



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: 422286

Pratica n.

N. 2016/9 registrata in data 22/01/2016

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA A12-05, PER MODIFICA TIPOLOGIE EDILIZIE E LIEVE SPOSTAMENTO SUL/SF FRA I LOTTI 47,48 E ,49,50.

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

PREMESSO CHE:

- con atto n. 41 del 22/05/2009 il Consiglio Comunale ha APPROVATO, ai sensi dell'artt. 30 e 34 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i. il Piano Operativo Comunale, avente valore di 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)
- con delibera di Giunta Comunale 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;
- in data 13/01/2010 prot. 389 è stata presentata apposita domanda di Permesso di Costruire (d'ora in poi PdC) delle Opere di Urbanizzazione (d'ora in poi OOUU) del comparto, a firma dell'arch. Vitali Maurizio, CF: VTL MRZ 57L05D705S, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 418;
- in data 16/09/2010 è stato rilasciato apposito PdC n. 06/2010 non oneroso, relativo alle Opere di Urbanizzazione (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;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- in data 20/12/2010 sono iniziati i lavori relativi alle Opere di urbanizzazione di che trattasi e che in data 19/12/2012 sono terminati ed in data 04/01/2013 prot. 0000144 è stato presentato apposito modulo di scheda tecnica descrittiva, ai sensi della LR 31/2002, con allegata dichiarazione di conformità delle OOUU;
- in data 19/03/2013 prot. 3677 è stata presentata la richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione e che in data 27/06/2013 è stato consegnato il "certificato di collaudo" a firma dell'arch. Lorenzi Massimo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena con il numero 534, sede Piazza Martiri di Cefalonia n. 5 a Forlimpopoli

(FC), in virtù di nomina collaudatore con determina del Comune di Forlimpopoli n. 93 del 31/03/2011;

- 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 sig.ri Vitali Luciano per la Soc. CINA S.r.l, Dradi Paola per la Soc. M.M. IMMOBILIARE di Dradi Paolo e C. sas, Foschini Ruggero, Foschini Gaetano per la Soc. BOARIA S.r.l., in attuazione del permesso di costruire n. 6/2010, al fine di procedere alla cessione delle aree stesse alla Amministrazione Comunale, così come stabilito nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 29/07/2009, a rogito del notaio Avv. Marco Maltoni, rep. 14996/racc. 9406, registrato in data 05/08/2009 n. 3180 serie 1t, trascritto il 06/08/2009.
- 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;

DATO ATTO CHE:

- in data 25/06/2015 Prot. 9046 il sig. Urbini Graziano nato a Forlimpopoli il 21/09/1955 e residente a Forlì in Viale Roma 41, in qualità di legale rappresentante della Ditta "AMBITO CINQUE srl", con sede a Milano (MI), in via Monte Napoleone n.8, proprietaria delle p.lle individuate al NCT/NCEU n. 2369, 2370, 2371, 2372 del Fg. n. 24, ha presentato la richiesta di Variante non sostanziale al PUA A12-05, per 4 lotti (n. 47,48,49,50), facenti parte del MACROLOTTO 1 (vedasi stralcio planimetrico sotto), per modifiche tipologiche e piccoli spostamenti di superficie fondiaria e di superficie utile lorda;

VISTO l'elaborato grafico e gli allegati che qui di seguito si elencano, redatti dal progettista incaricato dalla committenza per la variante tipologica del PUA, 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):

Elaborati grafici:

- Tav. unica Estratto catastale, planimetrie a confronto tipologie edilizie scala varie

Allegati:

- Relazione tecnica
- Relazione Invarianza;
- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà Ditta "AMBITO CINQUE srl";
- Estratto RUE vigente;

VERIFICATO CHE:

- la variante di che trattasi prevede l'inserimento di nuove tipologie edilizie con trasformazione/accorpamento dei 4 lotti interessati (n. 47,48,49,50), così come di seguito descritto:
- lotti 49 e 50 accorpatisi insieme ad una piccola parte del lotto 48 con una Sf. di mq. 1.191,00 e proposta di tipologia edilizia composta da n. 2 blocchi con 2 unità abitative collegate fra di loro con garage a piano terra e una SUL complessiva di mq. 442,00 ;
- il lotto 47 e la parte rimanente del lotto 48 con una Sf. di mq. 747, con proposta di tipologia edilizia composta n. 2 unità abitative anche queste collegate dai garage a Piano Terra e una SUL di mq. 222;

		DATI PROGETTO				
		Sup.Fond	SUL	Permeabilità		
n.lotto	particella catastale	Fondari sup. a mq.	sup.utile mq.	sup.verde mq.	Sup. semi-permeabile mq.	Sup. Permeabile TOT mq.
47-48	2369	747,00	222,00	310,00	96,00	406,00
	Parte 2370					
49-50	Parte 2370	1.191,00	442,00	390,00	206,00	596,00
	2371					
	2372					
		1.938,00	664,00	700,00	302,00	1.002,00
				851,00 (verde+semi-perm al 50%)		

RILEVATO QUINDI CHE:

- a completamento della variante al Macrolotto 1 approvata con determina n. 204 del 17/06/2014, con la presente variante di fatto si richiede di estendere le stesse tipologie abitative anche ai lotti 47 - 48 - 49 e 50 appartenenti al Macrolotto 1, mentre l'unico lotto che rimane estraneo dalle varianti risulta al momento il lotto n. 40;

TENUTO CONTO CHE:

- la variante conferma sia la Sf. complessiva dei lotti 47 - 48 - 49 e 50 pari a mq. 1.938 sia la SUL complessiva pari a mq. 664;
- per quanto riguarda la permeabilità (verde e semipermeabile) il tecnico incaricato ha effettuato una verifica analitica ed un ricalcolo dell'invarianza idraulica, da cui si evidenzia la diminuzione delle aree permeabili complessive (mq. 1.027,40 – mq. 851) di mq. 177 e un conseguente aumento della necessità del volume di laminazione di mc. 15,53; tale variazione lascia comunque un notevole margine di sicurezza pari a mc. 322 di volume di laminazione in esubero rispetto al volume minimo richiesto per l'intero comparto;

TENUTO CONTO INOLTRE CHE:

- le modifiche introdotte non modificano gli standard urbanistici, la posizione e quantificazione delle aree pubbliche (peraltro già cedute), né le reti dei sottoservizi esistenti, come dichiarato dal tecnico progettista arch. Maurizio Vitali;
- le nuove tipologie edilizie proposte sono state elaborate per poter meglio aderire al Regolamento per la Bioedilizia ed il Risparmio Energetico del Comune di Forlimpopoli, in ordine ai seguenti requisiti:
 - protezione dal freddo ed inerzia termica;
 - isolamento e confort acustico;
 - impianti centralizzati per la produzione di calore;
 - impianti solari termici;

- impianti solari fotovoltaico;

RICHIAMATI:

- l'art. 8 bis "VARIANTI" della convenzione del PUA A12-05, il quale prevede che:
 - 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, il quale prevede che:
 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 :

- in data 22/01/2016 la CQAP, commissione 69 verbale 1, ha espresso Parere Favorevole, rispetto alla proposta di variante di cui all'oggetto;

RIBADITO COMUNQUE NEL MERITO CHE:

- la scelta compatta delle tipologie edilizie proposte, senza balconi aggettanti, sia giustificata dal fine del raggiungimento di requisiti prestazionali elevati in termini di risparmio energetico degli stessi, compresa l'eventuale tipologia con copertura piana, la quale persegue tale obiettivo, garantendo al contempo una buona collocazione dei pannelli fotovoltaici e solari, con riguardo alla loro schermatura rispetto all'esterno (innalzamento cordoli perimetrali); per quanto attiene alla distribuzione su due livelli dei locali ad uso servizio con h=2.40 m. si evidenzia che le proporzioni fra uso abitativo e uso servizio all'abitazione devono essere giustificate (in sede di PdC), da reali necessità di utilizzo, nonché legate a conformazioni planivolumetriche e statiche;

RITENUTO INFINE CHE:

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

DETERMINA

1. DI AUTORIZZARE la Variante non sostanziale al P.U.A. A12-05, COMPARTO URBANO EST-ZONA SS9, avente ad oggetto la modifiche tipologiche dei lotti 47, 48, 49, 50, nonché lo spostamento di quote di SF e di SUL fra i lotti stessi.

2. DI RIMANDARE alla successiva fase istruttoria dei permessi di costruire, la verifica puntuale degli aspetti edilizi ed igienico sanitari propri degli edifici, fermo restando che per quanto attiene alla distribuzione su due livelli dei locali ad uso servizio con h=2.40 m. si prescrive che le proporzioni fra uso abitativo e uso servizio_ all'abitazione dovranno essere giustificate (in sede di PdC), da reali necessità di utilizzo, nonché legate a conformazioni planivolumetriche e statiche._

3. DI DARE ATTO che il Responsabile del procedimento è l'arch. Raffaella MAZZOTTI.

4. DI PUBBLICARE la presente determinazione in ottemperanza alle norme relative alla Trasparenza.

Forlimpopoli, 22/01/2016

Il Responsabile del VI Settore
Arch. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

- Capo Settore Segreteria AA.GG.**
 - Capo Settore Bilancio e Finanze**
 - Capo Settore Servizi Demografici**
 - Capo Settore Scuola, Cultura, Servizi Sociali e Sport**
 - Capo Settore Lavori Pubblici, Patrimonio e Progettazione**
 - Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente**
 - Capo Settore Polizia Municipale**
- X Altri: da Pubblicare nel sito del Comune di Forlimpopoli, sezione edilizia privata, sezione PUA.**
- Anagrafe delle Prestazioni**

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 9 del 22/01/2016

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA A12-05, PER MODIFICA TIPOLOGIE EDILIZIE E LIEVE SPOSTAMENTO SUL/SF FRA I LOTTI 47,48 E , 49,50.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 01/02/2016 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 63 Anno 2016

Forlimpopoli, 01/02/2016

L'incaricato alla pubblicazione