato in sede di Permesso di costruire, tenendo conto della necessità di garantire un equilibrato rapporto tra superfici abitative e superfici di servizio, con particolare riferimento alla funzionalità delle aree pertinenziali, nei termini indicati nella suddetta relazione istruttoria;

4) il mantenimento della invarianza idraulica secondo quanto già previsto con la determina 266/2016;

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 CHE

- in data 12/10/2018 è stato acquisito il parere della Commissione Per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (C.Q.A.P.) la quale si è espressa favorevolmente (verbale n.1);
- della presente variante è stata data informativa alla Giunta Comunale nella seduta del 22-01-2019, la quale si è espressa favorevolmente;

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 ALLA TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE NEL MACROLOTTO 2A, relativa ai lotti 33-34-35**, costituita dai seguenti elaborati redatti dall'ing. ing. SIMONE BASTARI, iscritto all'Ordine/Albo degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1340, CF: BSTSMN72E03D704P, con studio tecnico in FORLIMPOPOLI (FC), Galleria Aldo Moro, n. 4 e costituita da:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà sig. Vitali Luciano e documento d'identità;
- Relazione Tecnica – 18 settembre 2018;
- Tavola Unica – Rev01-ottobre 2018;
- Nota chiarimenti prot. n. 18635 del 25/10/2018;

2 - DI CONFERMARE, per la suddetta variante non sostanziale, le prescrizioni indicate nell'Allegato A e di seguito riportate:

P1 - Qualora il Permesso di Costruire del lotto 33-34-35 venisse presentato prima dell'iter conclusivo della variante C.C. n. 75/2015 e del procedimento prot n. 17198 del 01/10/2018 ad esso collegato, dalla SUL complessiva di 1.284 mq. andranno detratti 59,74 mq. attribuiti con la variante C.C. 75/2015, ancora in salvaguardia.

P2 - E' necessario che il progetto esecutivo dell'intervento edilizio preveda un equilibrato rapporto tra spazi abitativi e spazi di servizio con particolare riferimento all'accessibilità dei garage, agli spazi di sosta e manovra nell'area di pertinenza che dovranno essere adeguatamente dimensionati e non interferenti. Tale aspetto andrà considerato anche con particolare riferimento all'utilizzo di eventuali incentivi di superficie (es. Reg. Bioedilizia).

P3 – Va escluso il posto auto in terza fila.

P4 - Va conservato il medesimo rapporto di invarianza idraulica ed ogni altra condizione posta dalla variante det. 266/2016.

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, 24/01/2019

La Responsabile del VI Settore
Arch. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

- X Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente
- X Altri:Sito Comune di Forlimpopoli, sez. edilizia privata, sez. PUA

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 22 del 24/01/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE 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 MODIFICA ALLA TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE NEL MACROLOTTO 2A, RELATIVA AI LOTTI 33-34-35.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 25/01/2019 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 88 Anno 2019

Forlimpopoli, 25/01/2019

L'incaricato alla pubblicazione