



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: 436072

 2016/266 registrata in data 12/08/2016

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA 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 (ISTRUTTORIA 74/2016)- PROPONENTE SOC. "CINA SRL".

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA la richiesta in data 14/04/2016, assunta con prot. com.le n. 5926 - Istruttoria n. 74/16, di VARIANTE NON SOSTANZIALE al PUA A12-05 – Macrolotto 2A, presentata da Vitali Luciano, nato a Forlimpopoli il 20/09/1957, legale rappresentante della ditta "CINA srl", con sede in via Duca d'Aosta, 42 a Forlimpopoli (FC), proprietario dei terreni individuati al NCT/NCEU al foglio n. 24 p.lle nn. 2295, 2296, 2297, 2299, 2304, 2305, 2306,2307, 2308 (per la parte A) e p.lle nn. 2281, 2282, 2283, 2284, 2287, 2288, 2289, 2290 (per la parte B);

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), 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 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 citatata 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 richiesta ed 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;

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 Puan 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.:

- redistribuzioni di superficie fondiaria nel limite del 20% della sup. fondiaria minore prevista;
- redistribuzioni 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 “;

PRESO ATTO CHE:

- la richiesta di variante in oggetto riguarda il riesame della precedente richiesta di variante non sostanziale alle tipologie edilizie, presentata in data 21.05.2015, prot. n. 6672, la quale aveva ottenuto il parere contrario della Commissione per la

Qualità Architettonica e Paesaggistica (CQAP), espresso in data 24.06.2015, verbale n. 1;

- la Variante tipologica presentata ha ad oggetto la modifica alle tipologie edilizie del Macrolotto 2, limitando tuttavia le modifiche tipologiche alla sola parte 2A, mentre la parte B subisce una modesta riduzione di SUL (28,26 mq.) a favore del lotto 2A; la parte C resta invariata.
- come si evince dalla relazione tecnica allegata, la necessità di variare le tipologie nasce principalmente dall'esigenza di diversificare l'offerta abitativa, allineandosi alle recenti tipologie abitative già oggetto di permesso di costruire;
- la superficie (SUL) oggetto di trasferimento dal lotto B è minima (0,7%), come pure la modifica dell'altezza del condominio (inferiore al 2%);
- le modifiche introdotte alle opere pubbliche non riguardano la quantificazione, né la localizzazione, ma modesti adeguamenti progettuali di quelle già realizzate e cedute, né le reti dei sottoservizi esistenti, salvo gli adeguamenti necessari agli allacci dei singoli lotti.

VISTA la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici, così come integrata, redatta 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);

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà sig. Vitali Luciano e documento d'identità;
- Estratto RUE Tavv. 1 e 2;

Elaborati grafici:

- Relazione Tecnica – 2aprile 2016;
- Relazione tecnica integrativa – (nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);
- Relazione Sintesi documentazione Acustica – 5 giugno 2016 (allegato 8 a nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);
- Relazione Invarianza idraulica – 4 aprile 2016;
- Documentazione fotografica – 2 aprile 2016;
- Tav. 01 – Estratto catastale – Planimetria stato attuale – scale varie – marzo 2016;
- Tav. 02 – Planimetria di variante – scala 1:1000 – marzo 2016;
- Tav. 03 - Planivolumetrico – scala 1:1000 – marzo 2016;
- Tav. 04 – Verifica standard parcheggi – modifiche spazi pubblici per nuovi passi carrai - scale varie – marzo 2016;
- Tav. 05 – Tipologia – scala 1:200 – marzo 2016;
- Tipologia lotto 33 (integrazione allegato1)
- Tav. 06 - Planimetria generale integrata con prescrizioni AUSL – ARPA (ex tav. 4c del PdC n. 6 del 16.09.2010) - scala 1:1000 – giugno 2016 (allegato 9 a nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);

VISTA la Relazione Istruttoria predisposta dal responsabile del procedimento, nominato con atto prot. Com.le n. 18646 del 14.12.2015, ed allegata al presente atto quale parte integrale e sostanziale (ALLEGATO A), nella quale sono compiutamente illustrati, verificati e valutati i contenuti della variante proposta;

RITENUTA adeguata ed esaustiva la suddetta relazione istruttoria e ritenute condivisibili le valutazioni e le conclusioni in essa proposte;

RICHIAMATE pertanto in sintesi gli esiti istruttori in essa contenuti, che hanno considerato in particolare:

1 - le condizioni per variante non sostanziale - Le modifiche alle tipologie edilizie

comportano piccoli interventi di adeguamento in loco delle opere di urbanizzazione che, tuttavia, non incidono sulla loro quantificazione, né localizzazione, come indicato nella Tav.05-s Planimetria – Calcolo standards aree da cedere (scala 1:1000 rev. Aprile 2009) - del PUA approvato.

2 – la sistemazione delle opere pubbliche – stante il nuovo posizionamento dei passi carrai e quanto segnalato dal parere della PM, si dovrà prescrivere che:

P1 - la posizione dell'accesso carraio dei due lotti di testa 42 e 33, rispettivamente su Via Grazia Deledda e su Via Enzo Biagi, deve essere ricondotta alla minima distanza di legge (12 ml. da calcolarsi dal punto di tangenza delle curvature laterali dell'intersezione), apportando le necessarie modifiche alla tipologia edilizia.

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

3 – Le problematiche acustiche – Anche attraverso le integrazioni fornite dal proponente, a riepilogo della vicenda acustica dell'area può ritenersi che:

- le variazioni tipologiche proposte non siano tali da configurare ragioni per cui si renda necessario rimettere in discussione quanto già definito dal Comune, ritenendo quindi che continuino ad operare tutte le condizioni acustiche precedentemente definite e riepilogate alla Tav. 4c (nuova tav. 06);
- tuttavia, in via cautelativa, risulterebbe opportuno a scopo preventivo rispetto alla successiva edificazione, anticipare le verifiche acustiche post operam sugli edifici prospicienti la circoscrizione dei lotti 37 e 46, al fine di poter individuare in modo tempestivo la risoluzione delle problematiche prima di ulteriore edificazione;

E' quindi da ritenere necessario definire le seguenti condizioni alla presente variante tipologica:

P3 - 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 acustica da adottare sia per l'edificio che per l'area di pertinenza;

P4 – 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 acustiche post operam così come definito nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazione rilasciato.

VISTI I PARERI PERVENUTI:

- il settore di Polizia Municipale sopracitato si è espresso con nota prot. 24509, in data 16.06.2016, ritenendo scarsamente comprensibile l'ubicazione e la dimensione dei nuovi passi carrai; pertanto rimanda all'art. 22 del Codice della strada ed all'art. 46 del suo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495) per la realizzazione dei medesimi;
- il settore Lavori Pubblici ha espresso, in data 09.08.2016, parere favorevole alla variante in oggetto;

RICHIAMATO il PdC di costruire rilasciato (PdC n. 06 del 16.09.2010) e le relative prescrizioni, in particolare per quel che concerne gli aspetti acustici;

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;

DATO ATTO CHE in data 19/04/2016 la CQAP, commissione 71 verbale n. 2, ha espresso Parere Favorevole alla proposta di variante di che trattasi, superando il precedente pronunciamento negativo;

DETERMINA

1. **DI APPROVARE LA “VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA 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**”, a fascicolo conservata (istruttoria 74/2016), costituita dai seguenti elaborati redatti dall'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):

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà sig. Vitali Luciano e documento d'identità;
- Estratto RUE Tavv. 1 e 2;
- Elaborati grafici:
- Relazione Tecnica – 2 aprile 2016;
- Relazione tecnica integrativa – (nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);
- Relazione Sintesi documentazione Acustica – 5 giugno 2016 (allegato 8 a nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);
- Relazione Invarianza idraulica – 4 aprile 2016;
- Documentazione fotografica – 2 aprile 2016;
- Tav. 01 – Estratto catastale – Planimetria stato attuale – scale varie – marzo 2016;
- Tav. 02 – Planimetria di variante – scala 1:1000 – marzo 2016;
- Tav. 03 - Planivolumetrico – scala 1:1000 – marzo 2016;
- Tav. 04 – Verifica standard parcheggi – modifiche spazi pubblici per nuovi passi carrai - scale varie – marzo 2016;
- Tav. 05 – Tipologia – scala 1:200 – marzo 2016;
- Tipologia lotto 33 (integrazione allegato1)
- Tav. 06 - Planimetria generale integrata con prescrizioni AUSL – ARPA (ex tav. 4c del PdC n. 6 del 16.09.2010) - scala 1:1000 – giugno 2016 (allegato 9 a nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);

2. **DI DEFINIRE, per la suddetta variante, le seguenti prescrizioni:**

P1) - La posizione dell'accesso carraio dei due lotti di testa 42 e 33, rispettivamente su Via Grazia Deledda e su Via Enzo Biagi, deve essere ricondotta alla minima distanza di legge (12 ml.da calcolarsi dal punto di tangenza delle curvature laterali dell'intersezione), apportando le necessarie modifiche alla tipologia edilizia.

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.

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 DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini, del Comune di Forlimpopoli.
6. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme in materia di trasparenza.

Forlimpopoli, 12 agosto 2016

Il Responsabile del VI Settore

arch. 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**
- x** **Capo Settore Edilizia Privata, Territorio ed Ambiente**

- x** **Altri: pubblicazione sito, sezione edilizia privata /PUA**

- Anagrafe delle Prestazioni**

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

SETTORE SEGRETERIA AA GG

RELATA DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Determinazione Numero: 266 del 12/08/2016

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA 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 (ISTRUTTORIA 74/2016)- PROPONENTE SOC. "CINA SRL".

La presente determina, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene affissa all'Albo Pretorio il giorno 12/08/2016 e vi rimane per la durata di 15 (quindici) giorni.

Registro Albo Pretorio N. 579 Anno 2016

Forlimpopoli, 12/08/2016

L'incaricato alla pubblicazione

OGGETTO: VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA 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.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

VISTA la richiesta in data 14/04/2016, assunta con prot. com.le n. 5926 - Istruttoria n. 74/16, di **VARIANTE NON SOSTANZIALE** al PUA A12-05 – Macrolotto 2A, presentata da Vitali Luciano, nato a Forlimpopoli il 20/09/1957, legale rappresentante della ditta "CINA srl", con sede in via Duca d'Aosta, 42 a Forlimpopoli (FC), proprietario dei terreni individuati al NCT/NCEU al foglio n. 24 p.IIe nn. 2295, 2296, 2297, 2299, 2304, 2305, 2306,2307, 2308 (per la parte A) e p.IIe nn. 2281, 2282, 2283, 2284, 2287, 2288, 2289, 2290 (per la parte B);

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), 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 Ravagnana, 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 citatata 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 richiesta ed 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;

PRESO ATTO CHE:

- la richiesta di variante in oggetto riguarda il riesame della precedente richiesta di variante non sostanziale alle tipologie edilizie, presentata in data 21.05.2015, prot. n. 6672, la quale aveva ottenuto il parere contrario della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (CQAP), espresso in data 24.06.2015, verbale n. 1;
- la Variante tipologica presentata ha ad oggetto la modifica alle tipologie edilizie del Macrolotto 2, limitando tuttavia le modifiche tipologiche alla sola parte 2A, mentre la parte B subisce una modesta riduzione di SUL (28,26 mq.) a favore del lotto 2A; la parte C resta invariata.

PRECISATO CHE nel PUA approvato il Macrolotto 2A era formato da 10 lotti per un totale di 44 Unità Immobiliari, con la seguente ripartizione tipologica:

- 5 tipologie bifamigliari;
- un condominio a 4 piani con 10 U.I.;
- 4 piccoli condomini con 6 U.I. cadauno;

VISTI I CONTENUTI della richiesta in esame:

- nella variante si prevedono sempre 10 lotti, ma con 30 Unità Immobiliari, articolate in:
 - 5 tipologie bifamigliari;
 - 1 tipologia a schiera di 6 unità;
 - un condomino alto con 14 U.I.;
- con la diminuzione delle unità immobiliari si ha un alleggerimento del carico urbanistico, anche a fronte del trasferimento di SUL (28,26 mq.) proveniente dal lotto B;
- le nuove tipologie vengono concepite diversamente, prevedendo:
 - l'eliminazione dei servizi (h. 2,40) dal piano terra, con la sola eccezione dei garage;
 - l'introduzione della copertura a falde inclinate, in particolare per le bi-famigliari e le schiere;
 - un leggero aumento dell'altezza del condominio, in quanto l'altezza del P.T. diventa 2,70 m. e i solai avranno spessore cm. 37,5, arrivando a mt. 11,93, confronto ai 11,70 del PUA approvato (modifica che rientra nel 2%);
 - per il condominio sono proposte due soluzioni di copertura, piana e inclinata, ritenendo tuttavia preferibile la prima in quanto maggiormente utilizzabile per l'inserimento di sistemi fotovoltaici e del solare termico;
- la superficie fondiaria resta invariata, con una suddivisione diversa dei singoli lotti;
- le superfici pubbliche restano invariate; si rendono tuttavia necessarie alcune modifiche a seguito dello spostamento dei passi carrai, e cioè:
 - i posti auto aumentano di due unità, mentre gli alberi stradali si riducono di 3 unità da recuperarsi in altra area che verrà indicata dall'Ufficio LLPP;
 - il parcheggio pubblico in testa a Via Enzo Biagi verrà in parte riconfigurato sul lato sud dove gli stalli verranno disposti a pettine anziché allineati; come pure verranno riposizionati i parcheggi laterali alla Via Enzo Biagi;
 - sarà necessario modificare anche il cordolo di delimitazione della ciclabile, sempre in accordo con il settore LLPP;
 - le reti restano invariate, salvo i futuri allacci dei lotti, per i quali verrà richiesta autorizzazione ai soggetti gestori competenti;
- nelle aree private la variante comporta una diminuzione della superficie verde e semipermeabile di 137 mq., attingendo per 12 mc. circa dall'esubero del volume di invarianza idraulica. L'esubero passerebbe pertanto da 322 mc. del PUA approvato a 310 mc. nella variante;

- nelle aree pubbliche, invece, le modifiche comportano una diminuzione della superficie permeabile di 3 mc. portando la riserva finale a 307 mc..

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 ";*

POSTO CHE:

- la richiesta di variante non sostanziale al PUA di che trattasi, come si evince dalla relazione tecnica allegata, nasce principalmente dall'esigenza di diversificare l'offerta abitativa, allineandosi alle recenti tipologie abitative già oggetto di permesso di costruire;
- la superficie (SUL) oggetto di trasferimento dal lotto B è minima (0,7%), come pure la modifica dell'altezza del condominio (inferiore al 2%);
- le modifiche introdotte alle opere pubbliche non riguardano la quantificazione, né la localizzazione, ma modesti adeguamenti progettuali di quelle già realizzate e cedute, né le reti dei sottoservizi esistenti, salvo gli adeguamenti necessari agli allacci dei singoli lotti.

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. com.le n. 6290/2016, è stato comunicato il parere della Commissione Per la Qualità Architettonica e Paesagistica (C.Q.A.P.) e dato l'avvio del procedimento, designando il responsabile del procedimento nell'arch. Patrizia Pollini;
- con nota prot. com.le n. 7340 del 12.05.2016 è stata inoltrata una richiesta di integrazioni, in particolare per quanto riguarda gli aspetti acustici del comparto;
- in data 21.06.2016, acquisita al prot. com.le n. 9523, è pervenuta la documentazione integrativa richiesta da parte del tecnico incaricato;
- con nota prot. com.le n. 7673 del 19.05.2016 è stato richiesto il parere di competenza al Corpo di Polizia Municipale dell'Unione dei comuni della Romagna Forlivese – Distaccamento di Forlimpopoli;
- con nota com.le prot. n. 7128 del 09.05.2016 è stato richiesto il parere di competenza al Settore Lavori Pubblici del Comune;

VISTI I PARERI PERVENUTI:

ALLEGATO A

- il settore di Polizia Municipale sopraccitato si è espresso con nota prot. 24509, in data 16.06.2016, ritenendo scarsamente comprensibile l'ubicazione e la dimensione dei nuovi passi carrai; pertanto rimanda all'art. 22 del Codice della strada ed all'art. 46 del suo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495) per la realizzazione dei medesimi;
- il settore Lavori Pubblici ha espresso, in data 09.08.2016, parere favorevole alla variante in oggetto;

VISTA la documentazione allegata alla richiesta e gli elaborati tecnici, così come integrata, redatta 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), di seguito elencata:

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà sig. Vitali Luciano e documento d'identità;
- Estratto RUE Tavv. 1 e 2;

Elaborati grafici:

- Relazione Tecnica – 2 aprile 2016;
- Relazione tecnica integrativa – (nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);
- Relazione Sintesi documentazione Acustica – 5 giugno 2016 (allegato 8 a nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);
- Relazione Invarianza idraulica – 4 aprile 2016;
- Documentazione fotografica – 2 aprile 2016;
- Tav. 01 – Estratto catastale – Planimetria stato attuale – scale varie – marzo 2016;
- Tav. 02 – Planimetria di variante – scala 1:1000 – marzo 2016;
- Tav. 03 - Planivolumetrico – scala 1:1000 – marzo 2016;
- Tav. 04 – Verifica standard parcheggi – modifiche spazi pubblici per nuovi passi carrai - scale varie – marzo 2016;
- Tav. 05 – Tipologia – scala 1:200 – marzo 2016;
- Tipologia lotto 33 (integrazione allegato1)
- Tav. 06 - Planimetria generale integrata con prescrizioni AUSL – ARPA (ex tav. 4c del PdC n. 6 del 16.09.2010) - scala 1:1000 – giugno 2016 (allegato 9 a nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);

VALUTATO IN PARTICOLARE:

1 - Condizioni per variante non sostanziale

Ai sensi dell'art. 8 non devono essere modificate la quantificazione e la localizzazione delle opere pubbliche. In questo caso le opere pubbliche sono già state realizzate e cedute. Le modifiche alle tipologie edilizie comportano anche piccoli interventi di adeguamento in loco delle opere di urbanizzazione che, tuttavia, non incidono sulla loro quantificazione, né localizzazione, come indicato nella *Tav.05-s Planimetria – Calcolo standards aree da cedere* (scala 1:1000 rev. Aprile 2009) - del PUA approvato.

2 - Sistemazione delle opere pubbliche

La nuova distribuzione tipologica comporta una diversa ripartizione e lo spostamento degli accessi carrabili. In particolare si rileva, stante quanto segnalato dal parere della PM, un posizionamento non corretto dei passi carrai dei due lotti di testa (42 e 33). L'art. 46 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada prevede, infatti, che i passi carrabili debbano essere realizzati ad una **distanza minima di 12 mt.** dalle intersezioni. Poichè tale distanza non è verificata nel progetto presentato, **si dovrà prescrivere che:**

P1 - la posizione dell'accesso carraio dei due lotti di testa 42 e 33, rispettivamente su Via Grazia Deledda e su Via Enzo Biagi, deve essere ricondotta alla minima distanza di legge

(12 ml. da calcolarsi dal punto di tangenza delle curvature laterali dell'intersezione), apportando le necessarie modifiche alla tipologia edilizia.

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

3 - Acustica

Preso atto che sul PUA in oggetto il Parere rilasciato da A.R.P.A. (30.04.2009), favorevole condizionato, evidenziava una criticità acustica per gli edifici posti sul fronte della circonvallazione e delle relative aree pertinenziali, prevedendo successive fasi di approfondimento, è stata formulata, sulla presente istanza, una specifica richiesta di integrazioni per acquisire:

- gli elementi richiesti nel parere ARPA;
- una relazione che evidenzi come le scelte tipologiche, planovolumetriche ed architettoniche si relazionano con gli elementi di criticità acustica rilevati dal suddetto parere.

Il proponente ha quindi elaborato un dettagliato excursus relativo alle tematiche acustiche del PUA in cui si evidenzia, in sintesi, quanto segue:

- all'iniziale parere di A.R.P.A. è seguito un ulteriore approfondimento acustico in relazione alla richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- sulla base delle considerazioni e approfondimenti espressi dal tecnico competente in acustica (relazione 26 febbraio 2010), ossia che le previsioni di comparto fossero sufficientemente rispettose del clima acustico per la classe III e IV, nonché delle fasce di pertinenza acustica della circonvallazione, ARPA-ASL, in data 30/03/2010, hanno espresso un ulteriore parere;
- in tale parere viene constatato il superamento del limite di classe III, al primo e secondo piano di alcuni edifici, nel periodo notturno; da qui l'indicazione di ARPA e AUSL di superare tale criticità con la realizzazione di una barriera fonoassorbente e fonoisolante da porre sul limite della infrastruttura stradale (circonvallazione), da realizzare contestualmente alle opere di urbanizzazione;
- con ulteriore disamina in data 03.05.2010 da parte del TCA (allegato 3a al PdC – allegato 6 alla presente istanza), in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (prot. 14114 in data 16.09.2010), il Comune ha ritenuto di subordinare l'obbligo di realizzazione della barriera acustica sul tratto di tangenziale solo a verifiche post operam, e qualora non risultasse verificato quanto affermato dal tecnico competente in acustica, da effettuare sui recettori sensibili indicati nella apposita Tav. 4c, ossia tutti gli edifici prospicienti la circonvallazione (tra cui quelli dei lotti 37 e 46) appartenenti al macrolotto 2A in esame.

All'escursus suddetto segue una specifica relazione di riepilogo del TCA Dr. Michele Casadio (05.06.2016) – allegato 8 alla presente istanza) nella quale vengono riepilogati i riferimenti per la valutazione acustica del comparto, che rimangono quelli dell'elaborato 26.02.2010; tra questi risultano:

- la verifica post – operam, ritenuta lo strumento più idoneo per la tutela dei recettori più esposti all'inquinamento acustico;
- la verifica di isolamento acustico della facciata, per i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 5/12/97;
- un monitoraggio acustico all'area ma solo a seguito di una sostanziale realizzazione degli edifici del PUA.

Il progettista del PUA, in particolare, evidenzia che l'impatto della variante tipologica sugli aspetti acustici della Variante risulta nullo dato che:

- la variante riguarda solo 1/3 del Macrolotto 2;
- tra gli edifici oggetto di verifica post operam vi ricadono il n. 37 e 46, i quali sono

ALLEGATO A

sostanzialmente uguali a quelli previsi dal PUA, con leggero aumento della distanza dalla tangenziale; anzi, l'abbassamento di altezza di tali edifici, dovrebbe portare ad un miglioramento, stante che la circonvallazione si trova a quota superiore;

Viene infine redatta una Tavola 06 Planimetria generale integrata con prescrizioni AUSL – ARPA di aggiornamento della Tav. 4c del PdC n. 6 del 16.09.2010;

Visti i precedenti pareri rilasciati, in riferimento alle problematiche acustiche;

Richiamate le prescrizioni in merito di cui al PdC. n. 06/2010;

Visto inoltre che:

- le indicazioni del TCA (giugno 2016) a corredo della presente variante che indicano il monitoraggio acustico all'area solo a seguito di una sostanziale realizzazione degli edifici del PUA;
- che l'edificazione dei macrolotti del presente Ambito A12-05 viene proposta per porzioni distinte e che il presente macrolotto 2A dà luogo all'attuazione dei primi due lotti degli edifici da sottoporre a verifica post operam, così come stabilito nella tavola 4c allegata al PdC delle opere di urbanizzazione;

Ritenuto in sintesi che:

- le variazioni tipologiche proposte non siano tali da configurare ragioni per cui si renda necessario rimettere in discussione quanto già definito dal Comune, ritenendo quindi che continuino ad operare tutte le condizioni acustiche precedentemente definite e riepilogate alla Tav. 4c (nuova tav. 06);
- tuttavia, in via cautelativa, risulterebbe opportuno a scopo preventivo rispetto alla successiva edificazione, anticipare le verifiche acustiche post operam sugli edifici prospicienti la circonvallazione dei lotti 37 e 46, al fine di poter individuare in modo tempestivo la risoluzione delle problematiche prima di ulteriore edificazione;

Valutato quindi necessario definire le seguenti condizioni alla presente variante tipologica:

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 acustica 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 acustiche post operam così come definito nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazione rilasciato;

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;

DATO ATTO CHE in data 19/04/2016 la CQAP, commissione 71 verbale n. 2, ha espresso Parere Favorevole alla proposta di variante di che trattasi, superando il precedente pronunciamento negativo;

SI PROPONE

1. **DI APPROVARE LA “VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05 COMPARTO URBANO EST ZONA SS9 - 1° STRALCIO, Approvato con atto C.C.n.41 del**

ALLEGATO A

22/05/2009 – Convenzione urbanistica Notaio Maltoni in data 29/07/2009, PER MODIFICHE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI NEL MACROLOTTO 2A”, a fascicolo conservata (istruttoria 74/2016), costituita dai seguenti elaborati redatti dall'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):

Allegati:

- Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà sig. Vitali Luciano e documento d'identità;
- Estratto RUE Tavv. 1 e 2;

Elaborati grafici:

- Relazione Tecnica – 2 aprile 2016;
- Relazione tecnica integrativa – (nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);
- Relazione Sintesi documentazione Acustica – 5 giugno 2016 (allegato 8 a nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);
- Relazione Invarianza idraulica – 4 aprile 2016;
- Documentazione fotografica – 2 aprile 2016;
- Tav. 01 – Estratto catastale – Planimetria stato attuale – scale varie – marzo 2016;
- Tav. 02 – Planimetria di variante – scala 1:1000 – marzo 2016;
- Tav. 03 - Planivolumetrico – scala 1:1000 – marzo 2016;
- Tav. 04 – Verifica standard parcheggi – modifiche spazi pubblici per nuovi passi carrai - scale varie – marzo 2016;
- Tav. 05 – Tipologia – scala 1:200 – marzo 2016;
- Tipologia lotto 33 (integrazione allegato1)
- Tav. 06 - Planimetria generale integrata con prescrizioni AUSL – ARPA (ex tav. 4c del PdC n. 6 del 16.09.2010) - scala 1:1000 – giugno 2016 (allegato 9 a nota prot. com.le n. 9523 del 21 giugno 2016);

2. **DI DEFINIRE, per la suddetta variante, le seguenti prescrizioni:**

P1) - La posizione dell'accesso carraio dei due lotti di testa 42 e 33, rispettivamente su Via Grazia Deledda e su Via Enzo Biagi, deve essere ricondotta alla minima distanza di legge (12 ml. da calcolarsi dal punto di tangenza delle curvature laterali dell'intersezione), apportando le necessarie modifiche alla tipologia edilizia.

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.

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 DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Patrizia Pollini, del Comune di Forlimpopoli.

6. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente determina, in ottemperanza alle norme

in materia di trasparenza.

Forlimpopoli, 11 agosto 2016

Il Responsabile del Procedimento
arch. Patrizia Pollini

A circular official stamp of the Municipality of Forlimpopoli is visible. The stamp contains the text "COMUNE DI FORLIMPOPOLI" and "EDILIZIA PUBBLICA". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "P. Pollini".