



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Provincia di Forlì - Cesena
SETTORE EDILIZIA PRIVATA, TERRITORIO ED AMBIENTE

D E T E R M I N A Z I O N E

ID: 450064

2017/56 registrata in data 24/02/2017

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, PER MODIFICA TIPOLOGIA EDILIZIA LOTTO 52 E MODIFICA PASSO CARRAIO, PROP. SARTINI GIULIANO.

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA LA DOMANDA DI VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12 - 05 - 1° STRALCIO PER MODIFICHE LOTTO N. 52 CON MODIFICA PASSI CARRAI (PUA vigente approvato con atto C.C. n.41 del 22/05/2009), presentata da SARTINI GIULIANO, nato a Sogliano al Rubicone il 01/04/1948, in nome e per conto ed in qualità di legale rappresentante della Ditta "Mediatec" sas di Sartini Giuliano & C, con sede in Bertinoro, Via Santa Croce, n. 289, avente titolo sull'immobile distinto al NCT/NCEU al foglio n. 24 p.lle nn. 2330-2349 corrispondenti al lotto n. 52 del PUA approvato, pervenuta in data 26/09/2016 ed assunta al prot. com.le n. 14928 - Istruttoria n. 215/16 - integrata in data 23.11.2016 con prot.com.le n. 18713/2016;

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" (1° Stralcio);
- in data 29/07/2009 è stata stipulata la convenzione per l'attuazione degli interventi previsti dal suddetto PUA, 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, relative al 1°Stralcio, realizzate in attuazione del permesso di costruire n. 6/2010;
- in data 11/10/2013 è stato stipulato atto di cessione al Comune di Forlimpopoli, delle aree relative alle OOUU, a rogito del Notaio Maltoni, rep. n.23889 Racc. n.15340;

VISTO CHE LA VARIANTE RIGUARDA la modifica della tipologia edilizia prevista sul lotto n. 52 e lo spostamento e la riunificazione ad un unico passo carraio;

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:
“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. [...]”;

DATO ATTO CHE, sulla presente richiesta di variante, con nota prot. com.le n. 15174 del 29.09.2016, è stato comunicato il parere (favorevole) della Commissione Per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (C.Q.A.P.) e dato l’avvio del procedimento, designando il Responsabile del Procedimento nell’arch. Patrizia Pollini;

VISTA la Relazione Istruttoria predisposta dal suddetto Responsabile (prot. 3122/2017) agli atti conservata, nella quale sono compiutamente illustrati, verificati e valutati i contenuti della variante proposta e dell’iter amministrativo seguito;

PRESO ATTO CHE:

- con nota prot. com.le n. 15183 del 29.09.2016 è stato richiesto il parere di competenza al Corpo di Polizia Municipale dell’Unione dei Comuni della Romagna Forlivese – Distaccamento di Forlimpopoli;
- con nota com.le prot. n. 15187 del 29.09.2016 è stato richiesto il parere di competenza al Settore Lavori Pubblici del Comune;
- la Polizia Municipale U.C.R.F. (prot. n. 41572/16), ha rilasciato parere il 31.10.2016 (prot. com.le n. 17207), il quale segnala attenzione sulla eliminazione “dell’ultimo stallo di sosta in direzione Cesena, al fine di consentire maggiori margini di sicurezza stradale nelle manovre di sosta ed immissione nel flusso della circolazione da parte dei veicoli”;
- il Settore Lavori Pubblici ha espresso parere favorevole in data 22.12.2016;

VERIFICATO CHE la variante, come proposta in prima istanza, ha evidenziato problematiche in quanto proponeva, nello spostamento del passo carraio sul lato nord, una soluzione che, pur a fronte della richiesta di monetizzazione, avrebbe comportato:

- per quanto minima, la perdita di standard di parcheggio pubblico pari a 11,20 mq.;
- una riduzione della capacità di spazio effettivo di sosta (1 stallo) rispetto a quanto approvato;
- uno slittamento dei posti auto in avvicinamento alla curva;

VISTE le modifiche apportate alla medesima variante al fine di superare le problematiche evidenziate, presentate con trasmissione integrativa a firma del medesimo tecnico 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), pervenuta in data 06.02.2017 ed acquisita al prot. com.le n. 2064/2017);

VALUTATA quindi la variante con le ulteriori modifiche apportate, la quale in definitiva propone, a Superficie Utile Lorda e Superficie Fondiaria invariate, il passaggio da tipologia

edilizia bifamiliare, con due passi carrai posti sul fronte strada lato est, a edificio strutturato in:

- 2 appartamenti distribuiti in orizzontale, con piano terra a servizi e garage (h. 2,40), 1 appartamento al piano primo ed 1 appartamento al piano secondo serviti da autonomi accessi e vani scala;
- eliminazione dei due passi carrai e la riunificazione in un unico passo carraio mantenuto sul lato est, ma traslato all'estremità sud del lotto, in Via Grazia Deledda;
- aggiustamenti, nell'ambito della superficie fondiaria, della organizzazione dei soli spazi/percorsi pertinenziali per l'accesso alle autorimesse ed ai posti auto esterni;
- modifica di invarianza idraulica, ampiamente contenuta nei valori di riserva del comparto;

VISTO che il Settore Lavori Pubblici, consultato sulle modifiche apportate alla variante, ha espresso nuovamente parere in data 22.02.2017, prescrivendo di arretrare il cancello del passo carraio o, in alternativa, prevederne l'apertura automatica;

RITENUTO necessario mantenere impregiudicati gli spazi pubblici di standard, propendendo per la soluzione modificata dal progettista a seguito delle problematiche segnalate in corso di istruttoria, in quanto:

- tale soluzione non incide sulle opere di urbanizzazione già realizzate e cedute e, al tempo stesso, risponde alle esigenze di organizzazione delle due unità immobiliari abitative manifestate dal richiedente;
- in tal modo le variazioni prospettate ricadono nella casistica della fattispecie prevista sia dalla convenzione che dalle N.T.A. di PUA, perciò ammissibili come variante non sostanziale al PUA A12-05, da approvare con determina dirigenziale, previo passaggio in CQAP;

RITENUTA adeguata ed esaustiva la relazione istruttoria predisposta dal Responsabile del procedimento e ritenute condivisibili le valutazioni effettuate che propongono un esito favorevole della variante, tuttavia con i seguenti rilievi:

- P.1 - Arretrare il cancello del passo carraio o, in alternativa, prevederne l'apertura automatica;
- P.2 - ripristinarne la forma curvilinea del parapetto delle logge così come indicato nella Tavola 2 – Tipologia lotto n. 52 – del 23.09.2016. Diversamente dovrà essere acquisito il parere della CQAP in sede di richiesta del permesso di costruire.

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. Maurizio VITALI, di seguito elencata:

Allegati:

Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà sig. Sartini Giuliano;

Elaborati grafici:

Relazione Tecnica – 06.02.2017;

Documentazione fotografica -23.09.2016;

Estratto catastale – planimetria PUA e successive varianti – particolare lotto n. 52 (TAV. 1 Sostitutiva) – febbraio 2017

Tavola 2 (Sostitutiva) – Tipologia lotto n. 52 – Febbraio 2017;

Relazione Invarianza Idraulica – Febbraio 2017;

DETERMINA

1 – DI APPROVARE LA VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05 - 1° STRALCIO Approvato con atto C.C.n.41 del 22/05/2009 – Convenzione

urbanistica Notaio Maltoni in data 29/07/2009) **PER MODIFICA TIPOLOGIA EDILIZIA LOTTO N. 52 E CON MODIFICA PASSI CARRAI**, a fascicolo conservata (istruttoria n. 215/2016), così come proposta dall'istanza del sig.r **SARTINI GIULIANO**, pervenuta in data 26/09/2016 ed assunta al prot. com.le n. 14928 - Istruttoria n. 215/16, integrata e modificata in data 06.02.2017 prot. Ccm.le 2064/2017, definendo le seguenti prescrizioni:

- P.1 - Arretrare il cancello del passo carraio o, in alternativa, prevederne l'apertura automatica;
- P.2 - ripristinarne la forma curvilinea del parapetto delle logge così come indicato nella Tavola 2 – Tipologia lotto n. 52 – del 23.09.2016. Diversamente dovrà essere acquisito il parere della CQAP in sede di richiesta del permesso di costruire.

2 - **DI RIMANDARE** alla successiva fase istruttoria dei permessi di costruire, la verifica puntuale degli aspetti edilizi ed igienico sanitari propri degli edifici;

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, 24/02/2017

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:**

- Anagrafe delle Prestazioni**

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 56 del 24/02/2017

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, PER MODIFICA TIPOLOGIA EDILIZIA LOTTO 52 E MODIFICA PASSO CARRAIO, PROP. SARTINI GIULIANO.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 24/02/2017 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 111 Anno 2017

Forlimpopoli, 24/02/2017

L'incaricato alla pubblicazione