



Città di Vignola

Direzione Pianificazione Territoriale
Servizio Edilizia privata e gestione del
territorio - Urbanistica
Tel. 059 – 777512
e-mail:
sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

Progr.n 880/2014

DETERMINAZIONE

NR. 17 in data 27/05/2014 del Registro di Settore

NR. in data del Registro Generale

OGGETTO: VARIANTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI PROPRIETÀ DELLA SOC. "IMMOBILIARE LEBE", VIA PER SPILAMBERTO, VIGNOLA - APPROVATO CON DEL. CC. N. 34 DEL 08.04.2014 – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

IL DIRIGENTE

Premesso che il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui all'oggetto, costituente variante al PRG, è stato approvato:

- in data 13.02.2003 con delibera di Consiglio Comunale n. 15 e conseguentemente in data 07.03.2003 è stata altresì stipulata a cura del Notaio Dott. Maria Cristina Rossi la relativa convenzione Rep.n. 22522 – Racc. 8500;
- con successive delibere di Consiglio Comunale n. 49 e n. 79 del 4/12/2008 con cui veniva modificato per errore materiale l'elaborato All.H) Tav. 2, è stata approvata la variante al PPIP in oggetto, inerente principalmente gli usi insediabili (venivano previste quote di terziario) ed una diversa ripartizione dei lotti d'intervento, oltre che una maggiore definizione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi previa presentazione di specifico PdC, e conseguentemente è stata stipulata la convenzione urbanistica in data 21.10.2008 in variante alla precedente, dove all'art. 4 comma 3) "Modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria" veniva definito in 36 mesi il termine di ultimazione delle suddette opere a decorrere dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato ovvero al 04.12.2011, con particolare riferimento alla realizzazione delle opere relative alla transitabilità delle strade;
- in data 16.12.2008 con prot. n. 23998 è stato rilasciato il Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno del comparto di Piano Particolareggiato;

Dato atto che:

- in data 24.10.2011 con delibera di Giunta Comunale n. 155 è stata autorizzata la presentazione di ulteriore specifica variante non sostanziale al PPIP "IMMOBILIARE LEBE s.r.l." avente in particolare per oggetto la definizione di nuovi termini attuativi relativi alle aree di cessione, ma altresì nuovi termini ed impegni per il completamento della viabilità di accesso al comparto in parte prevista sulle aree del limitrofo Condominio "Tangenziale Due";
- con il medesimo atto di disponeva di affidare alla Direzione Pianificazione Territoriale e alla Direzione Lavori pubblici nonché l'Ufficio Espropri, per quanto occorrente, ad assumere i necessari atti o procedimenti per la risoluzione delle problematiche di assetto viabilistico nei confronti del Condominio sopracitato.

Dato atto che:

- la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui all'oggetto, costituente variante al PRG, relativa alla costruzione di edifici a carattere residenziale in zona omogenea C, come già

autorizzato con delibera di Giunta Comunale n. 134 del 30.09.2013, è stata presentata in data 28.10.2013 (rif. prot. n. 31484) e definitivamente integrata in data 25.03.2014, prot. n. 9144;

- veniva altresì autorizzata con il medesimo atto la presentazione di una specifica Variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.R. 46/88 e secondo le procedure dell'art. 15 comma 4 lettera C della L.R. 47/78, riguardante la redistribuzione della Superficie utile non ancora realizzata relativa al lotto n. 3 attraverso la identificazione di 3 sub lotti edificabili distribuiti sull'attuale lotto 3 e sull'area destinata a verde pubblico, nonché il reperimento del verde di U2 (mq. 736 richiesti da standard, mq 2171 previsti in cessione gratuita) in area adiacente alla pubblica viabilità e ad aree verdi già esistenti, identificata dal PRG vigente come zona omogenea E2;

dato atto che gli elaborati facenti parte del Piano Particolareggiato di cui sopra, sono stati depositati presso il Servizio Edilizia Privata e Gestione del Territorio, per trenta giorni consecutivi dal 27.01.2014 al 26.02.2014, mediante pubblicazione all'Albo on-line ma altresì mediante pubblicazione su quotidiano locale (in data 27.01.2014) e nel periodo di 30 giorni successivi al compiuto deposito, e cioè entro il 28.03.2014, NON sono pervenute osservazioni da parte dei privati;

considerato che con la variante in oggetto si potrà perseguire per tale ambito, una più corretta definizione delle tipologie edilizie insediabili, presupposto che il progetto a parità di SU interesserà una maggiore superficie fondiaria e che, a fronte di una modesta variazione di zona agricola in zona a verde pubblico attrezzato, sarà possibile il completamento di spazi a verde pubblico già esistenti, più specificatamente:

- la superficie territoriale del comparto in zona C ammonta a complessivi mq. 4.580,67 (quattromilacinquecentoottanta,67) da rilievo grafico topografico; a questa vengono aggiunti mq 155,47 di superficie fondiaria che si trova in zona B2 ed annessi ulteriori mq 2.171 per la realizzazione dell'area verde pubblico di U2 propria del Comparto.
- dei complessivi 1.467,48 mq di Superficie Utile definita nel PPIP approvato nel 2008, ne sono stati realizzati mq. 881,65, distribuiti su due lotti attuativi che ospitano una palazzina bifamigliare ed una palazzina a 10 alloggi di cui 9 residenziali e 1 a destinazione direzionale.
- la residua capacità edificatoria ammonta pertanto a mq 585,83

tenuto conto che il suddetto piano particolareggiato di iniziativa privata con i relativi elaborati grafici e la convenzione urbanistica è stato approvato con delibera di di C.C. n. 34 del 08.04.2014, in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/88 e della L.R. 47/78 art. 15 comma 4 lettera C);

Visto altresì lo schema di convenzione urbanistica, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, conforme al contenuto di quanto approvato con la suddetta delibera di C.C. 34 del 08.04.2014 e con quanto soprintegrato, in particolare:

art. 1 - a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere necessarie per le stesse, comprensive di strade, ciclabili/ marciapiedi, parcheggi e verde pubblico di U2 per complessivi mq. 2745, di cui mq 430 per parcheggi pubblici e mq 2.171 di area per verde di U2. Tali aree sono indicate nella planimetria di urbanizzazione Tav 14 VAR in scala 1:200, che insieme allo schema della presente convenzione è compresa fra gli elementi costitutivi del Piano particolareggiato;

art. 1 bis - a compensare monetariamente, o in opere aggiuntive da concordarsi, tutte le spese e costi in capo alla Pubblica Amministrazione, sostenuti e/o da sostenersi da Questa per l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree limitrofe alla attuale cosiddetta Via Zanella, ora di proprietà di terzi e già di fatto occupate dalle opere stradali eseguite in forza di precedenti titoli dai Lottizzanti stessi;

Ritenuto opportuno provvedere alla stipula della convenzione urbanistica relativa all'intervento in oggetto;

Dato atto che alla stipula della convenzione interverranno:

- per la proprietà i sigg.:
 - BERGONZINI GRAZIELLA, [REDACTED] proprietaria e in rappresentanza della società "IMMOBILIARE LEBE S.R.L.", con sede in Vignola, Via per Spilamberto, n. 398/1, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso la C.C.I.A.A. di Modena 02795890363;
 - BERGONZINI MARTA, nata a [REDACTED];
 - LEVONI LORENZO, nato a [REDACTED];
- per il Comune di Vignola il Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale arch. Corrado Gianferrari, in esecuzione del il Decreto del Sindaco di Vignola prot. n. 18389 del 09 ottobre 2009;
- le spese relative al rogito in parola sono a carico della proprietà in oggetto;

Visto il Decreto del Sindaco di Vignola prot. n. 18389 del 9 ottobre 2009, con la quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico di Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale;

Visto lo Statuto comunale;

Visto il Regolamento comunale di contabilità;

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, in particolare l'art. 107;

DETERMINA

1. **Di approvare**, per le ragioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente richiamate e riportate, lo schema di convenzione urbanistica allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale, relativo alla variante al PIANO PARTICOLAREGGIATO DI PROPRIETÀ DELLA SOC. "IMMOBILIARE LEBE", VIA PER SPILAMBERTO, già approvato con delibera di C.C. n.34 del 08.04.2014, avente in particolare per oggetto la definizione di nuovi termini attuativi relativi alle aree di cessione, ma altresì nuovi termini ed impegni per il completamento della viabilità di accesso al comparto in parte prevista sulle aree del limitrofo Condominio "Tangenziale Due;

1. **Di dare atto che**, la soprarichiamata convenzione prevede in particolare:

art. 1 - a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere necessarie per le stesse, comprensive di strade, ciclabili/ marciapiedi, parcheggi e verde pubblico di U2 per complessivi mq. 2745, di cui mq 430 per parcheggi pubblici e mq 2.171 di area per verde di U2. Tali aree sono indicate nella planimetria di urbanizzazione Tav 14 VAR in scala 1:200, che insieme allo schema della presente convenzione è compresa fra gli elementi costitutivi del Piano particolareggiato;

art. 1 bis - a compensare monetariamente, o in opere aggiuntive da concordarsi, tutte le spese e costi in capo alla Pubblica Amministrazione, sostenuti e/o da sostenersi da Questa per l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree limitrofe alla attuale cosiddetta Via Zanella, ora di proprietà di terzi e già di fatto occupate dalle opere stradali eseguite in forza di precedenti titoli dai Lottizzanti stessi;

2. **Di dare atto che** alla stipula della convenzione interverranno:

- per la proprietà

- BERGONZINI GRAZIELLA, nata [REDACTED], proprietaria e in rappresentanza della società "IMMOBILIARE LEBE S.R.L.", con sede in Vignola, Via per Spilamberto, n. 398/1, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso la C.C.I.A.A. di Modena 02795890363;
- BERGONZINI MARTA, nata a [REDACTED];
- LEVONI LORENZO, nato [REDACTED];

- **per il Comune di Vignola** il Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale arch. Corrado Gianferrari, in esecuzione del il Decreto del Sindaco di Vignola prot.n. 18389 del 09 ottobre 2009;
- 3. **Di** stabilire che le spese conseguenti e dipendenti alla stipula della convenzione di che trattasi per il Comune di Vignola sono a carico della proprietà suddetta;
- 4. **Di** attivare, ai sensi dell'art.183, ultimo comma, del D.Lgs. 267/2000, la procedura di cui all'art.151, comma 4, dello stesso decreto;
- 5. **Di** dare atto che il presente provvedimento verrà, pertanto, trasmesso al Direttore dei Servizi Finanziari, e diverrà esecutivo a seguito dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

L'istruttoria del presente provvedimento – art. 4 della L. 241/90 – è stata eseguita

1. parte/amministrativa: **Marcella Soravia** _____

2. parte/tecnica: **Isabella Turchi** _____

IL DIRIGENTE
arch. Corrado Gianferrari

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 151 comma 4. del D.lgs. n. 267/2000:

- () si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del provvedimento in oggetto;
- () non si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del provvedimento in oggetto, in quanto lo stesso è privo di rilevanza contabile.
- () non si appone il predetto visto per le seguenti motivazioni:

Vignola, lì

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(Dott. Stefano Chini)