

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

PROVINCIA DI BOLOGNA

APPROVAZIONE CONVENZIONE RIGUARDANTE UN INTERVENTO EDILIZIO
LOCALIZZATO FRA LA VIA EMILIA E LA VIA MARCHETTI.

Nr. Progr. **46**
Data **22/03/2016**
Seduta NR. **11**
Titolo **6**
Classe **2**
Sottoclasse **0**

L'anno *DUEMILASEDICI* questo giorno *VENTIDUE* del mese di *MARZO* alle ore *11:00* convocata con le prescritte modalità, nella Sede Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
VERONESI GIAMPIERO	SINDACO	S
MARCHESINI LORIS	ASSESSORE	N
GIORDANO ANTONIO	ASSESSORE	S
ROMA ANNALISA	ASSESSORE	S
TOLOMELLI VANNA	ASSESSORE	S
ZACCHIROLI DANILO	ASSESSORE	S
<i>Totale Presenti: 5</i>		<i>Totali Assenti: 1</i>

Assenti giustificati i signori:

MARCHESINI LORIS

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, CICCIA ANNA ROSA.

Il Sig. VERONESI GIAMPIERO in qualità di SINDACO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:

APPROVAZIONE CONVENZIONE RIGUARDANTE UN INTERVENTO EDILIZIO LOCALIZZATO FRA LA VIA EMILIA E LA VIA MARCHETTI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in sede di approvazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali costituiti dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) redatti ai sensi della L.R. n. 20/2000, si è individuato il regime di intervento edilizio relativamente alle aree collocate fra la Via Emilia n. 279 e la Via Marchetti, riconoscendole quali parti costitutive delle Aree ad assetto urbanistico consolidato - AC_1;
- dette aree ai sensi dell'Art. 38 del citato RUE possono essere oggetto di attuazione delle previsioni mediante intervento edilizio diretto;
- è interesse della proprietà del sub ambito residenziale in questione proporre l'attuazione complessiva di un insieme territoriale meritevole di inquadramento progettuale unitario, come da proposta pervenuta al Protocollo con n. 5.537 del 10 marzo 2016, che unitariamente al testo di convenzione proposto è corredato di elaborati grafici descrittivi allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

Rilevato che la possibilità di inquadrare progettualmente gli interventi di previsione consente una migliore disposizione e definizione dell'assetto urbanistico complessivo anche in ordine alle dotazioni di servizio, oltre che relativamente al disegno unitario ed omogeneo delle nuove costruzioni;

Richiamata la possibilità contenuta nell'Art. 28-bis del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, di attivare un permesso di costruire convenzionato al fine di definire anche le caratteristiche morfologiche degli interventi;

Visti:

- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 nel testo vigente;
- la Legge n. 241/1990 art. 11;
- il D.P.R. n. 380/2001;
- la Legge Regionale n. 15/2013;
- il RUE – Regolamento Urbanistico Comunale vigente;

Richiamate le competenze in ordine all'approvazione di convenzioni urbanistiche attuative come revisionate dalla Legge n. 106/2011 di conversione del Decreto n. 70/2011;

Dato atto che, in applicazione dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, è stato acquisito il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica;

Con voti unanimi resi nei modi di legge

DELIBERA

- 1) Di approvare lo schema di Convenzione Edilizia, corredata di elaborati grafici descrittivi, allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale, avente lo scopo di inquadrare unitariamente gli interventi edilizi previsti in un sub ambito del sintema delle Aree ad assetto urbanistico consolidato - AC_1;

- 2) Di autorizzare il Direttore dell'Area Tecnica a procedere alla sottoscrizione, in nome e per conto del Comune di Anzola dell'Emilia, dell'accordo in questione conferendo al medesimo mandato di apportare le modifiche e precisazioni di carattere formale che si rendessero necessarie;
- 3) Di subordinare il rilascio dei titoli edilizi relativi all'ambito consolidato in oggetto alla sottoscrizione della convenzione in parola;
- 4) Di dare atto che la validità dell'accordo sarà condizionata alla conferma delle sue previsioni nella approvazione della variante specifica e di adeguamento correttiva da apportare al RUE, per la quale si dà mandato al Direttore dell'Area Tecnica di procedere;

Con separata ed unanime votazione si dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

Comune di Anzola dell'Emilia

Convenzione edilizia

Oggi

Tra i signori

..... nato a il che interviene al presente atto in
qualità di domiciliato per la carica presso la sede
dell'Amministrazione Comunale di Anzola dell'Emilia (Bologna) via
C.F.

.....nato ailresidente a.....

via C.F.

.....nata ailresidente a.....

premessi che

Il sig.....e la sig.rasono proprietari di un lotto di terreno con
sovrastanti fabbricati sito in Anzola dell'Emilia via Emilia n° 279 angolo via Marchetti di mq 7425
catastali, allibrato al Catasto Urbano al foglio 34 mapp. 47 di mq 3752 ed al Catasto terreni foglio
34 mapp. 468 di mq 3452 e mapp. 466 parte di mq 221 mappali tutti ricompresi nel lotto di
terreno edificabile identificato nel vigente RUE come ambito AC1 con indice di edificabilità $uf = 0.30$ mq/mq.

Su tale lotto di terreno il sig.....e la sig.rahanno intenzione
di presentare un progetto per la costruzione di 14 villette per un totale di Superficie utile
edificabile S_u di mq 1547,00 ed una Superficie accessoria utile S_a di mq 319,13.

Sul lotto esistono 3 edifici di cui uno verrà demolito data la sua carenza statica , mentre i restanti due (foglio 34 sub 47 mapp. dal 13 al 17 e mapp. 12 e 18) hanno una Su esistente di mq 466,93 ed una Sa esistente di mq 139,93.

Il sig.....e la sig.rahanno suddiviso il lotto edificabile in 7 sub lotti o stralci funzionali onde poter costruire l'intero complesso in tempi successivi, dato il particolare momento del mercato immobiliare ed anche nell'eventualità di cedere a costruttori edili in tutto o in parte il progetto per la costruzione delle 14 villette, nel qual caso tutta la presente convenzione con tutti gli indici, gli standard e gli oneri verrà integralmente riportata nell'atto di vendita onde gli acquirenti subentrino integralmente nella convenzione.

La progettazione, come detto, prevede la suddivisione dell'intero lotto in sette sub lotti o stralci funzionali aventi ognuno i seguenti indici:

- 1) Sf mq 355,92 Su edificabile mq 219,82 Sa edificabile 48,62 S permeabile > 50%
- 2) Sf mq 455,58 Su edificabile mq 329,73 Sa edificabile 70,23 S permeabile > 50%
- 3) Sf mq 342,29 Su edificabile mq 219,82 Sa edificabile 48,62 S permeabile > 50%
- 4) Sf mq 346,69 Su edificabile mq 222,18 Sa edificabile 42,56 S permeabile > 50%
- 5) Sf mq 438,02 Su edificabile mq 333,27 Sa edificabile 63,84 S permeabile > 50%
- 6) Sf mq 411,81 Su edificabile mq 222,18 Sa edificabile 42,56 S permeabile > 50%
- 7) (residua proprietà dott. Montebugnoli Luca e sig.ra Tarozzi)

Sf mq 3229,78 Su esistente mq 466,93 Sa esistente mq 139,92 Su ancora edificabile mq 213,57
Sa ancora edificabile mq 597,28 S permeabile > 50%

Per un totale di:

Su di progetto	mq	1547,00	
Su esistente	mq	466,93	

Totale Su	mq	2013,93	< 2227,50 di Rue
Sa di progetto	mq	319,13	
Sa esistente	mq	139,93	

Totale Sa	mq	459,06	< 1056,34 di Rue

Le residue potenzialità edificatorie di Su mq 213,57 ed Sa mq 597,28 rimarranno di proprietà del sub lotto 7 e potranno, nei termini del vigente Piano Strutturale Comunale e del vigente Rue,

essere utilizzate per la realizzazione di nuova Su ed Sa.

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue

Art.1 Contenuti in premessa

La premessa con i relativi dati riportati sono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Art. 2 Oggetto della convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento edilizio da realizzarsi nell'area posta in Anzola dell'Emilia distinta al Catasto Terreni al foglio 34 mapp. 47 468 e 466 parte per un totale di mq 7425 identificate nel vigente Rue come ambito AC1 con indici $U_f = 0,30$ mq/mq avente imp. fondiario di mq 7425 con Su max di Rue mq 2227,50 avente una Su esistente di mq 466,93, una Su di progetto di mq 1547,00 ed una Su residua di mq 213,57 oltre ad una Sa max di Rue di mq 1056,34 avente una Sa esistente di mq 139,93 una Sa di progetto di mq 319,13 ed una Sa residua di mq 916,41.

Il progetto prevede una Su di nuova costruzione di mq 1547,00 una Sa di nuova costruzione di mq 319,13 una Su esistente di mq 456,93 una Sa esistente di mq 139,93 una Su residua di mq 213,57 ed una Sa residua di mq 597,28.

La presente convenzione ha lo scopo di inquadrare l'area di intervento come unico ambito di progettazione, definendone la capacità edificatoria complessiva, le relative dotazioni, ed il regime realizzativo delle previsioni, attuabili anche per singoli stralci funzionali identificati come sub lotti a cui potranno essere riferiti singoli permessi di costruire e singole agibilità; il tutto come meglio individuato nella Tavola N° 1 allegata al presente atto che si ritiene vincolante.

Ogni modifica all'assetto dimensionale parametrico di cui alla tavola richiamata potrà avvenire tramite modifica di variante in aggiornamento al presente atto.

Art. 3 Dotazioni territoriali

a) Parcheggi pubblici totali di Rue $0,25$ mq/mq di Su $\text{mq } 1547,00 \times 0,25 = \text{mq } 386,75$ da monetizzare come detto all'Art. 5 e 6

b) Parcheggi pertinenziali di Rue 2 posti auto di cui uno chiuso
di progetto 14 garage di almeno 18 mq (15 mq di garage e 3 mq di cantina)
14 posti auto scoperti
Vpc mq 2.451 > 50% superficie scoperta

Art. 4

Il lotto edificabile come sopra detto è di mq 7425

Tale lotto verrà suddiviso in sette sub lotti su cui si potranno edificare gli edifici previsti a seguito del rilascio di singoli permessi a costruire, rispettando per ogni lotto la Su, la Sa e il Vpc previsti per ogni singolo stralcio corrispondente.

Art. 5 Monetizzazione del P1

I sottoscritti chiedono di poter monetizzare il parcheggio pubblico P1 poiché la strada che disimpegna i lotti edificabili è privata e diventerebbe particolarmente difficile ed onerosa da parte della pubblica amministrazione la sua manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il pagamento di tale monetizzazione avverrà pro quota a ritiro dei singoli permessi a costruire, la quota sarà rapportata alla superficie utile del permesso a costruire stesso.

Art. 6 Oneri di urbanizzazione, contributo per il costo di costruzione e monetizzazione del P1

Al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire riguardanti i vari sub lotti dovranno essere versati al Comune gli oneri di U1 e U2, il costo di costruzione oltre alla quota di monetizzazione del P1 riferita al singolo permesso di costruire secondo le modalità scelte dal soggetto attuatore (integralmente o con garanzia fidejussoria).

Art. 7 Spese

Le spese di registrazione del presente atto sono assunte dagli Attuatori, che invocano i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Art. 8 Allegato

Si allegano al presente atto con validità descrittiva anche le Tavole:

1 – Planimetria Generale con individuazione dei sette sub lotti;

2 – Planimetria Generale Tavola di progetto;

3 – Piante e prospetti, villetta a schiera tipo A;

4 – Piante e prospetti, villetta a schiera tipo B.

Letto, approvato e sottoscritto.

Le parti:

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI 14 VILLETTE UNIFAMILIARI SUL LOTTO DI TERRENO
SITO IN VIA MARCHETTI ALL'ALTEZZA DI VIA EMILIA N. 279

IL PROGETTISTA E DL Ing. Pierniggiolo Volpe via Bellombra 27/3 40136 - Bologna tel./fax 051332503	N. PROTOCOLLO UFFICIO TECNICO		
	I COLLABORATORI geom. Valentina Nicoli		
	LA PROPRIETA'		
OGGETTO TAVOLA PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEI SETTE SUB LOTTI	SCALA 1:200	DATA 08/09/15	TAVOLA N. 1

CONFINE DI PROPRIETA'

ZONIZZAZIONE DI RUE AC1

Uf 0,30 mq/mq.

Pu 25 mq/100 mq, Su

Pp 2 posti auto di cui uno chiuso (garage)

Vpc 50% Sf al netto della superficie coperta

Sf mq. 7.425

Su max di RUE mq. 7.425 x 0,30 = mq. 2227,50

Su esistente mq. 466,93

Su residua mq. 1760,57

Su di progetto:

Villetta tipo A

mq. 111,09 x 7 unità = mq. 777,63

Villetta tipo B

mq. 109,91 x 7 unità = mq. 769,37

TOTALE Su DI PROGETTO mq. 1547,00 < mq. 1760,57 di Su residua

Sa max di RUE mq. 1760,57 x 0,60 = mq. 1056,34

Sa esistente mq. 139,93

Sa residua mq. 916,41

Sa di progetto:

Villetta tipo A

mq. 21,28 x 7 unità = mq. 148,96

Villetta tipo B

mq. 24,31 x 7 unità = mq. 170,17

TOTALE Sa DI PROGETTO mq. 319,13 < mq. 916,41 di Sa residua

Pu = mq. 1547 x 25% = 386,75mq di RUE da monetizzare

Pp = 2 posti auto di cui uno chiuso (almeno 15 mq. (m. 2,60 x m. 5)) di RUE

Pp di progetto 7 garage di mq. 18,00 e 7 garage di mq. 23,46

(15 mq. di garage + 3 mq. di cantina)

15 posti auto

LEGENDA

CONFINE DI PROPRIETA'

LOTTO EDIFICABILE

STRADA PRIVATA

PARCHEGGI PERTINENZIALI P2

SUB LOTTI

VIA EMILIA

CASELLA
Sac mq. 78,50

VILLA ESISTENTE
Sue mq. 466,93
Sac mq. 61,42

SUB LOTTO 7
Sf = mq. 3829,78
Su = mq. 466,93
Sa = mq. 139,92
S permeabile 2948,04

LOTTO EDIFICABILE

STRADA PRIVATA

P2

SUB LOTTO 4
Sf = mq. 346,69
Su = mq. 222,18
Sa = mq. 42,56
S a verde 137,64 > 50%

SUB LOTTO 5
Sf = mq. 438,02
Su = mq. 333,27
Sa = mq. 63,84
S a verde 128,48 > 50%

SUB LOTTO 6
Sf = mq. 411,81
Su = mq. 222,18
Sa = mq. 42,56
S a verde 204,57 > 50%

SUB LOTTO 1
Sf = mq. 443,10
Su = mq. 219,82
Sa = mq. 48,62
S a verde 230,29 > 50%

SUB LOTTO 2
Sf = mq. 454,58
Su = mq. 329,73
Sa = mq. 70,23
S a verde 140,57 > 50%

SUB LOTTO 3
Sf = mq. 414,44
Su = mq. 219,82
Sa = mq. 48,62
S a verde 207,54 > 50%

VIA MARCHETTI

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI 14 VILLETTE UNIFAMILIARI SUL LOTTO DI TERRENO
SITO IN VIA MARCHETTI ALL'ALTEZZA DI VIA EMILIA N. 279

IL PROGETTISTA E DL Ing. Pierniggiolo Volpe via Bellombra 27/3 40136 - Bologna tel./fax 051332503	N. PROTOCOLLO UFFICIO TECNICO		
I COLLABORATORI geom. Valentina Nicoli			
LA PROPRIETA'			
OGGETTO TAVOLA PLANIMETRIA GENERALE - TAVOLA DI PROGETTO	SCALA 1:200	DATA 08/09/15	TAVOLA N. 2

CONFINE DI PROPRIETA'

ZONIZZAZIONE DI RUE AC1

Uf 0,30 mq/mq.
 Pu 25 mq/100 mq, Su
 Pp 2 posti auto di cui uno chiuso (garage)
 Vpc 50% Sf al netto della superficie coperta

$Pu = mq. 1547 \times 25\% = 386,75mq$ di RUE da monetizzare

Pp = 2 posti auto di cui uno chiuso (almeno 15 mq. (m. 2,60 x m. 5)) di RUE
 Pp di progetto 7 garage di mq. 18,00 e 7 garage di mq. 23,46
 (15 mq. di garage + 3 mq. di cantina)
 15 posti auto

Sf. mq. 7.425
 Su max di RUE mq. 7.425 x 0,30 = mq. 2227,50
 Su esistente mq. 466,93
 Su residua mq. 1760,57
 Su di progetto:
 Villetta tipo A
 mq. 111,09 x 7 unità = mq. 777,63
 Villetta tipo B
 mq. 109,91 x 7 unità = mq. 769,37
 TOTALE Su DI PROGETTO mq. 1547,00 < mq. 1760,57 di Su residua
 Sa max di RUE mq. 1760,57 x 0,60 = mq. 1056,34
 Sa esistente mq. 139,93
 Sa residua mq. 916,41
 Sa di progetto:
 Villetta tipo A
 mq. 21,28 x 7 unità = mq. 148,96
 Villetta tipo B
 mq. 24,31 x 7 unità = mq. 170,17
 TOTALE Sa DI PROGETTO mq. 319,13 < mq. 916,41 di Sa residua

LOTTO EDIFICABILE

VIA EMILIA

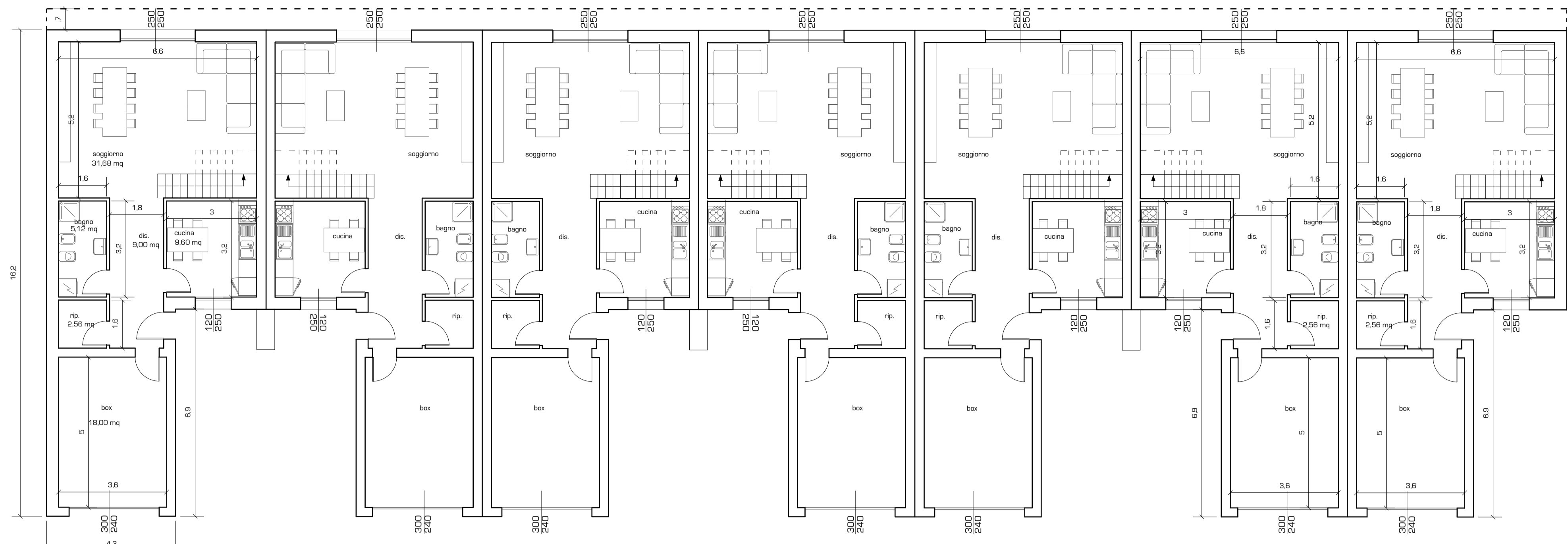
CASELLA
 Sac mq. 78,50

VILLA ESISTENTE
 Sue mq. 466,93
 Sac mq. 61,42

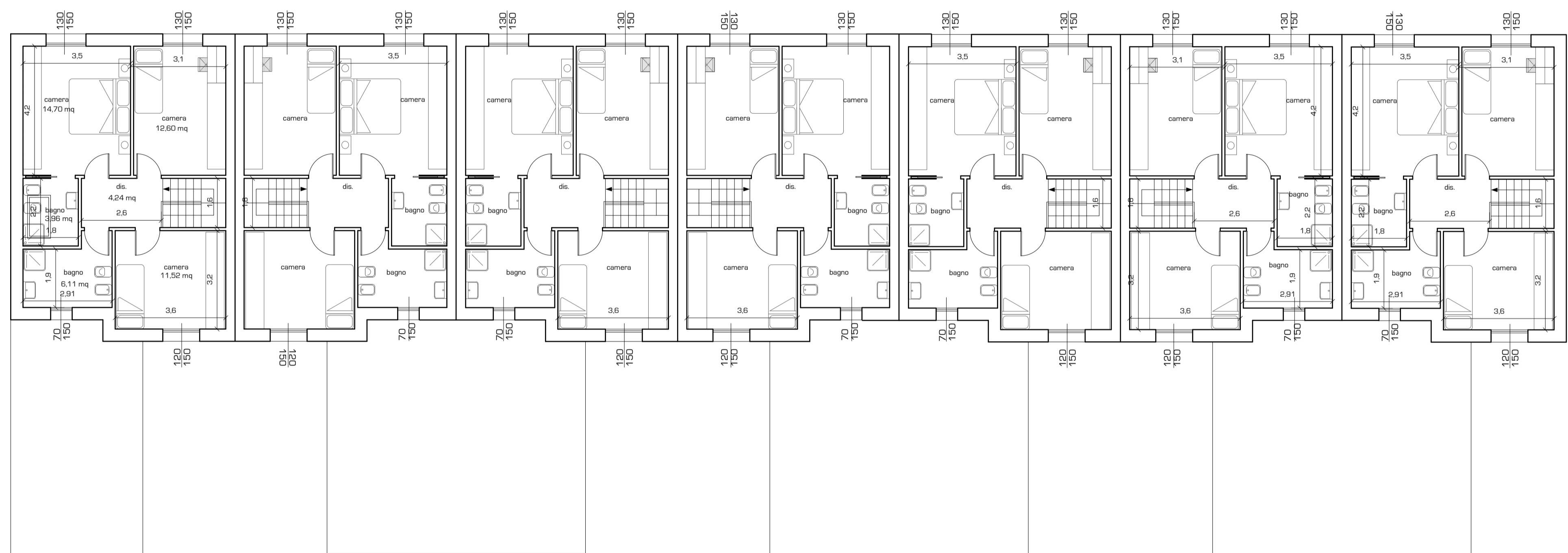
SUB LOTTO 7
 Sf = mq. 3829,78
 Su = mq. 466,93
 Sa = mq. 139,92
 S permeabile 2948,04



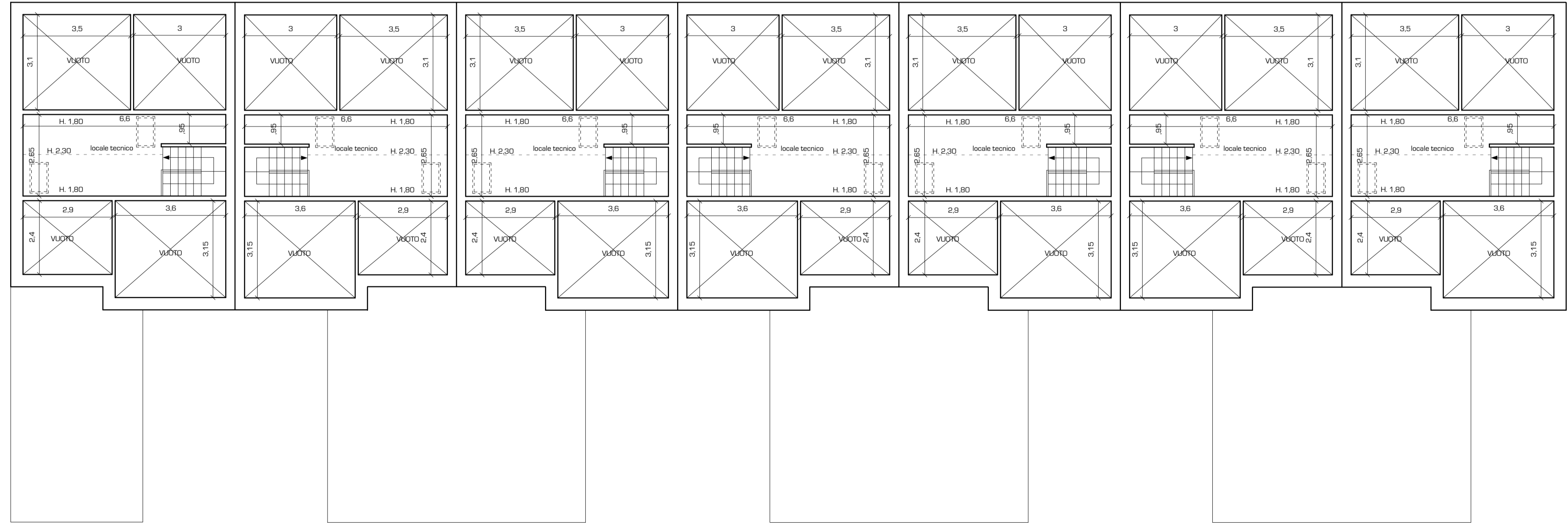
VIA MARCHETTI



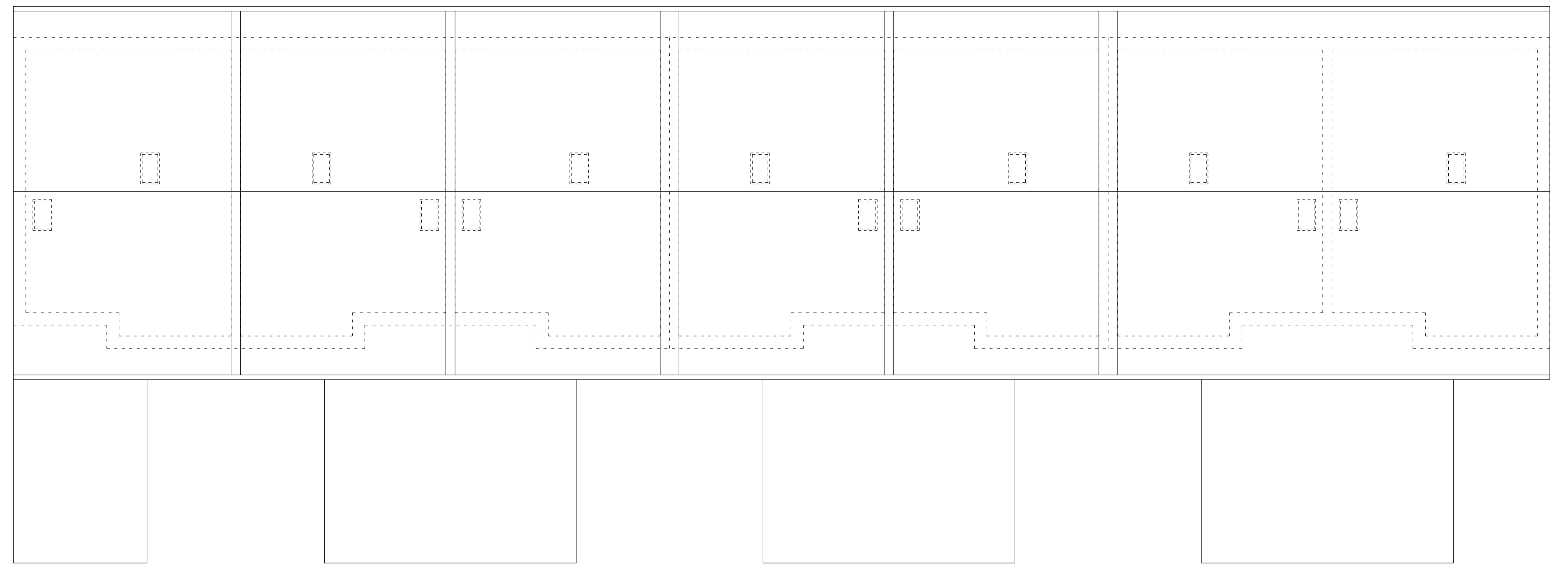
PIANO TERRA VILLETTE A SCHIERA TIPO "A"
Su mq. 111,09
Se mq. 21,28



PIANO PRIMO VILLETTE A SCHIERA TIPO "A"



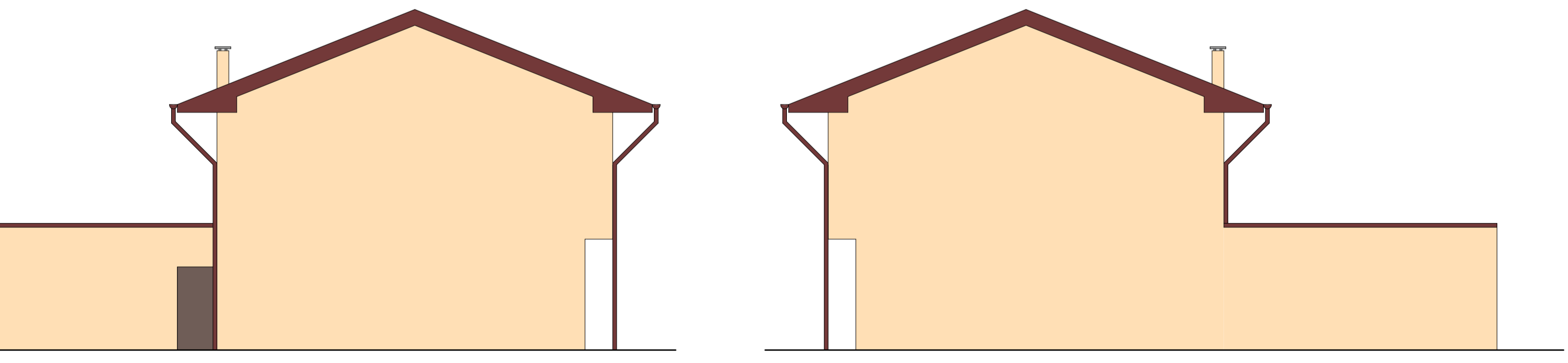
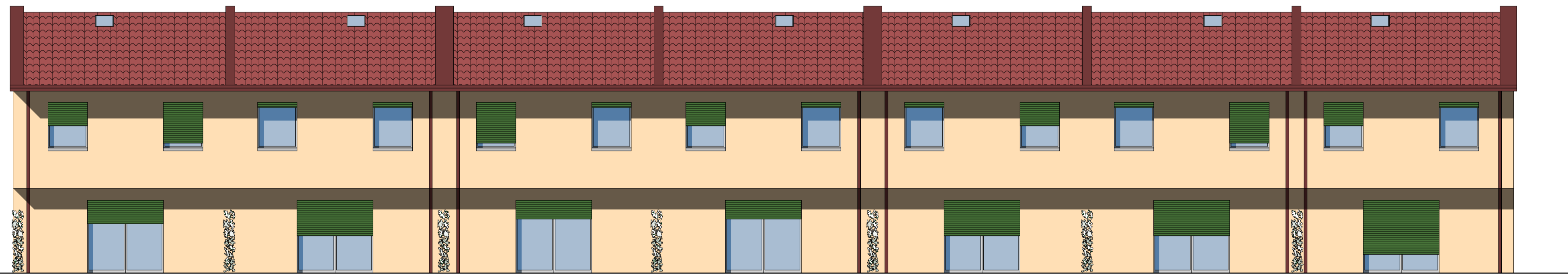
PIANO SOTTOTERRA VILLETTE A SCHIERA TIPO "A"



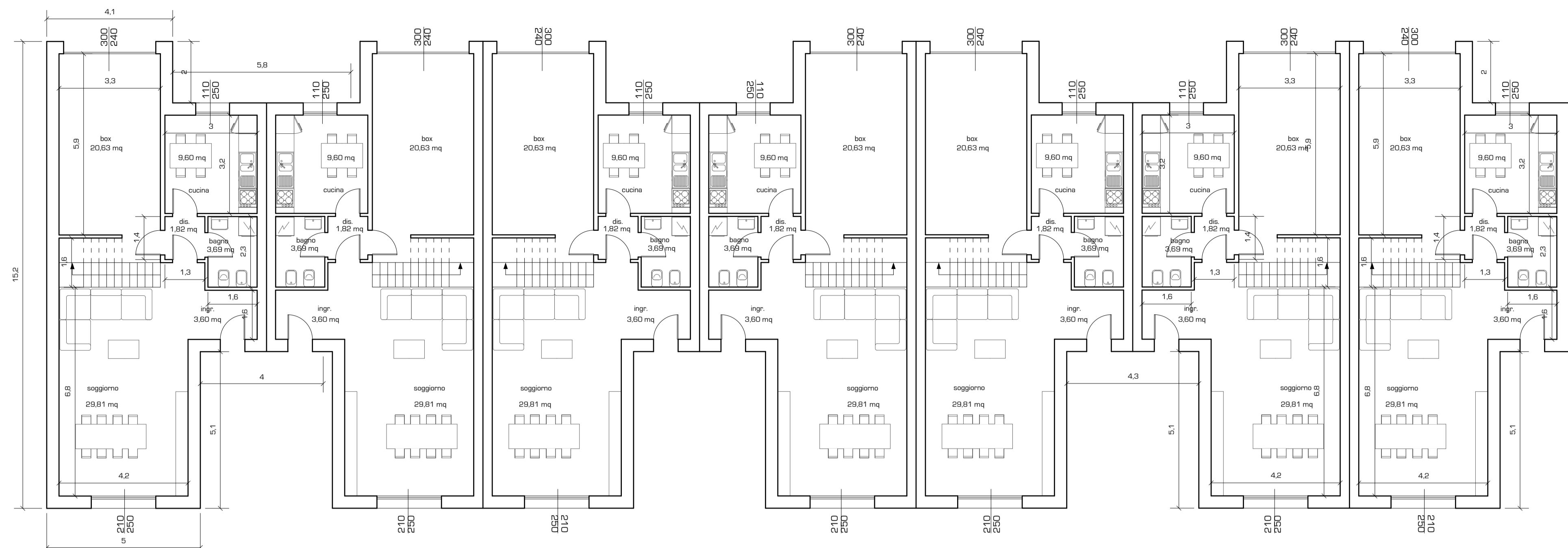
COPERTURA VILLETTE A SCHIERA TIPO "A"



PROSPETTI VILLETTE A SCHIERA TIPO "A"



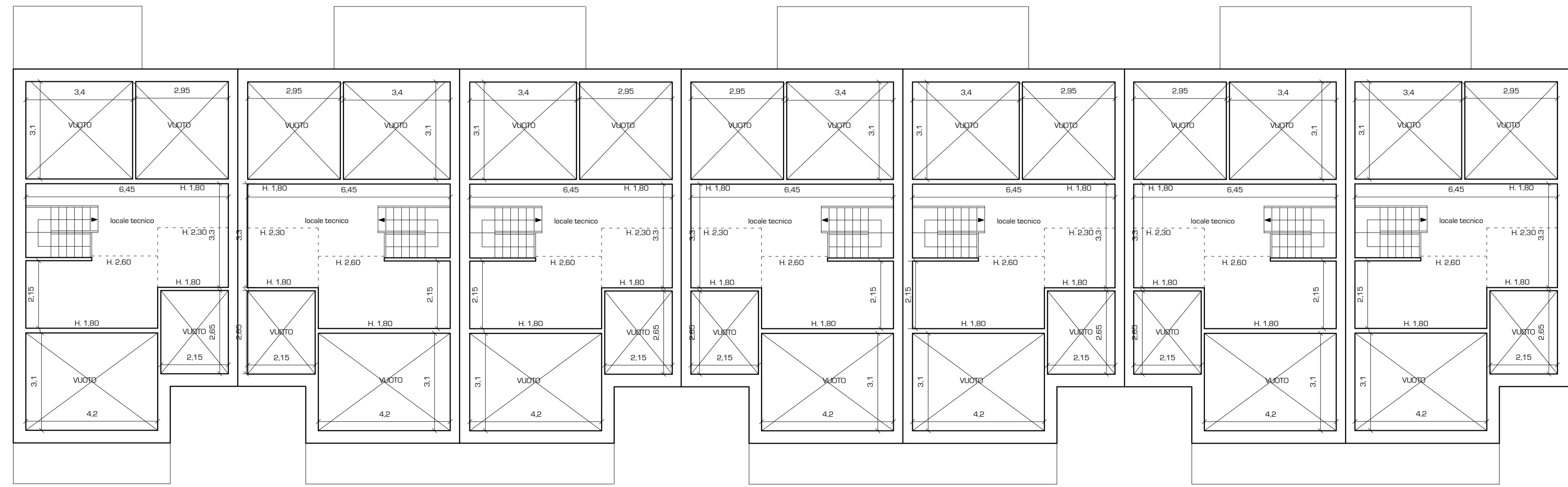
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA		
PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI 14 VILLETTE UNIFAMILIARI SUL LOTTO DI TERRENO SITO IN VIA MARCHETTI ALL'ALTEZZA DI VIA EMILIA N. 279		
IL PROGETTISTA E DL ing. Piargiorgio Volpe via Bellombra 27/3 40136 - Bologna tel/ fax 051332503	N. PROTOCOLLO UFFICIO TECNICO	
I COLLABORATORI geom. Valentina Nicoli		
LA PROPRIETA'		
OGGETTO TAVOLA PIANTE E PROSPETTI - VILLETTA A SCHIERA TIPO "A"	SCALA 1:100	DATA 02/09/15
		TAVOLA N. 3



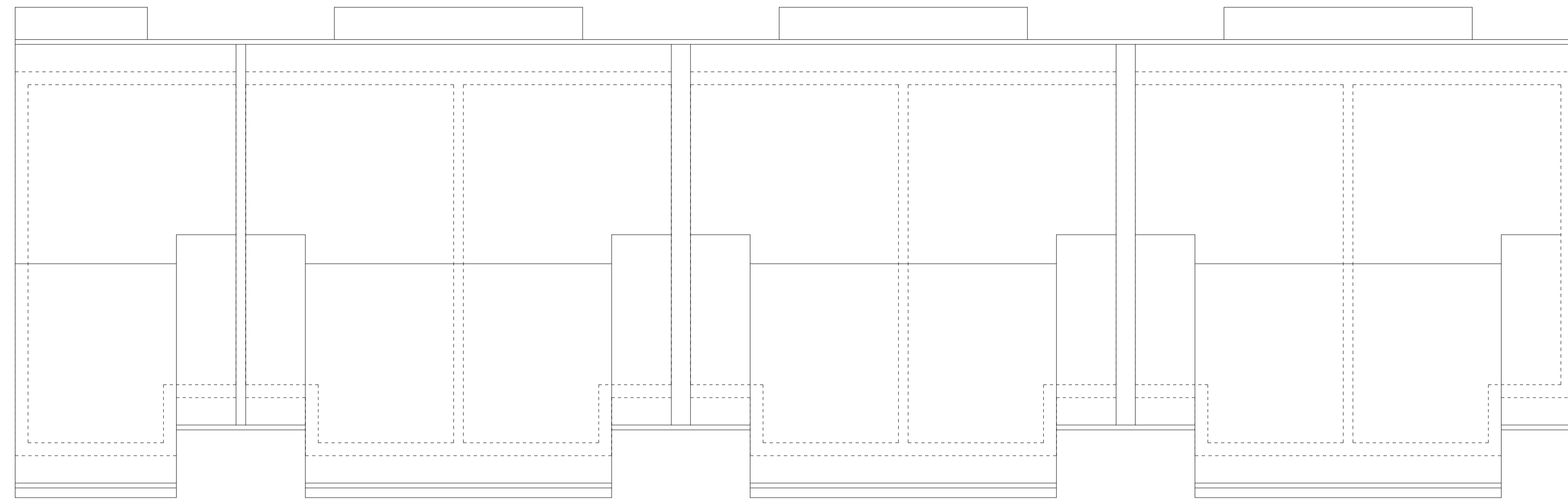
PIANO TERRA VILLETTE A SCHIERA TIPO "B"
 VILLETTE TIPO "B"
 Su mq. 109,91
 Sa mq. 24,31



PIANO PRIMO VILLETTE A SCHIERA TIPO "B"



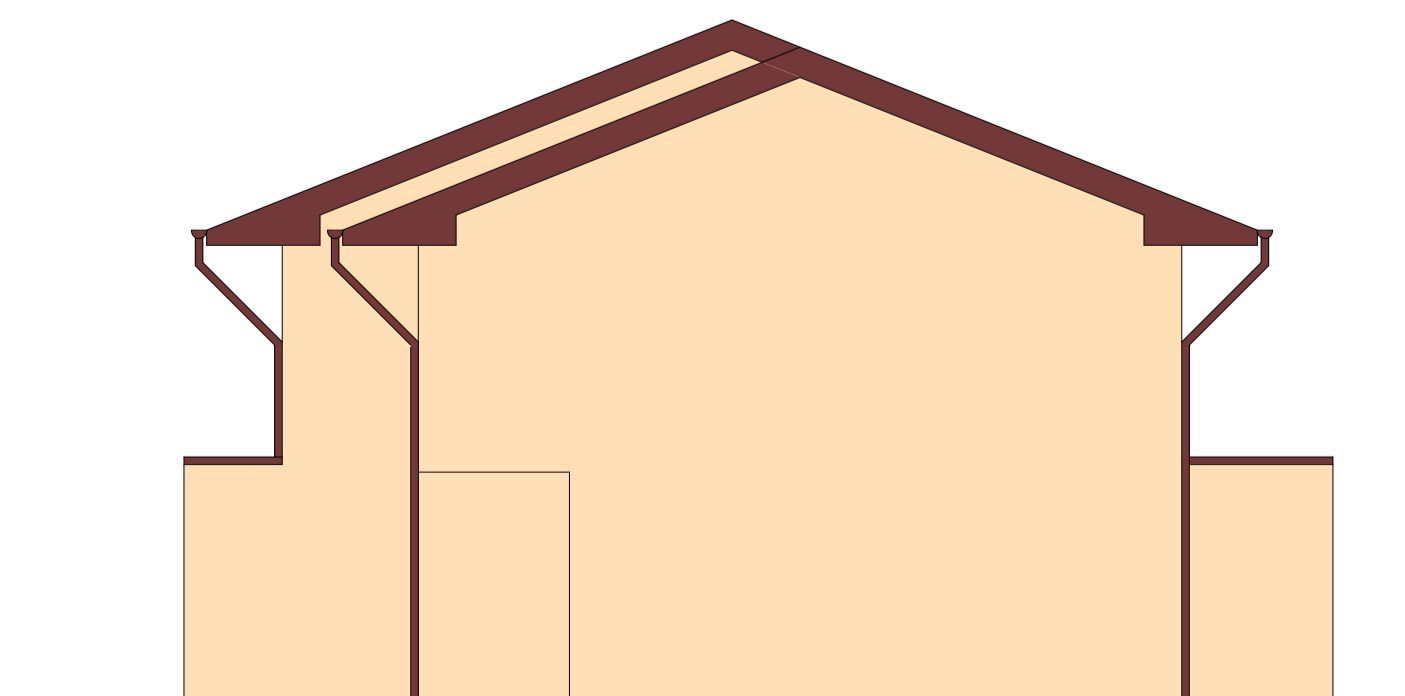
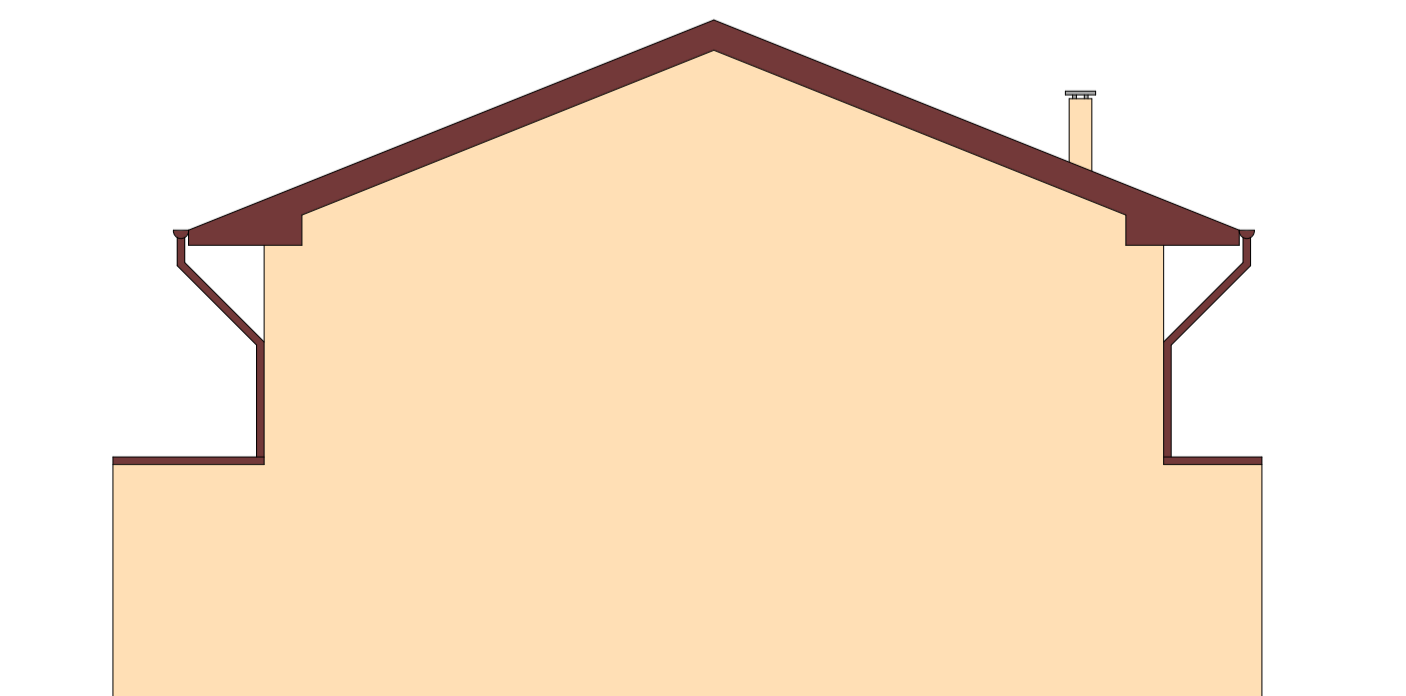
PIANO SOTTOTETTO VILLETTE A SCHIERA TIPO "B"



COPERTURA VILLETTE A SCHIERA TIPO "B"



PROSPETTI VILLETTE A SCHIERA TIPO "B"



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
 PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI 14 VILLETTE UNIFAMILIARI SUL LOTTO DI TERRENO
 SITO IN VIA MARCHETTI ALL'ALTEZZA DI VIA EMILIA N. 279

IL PROGETTISTA E DL
 Ing. Piergiorgio Volpe
 via Bellombra 27/3
 40136 - Bologna
 tel./fax 051332503

I COLLABORATORI
 geom. Valentina Niccoli

LA PROPRIETA'

OGGETTO TAVOLA
 PIANTE E PROSPETTI - VILLETTA A SCHIERA TIPO "B"

N. PROTOCOLLO UFFICIO TECNICO

SCALA
 1:100

DATA
 02/09/15

TAVOLA N.
 4

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Delibera **46** del **22/03/2016**

AREA TECNICA

OGGETTO

APPROVAZIONE CONVENZIONE RIGUARDANTE UN INTERVENTO EDILIZIO LOCALIZZATO FRA LA VIA EMILIA E LA VIA MARCHETTI.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267

IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: FAVOREVOLE IL DIRETTORE AREA TECNICA Data 21/03/2016 PREMI ANGELO
IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: Data

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 46 DEL 22/03/2016

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
VERONESI GIAMPIERO

IL SEGRETARIO GENERALE
CICCIA ANNA ROSA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 24/03/2016