

N°: 29 del 26/04/2016



COMUNE DI FORLIMPOPOLI  
PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO : 3° VARIANTE TIPOLOGICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN AREA DI ESPANSIONE C2 - LOTTIZZAZIONE RUBINI - LOTTO 2-3 IN VIA TOBIA ALDINI. (APPROVATO CON ATTO C.C.N.39 DEL 16/07/2004 - CONVENZIONE URBANISTICA REP. 21331/20900 IN DATA 02/08/2005).

L'anno (2016) addì ventisei del mese di Aprile alle ore 18:00 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza GRANDINI MAURO nella sua qualità di Sindaco e sono rispettivamente presenti ed assenti giustificati i seguenti sigg.:

|                         |                | Presente |
|-------------------------|----------------|----------|
| 1) GRANDINI MAURO       | - Sindaco      | S        |
| 2) BEDEI ELISA          | - Assessore    | S        |
| 3) BONETTI ADRIANO      | - Assessore    | S        |
| 4) GARAVINI MILENA      | - Vice Sindaco | S        |
| 5) PEPERONI GIAN MATTEO | - Assessore    | N        |
| 6) PIGNATARI SARA       | - Assessore    | S        |

Totale Presenti: 5      Totale assenti: 1

Con l'assistenza del SEGRETARIO GENERALE D.SSA BIONDI KATIA

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- con atto C.C. n. 39 del 16/07/2004 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla “*Espansione residenziale C2 – in Via Vernocchi - via Duca D’Aosta*” ;
- in data 02/08/2005 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica (rep. 221331/20900);
- il piano particolareggiato successivamente è stato oggetto di n. 2 varianti tipologiche che hanno determinato l'accorpamento dei lotti n. 2 e 3 in un lotto unico (2-3) e la ridefinizione delle tipologie e dei volumi (delibere di C.C. n. 124 del 20.12.2005 e C.C. n. 103 del 27.11.2006);
- la suddetta convenzione, all'art. 8, prevede che la ultimazione degli edifici avvenga entro dieci anni dalla data di stipulazione della stessa;
- in data 26.04.2010, con atto n. 36, la Giunta Comunale ha preso atto del collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate con permesso di costruire n. 306 del 22.12.2005;
- in data 23.06.2010 è stato stipulato l'atto di cessione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, a rogito del Notaio D. Guastamacchia, Rep. N. 243274, raccolta n. 28541 (prot. com.le n. 11883 del 28.07.2010);
- in data 28.07.2015 (prot. com.le n. 10855) il richiedente ha presentato richiesta di permesso di costruire per il lotto in esame, proponendo una diversa tipologia edilizia per il lotto 2-3;
- la suddetta richiesta è stata sospesa da parte dell'Ufficio Edilizia Privata del VI Settore per contrasto con la tipologia edilizia prevista dal PUA;

### DATO ATTO CHE:

In data 05/11/2015, Prot. com.le n. 16600, il signor Zanoni Franco, in qualità di legale rappresentante della Soc. FORLIMPOPOLI 2000 s.r.l., con sede in Forlimpopoli in via Baldini, n. 4/A ha presentato richiesta di Variante non sostanziale al PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN AREA DI ESPANSIONE C2 – LOTTIZZAZIONE RUBINI – 3° VARIANTE TIPOLOGICA per la modifica della tipologia edilizia al LOTTO 2-3, ubicato in via Tobia Aldini, individuati al NCEU di Forlimpopoli al Fg. 13, p.lla n. 2383;

**VISTI** gli elaborati grafici e gli allegati redatti dal progettista incaricato dalla committenza per la variante del PUA, arch. Caterina Bazzocchi, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1299, CF: BZZCRN87D63C573Q, con studio in Cesena (FC), Via Torriana, n. 93;

### CONSTATATO CHE:

- la variante consiste in una revisione della tipologia edilizia prevista dal PUA approvato con atto C.C.n.39 del 16/07/2004 per l'edificio da realizzare sul lotto 2-3, unico lotto della lottizzazione rimasto inedito;
- in particolare si prevede il passaggio dalla tipologia a schiera a quella a blocco, mantenendo invariati il n. delle unità immobiliari (n. 5), la SUL complessiva e la superficie fondiaria;
- la variante è finalizzata a conseguire anche migliori prestazioni energetiche utilizzando le tecniche della bioedilizia;

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

- il progetto è stato più volte rivisto a seguito dei pronunciamenti contrari espressi dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (C.Q.A.P.) e, precisamente:
  - parere contrario espresso in data 3.12.2015 (verbale n. 2);
  - parere contrario espresso in data 01.03.2016 (verbale n. 2);
- la documentazione progettuale è stata, a tal fine, più volte integrata e rielaborata come risulta dalle trasmissioni successive all'originaria del 05/11/2015, di seguito riepilogate:
  - integrazioni trasmesse in data 3.12.2015, prot. com.le n. 18221;
  - richiesta di riesame in data 18.02.2016, prot. com.le n. 2536;
  - richiesta di riesame in data 11.04.2016, prot. com.le n. 5681;
- a seguito dell'ultima revisione, presentata dal progettista in data 11.04.2016, la C.Q.A.P. ha espresso parere favorevole;

#### **DATO ATTO quindi che:**

nella sua versione definitiva la Variante risulta costituita dai seguenti elaborati e allegati:

##### Elaborati tecnici:

- Relazione tecnica 2.11.2015;
- Relazione tecnica, aprile 2016;
- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Fotografica Integrativa (lotti 1- 4/5- 7) – dicembre 2015;
- Tav. 01 – Planimetria generale e indici della lottizzazione (stato attuale) – scala 1:200 – ottobre 2015;
- Tav. 02 – tipologia edilizia n. 2-3 (stato attuale) – scala 1:200 - ottobre 2015;
- Tav. Integrativa – Tipologie edilizie (lotto 1 – 4/5 – 7) stato vigente – scala 1:200 – dicembre 2015;
- tav. 03 - Planimetria generale e indici della lottizzazione (stato modificato) – scala 1:200 – ottobre 2015;
- Tav. 04a bis integrativa – tipologia edilizia n. 2-3/piante (stato modificato) – scala 1:100 - Aprile 2016;

- Tav. 04b bis integrativa - tipologia edilizia n. 2-3/prospetti e sezioni (stato modificato) – scala 1:100 – aprile 2016;

**Allegati:**

- Stralci cartografici PSC – POC – RUE tav.1 – RUE tav. 2 – Zonizzazione Acustica;
- documenti di identità della committenza e del tecnico progettista;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- dichiarazione ed asseverazione di insussistenza vincoli e tutele;
- identificativi catastali;
- scheda tecnica sistema di copertura;

**TENUTO CONTO CHE** né gli elaborati del piano particolareggiato, né la convenzione sottoscritta regolamentano ipotesi di variante al Piano particolareggiato;

**VERIFICATO CHE:**

- la lottizzazione in oggetto, presente nel vecchio Piano Regolatore Generale, oggi è disciplinata dal Regolamento Urbanistico Edilizio (1° Variante al RUE) ove la stessa è classificata nell'Ambito urbano consolidato (A10), inserito nel perimetro del Territorio Urbanizzato come sub-ambito urbano consolidato A10.c, *Sub ambiti residenziali pianificati*;
- ai sensi dell'art. 1.3, commi 3 e 4, delle Norme Tecniche del RUE, sono ammesse varianti ai piani attuativi fino alla scadenza della convenzione, nel rispetto delle norme del RUE previgente;
- nel RUE previgente l'area, classificata A10.5 *sub ambiti residenziali pianificati* è regolata dall'art. 3.11 che ammette, per tali sub-ambiti, Varianti non sostanziali ai PUA già approvati con la procedura semplificata di cui all' art. 1.3 comma 5, di seguito riportato:
 

*“Per i P.U.A. già approvati dal Consiglio comunale e convenzionati, nonché per i P.U.A. in attuazione con il P.O.C. le eventuali varianti alle tipologie edilizie [...] che non riguardino modifiche alla SUL massima edificabile, alla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che devono rimanere invariate, sono approvate con delibera di Giunta comunale se giudicate migliorative rispetto all'esistente, previo parere favorevole della CQAP. [...]”;*
- il caso rientra al limite delle suddette facoltà, in quanto la richiesta di permesso di costruire dell'ultimo lotto 2-3 è stata trasmessa al Comune l'ultimo giorno di validità della convenzione (28.07.2015);
- risultano concluse, collaudate ed acquisite al patrimonio comunale tutte le di urbanizzazione, come da Atto della G.C. n. 36 del 26.04.2010;
- la presente variante, riguardando unicamente le caratteristiche tipologico – edilizie non modifica gli standard urbanistici, la posizione e quantificazione delle aree pubbliche, né le reti dei sottoservizi esistenti;
- la proposta pertanto non è in contrasto con gli strumenti del PSC e del POC essendo **ininfluente rispetto agli stessi**;

**RITENUTA** accoglibile la proposta di modifica tipologica avanzata in quanto, rispetto alle precedenti tipologie del PUA approvato, propone una soluzione abitativa in linea con le attuali tendenze compositive con particolare attenzione ai requisiti prestazionali oggi richiesti;

**TENUTO CONTO** del **PARERE FAVOREVOLE** espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica in data 19.04.2016 (verbale n. 4);

**ACQUISITO** il parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 da parte del Responsabile del VI Settore Edilizia Privata, su proposta del Responsabile del Procedimento;

Con votazione unanime palesemente espressa nelle forme di legge;

#### DELIBERA

- **DI APPROVARE** la Variante tipologica al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla Espansione residenziale C2 – in Via Vernocchi - via Duca D'Aosta”, avente ad oggetto la modifica della tipologia edilizia del lotto 2-3 ubicato su Via Tobia Aldini, a fascicolo conservata (istruttoria 229/15);
- **DI RIMANDARE** alla successiva fase istruttoria dei permessi di costruire, la verifica puntuale degli aspetti edilizi ed igienico sanitari propri dell'edificio;
- **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini, in servizio presso il VI Settore del Comune di Forlimpopoli;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente delibera, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - D.LGS. 18/08/2000, n. 267, stante l'urgenza di dare attuazione, nel più breve tempo possibile, al presente atto.

Letto e sottoscritto:

II SINDACO  
GRANDINI MAURO

IL SEGRETARIO GENERALE  
D.SSA BIONDI KATIA

**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

PROVINCIA DI FORLÌ- CESENA

**Delibera Giunta Comunale n. 29 del 26/04/2016**

Oggetto: 3° VARIANTE TIPOLOGICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI INIZIATIVA PRIVATA IN AREA DI ESPANSIONE C2 -  
LOTTIZZAZIONE RUBINI - LOTTO 2-3 IN VIA TOBIA ALDINI.  
(APPROVATO CON ATTO C.C.N.39 DEL 16/07/2004 -  
CONVENZIONE URBANISTICA REP. 21331/20900 IN DATA 02/08/2005).

## Certificato di esecutività

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta eseguibile lo stesso giorno dell'adozione, per dichiarazione di immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

Forlimpopoli, 26/04/2016

IL SEGRETARIO GENERALE

D.SSA BIONDI KATIA

# COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

## RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

### Deliberazione Di Giunta Numero: 29 del 26/04/2016

**OGGETTO:** 3° VARIANTE TIPOLOGICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN AREA DI ESPANSIONE C2 - LOTTIZZAZIONE RUBINI - LOTTO 2-3 IN VIA TOBIA ALDINI. (APPROVATO CON ATTO C.C.N.39 DEL 16/07/2004 - CONVENZIONE URBANISTICA REP. 21331/20900 IN DATA 02/08/2005).

La presente delibera, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 23/06/2016 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 434                      Anno    2016

Forlimpopoli, 23/06/2016

L'incaricato alla pubblicazione