



COMUNE DI BERTINORO

Provincia di Forlì - Cesena

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 36	Seduta del 19/03/2018
--------------	------------------------------

OGGETTO: VARIANTE SOSTANZIALE AL PUA "PAC4" A SANTA MARIA NUOVA DI MODIFICA DEI LOTTI FONDIARI. APPROVAZIONE.

L'anno duemiladiciotto (2018), addì diciannove (19) del mese di Marzo, alle ore 15:00 alla sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, si è riunita la GIUNTA COMUNALE nelle seguenti persone:

		PRESENTE	ASSENTE
FRATTO GABRIELE ANTONIO	Sindaco	SI	
ALLEGNI GESSICA	Assessore		SI
ARGELLI FRANCESCA	Assessore	SI	
CAPUANO MIRKO	Assessore - Vice Sindaco		SI
GHEZZI GIORGIO MARIA	Assessore	SI	
LEONI ELISA	Assessore	SI	

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Dott. Giancarlo Infante

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- con delibera di C.C. n. 123 del 22 dicembre 2008 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “PAC 4” relativo al comparto sito in località Santa Maria Nuova, via Cavalli – Ditta: PAC 4 S.r.l.;
- in data 29 dicembre 2008 è stata stipulata la convenzione urbanistica per l’attuazione del Piano Particolareggiato suddetto fra il Comune di Bertinoro e la Società PAC 4 S.r.l., rep. n. 13331, racc. 6269, atto notaio Roberto Scotto di Clemente di Cesena;
- l’area sopraindicata è classificata nel vigente Piano Strutturale del Comune di Bertinoro approvato nel 2006 con Del GP n 68886/146 del 14/09/200, nell’elaborato “Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali B4.2” come Ambiti urbani consolidati;
- l’area sopraindicata è classificata nel vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Bertinoro approvato nel 2009 con delibera di C. C. n. 43 del 07/05/2009 come Ambito consolidato soggetto a Comparto Attuativo, denominato “PAC4”;
- con Deliberazione di G.C. n. 180 del 29/09/2011 è stata valutata positivamente la modifica tipologica non sostanziale n. 1 inerente l'altezza massima degli edifici con 3 livelli abitabili;
- con Determina n. 449 del 14/11/2011 è stata approvata la variante tipologica non sostanziale n. 1 inerente l'altezza massima degli edifici con 3 livelli abitabili;
- con Determina n. 353 del 09/10/2012 è stata approvata la variante tipologica non sostanziale inerente la redistribuzione di SUL tra i lotti n. 13, 8, 16, 26, 21 e 27;
- con Determina n. 347 del 11/09/2013 è stata approvata la variante tipologica non sostanziale inerente la redistribuzione di SUL tra i lotti n. 13, 4, 10 e 9;
- a seguito del collaudo trasmesso in data 14 marzo 2017, prot. 4774/2017, con allegata tavola di progetto delle opere di urbanizzazione “2u” aggiornata a seguito del Permesso di Costruire n. 10045/2009, successive varianti e dello stato dei lavori finali “as built”, con atto di cessione del notaio Roberto Scotto di Clemente in data 25 luglio 2017, rep. 20.311, raccolta n. 11.057 sono state cedute al Comune di Bertinoro le opere di urbanizzazione e le aree extrastandard previste nel PPIP PAC 4, ad integrazione delle aree destinate a “Servizio scuole ed asilo” già cedute con atto del notaio Roberto Scotto di Clemente del 9 novembre 2009 repertorio n. 14.167/6.851 registrato a Cesena il 10 novembre 2009 al n. 6022/IT e trascritto a Forlì in data 11 novembre 2009 all'art. 12.092;
- con Determina n. 94 del 24/03/2017 è stata approvata la variante tipologica al lotto n. 25;

PRESO ATTO CHE

- in data 30/05/2017 prot. com. n. 9404 è stata presentata richiesta di Variante tipologica sostanziale delle aree fondiarie appartenente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “P.A.C. 4” in località Santa Maria Nuova in via Cavalli dalla Società Immobiliare Gruppo Ritmo Srl;
- la richiesta di Variante tipologica è corredata dagli elaborati tecnici a firma del progettista Arch. Leonardo Bacchi di seguito elencati:
 - Elab. Rt “Relazione Tecnica Generale”;
 - Tav. 2r Planimetria generale PAC4: Zonizzazione aree private e pubbliche elaborato grafico – tavola unica – “Tipologia a schiera”;
 - Tav. 2u Planimetria generale PAC 4: Zonizzazione Aree private e pubbliche – Variante
- le modifiche progettuali riguardano una diversa configurazione dei lotti fondiari, una nuova articolazione delle tipologie edilizie, una differente distribuzione del verde privato, la modifica al sistema dell'invarianza idraulica dei lotti privati, anche in collegamento con il sistema delle reti pubbliche, l'accessibilità privata ai lotti fondiari, la modifica dei parametri edilizi per i singoli lotti, senza modificare la tipologia ed il dimensionamento delle opere e infrastrutture pubbliche approvate, realizzate e cedute;

- gli isolati urbani composti da fabbricati di 3 piani fuori terra per 8/12 abitazioni a corona di ampie aree verdi private in “supercondominio” sono sostituiti da lotti fondiari di dimensioni più limitate adatti a contenere tipologie a villino bifamiliari, riconducendo il verde privato condominiale a verde privato dei singoli lotti, ancorchè allineato a formare schermature arboree continue;
- tale modifica permette di rispondere meglio alla domanda abitativa notevolmente ridotta a causa della crisi e profondamente mutata ed orientata verso tipologie edilizie di ridotte densità, con disponibilità di verde privato per orti e giardini, attenta alle tecnologie costruttive più avanzate, agli aspetti energetici e all'alta qualità ecologica degli insediamenti;
- la variante mantiene invariata la superficie fondiaria complessiva (mq 36.268 di cui mq 7.673 a verde privato) e la SUL (mq 13.500 di cui mq 9.450 edilizia libera e mq 4.050 edilizia convenzionata), mentre varia il numero dei lotti fondiari (da 27 a 37), il numero di unità abitative (da 198 a 147) e la disposizione del sistema del verde;
- in data 24/07/2017 si è svolto un incontro in cui sono state evidenziate al tecnico incaricato e alla proprietà le problematiche di natura procedurale e progettuale rispetto agli elaborati trasmessi e sono state concordate verbalmente le modifiche da apportare e gli elaborati integrativi da produrre, definendo per il giorno 22 agosto 2017 un ulteriore momento di verifica degli elaborati da presentare;
- in data 18/08/2017 con prot. com. n. 14356 è stato comunicato formalmente l'avvio del procedimento;
- in data 18/08/2017 con prot 14357 sono state richieste formalmente le integrazioni concordate nell'incontro del 24 luglio 2017;
- in data 22/08/2017 si è svolta un'audizione in cui si è preso atto delle modifiche apportate con la variante;
- in data 05/09/2017 con prot. com. n. 15214 sono state trasmesse le integrazioni richieste in data 18/08/2017 con prot. com. n. 1435, costituite dai seguenti elaborati:
 - Elab. Rt variante tipologica n. 5 - Relazione Tecnica Generale;
 - Elab. Dc variante tipologica n. 5 – Documentazione fotografica;
 - Elab. NTA variante tipologica n. 5 – Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tav. 2r variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private e pubbliche – stato autorizzato;
 - Tav. 2u.1 variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private e pubbliche – variante aree fondiarie;
 - Tav. 2u.1 SV variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private sovrapposizione dei perimetri dei lotti fondiari fra PUA approvato – variante;
 - Tav. 4u.1 variante tipologica n. 5 Tipologie edilizie: schemi d'impianto in variante;
 - Tav. 5u.1 SV variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Rete fognie bianche di comparto per l'invarianza delle aree private – confronto dei tracciati fra PUA approvato – variante;
- in data 2 ottobre 2017 con prot. com. n. 16772 sono state trasmesse ulteriori integrazioni in sostituzione delle precedenti con modifica all'assetto del verde privato all'interno dei lotti fondiari;

DATO ATTO CHE la Tav. 2r variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private e pubbliche – stato autorizzato corrisponde alla tavola “2u” “as built” allegata al collaudo ai fini della cessione;

RICHIAMATO l'art. 10 comma 1 della convenzione urbanistica “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, modifiche alla distribuzione interna e ai prospetti, possono

essere approvate con determina dirigenziale se giudicate migliorative rispetto all'esistente previo parere favorevole della CQAP” e il comma 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”;

VERIFICATO CHE la proposta di Variante non rientra nelle ipotesi di cui al comma 1 dell'art. 10 della convenzione urbanistica;

DATO ATTO CHE

- la variante è stata trasmessa alla Giunta Comunale nella seduta del 9 ottobre 2017 che ha preso atto del proseguimento con l'iter della variante sostanziale di cui all'art. 35 comma 1 della L.R. 20/2000 e smi che prevede la pubblicazione ed il deposito per 60 giorni a seguito dell'atto di autorizzazione;
- i diritti sono stati integrati con prot. 17344 del 10 ottobre 2017;
- in data 10 ottobre 2017 con prot. 17342 è stato trasmesso al proponente l'atto autorizzativo di cui all'art. 35 comma 1 della LR 20/2000 al fine di procedere con il deposito della variante e alla fase di pubblicità e partecipativa della stessa;
- in data 12 ottobre 2017 con prot. 17535 il proponente ha trasmesso gli elaborati ai fini del deposito;
- l'avviso di avvenuto deposito avente prot. 18025 del 24 ottobre 2017 ha riportato il termine di 60 giorni per permettere a chiunque di osservare i contenuti della variante;
- in data 24 ottobre con prot. 18208 l'avviso di avvenuto deposito è stato pubblicato sull'albo pretorio, sul sito istituzionale e nell'apposita sezione di Amministrazione trasparente;
- la variante è stata trasmessa per opportuna conoscenza agli attuali proprietari di immobili nell'area del PAC4:
 - con prot. 18220 del 24/10/2017 al Sig. Agostini Alessandro;
 - con prot. 18225 del 24/10/2017 al Sig. Agostini Davide;
 - con prot. 18226 del 24/10/2017 ai Sig.ri Cangini Gianpiero e Valbonesi Silvia;
 - con prot. 18228 del 24/10/2017 ai Sig.ri Galassi Rino e Lucchi Nevìa;
 - con prot. 18229 del 24/10/2017 ai Sig.ri Placuzzi Gino e Lazzari Guglielma;
 - con prot. 18231 del 24/10/2017 ai Sig.ri Pasini Francangelo e Bertozzi Tiziana;
- la variante è stata trasmessa per l'acquisizione del parere:
 - con prot. 18214 del 24/10/2017 al Servizio Edilizia Privata;
 - con prot. 18219 del 24/10/2017 al Servizio Lavori Pubblici;
 - con prot. 18234 del 24/10/2017 al Consiglio di Zona di Santa Maria Nuova, Santa Croce e San Pietro in Guardiano;

PRESO ATTO CHE

- con prot. 19096 del 08/11/2017 il Consiglio di Zona di Santa Maria Nuova, Santa Croce e San Pietro in Guardiano ha comunicato il proprio parere favorevole;
- sono pervenute 5 osservazioni di cui una oltre il periodo del compiuto deposito;
- con prot. 22073 del 21 dicembre 2017 da parte dei Sig.ri Agostini Alessandro, Agostini Davide, in qualità di privati cittadini proprietari dell'edificio sito nel lotto 1.4 (ex lotto 8) foglio 11 mappale 1787;
- con prot. 22074 del 21 dicembre 2017 da parte dei Sig.ri Cangini Gianpiero e Valbonesi Silvia, in qualità di privati cittadini proprietari dell'edificio sito nel lotto 1.5 (ex lotto 9), confinante con i lotti oggetto di osservazione;
- con prot. 22075 del 21 dicembre 2017 da parte dei Sig.ri Gino Placuzzi e Lazzari Guglielma, in qualità di privati cittadini proprietari dell'edificio sito nel lotto 1.5 (ex lotto 9), confinante con i lotti oggetto di osservazione;
- In data 23 dicembre 2017 con prot. 22223 del 27 dicembre 2017 da parte della Società

- Immobiliare Linea Casa 2000 srl, in qualità di proprietaria del lotto 4.3 (ex lotto 25);
- In data 12 gennaio 2018 con prot. 718 del 15 gennaio 2018 da parte della Società Immobiliare Linea Casa 2000 srl, in qualità di proprietaria del lotto 4.3 (ex lotto 25) con cui ha richiesto che l'osservazione prot. 22223 del 27 dicembre 2017 venga presa in considerazione dagli uffici preposti e dalla Giunta;

DATO ATTO che in data 12 gennaio 2018 con prot. 729 e prot. 730 del 15 gennaio 2018 è pervenuta da parte della Società Immobiliare Linea Casa 2000 srl, in qualità di proprietaria del lotto 4.3 (ex lotto 25) la stessa richiesta trasmessa con prot. 718 del 15 gennaio 2018;

PRESO ATTO che i Sig.ri Agostini, Cangini e Placuzzi hanno richiesto in sintesi:

- 1) lo spostamento completo dell'edilizia convenzionata fuori dal comparto 1, oramai insediato, e più precisamente nella zona nord delle aree fondiari PAC4 con l'insediamento nei lotti rimanenti di villette di altezza massima non superiore a quella delle abitazioni già costruite;
- 2) il mantenimento dell'area verde nel comparto 1;
- 3) l'acquisto dell'area verde da parte del Comune e la trasformazione in area verde pubblica, oppure una permuta con altra area di proprietà comunale.

PRESO INOLTRE ATTO che la Società immobiliare Linea Casa 2000 srl ha richiesto in sintesi di mantenere sempre a verde comune condominiale il “comparto 4” della tavola “2r” sia per lo stoccaggio a compensazione dell'invarianza idraulica e sia quale “isola verde”;

RILEVATO INOLTRE CHE

- la manutenzione delle aree verdi cosiddette in “supercondominio” da parte dei privati sarebbe potuta non essere garantita e continuativa nel tempo, con il rischio di aree incolte e degradate in comparti urbani abitati;
- la qualità ambientale dell'ambito è ampiamente garantita dall'area a verde pubblico facilmente raggiungibile a piedi e in bicicletta;
- le villette mono e bifamiliari, al posto delle palazzine previste inizialmente, sono ritenute maggiormente coerente con la zona, a cintura tra i quartieri residenziali a bassa densità di Santa Maria Nuova e l'area agricola;

VISTA la proposta di controdeduzioni alle osservazioni valutate favorevolmente dalla Giunta Comunale nella seduta del 15 febbraio 2018 riportate di seguito:

in riferimento alla osservazione p.to 1

Al fine di evitare che i sistemi fotovoltaici e solari dei fabbricati presenti nei lotti 1.4 (ex lotto 8) e 1.5 (ex lotto 9) siano compromessi dall'ombreggiamento causato dai fabbricati adiacenti si propone di prescrivere che l'altezza dei fabbricati previsti nei lotti 1.1, 1.2, 1.3 sia limitata a ml 8,50 e comunque inferiore a quella dei fabbricati già esistenti o autorizzati al 31/12/2017.

In generale inoltre si prescrive che i singoli progetti edilizi siano accompagnati da uno studio dei coni d'ombra provocati sui fabbricati esistenti o previsti limitrofi tale da garantire la funzionalità dei sistemi fotovoltaici e solari.

Si propone inoltre di prescrivere per i lotti 1.2 e 1.3 una distanza minima dal confine di proprietà dei lotti 1.4 e 1.5 (ex lotti 8 e 9) di ml 7,00 e di prevedere in tale fascia la piantumazione di arbusti e alberi di 3° grandezza (altezza massima 6 ml).

In riferimento alla osservazione p.to 2

La soluzione planivolumetrica del PUA PAC4 approvata prevedeva 4 aree verdi private cosiddette in “supercondominio” la cui gestione, manutenzione sarebbe stata in carico totalmente alle proprietà degli edifici, poste a corona secondo rapporti stabiliti tra le parti private. Fermo

restando il rispetto della superficie permeabile minima a livello di singolo lotto e di intero comparto per garantire l'invarianza idraulica, tali aree a verde privato non costituiscono alcun vincolo pianificatorio.

Si ritiene che tali aree a verde privato possano essere riorganizzate all'interno dei singoli lotti pertanto si propone di non accogliere l'osservazione relativa al presente punto.

Tuttavia si prevede per i lotti 1.2 e 1.3 una fascia piantumata con arbusti e alberi di 3° grandezza (altezza massima 6 ml) prescrivendo una distanza minima dal confine di proprietà dei lotti 1.4 e 1.5 (ex lotti 8 e 9) di ml 7,00.

in riferimento alla osservazione p.to 3

Non sussiste l'interesse pubblico del Comune ad acquisire le aree verdi private cosiddette in "supercondominio" come verde pubblico, essendo frammentate, non connesse e di difficile manutenzione, oltre al fatto che è già presente nell'ambito un'ampia area verde attrezzata. Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione relativa al presente punto.

In riferimento alla problematica dell'invarianza idraulica, sollevata dall'Immobiliare Linea Casa:

Per il lotto ex 25, ora 4.3, il volume di stoccaggio a compensazione dell'invarianza idraulica, oltre al volume pari a mc 10 già garantito all'interno del lotto nel rispetto delle prescrizioni del PUA, può essere garantito dalla porzione di area interposta tra il lotto 4.3 (ex lotto 25) ed il lotto 4.2 (ex lotto 20). Si prescrive pertanto che tale area, opportunamente identificata, rimanga completamente permeabile e asservita al lotto 4.3 al fine di permettere allo stesso di garantire l'invarianza idraulica.

In riferimento invece alla richiesta di mantenere l'area verde privata con gestione in

"supercondominio", sollevata dall'Immobiliare Linea Casa: La soluzione planivolumetrica del PUA PAC4 approvata prevedeva 4 aree verdi private cosiddette in "supercondominio" la cui gestione, manutenzione sarebbe stata in carico totalmente alle proprietà degli edifici, poste a corona secondo rapporti stabiliti tra le parti private. Fermo restando il rispetto della superficie permeabile minima a livello di singolo lotto e di intero comparto per garantire l'invarianza idraulica, tali aree a verde privato non costituiscono alcun vincolo pianificatorio. Si ritiene che tali aree a verde privato possano essere riorganizzate all'interno dei singoli lotti.

DATO ATTO CHE l'Ufficio di Piano ha trasmesso la proposta di controdeduzioni ai soggetti interessati:

- con prot. 3303 del 19 febbraio 2018 ai Sig.ri Agostini Alessandro, Agostini Davide;
- con prot. 3310 del 19 febbraio 2018 ai Sig.ri Cangini Giampiero e Valbonesi Silvia;
- con prot. 3311 del 19 febbraio 2018 alla Società Immobiliare Linea Casa 2000 srl;
- con prot. 3312 del 19 febbraio 2018 ai Sig.ri Gino Placuzzi e Lazzari Guglielma;

e la richiesta di integrazioni al proponente e al tecnico incaricato con prot. 3308 del 19 febbraio 2018;

RICHIAMATE le condizioni a cui è stata subordinata l'istruttoria favorevole opportunamente aggiornate a seguito di controdeduzioni alle osservazioni:

- impegno da parte della Società Ritmo a prevedere una servitù delle reti poste in aree privata per garantire l'invarianza idraulica delle aree private in ogni atto di cessione;
- in sede di richiesta di permesso di costruire dovrà essere verificato il dimensionamento e la collocazione del volume compensativo dell'invarianza idraulica di ciascun lotto fondiario rispetto alla reale condizione di permeabilità del lotto in costruzione (comunque maggiore dell'indice minimo di PUA pari al 25% della SF), con predisposizione delle strozzature di allaccio alla rete acque meteoriche di ciascun lotto nella rete acque bianche di comparto;
- impegno da parte della Società Ritmo srl a piantumare unitariamente le aree a verde privato assegnate ad ogni lotto con superfici vincolate a detto uso, previo titolo abilitativo apposito

- unitario preliminare alla presentazione dei titoli abilitativi per i singoli fabbricati;
- i singoli progetti edilizi dovranno essere accompagnati da uno studio dei coni d'ombra provocati sui fabbricati esistenti o previsti limitrofi tale da garantire la funzionalità dei sistemi fotovoltaici e solari;
- l'altezza dei fabbricati previsti nei lotti 1.1, 1.2. 1.3 dovrà essere limitata a ml 8,50 e comunque inferiore a quella dei fabbricati già esistenti o autorizzati al 31/12/2017;
- per i lotti 1.2 e 1.3 la distanza minima dal confine con i lotti 1.4 e 1.5 (ex lotti 8 e 9) dovrà essere di ml 7,00 e dovrà essere prevista in tale fascia la piantumazione di arbusti e alberi di 3° grandezza (altezza massima 6 ml);
- l'area identificata come lotto 4.13 dovrà restare completamente permeabile e asservita al lotto 4.3 al fine di permettere allo stesso di garantire l'invarianza idraulica.

VISTI gli elaborati sostitutivi presentati dal proponente in data 04/03/2018 con prot. Com. n. 4292, in data 13/03/2018 con prot. Com. n. 4822 e in data 19/03/2018 a firma dell'architetto Bacchi Leonardo:

- Elab. Rt variante tipologica n. 5 - Relazione Tecnica Generale (Marzo 2018);
- Elab. NTA variante tipologica n. 5 – Norme Tecniche di Attuazione (Marzo 2018);
- Tav. 2r variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private e pubbliche – stato autorizzato (*as built*) (Marzo 2018);
- Tav. 2u variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private e pubbliche – variante aree fondiarie (Marzo 2018);
- Tav. 2u.1 variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private – variante aree fondiarie (Marzo 2018);
- Tav. 2u.1 SV variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private sovrapposizione dei perimetri dei lotti fondiari fra PUA approvato – variante (Marzo 2018);
- Tav. 5u.1 SV variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Rete fogne bianche di comparto per l'invarianza delle aree private – confronto dei tracciati fra PUA approvato – variante (Marzo 2018);

RITENUTO di approvare la variante sostanziale delle aree fondiarie appartenente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “P.A.C. 4” in località Santa Maria Nuova in via Cavalli presentata dalla Società Immobiliare Gruppo Ritmo Srl e costituita dagli elaborati tecnici a firma del progettista Arch. Leonardo Bacchi, agli atti dell'Ufficio di Piano;

RILEVATO CHE l'art. 4 comma 1 lett. m) della convenzione urbanistica stipulata in data 29 dicembre 2008 rep. n. 13331, racc. 6269 prescrive di:

provvedere a proprie spese, per una durata di anni 5, alla manutenzione ordinaria e straordinaria della depressione artificiale in area verde pubblica per l'invarianza idraulica e delle opere connesse. La manutenzione dovrà essere garantita tramite la sottoscrizione, prima della cessione delle aree di cui al successivo art. 9, di un contratto con idonea Ditta specializzata.

Il contratto dovrà prevedere:

- *interventi tesi a garantire, (attraverso la pulizia, spurgo e quanto necessario, di tutte le parti strutturali tubazioni, pozzetti ecc.) un idoneo funzionamento delle parti destinate al convogliamento e trasporto delle acque;*
- *interventi tesi a garantire, (attraverso la pulizia, sfalcio e quanto necessario) un corretto funzionamento e idoneo utilizzo della depressione artificiale in area verde pubblica destinata al temporaneo stoccaggio delle acque;*
- *gli interventi sulle parti destinate al convogliamento delle acque e allo stoccaggio temporaneo dovranno essere eseguiti a cadenza semestrale o minore se necessario;*
- *provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle depressioni*

artificiali per l'invarianza idraulica e delle opere connesse, poste in aree private;

RILEVATO INOLTRE CHE l'area a verde pubblico acquisita con atto di cessione del notaio Roberto Scotto di Clemente in data 25 luglio 2017, rep. 20.311, raccolta n. 11.057 identificata al NCT del Comune di Bertinoro al foglio 11 mappale 1825 risulta priva di recinzione perimetrale o di delimitazione rendendo incerta l'individuazione del confine di proprietà del Comune di Bertinoro con l'area agricola e con le aree private a ridosso della via Cavalli;

RITENUTO necessario richiedere al soggetto attuatore:

- il contratto con idonea ditta specializzata per la manutenzione ordinaria e straordinaria della depressione artificiale in area verde pubblica per l'invarianza idraulica e delle opere connesse richiamato all'art. 4 comma 1 lett. m) della convenzione urbanistica stipulata in data 29 dicembre 2008 rep. n. 13331, racc. 6269, il quale dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione per stabilire anche le eventuali forme di garanzia;
- il picchettamento del confine di proprietà del Comune di Bertinoro con l'area agricola e con le aree private a ridosso della via Cavalli dell'area a verde pubblico acquisita con atto di cessione del notaio Roberto Scotto di Clemente in data 25 luglio 2017, rep. 20.311, raccolta n. 11.057 identificata al NCT del Comune di Bertinoro al foglio 11 mappale 1825;

RITENUTO necessario subordinare il rilascio dei permessi di costruire agli adempimenti richiamati al punto precedente al fine di concludere il procedimento legato alle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "P.A.C. 4" in località Santa Maria Nuova;

RICHIAMATE le prescrizioni a cui è subordinato il rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati:

- sottoscrizione di contratto con idonea ditta specializzata per la manutenzione ordinaria e straordinaria della depressione artificiale in area verde pubblica per l'invarianza idraulica e delle opere connesse richiamato all'art. 4 comma 1 lett. m) della convenzione urbanistica stipulata in data 29 dicembre 2008 rep. n. 13331, racc. 6269;
- picchettamento del confine di proprietà del Comune di Bertinoro con l'area agricola e con le aree private a ridosso della via Cavalli dell'area a verde pubblico acquisita con atto di cessione del notaio Roberto Scotto di Clemente in data 25 luglio 2017, rep. 20.311, raccolta n. 11.057 identificata al NCT del Comune di Bertinoro al foglio 11 mappale 1825;
- piantumazione delle aree a verde privato assegnate ad ogni lotto con superfici vincolate a detto uso, previo titolo abilitativo apposito unitario;
- costituzione della servitù delle reti poste in aree private per garantire l'invarianza idraulica delle aree private in ogni atto di cessione;
- verifica del dimensionamento e della collocazione del volume compensativo dell'invarianza idraulica di ciascun lotto fondiario rispetto alla reale condizione di permeabilità del lotto in costruzione (comunque maggiore dell'indice minimo di PUA pari al 25% della SF), con predisposizione delle strozzature di allaccio alla rete acque meteoriche di ciascun lotto nella rete acque bianche di comparto;
- verifica dello studio dei coni d'ombra provocati sui fabbricati esistenti o previsti limitrofi tale da garantire la funzionalità dei sistemi fotovoltaici e solari;

RICHIAMATE inoltre le prescrizioni specifiche relative ai lotti 1.1, 1.2, 1.3, 4.13:

- altezza dei fabbricati previsti nei lotti 1.1, 1.2, 1.3 inferiore a ml 8,50 e comunque inferiore a quella dei fabbricati già esistenti o autorizzati al 31/12/2017;
- distanza minima dal confine dei lotti 1.2 e 1.3 la con i lotti 1.4 e 1.5 (ex lotti 8 e 9) pari a ml 7,00 e piantumazione in tale fascia di arbusti e alberi di 3° grandezza (altezza massima 6 ml);
- l'area identificata come lotto 4.13 dovrà restare completamente permeabile e asservita al

lotto 4.3 al fine di permettere allo stesso di garantire l'invarianza idraulica.

EVIDENZIATO infine che la piantumazione delle aree a verde privato assegnate ad ogni lotto con superfici vincolate a detto uso dovrà avvenire mediante arbusti e alberi di 3° grandezza (altezza massima 6 ml);

VISTI inoltre l'art. 3C.8 delle NTA del RUE;

l'art. 35 della L.R. 20/2000;

l'art. 4 della L.R. 24/2017;

la Delibera di Giunta Regionale n. 1281 del 12 settembre 2011;

VISTI i pareri resi ex art. 49 – comma 1 – D.Lg.vo 267/2000:

- sotto il profilo della regolarità tecnica *favorevole* in data 19/03/2018 del Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica;
- sotto il profilo della regolarità contabile *favorevole* in data 19/03/2018 del Responsabile Settore Finanziario;

A VOTAZIONE unanime espressa in forma palese,

D E L I B E R A

1) di approvare le controdeduzioni alle osservazioni dei privati (n. 5 osservazioni di cui una oltre il periodo del compiuto deposito) come riportate in premessa;

2) di approvare, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e smi, la Variante sostanziale al PUA denominato PAC4, per una zona residenziale di nuovo insediamento sita in località S. Maria Nuova – vie Togliatti, De Gasperi, costituita dai seguenti elaborati agli atti dell'Ufficio di Piano, che sostituiscono integralmente gli omonimi elaborati approvati con DCC n. 123 del 22 dicembre 2008 :

- Elab. Rt variante tipologica n. 5 - Relazione Tecnica Generale (Marzo 2018);
- Elab. Dc variante tipologica n. 5 – Documentazione fotografica (Settembre 2017);
- Elab. NTA variante tipologica n. 5 – Norme Tecniche di Attuazione (Marzo 2018);
- Tav. 2r variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private e pubbliche – stato autorizzato (*as built*) (Marzo 2018);
- Tav. 2u variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private e pubbliche – variante aree fondiarie (Marzo 2018);
- Tav. 2u.1 variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private – variante aree fondiarie (Marzo 2018);
- Tav. 2u.1 SV variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Zonizzazione aree private sovrapposizione dei perimetri dei lotti fondiarie fra PUA approvato – variante (Marzo 2018);
- Tav. 4u.1 variante tipologica n. 5 Tipologie edilizie: schemi d'impianto in variante (Settembre 2017);
- Tav. 5u.1 SV variante tipologica n. 5 Planimetria generale PAC4 (1:500) Rete fogne bianche di comparto per l'invarianza delle aree private – confronto dei tracciati fra PUA approvato – variante (Marzo 2018);

3) di dare atto che il rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati è subordinato alle seguenti prescrizioni:

- sottoscrizione di contratto con idonea ditta specializzata per la manutenzione ordinaria e straordinaria della depressione artificiale in area verde pubblica per l'invarianza idraulica e delle opere connesse richiamato all'art. 4 comma 1 lett. m) della convenzione urbanistica stipulata in data 29 dicembre 2008 rep. n. 13331, racc. 6269;
- picchettamento del confine di proprietà del Comune di Bertinoro con l'area agricola e con le aree private a ridosso della via Cavalli dell'area a verde pubblico acquisita con atto di cessione del notaio Roberto Scotto di Clemente in data 25 luglio 2017, rep. 20.311, raccolta n. 11.057 identificata al NCT del Comune di Bertinoro al foglio 11 mappale 1825;
- piantumazione con arbusti e alberi di 3° grandezza (altezza massima 6 ml), di altezza tale da non ombreggiare gli impianti solari e fotovoltaici in copertura ai fabbricati, delle aree a verde privato assegnate ad ogni lotto con superfici vincolate a detto uso, previo titolo abilitativo apposito unitario;
- costituzione della servitù delle reti poste in aree privata per garantire l'invarianza idraulica delle aree private in ogni atto di cessione;
- verifica del dimensionamento e della collocazione del volume compensativo dell'invarianza idraulica di ciascun lotto fondiario rispetto alla reale condizione di permeabilità del lotto in costruzione (comunque maggiore dell'indice minimo di PUA pari al 25% della SF), con predisposizione delle strozzature di allaccio alla rete acque meteoriche di ciascun lotto nella rete acque bianche di comparto;
- verifica dello studio dei coni d'ombra provocati sui fabbricati esistenti o previsti limitrofi tale da garantire la funzionalità dei sistemi fotovoltaici e solari;

4) di dare atti che i lotti 1.1, 1.2, 1.3, 4.13 sono subordinati alle seguenti prescrizioni:

- altezza dei fabbricati previsti nei lotti 1.1, 1.2, 1.3 inferiore a ml 8,50 e comunque inferiore a quella dei fabbricati già esistenti o autorizzati al 31/12/2017;
- distanza minima dal confine dei lotti 1.2 e 1.3 la con i lotti 1.4 e 1.5 (ex lotti 8 e 9) pari a ml 7,00 e piantumazione in tale fascia di arbusti e alberi di 3° grandezza (altezza massima 6 ml);
- l'area identificata come lotto 4.13 dovrà restare completamente permeabile e asservita al lotto 4.3 al fine di permettere allo stesso di garantire l'invarianza idraulica.

5) di dare atto che nessun altro elaborato allegato al PUA PAC4 approvato con DCC n. 123 del 22 dicembre 2008 viene modificato con l'approvazione della presente Variante sostanziale;

6) di dare atto che il presente atto non comporta variazioni di Bilancio in entrata o in uscita;

7) di provvedere alla pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della Variante sostanziale al Piano sul Bollettino Ufficiale della Regione;

8) di dare atto che la variante sostanziale al Piano entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione;

9) di trasmettere la presente deliberazione al Servizio Edilizia Privata, al Settore LLPP – AE, al Servizio Anagrafe e al soggetto attuatore.