



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: 394912

Istruttoria n. 139 del 2014

N. 2014/433 registrata in data 10/12/2014

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE PUA A12-05
-COMPARTO URBANO EST -ZONA SS9 - PROP. SOC.BOARIA SRL.**

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 OOU) 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;

VISTO 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 OOU;

- 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;

TENUTO CONTO CHE :

- in data 04/12/2012, prot. 15012, è pervenuta alla AC la richiesta di Variante SOSTANZIALE al PUA A12-05, a nome di:
 - sig. Dradi Paola leg. rapp. della soc. "M.M. Immobiliare di Dradi Paola & c. sas", via Duca d'Aosta, 70 - 47034 Forlimpopoli (FC)
 - sig. Vitali Luciano A.D. soc. "CINA srl",
 - Via Duca d'Aosta 42 - 47034 Forlimpopoli (FC)
 - sig. Foschini Gaetano leg. rapp. "Boaria srl",
 - Via Ravegnana, 38 - 47122 Forlì (FC)
 - Foschini Ruggero, Via Emilia per Cesena, 411 - 47034 Forlimpopoli (FC)

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 delibera di CC n. 23 del 07/04/2014 è stata approvata la Variante con procedura ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO CHE:

- in data 04/07/2014 Prot. 9304 il sig. Foschini Gaetano nato a Cesena (FC) il 05/08/1962, residente a Forlimpopoli in via Emilia per Cesena, 213, in qualità di legale rappresentante della Ditta "BOARIA srl" (CF: 03662190408), con sede a Forlì (FC), in via Ravegnana n.38, proprietaria delle p.lle individuate al NCT/NCEU n. 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2344, 2345, 2349, 2355 del Fg. n. 24 ha presentato una nuova richiesta di Variante non sostanziale al PUA A12-05, avente ad oggetto lo spostamento di SUL fra alcuni lotti, individuati con i numeri 52, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69/71, 70, 72, perimetrati con linea viola tratteggiata nell'inquadramento territoriale della Tavola Unica;

VISTI gli elaborati grafici e gli allegati che qui di seguito si elencano, redatti dal progettista incaricato dalla committenza per la variante non sostanziale 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 : Inquadramento territoriale, estratto catastale, estratto RUE e particolare planimetria (scale varie);

Allegati:

- Relazione Tecnica;
- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà Foschini Gaetano + Visure e documento d'identità;
- Estratto RUE;

TENUTO CONTO CHE:

- l'art. 8 bis "VARIANTI" della convenzione del PUA A12-05 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 di che trattasi 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 ";*

POSTO CHE:

- la richiesta di variante non sostanziale al PUA di che trattasi, come si evince dalla relazione tecnica allegata, nasce dall'esigenza di omogeneizzare la superficie utile lorda e la superficie fondiaria dei lotti di proprietà della soc. BOARIA srl, nel rispetto del limite 20 % della SUL minore prevista;
- inoltre in occasione di frazionamento catastale sono state riscontrate delle piccolissime differenze in alcuni lotti e si è registrato un piccolo aumento della SF pari a circa mq. 44,00 pari allo 0.4 % della SF di proprietà della soc. BOARIA srl;
- 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;

RITENUTO CHE:

- il raggruppamento dei lotti del PUA in macrolotti, così come proposto dalla proprietà BOARIA srl, sia condivisibile in quanto gli eventuali spostamenti fino al 20 % di SF e/o di SUL al loro interno non determinano squilibri nel comparto;
- posto che i lotti oggetto della presente Variante non sostanziale sono ricompresi all'interno del **MACROLOTTO BOARIA**, avente una superficie utile lorda assegnata complessiva, da PUA approvato, pari a mq. 3.817,26;
- in particolare oggetto della presente variante non sostanziale al PUA sono i seguenti LOTTI, per i quali si riporta la SUL da PUA approvato e la SUL come da Variante di che trattasi:

PROPRIETA' BOARIA SRL				
LOTTO n.da Permesso di Costruire	PARTICELLA da frazionam.	SUPERFICIE FONDIARIA da frazionamento mq.	SUL mq. da PUA	SUL mq. VARIANTE
52	2330	613,00	270,55	260,00
	2349	66,00		
57	2331	525,00	270,55	240,00
60	2332	525,00	270,55	230,00
61	2333	523,00	240,65	220,00
62	2334	522,00	270,55	230,00
63	2335	728,00	240,65	340,00
64	2337	522,00	270,55	230,00
65	2338	502,00	240,65	220,00
66	2339	759,00	240,65	400,00
67	2340	696,00	270,55	260,00
	2355	57,00		
68	2341	502,00	240,65	220,00
			240,65	228,50
69/71	2342	1.057,00	240,00	228,50
70	2344	669,00	270,06	260,00
72	2345	688,00	240,00	250,26
		8.954,00	3.817,26	3.817,26

RITENUTO INFINE 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;
- in fase di approvazione sia necessario prescrivere comunque il rispetto delle norme di PUA, delle tipologie edilizie di PUA, nonché delle prescrizioni degli Enti pervenute in fase di approvazione di PUA e rilascio di PDC delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle tematiche acustiche per gli edifici che sorgeranno nei lotti vicini alla Circonvallazione;

DATO ATTO CHE :

- in data 22/08/2014 la CQAP, commissione 58 verbale 6, ha espresso Parere Favorevole alla proposta di variante di che trattasi;

DETERMINA

1. **DI AUTORIZZARE** la Variante non sostanziale al P.U.A. A12-05, COMPARTO URBANO EST-ZONA SS9, avente ad oggetto lo spostamento di quote di SUL all'interno del perimetro del **MACROLOTTO BOARIA**, a fascicolo conservata (**istruttoria 139/14**).
2. **DI PRESCRIVERE** il rispetto delle norme di PUA, delle tipologie edilizie di PUA, nonché delle prescrizioni degli enti pervenute in fase di approvazione di PUA e rilascio di PDC delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle tematiche acustiche per gli edifici che sorgeranno nei lotti vicini alla Circonvallazione.
3. **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.
4. **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Raffaella Mazzotti, Responsabile del VI Settore del Comune di Forlimpopoli.
5. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Forlimpopoli, 10/12/2014

Il Responsabile del VI Settore
Arch. Raffaella MAZZOTTI

Destinazioni:

- X** **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**
- X** **Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente**
 - Capo Settore Polizia Municipale**

 - Altri:**

 - Anagrafe delle Prestazioni**

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 433 del 10/12/2014

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE PUA A12-05 -COMPARTO URBANO EST -ZONA SS9 - PROP. SOC.BOARIA SRL.

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 12/12/2014 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 1049 Anno 2014

Forlimpopoli, 12/12/2014

L'incaricato alla pubblicazione