



COMUNE DI BERTINORO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 15

seduta del 10/03/2010

MT/ss

OGGETTO: DEL. CC. N 65 DEL 27 GIUGNO 2002 “PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER AREA DI NUOVO IMPIANTO UBICATA IN BERTINORO, LOCALITA’ FRATTA TERME, PRESENTATO DALLA SOC. LE QUERCE SRL - APPROVAZIONE - ATTO RICOGNITIVO.

L’anno **Duemiladieci (2010)**, addì **dieci (10)** del mese di **Marzo**, alle ore **19:30** alla sala delle adunanze del Comune suddetto, a seguito di appositi avvisi, si è riunito il **CONSIGLIO COMUNALE**.

Presiede il **SINDACO, ZACCARELLI NEVIO**.

Fatto l'appello nominale, risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
ZACCARELLI NEVIO (Sindaco)	SI		ROSSI BARBARA	SI	
FABBRI CHIARA	SI		RONCHI ALESSIO	SI	
NASOLINI PIER LUIGI	SI		BATTAGLIA DAMIANO		SI
PERUGINI ANDREA		SI	IMOLESI ENRICO	SI	
BAMBINI URSULA	SI		BALLANI GIUSEPPE	SI	
LAZZARI PIERANGELO		SI	RUSTIGNOLI ANGELO	SI	
ZECCHERINI CHIARA	SI		FABBRI DAVIDE	SI	
BALLANI RICCARDO	SI		CONTI MASSIMILIANO	SI	
GIANGRASSO MORIS	SI				
Presenti N. 14			Assenti N. 3		

Inoltre sono presenti n. **5 Assessori esterni** (Bernaroli, Capuano, Conti, Marzocchi e Pasini).

Partecipa alla seduta il sottoscritto il **SEGRETARIO GENERALE GIANCARLO INFANTE**.

Trovando che il numero dei presenti è legale per essere questa la **prima** convocazione, il **SINDACO, ZACCARELLI NEVIO**, assume la Presidenza ed apre la seduta che è dichiarata **Pubblica** nominando scrutatori i Consiglieri:

- 1) FABBRI CHIARA, 2) BAMBINI URSULA 3) BALLANI GIUSEPPE.

Vista la allegata proposta deliberativa;

VISTO il parere reso ex art. 49 – comma 1 – D.Lg.vo 267/2000:

- sotto il profilo della regolarità tecnica *favorevole* in data 22.02.2010 del Capo Settore Tecnico Urbanistica;

Visto il verbale della 2° Commissione Comunale Permanente in data 02.03.2010;

Durante la relazione dell'Ass. Pasini esce il cons. Rustignoli e rientrano i consiglieri Ronchi e Fabbri D.: i consiglieri presenti sono 13.

IL CONSIGLIO COMUNALE

A votazione palese e unanime

DELIBERA

di approvarla a tutti gli effetti,
e altresì per l'urgenza di procedere
con successiva e separata votazione in forma palese e unanime

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000.

Oggetto: Del. CC. n. 65 del 27 giugno 2002 “Piano particolareggiato di iniziativa privata per area di nuovo impianto ubicata in Bertinoro, località Fratta Terme, presentato dalla Soc. LE QUERCE s.r.l.- Approvazione” – ATTO RICOGNITIVO

PREMESSO:

- che in data 05/06/2000 prot. com. n. 8985 il sig. Imolesi Fabio in qualità di legale rappresentante della Soc. “LE QUERCE” s.r.l. con sede in Forlimpopoli, via Duca d’Aosta n. 72/a, ha inoltrato al Comune di Bertinoro istanza per l’approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un’area residenziale di Nuovo Impianto sita in bertinoro, loc.tà Fratta terme, via Gatti- angolo via Trò Meldola- distinta catastalmente al Fg. 45, part.lla n. 8 della superficie complessiva di mq 9517;
- che in data 20 luglio 2000 il Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato “LE QUERCE” è stato depositato presso la Segreteria del Comune a libera visione del pubblico, per la durata di gg.30 interi e consecutivi (agli atti) e che nei 30 giorni successivi al compiuto deposito non sono pervenute osservazioni;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 18 marzo 2002 viene approvato “il Piano particolareggiato di iniziativa privata per urbanizzazione a scopo edificatorio di un’area residenziale di nuovo impianto sita in Bertinoro, località Fratta Terme”, presentato dal Sig. Imolesi Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LE QUERCE s.r.l (agli atti);
- che nell’elaborato allegato al Piano particolareggiato in tabella al paragrafo “il dimensionamento e le tipologie” della Relazione Tecnica generale sono indicate:

per il lotto n. 1 una S.f. pari a 793 e una S.U. massima di 256 mq
per il lotto n. 2 una S.f. pari a 845 e una S.U. massima di 272 mq
per il lotto n. 3 una S.f. pari a 898 e una S.U. massima di 290 mq
per il lotto n. 4 una S.f. pari a 976 e una S.U. massima di 314 mq
per il lotto n. 5 una S.f. pari a 769 e una S.U. massima di 247 mq
per il lotto n. 6 una S.f. pari a 823 e una S.U. massima di 265 mq
per il lotto n. 7 una S.f. pari a 728 e una S.U. massima di 235 mq
per il lotto n. 8 una S.f. pari a 728 e una S.U. massima di 235 mq
per il lotto n. 9 una S.f. pari a 823 e una S.U. massima di 265 mq
per un totale di 2.379 mq di Superficie Utile;
- che in data 4 luglio 2002 viene stipulata dal notaio Cinzia Brunelli in Forlì la convenzione per l’attuazione del Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata per urbanizzazione a scopo edificatorio di un’area di nuovo impianto sita in Bertinoro, località Fratta Terme, via Gatti- angolo via Trò Meldola- tra Montanari Giuseppe Responsabile di Settore con funzioni dirigenziali in legale rappresentanza del Comune di Bertinoro e il Sig. Imolesi Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LE QUERCE s.r.l rep.n. 18516 raccolta n. 4840 trascritta a Forlì il 05.07.2002 Reg. Part. 7344;
- che in data 10/10/2005 prot. com. n. 14466 il sig. Imolesi Fabio in qualità di legale rappresentante della Soc. “LE QUERCE” s.r.l. con sede in Forlimpopoli, via Duca d’Aosta n. 72/a, in qualità di proprietari dei lotti 6 e 7 ha richiesto l’approvazione di una Variante non sostanziale relativa ai lotti di proprietà;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 275 del 07 dicembre 2005 viene approvato la Variante non sostanziale del Piano particolareggiato di iniziativa privata per urbanizzazione a scopo edificatorio di un’area residenziale di nuovo impianto sita in Bertinoro, località Fratta Terme, presentato dal Sig. Imolesi Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LE

QUERCE s.r.l (agli atti) avente ad oggetto l'accorpamento dei due lotti 6 e 7 in un unico lotto e nella realizzazione di un fabbricato con tipologia a schiera senza incremento di SUL;

PRESO ATTO CHE:

- in data 06/03/1998 con Del. CC. n. 3 viene adottato il Nuovo Piano Regolatore di Bertinoro;
- in data 07/08/2001 con Del. GP n. 42280/336 viene approvato il Nuovo PRG;
- in data 24/10/2001 con Del. GP 54003/455 vengono deliberate le integrazioni alla delibera di approvazione del Nuovo PRG di Bertinoro;
- che nella delibera provinciale 42280/336 il PRG viene approvato con una serie di prescrizioni e nello specifico la riserva n. 51 dispone che *“il parametro della Superficie Utile SU sia sostituito in tutte le NTA e nelle schede di attuazione dei PAC con il parametro della Superficie Utile Lorda (SUL) come definita dal regolamento edilizio tipo regionale”*;
- in data 18 marzo 2002 viene approvata con Deliberazione di C.C. n. 25 una Variante normativa al PRG avente per oggetto *“PRG – Norme transitorie relative a Piani particolareggiati”*, in cui si stabilisce di integrare le NTA del PRG di Bertinoro con il seguente art. 27 bis: *“I Piani particolareggiati di Iniziativa Privata, già presentati prima della data di approvazione delle presenti norme possono essere conclusi ed approvati riallineando gli indici al fine di recuperare la capacità edificatoria come adottata in fase di salvaguardia. L'incremento della capacità edificatoria complessiva dovrà essere conteggiato e contenuto entro il 6% della nuova capacità insediativa a disposizione della variante ex art. 15, 4° comma lett.c) della LR n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni”*;

VISTO CHE:

- con prot n. 15518 del 21 novembre 2002 viene presentata da Imolesi Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LE QUERCE s.r.l, domanda di permesso di costruire per realizzazione di fabbricato residenziale all'interno della lottizzazione LE QUERCE (lotto n. 9 di superficie fondiaria di 823 mq) , e in data 7 marzo 2003 viene rilasciato il Permesso di costruire n. 15518/2003 alla soc. LE QUERCE per una Superficie Utile autorizzata di 260,62 mq inferiore ai 265 mq di SU assegnata dal Piano particolareggiato al lotto n. 9;
- con prot n. 11321 del 31 luglio 2003 viene presentata da Imolesi Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LE QUERCE s.r.l, domanda di permesso di costruire per realizzazione di fabbricato residenziale all'interno della lottizzazione LE QUERCE (lotto n.8 di superficie fondiaria di 728 mq) , e in data 8 aprile 2004 viene rilasciato il Permesso di costruire n. 11321/2003 per una Superficie Utile autorizzata di 234,26 mq inferiore ai 235 mq di SU assegnata dal Piano particolareggiato al lotto n. 8;
- con prot n. 15973 del 30 novembre 2004 viene presentata da Imolesi Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LE QUERCE s.r.l, domanda di permesso di costruire per realizzazione di nuovo fabbricato residenziale all'interno della lottizzazione LE QUERCE (lotto n. 4 di superficie fondiaria di 978 mq) , e in data 08 marzo 2005 viene rilasciato il Permesso di costruire n. 15973/2005 per una Superficie Utile autorizzata di 313,98 mq inferiore ai 314 mq di SU assegnata dal Piano particolareggiato al lotto n.4;
- con prot n. 7073 del 17 maggio 2005 viene presentata da Imolesi Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LE QUERCE s.r.l, domanda di permesso di costruire per realizzazione di nuovo fabbricato residenziale all'interno della lottizzazione LE QUERCE

(lotto n. 5 di superficie fondiaria di 789 mq) , e in data 14 novembre 2005 viene rilasciato il Permesso di costruire n. 17073/2005 per una Superficie Utile autorizzata di 237,60 mq inferiore ai 247 mq di SU assegnata dal Piano particolareggiato al lotto n.5;

- con prot. n. 8878 del 15 giugno del 2005 viene presentata da Imolesi Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LE QUERCE s.r.l, domanda di permesso di costruire per realizzazione di nuovo fabbricato residenziale all'interno della lottizzazione LE QUERCE (lotti n. 6 e 7 rispettivamente di superficie fondiaria di 823 e 728 mq per un totale di 1551 mq) , e in data 20 dicembre 2005 viene rilasciato il Permesso di costruire n. 8878/2005 per una Superficie Utile autorizzata complessiva di 498,95 mq inferiore ai 500 mq di SU complessiva assegnata dal Piano particolareggiato ai lotti n. 6 e 7;
- con prot n. 5212 del 20 marzo 2006 viene presentata da Imolesi Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LE QUERCE s.r.l, domanda di permesso di costruire per realizzazione di nuovo fabbricato residenziale all'interno della lottizzazione LE QUERCE (lotto n. 2 di superficie fondiaria di 875 mq) , e in data 15 maggio 2006 viene rilasciato il Permesso di costruire n. 5212/2006 per una Superficie Utile autorizzata di 269,65 mq inferiore ai 272 mq di SU assegnata dal Piano particolareggiato al lotto n.2;

RITENUTO

- che il Permesso di costruire di edifici residenziali nella Lottizzazione LE QUERCE a Fratta Terme di Bertinoro debba prevedere il conteggio della capacità edificatoria residenziale in Superficie Utile Lorda e non in Superficie Utile, in recepimento delle prescrizioni contenute nella Delibera provinciale n. 42280/336 di approvazione del PRG di Bertinoro;
- che la Delibera di approvazione del PUA denominato "Lottizzazione LE QUERCE" a Fratta Terme di Bertinoro, non abbia chiaramente esplicitato che, in seguito al recepimento della Delibera provinciale di approvazione del PRG di Bertinoro, la S.U. massima prevista per il PUA medesimo veniva trasformata in S.U.L. e che, a compensazione, venivano presi dal 6% del dimensionamento del PRG mq 1.185,00 da ripartire tra i lotti;

VISTO

- la verifica del prelievo dal 6% del dimensionamento del PRG in seguito ad approvazione di Piani particolareggiati predisposto dall'arch. Jacqueline Nicola Fabbri responsabile del Servizio Edilizia Privata a maggio 2006 e successivamente trasmesso al Capo Settore Urbanistica a febbraio 2007;
- che in data 27 novembre 2007 con Del. CC. n. 110 viene approvata una Variante al PRG di Bertinoro in cui, nell'elaborato **Verifica dell'incremento residenziale e produttivo entro la quota del 6% del dimensionamento del PRG** si dichiara che:

"Le quote usufruite per incrementare la capacità insediativa di piani particolareggiati in variante ai sensi art. 27/bis NTA all'interno del 6% del dimensionamento del PRG corrispondono per il residenziale:

- Lottizzazione "Bellavista" 410,25 mq SUL
- Lottizzazione "Le Querce" 1.185,00 mq SUL
- Lottizzazione "Saragoni" 661,00 mq SUL
- PEEP "Collinello" 337,83 mq SUL";

RITENUTO

- che la Superficie Utile Lorda edificabile aggiuntiva di 1.185,00 mq da assegnare alla Lottizzazione LE QUERCE vada ripartita in proporzione tra i vari lotti in base alla relativa Superficie Fondiaria, al fine di stabilire la quota di Superficie Utile Lorda massima edificabile per ciascun lotto, come riportato nella seguente tabella:

Lotto n.	SF (mq)	SU assegnata (mq)	SUL aggiuntiva (dal 6%)	TOT SUL autorizzabile
1	793	256	126	382
2	875	272	139	411
3	898	290	143	433
4	978	314	156	470
5	789	247	126	373
6-7	1551	500	247	747
8	728	235	116	351
9	823	265	131	396
totale	7435	2379	1185	3564

VERIFICATO

- il rispetto della Superficie Utile Lorda massima stabilita per la Lottizzazione LE QUERCE in seguito ad approvazione del PUA e all'assegnazione di SUL aggiuntiva per complessivi mq. 3564 di S.U.L., in base alla verifica effettuata da parte dell'Ufficio tecnico edilizia privata sugli elaborati progettuali utilizzando la definizione di SUL riportata all'art. 10 delle NTA del PRG approvato nel 2001 e le regole utilizzate dall'Ufficio nell'istruttoria delle pratiche edilizie per le casistiche non esplicitamente elencate nelle NTA (conteggio del vano scala interno al fabbricato su un solo piano, esclusione dal conteggio delle scale esterne), come da prospetto che segue:

Lotto n.	SF	mq di SU massima per lotto (da PUA approvato)	mq di SU autorizzati con PdC	mq di SUL che si sarebbero potuti autorizzare	SUL realizzata	Differenza tra Sul realizzata e SUL autorizzabile
1	793	256		382		
2	875	272	269,65	411	385,08	-26,39
3	898	290		433		
4	978	314	313,98	470	490,1825	+20,36
5	789	247	237,60	373	349,13	-23,60
6-7	1551	500	498,95	747	870,20	+123,01
8	728	235	234,26	351	367,587	+16,58
9	823	265	260,62	396	388,47	-7,59
totale	7435	2379	1815,06	3564	3060,1905	+102,36

- che complessivamente i lotti n.2-4-5-6/7-8-9 della Soc. LE QUERCE hanno realizzato complessivamente 102,36 mq in più di quelli che si sarebbero potuti realizzare e che pertanto dovranno essere prelevati dalla quota residua che del 6% del dimensionamento del PRG assegnata alla Lottizzazione Le Querce;

- che la quota di SUL residua dal 6% del dimensionamento del PRG per la lottizzazione Le Querce non ancora utilizzata è pertanto pari a 167 mq che viene ripartita in proporzione tra i lotto 1 e 3 come segue:

lotto 1 = 78 mq da aggiungere ai 256 mq di Su assegnati dal PUA

lotto 3 = 89 mq da aggiungere ai 290 mq di Su assegnati dal PUA

VISTO il P.R.G. vigente Del. App.ne G. P. n. 42280/336 del 07/08/2001;

VISTA la deliberazione n.77 del 29/11/2001 con la quale il C.C. recepisce le integrazioni, proposte dalla G. P. con Del. n. 42280/336 del 07/08/2001 integrate con Del. n.54003/445 del 24/10/2001;

VISTA la deliberazione n. 110 del 27 novembre 2007 di approvazione della Variante parziale al PRG di Bertinoro;

VISTA la L.R. n. 47/1978 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n.20/2000 e s.m.i.;

Visto il parere favorevole espresso dal Capo Settore Tecnico Urbanistica in merito alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00;

Tutto ciò premesso,

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di prendere atto che nel "Piano particolareggiato di iniziativa privata per urbanizzazione a scopo edificatorio di un'area residenziale di nuovo impianto sita in Bertinoro, località Fratta Terme, presentato dal Sig. Imolesi Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. LE QUERCE s.r.l, approvato con Del. CC. n. 26 del 18 marzo 2002 è stato effettuato un prelievo di 1.185 mq di SUL dal 6% del dimensionamento del PRG approvato nel 2001;
3. Di dare atto che ai fini del conteggio della superficie massima edificabile su ciascun lotto si deve utilizzare il parametro della Superficie Utile Lorda e non della Superficie Utile Netta;
4. Di dare atto che ai fini del conteggio della Superficie Utile Lorda massima edificabile su ciascun lotto si deve utilizzare la seguente tabella, come da planimetria allegata sub lett A:

Lotto n.	SF (mq)	SU assegnata dal PUA (mq)	TOTALE SUL ammissibile
1	793	256	334
2	875	272	385
3	898	290	379
4	978	314	490
5	789	247	349

6-7	1551	500	870
8	728	235	368
9	823	265	388
totale	7435	2379	3564

5. Di dare atto che i lotti n. 2-4-5-6/7-8-9 hanno esaurito la superficie massima edificabile; i lotti n. 1 e 3, non ancora edificati, hanno una capacità massima edificabile rispettivamente di 334 mq e di 379 mq di SUL;
6. Di nominare quale responsabile di procedimento Arch. Tecla Mambelli - Capo Settore Urbanistica;
7. Di trasmettere il seguente atto al Servizio Edilizia Privata;
8. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4 Dlgs 267/2000

