



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: 485803

Istruttoria n. 102/18

 2018/246 registrata in data 02/07/2018

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA DENOMINATO AMBITO A12-05, COMPARTO URBANO EST ZONA SS9 - 1° STRALCIO (CONVENZIONE URBANISTICA NOTAIO MALTONI IN DATA 29/07/2009), PER MODIFICHE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI NEL MACROLOTTO 2A - LOTTI NN. 45-46.

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

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 Ravegnana, 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 apposito 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 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, come previsto dalla citata convenzione;

- 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:

- con delibera di CC n. 23 del 07/04/2014 è stata approvata la Variante sostanziale, a nome delle su richiamate proprietà, con procedura ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000 e ss.mm.ii., avente come oggetto la redistribuzione della Superficie Utile Lorda (d'ora in poi SUL) fra i lotti di proprietà della soc. "M.M. Imm.re di Dradi Paola & C." e "Cina srl", a seguito di cessioni di proprietà, senza aumento del valore complessivo della SUL del PUA e senza modifica alla quantificazione delle opere di urbanizzazione nonché alla loro posizione;
- con successive determinazioni del responsabile del VI settore sono state approvate le seguenti varianti non sostanziali, per modifiche minori al PUA in oggetto:
 - variante approvata con Determina n. 204 del 17/06/2014;
 - variante approvata con Determina n. 433 del 10/12/2014;
 - variante approvata con Determina n. 18 del 23/01/2015;
 - variante approvata con Determina n. 9 del 22/01/2016;
 - variante approvata con Determina n. 266 del 12/08/2016;
 - variante approvata con Determina n. 56 del 24/02/2017;
 - variante approvata con Determina n. 134 del 24/04/2018;

RICHIAMATO INOLTRE CHE:

- con delibera di C.C. n. 75 del 25/11/2015 è stata adottata una variante sostanziale 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;
- l'iter della suddetta variante non risulta ancora concluso, operando tuttora il regime di salvaguardia;

VISTA la richiesta pervenuta in data **10/04/2018**, assunta con prot. com.le n. **6109 - Istruttoria n. 102/18**, di VARIANTE TIPOLOGICA NON SOSTANZIALE al PUA A12-05 – Macrolotto 2A, presentata dal sig. Vitali Luciano, nato a Forlimpopoli il 20/09/1957, legale rappresentante delle ditte:

- **VIOCAR S.p.a.**, con sede in Via Duca D'Aosta, n. 44 a Forlimpopoli (FC), proprietaria dei terreni individuati al NCT/NCEU al Fg. n. 24, p.lle nn. 2444, 2447, 2308 ubicati in Via G. Deledda;
- **CINA S.r.l.** con sede in Via Duca D'Aosta, n. 42 a Forlimpopoli (FC), proprietaria dei terreni individuati al NCT/NCEU al Fg. n. 24, p.lle nn. 2281, 2282, 2283, 2284, 2287, 2288, 2289, 2290;

CONSTATATO CHE la Variante tipologica presentata ha ad oggetto la modifica alle tipologie edilizie del Macrolotto 2A, per variare le tipologie previste nei lotti nn. 45-46, a partire dall'ultima approvata con Determina n. 266 del 12/08/2016 e uniformarla a quella di cui alla determina n. 134 del 24/04/2018 ed in particolare i suoi contenuti sono così sintetizzabili:

- accorpamento dei lotti 45 (particella n. 2444 di mq. 668) e 46 (Particella n. 2308 di mq. 521 e particella n. 2447 di mq. 201) di proprietà di VIOCAR S.p.A.;
- modesto trasferimento di SUL (25 mq.) dalla parte B) alla parte "A" del Macrolotto 2;

- minime modifiche alle opere pubbliche che non riguardano la quantificazione, rilocalizzazione, ma minimi adeguamenti a quelle già realizzate e cedute;
- modifica della tipologia bifamiliare con una “quadrifamiliare” composta da 4 blocchi a due piani collegati da un piano destinato a garage;

PRESO ATTO CHE la variante in esame:

- non incide sulla quantificazione degli standard che restano invariati;
- non modifica la Superficie Fondiaria né la Superficie Utile lorda complessiva;
- non incide sulla invarianza idraulica, confermando quella di cui alla Det. n. 266 del 01.08.2016;

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 “;

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. com.le n. 7930/2018, è stato comunicato l'avvio del procedimento ed il relativo responsabile, arch. Patrizia Pollini;
- con medesima nota è stato comunicato il parere della Commissione Per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (C.Q.A.P.), che si è espressa favorevolmente nella seduta del 20/03/2018 (verbale n. 3);
- con nota prot. n. 7932 in data 09.05.2018, è stata formulata una richiesta di integrazioni;
- in data 29/05/2018 sono pervenute le integrazioni richieste, acquisite al prot. n. 9622;

VISTA la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici redatta dal progettista incaricato dalla committenza per la variante di che trattasi, 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), di seguito elencata:

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà (VIOCAR S.p.a.) sig. Vitali Luciano e documento d'identità;
- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà (CINA s.r.l.) sig. Vitali Luciano e documento d'identità;
- Estratto RUE Tav 1b;
- Dichiarazione relativa al tirante idrico (prot. n. 6817);
- Dichiarazione passo carraio 29 maggio 2018;

Elaborati grafici:

- Relazione Tecnica – 06 aprile 2018;
- Relazione tecnica integrativa – 29 maggio 2018 con verifica visibilità;
- Documentazione fotografica – 22 marzo 2018;
- Tav. Unica - Estratto catastale, planimetria stato attuale, planimetria e tipologia edilizia di variante – marzo 2018;

VISTA la specifica documentazione richiesta a seguito della Determina n. 134/2018:

- Tabella riepilogativa delle Superfici assegnate ai lotti dell'Ambito A12-05 in riferimento alle varianti succedutesi fino alla determina n. 134 del 24/04/2018, ove sono in particolare evidenziate quelle apportate con la variante sostanziale C.C. 75 del 25/11/2015 in regime di salvaguardia;
- Tavola unica integrativa – evoluzione planivolumetrica dal 2009 ad oggi, scala 1.10.000;

VISTA la Relazione Istruttoria predisposta dal Responsabile del Procedimento (prot.11273/2018) agli atti conservata, nella quale sono compiutamente illustrati, verificati e valutati i contenuti della variante proposta e dell'iter amministrativo seguito, considerando in particolare:

a) Le modifiche tipologiche apportate con la presente variante comportano minimi interventi di adeguamento alle opere pubbliche già realizzate e cedute; rimane pertanto invariata la posizione e la quantificazione degli standard.

b) La variante ammette una redistribuzione di SUL tra i macro-lotti di minima entità e comunque inferiore al 20%;

c) La variazione tipologica riguarda modalità aggregative dei lotti e dei volumi edilizi, mantenendo inalterate le linee compositive già approvate; le caratteristiche architettoniche sono simili a quelle della variante precedentemente autorizzata, con minime modifiche stilistiche e cromatiche; in particolare la tipologia proposta è "gemella" a quella dei lotti 42-43 di cui alla determina già approvata n. 134/2018;

RICHIAMATE inoltre le prescrizioni riguardanti i lotti in esame di cui alla determina n. 266/2016:

P2) - Per il lotto n. 46 occorrerà verificare la sua visibilità in funzione di quanto previsto al medesimo c. 2 del citato art. 46.

P2) - in sede di permesso di costruire dei lotti 37 e 46 andrà prodotta la documentazione acustica nella quale dovranno essere definite le misure di mitigazione da adottare sia per l'edificio che per l'area di pertinenza.

P3) – che il rilascio dell'agibilità finale degli edifici indicati di colore viola alla tavola 06 aggiornata, insistenti nel macrolotto 2A (lotti n. 37 e 46) sia condizionato all'esecuzione delle verifiche post operam così come definito nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazione rilasciato.

RITENUTA:

- accoglibile, nel merito, la variante tipologica proposta, tenuto conto, in particolare, della sequenza dei lotti del Macrolotto 2 A, sulla Via Grazia Deledda;
- 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;

VISTO che il settore Lavori Pubblici ha preventivamente espresso, in data 10/04/2018, parere favorevole alla variante in oggetto;

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, reso attraverso l'apposita dichiarazione del progettista; .

Tenuto conto della valutazione favorevole espressa dal Responsabile del Procedimento, nell'istruttoria di cui sopra,

DETERMINA

- 1. DI APPROVARE LA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA DENOMINATO 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 ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI NEL MACROLOTTO 2A – LOTTI NN. 45-46**, presentata dal sig. Vitali Luciano, quale legale rappresentante delle ditte **VIOCAR S.p.a.** (Via Duca D'Aosta, n. 44 a Forlimpopoli -FC) e **CINA s.r.l.**, (via Duca d'Aosta, 42 a Forlimpopoli -FC), dando atto che la variante, a firma dell'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), è costituita dai seguenti elaborati:

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà (VIOCAR S.p.a.) sig. Vitali Luciano e documento d'identità;
- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà (CINA s.r.l.) sig. Vitali Luciano e documento d'identità;
- Estratto RUE Tav 1b;
- Dichiarazione relativa al tirante idrico (prot. n. 6817);
- Dichiarazione passo carraio 29 maggio 2018;

Elaborati grafici:

- Relazione Tecnica – 06 aprile 2018;
- Relazione tecnica integrativa – 29 maggio 2018 con verifica visibilità;
- Documentazione fotografica – 22 marzo 2018;
- Tav. Unica - Estratto catastale, planimetria stato attuale, planimetria e tipologia edilizia di variante – marzo 2018;

- 2. DI CONFERMARE** (con riferimento al lotto n. 46) le prescrizioni già espresse nella determina n. 266 del 12/08/2016 e di seguito riportate:
P2) - in sede di permesso di costruire dei lotti 37 e 46 andrà prodotta la documentazione acustica nella quale dovranno essere definite le misure di mitigazione da adottare sia per l'edificio che per l'area di pertinenza.
P3) – che il rilascio dell'agibilità finale degli edifici indicati di colore viola alla tavola 06 aggiornata, insistenti nel macrolotto 2A (lotti n. 37 e 46) sia condizionato

all'esecuzione delle verifiche post operam così come definito nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazione rilasciato.

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 SUBORDINARE** la valutazione di successive varianti all'aggiornamento, da parte del soggetto richiedente, degli stati ricognitivi relativi alle Superfici Utili dei Lotti.
6. **DI PROCEDERE** alla pubblicazione del presente atto, ai sensi di legge, nel sito del Comune di Forlimpopoli, sezione edilizia privata, sezione PUA.
7. **DI DARE ATTO** che il Responsabile del procedimento è l'arch. Pollini Patrizia, VI settore edilizia privata territorio e ambiente.

Forlimpopoli, 02/07/2018

Il Responsabile del VI Settore
Acrh. 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: Pubblicare sito Comune, sezione edilizia privata-PUA**

- Anagrafe delle Prestazioni**

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 246 del 02/07/2018

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA DENOMINATO AMBITO A12-05, COMPARTO URBANO EST ZONA SS9 - 1° STRALCIO (CONVENZIONE URBANISTICA NOTAIO MALTONI IN DATA 29/07/2009), PER MODIFICHE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI NEL MACROLOTTO 2A - LOTTI NN. 45-46.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 02/07/2018 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 608 Anno 2018

Forlimpopoli, 02/07/2018

L'incaricato alla pubblicazione