



COMUNE DI SAVIGNANO SUL PANARO

Provincia di Modena

Deliberazione della Giunta Comunale

N. 113 del 14/11/2011

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "FORMICA",
UBICATO FRA VIA CASSINO E LA SP 569.
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E
APPROVAZIONE.**

- ✓ Pubblicata all'Albo Pretorio in data 24/01/2012, prot. gen. n. 774.
- ✓ Trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari con nota prot. gen. n. 775 del 24/01/2012.

COPIA

Seduta n. 40

L'anno **2011 (duemilaundici)** il giorno **14 (quattordici)** del mese di **novembre** alle ore **15:00** nella Residenza Municipale.

Convocata con le prescritte modalità, si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

				Si	No
Caroli	Germano	Sindaco	Presente	X	
Linari	Erio	Vice Sindaco	Presente	X	
Gozzoli	Valdimira	Assessore	Presente	X	
Nini	Davide	Assessore	Presente		X
Tabilio	Ana Maria	Assessore	Presente	X	
			Totale	4	1

Assiste il Vice Segretario Comunale **dott.ssa Elisabetta Manzini**.

Assume la presidenza, per la sua qualità di sindaco, il sig. Germano Caroli, il quale, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

() Atto dichiarato immediatamente eseguibile.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 113

del 14/11/2011

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "FORMICA", UBICATO FRA VIA CASSINO E LA SP 569. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO

- che il Comune di Savignano è dotato di PRG approvato con DGP n. 641 del 12/10/1999 più volte modificato fino alla versione vigente approvata con DCC n. 89 del 28/12/2009;
- che l'art. 64 delle NTA del PRG identifica il piano particolareggiato quale strumento di attuazione delle previsioni di piano nei comparti attuativi;
- che l'area interessata (identificata catastalmente al foglio 18 mappali 44 parte di proprietà di Maselli Marina e Toselli Giuliano, 69, 68, 118, 119, 130, 132, 134, 139, 127, 128, 129, 131, 133, 136, 135, 122, 137, 125, 71, di proprietà di Polis Fondi Immobiliari Di Banche Popolari S.G.R.P.A., 60 parte di proprietà di Società ABF Leasing S.p.a. con sede in Milano) risulta classificata nel vigente P.R.G. come zona territoriale omogenea "D8" e zona territoriale omogenea "F.2" all'interno di un comparto soggetto a piano particolareggiato;

RICHIAMATA la D.G.C. n. 54 del 11.05.2009 con la quale è stata autorizzata la presentazione della presente variante al piano particolareggiato approvato con DCC n. 50 del 30/05/08, variante resasi necessaria per la ricollocazione della rotatoria sulla SP 569;

VISTO il piano particolareggiato presentato in data 31.03.2011 (prot. 3449);

PRESO ATTO che la Commissione per la Qualità architettonica e del paesaggio nella seduta del 20.05.2011 ha espresso parere favorevole;

PRESO ATTO del parere della Commissione ambiente, pianificazione e territorio espresso nella seduta del 28.06.2011;

RICHIAMATA la D.G.C. n. 94 del 10.10.2011 con la quale si prende atto dell'istruttoria tecnica del Responsabile del procedimento facendo proprie le osservazioni in essa contenute e formulando ulteriori linee di indirizzo per la modifica del progetto di piano

VISTA la versione finale del progetto presentata il giorno 11.11.2011 con prot. n. 11627, contenente le modifiche conseguenti alla suddetta DGC n. 94 del 11.10.2011;

VISTA la successiva **istruttoria tecnica** effettuata dal responsabile del procedimento Arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani attestante la conformità degli elaborati di piano al vigente PRG comunale (**allegata al presente atto sotto la lettera a**) per costituirne parte integrante e sostanziale);

PRESO ATTO che sono pervenuti i seguenti pareri e nulla osta obbligatori, da parte della Provincia di Modena e degli enti competenti alla tutela dell'ambiente, della salute e del territorio:

NOME	protocollo e data	ENTE	ESITO
Parere di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica art. 5 LR 20/00	prot 7970 del 25.07.2011 (approvato con DGP n. 307 del 02/08/2011)	Provincia di Modena	esclusione dalla procedura di VAS con prescrizioni

Parere di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 35 LR 20/00	prot 7970 del 25.07.2011 (approvato con DGP n. 307 del 02/08/2011)	Provincia di Modena	parere favorevole con prescrizioni
Parere sulla pericolosità sismica ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008	prot 7970 del 25.07.2011 (approvato con DGP n. 307 del 02/08/2011)	Provincia di Modena	parere favorevole con prescrizioni
Autorizzazione allo scarico delle acque bianche nel fiume Panaro	prot. 6669 del 14.07.2008	Servizio Tecnico dei bacini degli affluenti del Po (RER)	Parere favorevole relativo alla precedente versione del PP, da ritenersi pertinente anche al presente progetto dato che le modifiche intervenute non incidono sullo specifico profilo di competenza
Parere sul clima acustico	prot n. 9437 del 13/09/2011	Arpa	Parere favorevole, si conferma quanto espresso nel parere relativo alla prima versione del progetto
Parere integrato sui profili igienico-sanitari e ambientali (LR 19/1982 art. 19)	8733 del 30.08.2006	Ausl e Arpa	Parere favorevole relativo alla precedente versione del PP, da ritenersi pertinente anche al presente progetto dato che le modifiche intervenute non incidono sullo specifico profilo di competenza
Parere opere di urbanizzazione	9591 del 16/09/2011	HERA spa	parere favorevole con prescrizioni

PRESO ATTO che gli elaborati del Piano Particolareggiato di cui all'oggetto sono stati depositati presso la Segreteria Generale per 60 giorni consecutivi, dal 31.05.2011 al 29.06.2011 e che nei trenta giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

RITENUTO che l'approvazione del piano particolareggiato in oggetto contribuisca all'attuazione delle previsioni del vigente PRG e al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi e di strutture per il settore terziario;

PRESO ATTO che il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'Emilia Romagna, come disposto dal comma 4ter art. 35 della LR 20/2000;

UDITA la relazione del Sindaco e del responsabile dell'Area Servizi alla Città;

VISTA la L.R. 20/2000, con particolare riferimento all'art. 41 comma 2, il quale prevede che fino all'approvazione del PSC del RUE e del POC i piani attuativi dei PRG vigenti possono essere adottati e approvati secondo le disposizioni della legislazione regionale previgente (LR 47/78);

VISTO il Decreto Legge 70/2011 (convertito in legge dall' art. 1 della L. 106/2011, pubblicata nella Gazz. Uff. 12 luglio 2011, n. 160) il quale, all'articolo 5 comma 13, stabilisce che i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta comunale;

VISTA la LR 31 del 25 novembre 2002 e successive modificazioni;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il D.Lgs.vo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 49 del citato D.Lgs. n. 267/2000, sulla proposta della presente deliberazione ha espresso parere favorevole il responsabile dell'Area Servizi alla Città, arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani, in ordine alla regolarità tecnica;

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano ed accertati nei modi e nelle forme di legge,

DELIBERA

1. Di approvare il piano particolareggiato d'iniziativa privata denominato "Formica" comprendente gli **elaborati** qui di seguito riportati, **trattenuti agli atti dell'Area Servizi alla Città**, al fine di consentire l'attuazione delle previsioni del vigente PRG:

TAV. 1	Relazione Tecnica
TAV. 2	Inquadrimento cartografico e foto
TAV. 3	Rilievo dello stato di fatto
TAV. 4.1	Piano terra
TAV. 4.2	Piano interrato
TAV. 5	Standard urbanistici
TAV. 6	Aree di U1 e U2
TAV. 7	Planimetria della permeabilità
TAV. 8	Planivolumetrico
TAV. 9	Profili
TAV. 10	Stralci attuativi
TAV. 11	Planimetrie a confronto (PP approvato / PP in variante)
TAV. 12	Rotatoria
TAV. 13	Rete Fognaria
TAV.14.1	Rete acqua
TAV.14.2	Rete gas
TAV. 15	Rete Elettrica
TAV. 16	Rete telefonica
TAV. 17	Illuminazione pubblica e fibra ottica
TAV. 18	Planimetria del verde
TAV. 19.1	Relazione d'inquadrimento paesaggistico – ambientale
TAV. 19.2	Allegati alla Relazione d'inquadrimento paesaggistico – ambientale
TAV. 20	Rapporto Preliminare la Verifica di assoggettabilità
TAV. 21	Valutazione di Clima acustico
TAV. 22	Relazione Geologica
TAV. 23	Norme Tecniche di Attuazione
TAV. 24	Schema di Convenzione

- 2.** Di dare mandato al responsabile del procedimento di procedere alla stipula della convenzione attuativa (**schema di convenzione allegato sotto la lettera b)** al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale);
- 3.** Di stabilire che la presente approvazione ha validità di un anno, termine entro il quale dovrà essere stipulata la convenzione attuativa.



COMUNE DI SAVIGNANO SUL PANARO
Provincia di Modena

Area Servizi alla Città

Savignano sul Panaro 14 novembre 2011

Spett.le
Giunta del Comune di Savignano sul Panaro

OGGETTO: Piano Particolareggiato "Formica D8" – Istruttoria del Servizio Pianificazione e Sviluppo del Territorio.

Premessa

La richiesta di autorizzazione alla presentazione del PP in oggetto è stata presentata in data 07.05.2009 (prot. n. 4716); in data 11.05.2009 la Giunta comunale ha autorizzato la presentazione del PP; in data 31.03.2011 (prot. 3449) il progetto è stato depositato e successivamente modificato (anche a seguito della DGC n. 94 del 10/10/2011 contenente osservazioni e indirizzi progettuali) fino all'ultima versione consegnata il giorno 11/11/2011 (prot. 11627) che si compone dei seguenti elaborati:

TAV. 1	Relazione Tecnica
TAV. 2	Inquadramento cartografico e foto
TAV. 3	Rilievo dello stato di fatto
TAV. 4.1	Piano terra
TAV. 4.2	Piano interrato
TAV. 5	Standard urbanistici
TAV. 6	Aree di U1 e U2
TAV. 7	Planimetria della permeabilità
TAV. 8	Planivolumetrico
TAV. 9	Profili
TAV. 10	Stralci attuativi
TAV. 11	Planimetrie a confronto
TAV. 12	Rotatoria
TAV. 13	Rete Fognaria
TAV.14	Rete acqua e gas

TAV. 15	Rete Elettrica
TAV. 16	Rete telefonica
TAV. 17	Illuminazione pubblica e fibra ottica
TAV. 18	Planimetria del verde
TAV. 19.1	Relazione d'inquadramento paesaggistico – ambientale
TAV. 19.2	Allegati alla Relazione d'inquadramento paesaggistico – ambientale
TAV. 20	Rapporto Preliminare la Verifica di assoggettabilità
TAV. 21	Valutazione di Clima acustico
TAV. 22	Relazione Geologica
TAV. 23	Norme Tecniche di Attuazione
TAV. 24	Bozza di Convenzione

Parametri urbanistici e completezza della documentazione

Secondo le previsioni del PRG l'intervento ricade, per la maggior parte, in "zona omogenea D.8 per attività terziarie e direzionali di espansione" (art. 73, NTA) e in misura minore in "zona F.2 impianti sportivi e parchi di livello urbano e territoriale" (art. 82, NTA). La Superficie Territoriale del comparto è pari a 35.677 mq dalla quale, applicando l'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,4 mq/mq, si ottiene una Superficie Utile complessiva pari a 14.271 mq (SU realizzabile: mq 35.677 x 0,4 = 14.271 mq). La ripartizione della SU nei diversi usi previsti dal PP rispetta i vincoli di zona (minimo 30% per funzioni direzionali) e prevede:

- 4.282 mq di Commercio e Servizi: per la realizzazione di tre strutture di vendita medio piccole (U.5), negozi di vicinato (U.4), pubblici esercizi (U.7), artigianato di servizio (U.13)
- 5.708 mq di Residenza: per la realizzazione di 85 alloggi.
- 4.281 mq di Direzionalità: per la realizzazione di uffici e studi professionali (U.11) e attività terziarie (U.12).

Urbanizzazioni secondarie (U2):

Le norme di zona (art. 73, NTA) prevedono che la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria sia pari alla SU complessiva, dunque 14.271 mq, di cui il 40% da destinare a parcheggi pubblici (5.708 mq corrispondenti a circa 228 posti auto) e il 60% a verde pubblico attrezzato (8.563 mq). I dati di progetto (cfr. Tav. 05 e Relazione pag. 8) rispettano i suddetti standards quantitativi (228 posti auto pubblici e 8.605 mq di verde pubblico).

Parcheggi pertinenziali (Pp):

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali (prevalentemente interrati) è rispettata.

Superficie permeabile (Vp):

Deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area d'intervento al netto della superficie coperta (ST – Sup. coperta) x 30% = 8.147 mq. Sommando il verde privato al verde pubblico si ottengono circa 11.600 mq di superficie permeabile. Il parametro è dunque rispettato.

Altezza massima ammessa (H):

Le altezze degli edifici in progetto sono diversificate e comunque mai superiori a 13,50 m. Il parametro è dunque rispettato.

Visuale libere e distanze dai confini (VL):

Dall'analisi dei profili planivolumetrici degli edifici (tav. 09) i parametri della visuale libera e delle distanze dai confini appaiono rispettati.

Pareri e nulla osta degli enti terzi

Sono pervenuti al Comune i seguenti pareri da parte degli enti preposti alla tutela dell' ambiente, della salute e del territorio:

NOME	protocollo e data	ENTE	ESITO
Parere di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica art. 5 LR 20/00	prot 7970 del 25.07.2011 (approvato con DGP n. 307 del 02/08/2011)	Provincia di Modena	esclusione dalla procedura di VAS con prescrizioni
Parere di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 35 LR 20/00	prot 7970 del 25.07.2011 (approvato con DGP n. 307 del 02/08/2011)	Provincia di Modena	parere favorevole con prescrizioni
Parere sulla pericolosità sismica ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008	prot 7970 del 25.07.2011 (approvato con DGP n. 307 del 02/08/2011)	Provincia di Modena	parere favorevole con prescrizioni
Autorizzazione allo scarico delle acque bianche nel fiume Panaro	prot. 6669 del 14.07.2008	Servizio Tecnico dei bacini degli affluenti del Po (RER)	Parere favorevole relativo alla precedente versione del PP, da ritenersi pertinente anche al presente progetto dato che le modifiche intervenute non incidono sullo specifico profilo di competenza
Parere sul clima acustico	prot n. 9437 del 13/09/2011	Arpa	Parere favorevole, si conferma quanto espresso nel parere relativo alla prima versione del progetto

Parere integrato sui profili igienico-sanitari e ambientali (LR 19/1982 art. 19)	8733 del 30.08.2006	Ausl e Arpa	Parere favorevole relativo alla precedente versione del PP, da ritenersi pertinente anche al presente progetto dato che le modifiche intervenute non incidono sullo specifico profilo di competenza
Parere opere di urbanizzazione	9591 del 16/09/2011	HERA spa	parere favorevole con prescrizioni

Gli elaborati di piano, così come integrati e modificati nel corso dell'istruttoria, appaiono adeguati alle prescrizioni contenute nei suddetti pareri, fatte salve, naturalmente, le prescrizioni relative al livello di progetto esecutivo.

Convenzione e Norme di attuazione

La stesura della convenzione urbanistica e delle NTA è avvenuta in collaborazione tra attuatore privato e Ufficio tecnico. Tutti gli obblighi in esse contenuti sono stati concordati e condivisi.

Criticità

Il principale elemento di criticità rilevato nelle precedenti versioni del PP (parcheggio interrato sotto la piazza commerciale pubblica) è stato risolto eliminando i parcheggi pubblici interrati e classificando la piazza come proprietà privata ad uso pubblico. In tal modo la superficie di suddetta piazza non concorre al raggiungimento delle aree di cessione standard (U2) che sono state reperite ampliando il parco pubblico (eliminazione lotto L).

Conclusioni

La documentazione di progetto risulta completa e conforme al vigente PRG.

Per quanto precede, vista la documentazione complessivamente acquisita in merito al Piano Particolareggiato d'iniziativa privata denominato "Formica D8", si propone che la Giunta comunale prenda atto del contenuto della presente istruttoria e approvi il piano.

IL RESPONSABILE DELL'AREA
SERVIZI ALLA CITTA'
Arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani

COMUNE DI SAVIGNANO SUL PANARO

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA DENOMINATO**

“LA FORMICA”

DA REALIZZARSI IN LOCALITA' FORMICA

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**BOZZA DI CONVENZIONE PER LA VARIANTE DEL
PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "LA FORMICA" DI SAVIGNANO SUL PANARO.**

L'anno 2011, il giorno.....del mese di..... .

Avanti a me Dott.con studio in, Via
n.º....., senza assistenza di testimoni avendovi gli infranominandi comparenti
concordemente e col mio consenso rinunciato, sono personalmente presenti i signori:

- Mangalaviti Vincenzo, nato a Milano il 03/03/1969 e residente a Milano, Via
Ranzoni Daniele nº23, che dichiara di intervenire in quest'atto nella veste di procuratore
della POLIS FONDI IMMOBILIARI DI BANCHE POPOLARI S.G.R.P.A. con sede in
Milano via Foro Buonaparte nº24, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Milano al n.º 1562282
del Registro Imprese;

- Ing. Ghiaroni Gian Luca, legale rappresentante della Soc. Immobiliare Edil Barozzi
s.r.l. con sede in Vignola via Giordano Bruno 27, nato a Modena il 29/11/1961 e
residente a Vignola, Via Trinità 9/a, dichiara di intervenire in quest'atto nella sua
esclusiva veste di presidente del consiglio di amministrazione della società, iscritta
presso la C.C.I.A.A. di Modena al n.º 275291 del Registro Imprese, in virtù della
servitù allegata alla precedente convenzione urbanistica con la quale la società Sinibaldi
Dario e C. snc conferiva mandato alla società Immobiliare Edil Barozzi srl a presentare
e sottoscrivere qualsiasi modifica al Piano Particolareggiato che non variasse la
destinazione d'uso della particella di proprietà;

- Sig. Toselli Giuliano, nato a Pratomaggiore il 13-12-1960 e Sig.a Maselli Marina
nata a Modena il 21-04-1960, entrambi residenti a Savignano sul Panaro in via Cassino
n. 307;

- Arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani, nato a Firenze il 04/06/1974, che interviene nel
presente atto, non in proprio, bensì a nome, per conto ed in rappresentanza del Comune
di Savignano sul Panaro (MO), con sede in Savignano, Via Doccia n. 64, codice fiscale
e partita Iva 00242970366 nella sua qualità di Responsabile dell'Area Servizi Alla Città
e in quanto autorizzato dal regolamento in vigore in materia di contratti e dalla DGC n.
113 del 14/11/2011 e quindi in nome, per conto e nell'interesse del Comune suddetto;

PREMESSO

- che la POLIS FONDI IMMOBILIARI DI BANCHE POPOLARI S.G.R.P.A. è proprietaria dell'area contraddistinta al Foglio n.° 18 con i Mappali n.° 68, 69, 70, 71, 76, 118, 119, 120, 122, 123, 125, 126,127 subentrando alla Immobiliare Edil Barozzi srl in tutti gli impegni urbanistici riportati nel precedente P.P. convenzionato il giorno 26 giugno 2008;
- che i Sig.i Toselli Giuliano e Sig.a Maselli Marina sono proprietari dei mappali 44 e 91;
- che la società ABF LEASING S.P.A., per conto della Sinibaldi Dario e C. snc, con sede in Milano è proprietaria della porzione di area di mq 188 facente parte del mappale 60;
- che l'area, oggetto della presente convenzione, per complessivi 35.677 mq è inserita in una zona classificata nel P.R.G. vigente come zona omogenea D8, sottoposta a P.P. d'iniziativa privata;
- che la POLIS FONDI IMMOBILIARI DI BANCHE POPOLARI S.G.R.P.A., e la società Immobiliare Edil Barozzi srl per mandato, rappresentano il 97,64% dell'intera proprietà del comparto;
- che in data 30/05/08 con DCC n. 50 è stato approvato il progetto di piano particolareggiati relativo ai suddetti terreni e che il 26/06/2008 è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica;
- che in data 31/03/2011 prot. n. 3449 è stata presentata una variante al suddetto P.P. d'iniziativa privata, resasi necessaria per la ricollocazione della rotatoria sulla S.P. 569 di Vignola;
- che la Giunta Comunale di Savignano ha esaminato ed approvato detta variante nella seduta del 14/11/2011 con deliberazione n. 113, previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e dopo l'esperimento delle procedure e delle consultazioni previste dalle leggi vigenti;
- che la presente convenzione attuativa relativa al progetto di variante sostituisce integralmente la precedente, sottoscritta in data 26 giugno 2008;

Tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, la proprietà, come sopra rappresentata,

CONVIENE

con il Comune di Savignano sul Panaro di provvedere alla concreta realizzazione del P.P. denominato “LA FORMICA”, così come variato, nel rispetto della documentazione di progetto di seguito richiamata, nonché dei seguenti patti e condizioni:

ELENCO ELABORATI TECNICI DI P.P. APPROVATO:

- TAV01 RELAZIONE TECNICA
- TAV02 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV03 RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO DI FATTO
- TAV04.1 PLANIMETRIA DI PROGETTO: PIANO TERRA
- TAV04.2 PLANIMETRIA DI PROGETTO: PIANO INTERRATO
- TAV05 PLANIMETRIA STANDARD URBANISTICI
- TAV06 PLANIMETRIA AREE U1-U2
- TAV07 PLANIMETRIA DELLA PERMEABILITA'
- TAV08 PLANIVOLUMETRICO e VISTE 3D
- TAV09 PROFILI
- TAV10 PLANIMETRIA STRALCI FUNZIONALI
- TAV11 PLANIMETRIA PP APPROVATO – PP IN VARIANTE
- TAV12 PLANIMETRIA E PARTICOLARI ROTATORIA
- TAV13 RETE FOGNATURA e R.S.U. + DIFF.
- TAV14.1 RETE ACQUA
- TAV14.2 RETE GAS
- TAV15 RETE ELETTRICA
- TAV16 RETE TELEFONICA
- TAV17 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E FIBRE OTTICHE
- TAV18 PLANIMETRIA DEL VERDE e ARREDO URBANO
- TAV19.1 RELAZIONE D'INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
- TAV19.2 ALLEGATI ALLA RELAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
- TAV20 RAPPORTO PRELIMINARE PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
- TAV21 VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- TAV22 RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV23 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV24 SCHEMA DI CONVENZIONE

PATTI E CONDIZIONI

ART. 1 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER STRALCI FUNZIONALI

Gli attuatori si impegnano a finanziare e realizzare pro-quota (POLIS FONDI IMMOBILIARE DI BANCHE POPOLARI S.G.R.P.A. per il 97,64%, Sig.i Maselli e Toselli per il 2,36%), le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria descritte nelle tavole nn. 05, 13,14.1, 14.2, 15, 16, 17, 18 ed insistenti sulle aree individuate nella tavola n. 06.

La procedura d'appalto delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare le disposizioni contenute nel "Codice Appalti" (D.Lgs. n° 163/2006 e s.m. e i.).

Tali opere saranno realizzate per stralci funzionali seguendo le perimetrazioni e l'ordine cronologico riportati nella tavola n. 10 e saranno cedute al Comune al completamento dell'intero piano particolareggiato.

In ogni caso, tutte le opere d'urbanizzazione dovranno essere completate entro 10 anni dalla firma della presente convenzione, ossia entro il; in caso di mancata realizzazione delle stesse nei tempi convenuti da parte degli attuatori il Comune interviene in via sostitutiva avvalendosi della garanzia di cui all'articolo 10.

Per ogni stralcio funzionale il soggetto attuatore dovrà concordare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con l'ufficio tecnico prima di richiedere il relativo permesso di costruire.

L'attuatore s'impegna a presentare il progetto esecutivo del primo stralcio entro 100 giorni dalla firma della presente convenzione.

La realizzazione delle urbanizzazioni comprende i seguenti interventi:

- a) delimitazione delle strade, degli spazi di sosta e degli spazi verdi con apposizione di termini inamovibili;
- b) costruzione delle strade e dei parcheggi secondo quanto previsto dal Piano Particolareggiato e secondo le modalità che verranno meglio specificate nei progetti esecutivi;
- c) costruzione della rete di fognatura ricadente in apposita sede con predisposti gli imbocchi per le singole immissioni costituite da collettori per la raccolta delle acque nere e distinti collettori per la raccolta delle acque meteoriche, secondo le canalizzazioni di progetto (Tav. 13);

- d) costruzione della rete di illuminazione pubblica, compresi i pali, i corpi illuminanti e la consegna dell'impianto all'Amministrazione Comunale per l'esercizio (Tav. 17);
- e) costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua e del gas metano da realizzare secondo le disposizioni impartite dalle Società concessionarie e/o delle Aziende Erogatrici (Tav. 14.1, 14.2, 15, 16);
- f) costruzione dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili, da realizzarsi nel rispetto delle norme, per l'utilizzo degli stessi, da parte dei soggetti portatori di handicap;
- g) tracciamento della segnaletica orizzontale e fornitura ed installazione di quella verticale;
- h) realizzazione degli spazi pubblici pavimentati, delle aree verdi e degli arredi nel rispetto del Piano Particolareggiato approvato (tav. 18).

Le parti confermano rispettivamente e si impegnano a cedere e ad acquisire le aree sopra descritte previo collaudo, nel rispetto della procedura di cui ai successivi artt. 4, 5 e 6.

ART. 2 - FORNITURA E POSA DI SCULTURA

Gli attuatori, come da impegno nella precedente convenzione, hanno commissionato la realizzazione di un monumento scultoreo in marmo da collocare all'ingresso della piazza. Ora che l'opera è conclusa gli attuatori si impegnano ad installare il monumento e a sistemare l'area circostante contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio. Il progetto di sistemazione ed arredo dell'area circostante la scultura, da concordare con l'artista e con l'Amministrazione, sarà dunque parte integrante del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del primo stralcio.

ART. 3 –REALIZZAZIONE DI OPERE ESTERNE AL COMPARTO

Gli attuatori si obbligano a realizzare a propria cura e spese anche le opere di urbanizzazione che si trovano in aree all'esterno del comparto (Tavv. nn. 06 e 12) per una superficie di circa mq. 3.649.

L'Amministrazione Comunale si obbliga a richiedere e ad ottenere dagli Enti proprietari la disponibilità di dette aree extracomparto da mettere a disposizione degli attuatori nei tempi e nei modi stabiliti dagli stessi, secondo il programma descritto nella Tav. n. 10. Nel caso non sia ottenuta la disponibilità delle aree esterne al comparto

nessun obbligo circa la realizzazione degli interventi ivi previsti sarà a carico dei lottizzanti, né questo potrà compromettere la collaudabilità delle opere di urbanizzazione interne al comparto.

Tali opere di urbanizzazione extracomparto faranno parte del progetto esecutivo dello stralcio funzionale in cui ricadono e concorrono allo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui al successivo art. 8.

ART. 4 – VIGILANZA E PRESA IN CONSEGNA PER STRALCI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta alla vigilanza, anche in corso d'opera, del Responsabile del procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione - ROU - (Area Lavori Pubblici).

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU - (Area Servizi alla Città) ed al ROU, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.

La vigilanza in corso dell'opera compete al ROU, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU.

Il transito dei mezzi di cantiere, il deposito di materiali o lo svolgimento di qualsiasi lavorazione è vietato nelle aree già prese in consegna da parte del Comune. Gli attuatori si impegnano pertanto a predisporre gli accessi al cantiere in modo tale da evitare il transito dei mezzi attraverso stralci già realizzati; a tal fine è previsto l'utilizzo di via Cassino come unica strada di servizio al cantiere, prevedendo la sua sistemazione finale nell'ultimo stralcio attuativo (vedi tav. 10).

Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori di ogni stralcio il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a

dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta all' Area Servizi alla Città (Ufficio ambiente) e al ROU per le necessarie verifiche.

Gli attuatori dovranno, infine, dare comunicazione al RPU e al ROU dell'avvenuta ultimazione delle opere d'urbanizzazione di ogni singolo stralcio, proponendo la data di sopralluogo per la verifica delle condizioni necessarie alla presa in consegna anticipata delle stesse (art. 230 del DPR n. 207/2010 "Regolamento dei lavori pubblici").

A seguito della richiesta di sopralluogo, il ROU, entro 30 giorni, procede a verificare la conformità delle opere al progetto presentato, l'esistenza delle condizioni sopra specificate (comma 1, art. 230 del DPR n. 207/2010), nonché ad effettuare le necessarie constatazioni per accertare che l'occupazione e l'uso dell'opera sia possibile nei limiti di sicurezza e senza inconvenienti nei riguardi della stazione appaltante e senza ledere i patti contrattuali; redige pertanto un verbale, sottoscritto anche dal direttore dei lavori, nel quale riferisce sulle constatazioni fatte e sulle conclusioni cui perviene.

In caso di verifica negativa, il Comune non potrà prendere in consegna le opere, ne rilasciare i certificati di agibilità degli edifici privati contenuti nel medesimo stralcio funzionale.

In caso di verifica positiva, il Comune prende in consegna le opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale ai sensi e per gli effetti del succitato art. 230 del DPR n. 207/2010.

La presa in consegna da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della competenza alla manutenzione delle opere. Fanno eccezione gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dagli attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione del piano particolareggiato; gli attuatori si impegnano ad effettuare tempestivamente tali interventi di riparazione; in caso di inerzia degli attuatori nell'effettuare i suddetti interventi il Comune interviene in via sostitutiva avvalendosi della garanzia di cui all'articolo 10.

La presa in carico del Comune assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del soggetto attuatore da eseguirsi entro 7 giorni dalla sottoscrizione del verbale con esito positivo.

Dopo la presa in consegna da parte del Comune di ogni stralcio funzionale la garanzia fidejussoria potrà essere diminuita con le modalità di cui al successivo art. 10.

ART. 5 – COLLAUDO FINALE

Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori dell'ultimo stralcio il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale dello stralcio medesimo (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta all' Area Servizi alla Città (Ufficio ambiente) e al ROU per le necessarie verifiche.

Al completamento dell'ultimo stralcio attuativo non si procede alla presa in carico anticipata di cui al precedente art. 4, bensì al collaudo finale dell'intero piano particolareggiato, secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e dal Regolamento di esecuzione.

Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste (sia quelle realizzate nei primi stralci attuativi, che quelle più recenti) e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.

La conclusione effettiva dei lavori dell'ultimo stralcio è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice.

Entro 5 giorni dalla sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori e il soggetto attuatore chiede al ROU la nomina del Collaudatore finale.

Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" di tutto il piano particolareggiato, che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione

redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2010, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

Il Collaudatore è nominato con determinazione del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici; egli è selezionato fra professionisti abilitati **nella terna richiesta dall'Ordine degli Ingegneri**, nel rispetto delle procedure di legge; il soggetto attuatore si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze del Collaudatore.

L'Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al Collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo completamento di opere che risultino incomplete, alla sistemazione di eventuali difetti costruttivi riscontrati o di danni causati dall'attività di cantiere. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere e il Comune interviene completando o sistemando le opere carenti avvalendosi della garanzia di cui all'articolo 10.

I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

L'approvazione del certificato di collaudo dell'intero piano particolareggiato è condizione necessaria per la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e il conseguente svincolo della fidejussione.

La presa in consegna da parte del comune delle opere di urbanizzazione contenute nell'ultimo stralcio attuativo avviene, a differenza dei precedenti stralci disciplinati dall'art.4, solo successivamente alla cessione in mano pubblica di tutte le opere di urbanizzazione del comparto (art. 6).

ART. 6 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli attuatori, in forza degli obblighi assunti nella presente convenzione, provvedono a cedere gratuitamente al Comune di Savignano e alla Provincia di Modena le aree per le opere di urbanizzazione (tav. n. 6) che saranno oggetto di frazionamento da approvare prima dell'atto di cessione. Più precisamente, gli attuatori s'impegnano a cedere al

Comune di Savignano sul Panaro un'area della superficie complessiva di circa mq. 16.228 (di cui mq. 8.605 per il verde pubblico, 5.710 per i parcheggi pubblici e mq. 1.913 per strade e percorsi ciclo-ped. di U1) di cui alla Provincia di Modena un'area stradale di circa mq. 355.

La cessione avverrà con un unico atto, solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo finale di cui al precedente art. 5. In ogni caso, tutte le opere d'urbanizzazione dovranno essere completate entro 10 anni dalla firma della presente convenzione, ossia entro il; **in caso di mancata realizzazione delle stesse nei tempi convenuti da parte degli attuatori** il Comune interviene in via sostitutiva avvalendosi della garanzia di cui all'articolo 10.

Le aree cedute, al momento dell'atto di trasferimento, dovranno essere libere da trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, o altro che ne potrebbe compromettere il libero trasferimento.

Si precisa che le superfici suddette potranno subire leggere modifiche in sede di frazionamento catastale.

Il Comune s'impegna ad acquisire la proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione entro **90** giorni (sessanta) dal rilascio del Certificato di collaudo (art. 229 del DPR n. 207/2010) o del Certificato di regolare esecuzione (art. 237 del DPR n. 207/2010).

Trascorso tale termine, per cause non imputabili al soggetto attuatore, le opere di urbanizzazione s'intenderanno accettate dall'Amministrazione Comunale di Savignano sul Panaro con la liberazione delle garanzie finanziarie attivate dagli attuatori.

ART. 7 – AGIBILITA' ED ABITABILITA' DELLE NUOVE COSTRUZIONI

I certificati di conformità edilizia e agibilità dei nuovi fabbricati compresi in ogni stralcio attuativo non potranno essere rilasciati prima della presa in consegna delle opere di urbanizzazione del medesimo stralcio da parte del Comune (artt. 4 e 5).

ART. 8 – SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le parti danno concordemente atto che il rilascio dei permessi di costruire per i fabbricati privati è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui al titolo V della LR 31/2002 dal quale sono scomutate, nei limiti stabiliti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 849/1998, le somme necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come risultanti

dal computo metrico estimativo avvallato dall'Ufficio Tecnico Comunale e allegato alla presente convenzione.

ART. 9 – VARIANTI AL PROGETTO

L'organizzazione planivolumetrica descritta negli elaborati grafici costituisce la base progettuale per l'attuazione dell'intervento e le norme allegate dispongono gli elementi d'indicazione e prescrizione architettonica che assumono valore per le successive fasi attuative, la cui gestione è affidata all'Ufficio Tecnico Comunale ed alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Ai fini urbanistici ed edilizi non saranno considerate Varianti all'assetto planivolumetrico e quindi non comporteranno una nuova approvazione del piano, le seguenti modifiche:

- a) la modificazione planivolumetrica non superiore al 10%, della sagoma degli edifici, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi stabiliti dal PRG e dalle NTA del presente piano particolareggiato;
- b) la variazione delle dimensioni di ogni singolo lotto fino ad un massimo del 10% dell'area, mantenendo inalterata la Sup. fondiaria complessiva del comparto;
- c) la diversa ubicazione dei passi carrai, senza che venga alterato l'assetto della viabilità e a parità di parcheggi previsti;
- d) il trasferimento di S.U. da un lotto all'altro non eccedente il 10% della SU del lotto di partenza e mantenendo inalterata la S.U. complessiva del comparto;
- e) le modifiche alla geometria degli incroci/immissioni stradali eventualmente richiesti dagli enti proprietari delle strade.

Le varianti che non rientrano nei casi sopra citati, sono d'esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione la quale, per l'approvazione, dovrà attenersi alle specifiche procedure dettate dalla legge.

ART. 10 – GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE

Le parti danno concordemente atto che, a garanzia dell'esatto e tempestivo adempimento degli obblighi relativi alle opere d'urbanizzazione gli attuatori, pro-quota, hanno prestato congrua fidejussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione, e cioè pari a € 1.255.670,23

(unmilione duecentocinquantaquemilaseicentosestanta/23), come risulta dal computo metrico allegato. Detta fidejussione rimarrà disponibile fino alla cessione finale in mano pubblica delle opere d'urbanizzazione (art. 6) e sarà integrata ogni due anni in base alle tabelle istat per la rivalutazione monetaria. Alla presa in consegna di ogni stralcio funzionale la fidejussione potrà essere ridotta nelle seguenti quantità:

primo stralcio: riduzione del 10% della cifra complessiva

secondo stralcio: riduzione del 5% della cifra complessiva

terzo stralcio: riduzione del 15% della cifra complessiva

quarto stralcio: riduzione del 10% della cifra complessiva

quinto stralcio: riduzione del 10% della cifra complessiva

Il restante 50% della fidejussione potrà essere svincolato dopo la cessione finale di tutte le opere di urbanizzazione previste nel piano a favore del comune (art. 6).

Qualora gli Attuatori non rispettino gli obblighi e le scadenze della presente convenzione l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a far ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito, utilizzando la suddetta fideiussione e facendo gravare sugli stessi, o aventi causa, le eventuali maggiori spese.

ART. 11 – ONERI FISCALI ED ACCESSORI

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché quelle successive per le operazioni di collaudo, i frazionamenti e gli atti di cessione delle aree di urbanizzazione, saranno a carico degli attuatori o dei successivi aventi causa.

Per tali atti saranno richieste le esenzioni fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente al momento della firma della presente convenzione o degli atti di cessione.

ART. 12 – PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

La presente convenzione ha validità di 10 anni dalla data di firma della stessa. La proprietà si obbliga a rendere edotta la parte acquirente dei patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree o delle unità immobiliari realizzate all'interno del presente P.P. In ogni caso, per eventuali inadempienze, la proprietà è responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale, a tutti gli effetti.



Area proponente
AREA SERVIZI ALLA CITTA'

Servizio interessato
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE E
SVILUPPO DEL TERRITORIO**

Oggetto della proposta da deliberare

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO
"FORMICA", UBIcato FRA VIA CASSINO E LA SP 569. CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.**

Ai sensi del comma 1 dell'articolo 49 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che testualmente recita:

"Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta ed al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere in ordine alla sola regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti impegno di spesa o diminuzione di entrata, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile.

I pareri sono inseriti nella deliberazione.

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

Il Responsabile
del servizio
interessato

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere:

Favorevole. _____

Data 14/11/2011

Il responsabile _____

(f.to Arch. Ponz de Leon Pisani Giuseppe)

Il Responsabile
di ragioneria

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:

Data _____

Il responsabile _____





Comune di Savignano sul Panaro
(Provincia di Modena)

Deliberazione della Giunta Comunale n. 113 del 14/11/2011

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
f.to Germano Caroli

Il Vice Segretario Comunale
f.to dott.ssa Elisabetta Manzini

Certificato di pubblicazione

Il presente atto deliberativo viene oggi pubblicato all'Albo Pretorio e vi resterà per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Savignano sul Panaro, li 24/01/2012

Il Vice Segretario Comunale
f.to dott.ssa Elisabetta Manzini

Dichiarazione di esecutività

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data **03/02/2012**

() ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (immediata eseguibilità);
(X) decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione dell'atto all'Albo Pretorio (art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267);

Savignano sul Panaro, li

Il Segretario Comunale
dott.ssa Francesca Cerminara

Certificato di avvenuta pubblicazione

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio dal **24/01/2012** al **07/02/2012** e contro di essa non sono state prodotte opposizioni.

Savignano sul Panaro, li

Il Segretario Comunale
dott.ssa Francesca Cerminara

L'originale è trattenuto agli atti del Servizio Affari Generali e Istituzionali