



## **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: 588671

N. 2021/858 registrata in data 27/12/2021

**OGGETTO: APPROVAZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE N. 5 (ART. 10 CONVENZIONE) AL PUA AMBITO A 12 - 11 COMPARTO RESIDENZIALE S. ANDREA - PROPRIETA': SOCIETA' IMMOBILIARE ROSSANO SRL -ENTE ISTITUTO PRATI, RAFFELLI ANNA MARIA, RAFFELLI STEFANIA.**

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

**VISTA** la richiesta pervenuta in data 11/11/2021, assunta al prot. com.le n. 20784 - Istruttoria n. 385/2021, di VARIANTE NON SOSTANZIALE al PUA A12-11 – Comparto Residenziale Sant'Andrea, presentata dai proprietari delle aree comprese all'interno del PUA in oggetto:

- ARCH. ALBONETTI CLAUDIO Legale Rappresentante della SOCIETA' IMMOBILIARE ROSSANO SRL;
- SIG. VESPIGNANI GIUSEPPE Legale Rappresentante Istituto Prati (Forlì);
- RAFFELLI ANNA MARIA;
- RAFFELLI STEFANIA;

#### **PREMESSO CHE:**

- l'area oggetto del PUA approvato è disciplinata dal 1° POC del Comune di Forlimpopoli, approvato con atto del C.C. n. 41 del 22/05/2009, ai sensi degli artt. 30 e 34 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.ii., contenente apposita scheda di strutturazione territoriale A12-11 denominata "Comparto residenziale Sant'Andrea";
- in data 30/12/2011 la Giunta Comunale n.149 ha approvato il P.U.A. relativo alla suddetta area;
- con Delibera C.C. n. 22 del 07/04/2014, in sede di Variante al POC, è stata approvata la modifica dell'opera compensativa prevista (Palazzina ERP);
- in data 20/05/2014 la Giunta Comunale n.59 ha approvato una variante al P.U.A.( variante n.1) Ambito A12-11, per aggiornarla ai contenuti della Variante di POC;
- in data 13/06/2014 è stata stipulata convenzione urbanistica per l'Attuazione degli interventi di urbanizzazione previsti dal P.U.A. relativi all'ambito A12-11 Comparto Sant'Andrea, disciplinati dal P.O.C. approvato con delibera C.C. n. 41 del 22/05/2009, a rogito del Notaio Dott. Mario De Simone, Rep. n. 48400 Racc. n. 25395;

- ai sensi dell'art. 4 comma 2 e art. 6 della convenzione urbanistica stipulata l'approvazione del P.U.A. ha valore anche di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione relative al 1° stralcio;
- in data 31/12/2014 con prot. com.le n. 0017599 è stato comunicato il nuovo assetto proprietario dell'area interessata dalla convenzione urbanistica stipulata il 13/06/2014 a rogito del Notaio Dott. Mario De Simone, Rep. n. 48400 Racc. n. 25395 a fascicolo conservato e la Procura Speciale del 16/12/2014 a rogito del Notaio Dott. Mario De Simone Rep. 49061 Racc. 25787;
- è stata prestata la Polizza Fidejussoria n° 075218156 del 13/06/2014 prot. com.le n. 0008112, sottoscritta presso la ALLIANZ S.p.A. di complessivi € 377.200,00 prestata a garanzia delle opere relative al 1° Stralcio (Euro 204.800,00) e al 2° Stralcio (Euro 172.400,00), con le modalità stabilite dalla Delibera C.C. n° 25 del 07/04/2014, cioè pari al 40% dell'importo di ogni singolo stralcio prestato all'atto della stipula della convenzione urbanistica;

#### **PREMESSO INOLTRE CHE:**

- con Determina n. 172/2019 registrata il 03/05/2019 è stata approvata una variante non sostanziale (Variante n°2);
- in data 07/07/2020 è stato rilasciato PdC n° 70 delle Opere di Urbanizzazione;
- in data 02/11/2020 è stata data comunicazione di inizio lavori delle Opere di Urbanizzazione;
- con Determina n°6/2021 registrata il 08/01/2021 è stata approvata una variante non sostanziale (Variante n°3);
- con Determina n°241/2021 registrata il 10/05/2021 è stata approvata una variante non sostanziale (Variante n° 4);

#### **DATO ATTO CHE:**

- con nota prot. com.le n. 20802/2021 in data 12/11/2021 è stato comunicato l'avvio del procedimento ed il relativo responsabile, Ing. Annalisa Bertozzi;
- nella seduta del 11/11/2021 (verbale n. 11) la Commissione Per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (C.Q.A.P.) si è espressa, sugli elaborati presentati, con: "PARERE FAVOREVOLE";
- con nota prot. 22893 del 17/11/2021 è pervenuta un'integrazione volontaria, con cui il tecnico sostituisce gli elaborati al solo fine di correggere refusi grafici, non cambiando nella sostanza il contenuto degli stessi e della variante in oggetto;
- in data 21/12/2021, per le vie brevi, è stato acquisito il parere favorevole dell'ufficio LL.PP., con la prescrizione di ripristinare la rotonda in corrispondenza dell'accesso al vialetto privato tra i lotti n. 3 e 5;

**VISTA** la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici redatta dal progettista incaricato dalla committenza per la variante non sostanziale del PUA, arch. Riccardo BACCHI, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 715, CF:

BCCRCR68B03D704B, con studio in Via Corridoni, n. 23 a Forlì (FC), come modificata ed integrata nel corso del procedimento;

**CONSTATATO CHE** la Variante tipologica in esame prevede l'introduzione di n. 3 nuove tipologie edilizie, la modifica delle distribuzioni nei lotti delle diverse tipologie, lievi modifiche ai confini dei lotti e modifiche ai passi carrai di ingresso dei lotti, di cui si riassumono di seguito i contenuti proposti:

1 – Modifica alle tipologie edilizie (Tav. 8c prot. 20784/2021 del 11/11/2021 ); la variante prevede l'introduzione di n. 3 nuove tipologie edilizie (n. 2 bifamiliari – Tipologia 6 e Tipologia 7, e n. 1 monofamiliare – Tipologia C), mantenendo invariato il numero degli edifici previsti rispetto a quanto previsto dalla precedente Variante n. 4;

2 – Modifica dei confini dei lotti 13/14B e 13/14C, appartenenti al medesimo macrolotto e mantenendo invariata la SUL assegnata a ciascuno dei due lotti, con modifica della superficie fondiaria dei singoli lotti inferiore al 20% rispetto alla soluzione precedente emantenendo invariata la superficie fondiaria complessiva del PUA;

3 – Modifica dell'accesso carrabile ai lotti 15 – 16 – 17 in relazione alle nuove tipologie introdotte, senza apportare modifiche ai parcheggi pubblici o alle aiuole stradali;

4 - Modifica dell'accesso carrabile ai lotti 3 e 5, per i quali si torna a prevedere n. 2 passi carrai per ciascun lotto con accesso direttamente dalla strada pubblica (diversamente da quanto previsto dalla precedente Variante non Sostanziale N.4, nella quale era previsto un solo accesso carrabile al lotto), in conformità a quanto previsto dalla Tavola 4 approvata e allegata alla Delibera di Giunta n.59/2014 "Approvazione Variante Non Sostanziale PUA Ambito A12-11, Comparto Residenziale Sant'Andrea". Ciò comporta modifiche alla distribuzione delle aiuole stradali, che dovrà essere oggetto di variante al P.d.C. delle OO.UU. nell'ambito di SCIA finale per Opere di Urbanizzazione per il recepimento delle modifiche apportate con la presente variante.

In accordo con il parere espresso dal settore LL.PP., allegato alla relazione istruttoria, si prescrive di ripristinare la modalità di accesso al vialetto privato tra i lotti 3 e 5 tramite rotatoria, come da elaborati precedentemente approvati.

5 – Aree e dotazioni pubbliche – La presente variante non modifica la conformazione generale dell'ambito, né le opere pubbliche previste in Convenzione, mantenendole sostanzialmente inalterate la dimensione di strade, marciapiedi, materiali e sottoservizi. Le aree pubbliche da cedere restano invariate. La modifica della posizione dei passi carrai dei singoli lotti di cui ai punti precedenti dovrà essere oggetto di successiva variante al P.d.C. delle OO.UU. Si prescrive di ripristinare il percorso pedonale in terra battuta all'interno del parco pubblico, come da elaborati precedentemente approvati.

#### **RICHIAMATI:**

**l'art 10 "VARIANTI" della convenzione urbanistica sottoscritta:**

1. Eventuali varianti tipologiche che non comportino aumento della SUL assegnata ai singoli lotti nei limiti indicati nella Tavola 1a – Relazione Tecnica e Norme Tecniche; eventuali variazioni che non riguardino la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, che dovranno rimanere invariate, e le modifiche dei sistemi aggregativi delle unità insediative, e dei prospetti, possono essere approvate con determina dirigenziale previo parere favorevole della CQAP sulle modifiche apportate.
2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma 1, devono essere autorizzate con la procedura prevista per i Piani Urbanistici Attuativi.
3. Non comporteranno varianti sostanziali al presente PUA le casistiche contemplate nelle N.T.A. Del PUA all'art. 11.

#### **l'art. 11 VARIANTI delle N.T.A. Del PUA approvato:**

- Eventuali varianti tipologiche che non riguardino modifiche alla SUL media 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.

Non comporteranno varianti al PUA:

- ridistribuzioni di superficie fondiaria nel limite del 20% della sup. fondiaria prevista;
- ridistribuzioni di SUL fra i diversi lotti individuati dal PUA nel limite del 20% della SUL prevista;
- accorpamenti dei lotti che sommano le SF e le SUL;

**VISTA** la Relazione Istruttoria predisposta dal suddetto Responsabile (Prot. n. 23637/2021 del 27/12/2021) 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 e le valutazioni istruttorie contenute nella relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento;

#### **PRESO ATTO CHE LA VARIANTE NON MODIFICA:**

- superficie territoriale;
- superficie totale delle aree di cessione pubbliche;
- superficie totale dei lotti fondiari;
- totale della SUL dell'intero comparto;
- gli incrementi di standard necessari per considerare il comparto "in bioedilizia";
- la cessione di 2 "Lotti 0" di mq. 690 e 1.600;
- l'impegno di "opera compensativa": fabbricato di "edilizia convenzionata" previsto in Convenzione, ora situato nel Lotto 11, dunque sempre nello Stralcio 1 dei lavori, ma conformato come edificio con tipologia a schiera;

**VALUTATO** che le modifiche apportate con la presente variante non comportano modifiche alle aree pubbliche da realizzare e cedere. In particolare, si evidenzia:

- i lotti a contatto con l'ambito rurale (lotti 2a, 2b, 4, 6, 8, 10, 11) rispettano il limite dell'altezza massima di ml 8,00, come indicato nella planimetria generale della Tavola 8c;
- sono state introdotte n. 3 nuove tipologie, in modo da dare una maggiore varietà e opportunità di vendita sul mercato;
- per i lotti 1, 7, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 (bifamiliari) e per i lotti 13/14 A, 13/14 B, 13/14 C (monofamiliari) vengono previste più possibilità edificatorie di tipologie diverse;
- il numero dei lotti non varia, mentre viene ridefinito il confine tra i lotti privati 13/14A e 13/14B, appartenenti al medesimo macrolotto, mantenendo inalterata la SUL dei singoli lotti e con variazione di SF inferiore al 20%;
- viene variata la posizione di alcuni passi carrai (lotti 15, 16, 17, 3 e 5), con conseguente modifica delle aiuole stradali che dovrà essere recepita in Variante al PdC delle OO UU, nell'ambito di SCIA finale per Opere di Urbanizzazione per il recepimento delle modifiche apportate con la presente variante;
- la variante non comporta modifiche alle dotazioni e agli standard previsti, e altresì non variano sostanziale le opere pubbliche da realizzare e le aree da cedere previste dalla Convenzione.

**VISTA** l'istruttoria redatta dalla Responsabile del procedimento, ing. Annalisa Bertozzi, allegata alla presente;

**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 A12-11 da approvare con determina dirigenziale, previo passaggio in CQAP;

**ATTESO CHE** RESTANO VALIDE TUTTE LE PRESCRIZIONI E PARERI DEL PUA APPROVATO; PER QUANTO NON ESPRESSAMENTE MODIFICATO E INTEGRATO CON LA PRESENTE VARIANTE e che valutazioni più specifiche di dettaglio potranno essere verificate in sede del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

**PRECISATO CHE** risultano essere state presentate due richieste di Permesso di costruire, per i lotti 10 e 12 e che, pertanto, a seguito di approvazione di questa Variante, che modifica le rispettive SUL, dovranno essere integrati/conformati gli elaborati.

**DETERMINA**

**1. DI APPROVARE** LA “VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE N°5 (ART. 10 CONVENZIONE) AL PUA AMBITO A 12 – 11 COMPARTO RESIDENZIALE S. ANDREA – PROPRIETA': SOCIETA' IMMOBILIARE ROSSANO SRL - Legale Rappresentante Arch. ALBONETTI Claudio, ENTE ISTITUTO PRATI, RAFFELLI ANNA MARIA, RAFFELLI STEFANIA”, presentata dai soggetti indicati e redatta a firma dell'arch. Riccardo BACCHI, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 715, CF: BCCR68B03D704B, con studio in Via Corridoni, n. 23 a Forlì (FC), costituita dai seguenti elaborati:

Allegati:

- Procura speciale a IMMOBILIARE ROSSANO srl per VESPIGNANI GIUSEPPE, legale rappresentante di ISTITUTO PRATI (prot. 22893/2021 del 17/12/2021);
- Procura speciale a Arch. Bacchi per Albonetti Claudio (prot. 22893/2021 del 17/12/2021);
- C.I. Albonetti Claudio (prot. 20784/2021 del 12/11/2021);
- Delega da Raffelli Anna Maria a Albonetti Claudio (prot. 22893/2021 del 17/12/2021);
- Delega da Raffelli Stefania a Albonetti Claudio (prot. 22893/2021 del 17/12/2021);
- Modulo PUA e dichiarazioni sostitutive (prot. 20784/2021 del 12/11/2021);
- Intestazioni firmate (prot. 22893/2021 del 17/12/2021);
- Pagamento marca da bollo (prot. 20784/2021 del 12/11/2021);
- Pagamento diritti di segreteria di importo pari a 250,00 € (prot. 20784/2021 del 12/11/2021);

**Elaborati tecnici** (che integrano e/o sostituiscono quelli approvati con Variante non sostanziale n° 4):

- Tav.1a Relazione Tecnica della Variante non sostanziale n°5 (prot. 22893/2021 del 17/12/2021);
- Tav.4 Planimetria generale con indicazione dei materiali(prot. 22893/2021 del 17/12/2021);
- Tav.8c Tipologie Monofamiliare C Bifamiliari 6 e 7 (prot. 22893/2021 del 17/12/2021);

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

- 1) nelle tipologie edilizie si ritiene necessario escludere, all'interno delle stesse, collegamenti verticali con sviluppo a ventaglio/zampa d'oca (da verificare in sede dei singoli PdC);
- 2) aggiornare o confermare gli elaborati allegati alla richiesta di Permesso di Costruire presentata per i lotti 9, in quanto oggetto della presente variante;
- 3) i singoli fabbricati dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie approvate, con i dovuti limiti di SUL e di massimo ingombro previsti per i singoli lotti; per quanto riguarda i lotti a contatto con lo spazio rurale, si dovrà rispettare il limite di altezza di 8,00 m;
- 4) dovrà essere ripristinato il percorso pedonale in terra battuta all'interno del parco pubblico previsto negli elaborati di cui alla precedente variante;

- 5) dovrà essere ripristinato l'accesso tramite rotatoria al vialetto privato tra i lotti 3 e 5 previsto negli elaborati di cui alla precedente variante, in conformità al parere del Settore LL.PP.;
- 6) a seguito delle modifiche introdotte dalla presente variante, dovrà essere prevista Variante al PdC delle OOUU, nell'ambito di SCIA finale per Opere di Urbanizzazione per il recepimento delle modifiche apportate con la presente variante;

**4. DI RIMANDARE** alla successiva fase istruttoria dei permessi di costruire delle Opere di urbanizzazione, la verifica puntuale di tutti gli aspetti connessi;

**5. DI RIMANDARE** alla successiva fase istruttoria dei permessi di costruire in area privata, la verifica puntuale degli aspetti edilizi ed igienico sanitari propri degli edifici;

**6. DI PRESCRIVERE** il rispetto delle norme di PUA, nonché delle prescrizioni degli enti pervenute in fase di approvazione di PUA e della presente variante.

**7. DI DARE ATTO CHE** risultano essere state presentate due richieste di Permesso di costruire, per i lotti 10 e 12 e che, pertanto, a seguito di approvazione di questa Variante, che modifica le rispettive SUL, dovranno essere integrati/conformati gli elaborati.

**8. DI DARE ATTO CHE** il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Annalisa Bertozzi

**9. DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Forlimpopoli, 27/12/2021

**La Responsabile del VI Settore**  
Arch. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

- X Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente
- X Altri: pubblicazione sito, sezione edilizia urbanistica, PUA