

ZSM architettura + ingegneria
www.zsmstudio.com • info@zsmstudio.com
Via Castellata n.3/2 Bologna 40124 T 051-0499687 F 051-0871889

ALL.01 Approvazione Variante al PPIP prot.4959



COMUNE DI PIEVE DI CENTO
Provincia di Bologna

Adunanza ORDINARIA in prima convocazione. Seduta pubblica.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 79 DEL 06/12/2007.

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA "EX LAMBORGHINI" -
MODIFICA E INTEGRAZIONE ACCORDO ART. 18 AI SENSI DELLA L.R. N° 20/2000. (SI PROPONE
L'IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ)

L'anno DUEMILASETTE, il giorno SEI del mese di DICEMBRE alle ore 20:45 nella sala
delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del
D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 notificata a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è oggi
adunato il Consiglio Comunale. L'ordine del giorno notificato porta la trattazione dell'oggetto
sopraindicato.

All'appello risultano:

CORREGGIARI MILENA	P	GOVONI LICIA	P
BORSARI SIMONE	P	CERPELLONI NICOLA	P
BIONDI DANIELA	P	BORESI CHIARA	P
PARMEGGIANI ALINA	P	FERIOLI STEFANIA	P
MACCAGNANI SERGIO	P	CAVICCHI ANNADELE	P
GAMBERINI VALTER	P	FRANCO NUNZIATO	P
GOVONI LEONARDO	P	GALLERANI ROBERTO	P
MELLONI SERENA	P	ZIOSI ENRICO	A
TADDIA CATERINA ADELE	P		

Sono presenti, gli assessori - non consiglieri: Cavicchi Gianni, Tirini Sandro, Campanini Marco,
Matteucci Mariano

Assume la presidenza il Sindaco Correggiari Milena

Partecipa il Segretario Comunale dr. Folli Alberto

Il Presidente, dando atto che il numero dei presenti è legale per la validità delle
deliberazioni, ai sensi dell'art. 43 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale,
approvato con deliberazione consiliare n. 40 del 18.07.2002, dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle votazioni, i Sigg. Consiglieri: Govoni Leonardo,
Taddia Caterina Adele, Franco Nunziato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con delibera della Giunta Provinciale n. 262 del 7/6/1999 è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Pieve di Cento;
- che in detto Piano Regolatore Generale l'art. 21 norma e regolamenta l'attuazione delle Zone C 2 di ristrutturazione urbanistica e nello specifico il " Comparto n. 3a - Area ex Lamborghini ";
- che per detta area è stato depositato Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in data 02/04/2005 con prot. 1975, approvato con delibera di consiglio comunale n. 70 del 30/11/2006;
- che con atto notaio Alberto Valeriani in data 16 dicembre 2006 Repertorio n. 17682/10339, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 4 - il 22 dicembre 2006 n. 9532 Serie 1T, trascritto a Ferrara il 28 dicembre 2006 reg. part. 22125 reg. gen. 35407, è stata stipulata Convenzione urbanistica di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata regolante i rapporti tra il Comune di Pieve di Cento ed il soggetto attuatore per l'esecuzione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Zona C2 Comparto 3/a Area ex Lamborghini, Via Provinciale Bologna n. 9;
- che detta convenzione è stata INTEGRATA A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI BONIFICA CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 53 DEL 18.06.2007 con atto a ministero del notaio Valeriani in data 16 luglio 2007 rep. n. 18318/10818
- che in forza delle vigenti norme di legge è stato rilasciato il permesso di costruire n. 46/2006 in data 26 settembre 2007 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato;
- che il comparto è oggetto di bonifica ambientale ai sensi del D.M. 471/99 e il Progetto Preliminare di Bonifica già approvato ha individuato tre distinte aree:
 - a. *lotto 1*, corrispondente circa al 90% della proprietà Kamarpathos,
 - b. *lotto 2*, corrispondente circa al 10% della proprietà Kamarpathos,
 - c. *area plume*, corrispondente all'area contaminata esterna alla proprietà Kamarpathos;
- che la terza Conferenza dei servizi del 16 marzo 2007, cui ha fatto seguito l'approvazione con delibera di giunta n. 53 del 18/06/2007, a fronte degli esiti dell'analisi del rischio sito-specifica Prot. n. 1290 del 2 marzo 2007, ha autorizzato la proprietà ad edificare limitatamente al lotto 1, a determinate condizioni e con particolare metodologia costruttiva;
- che la terza Conferenza dei servizi, ha prescritto che il rilascio dei permessi di costruire per il lotto 1 poteva avvenire solo se venivano soddisfatte entrambe le condizioni sottoriportate:
 - a. prestazione di garanzia fidejussoria relativa alle opere di bonifica da effettuare, come definita nella delibera di Giunta n. 53 del 18.06.2007;
 - b. rispetto delle prescrizioni, dichiarate *nell'analisi del rischio sito-specifica*, che si elencano di seguito:
 1. non si dovranno prevedere ambienti interrati;
 2. le fondazioni dovranno essere del tipo dirette a platea, realizzate con calcestruzzo additivato con malta ad alte prestazioni;
 3. le fondazioni non potranno avere un'altezza inferiore a m.0.40;
 4. le fondazioni dovranno essere impermeabilizzate con una membrana impermeabile e gas

resistant in HDPE,

5. la profondità delle fondazioni dal piano di campagna non potrà essere superiore a 70 cm.;

- che per il lotto 2, come identificato dal progetto preliminare di bonifica, la possibilità di edificazione rimane assoggettata al rilascio del certificato di restituibilità, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 471/99, da parte della Provincia di Bologna, quale ente competente in materia;

- che in data 17 ottobre 2007 con protocollo n. 6397 sono stati depositati il progetto definitivo di bonifica, valutazione del rischio area plume e l'analisi di rischio lotto 1 - integrazione;

- che nella prima seduta della 4.a conferenza, in data 12 novembre 2007, dei servizi è stata approvata l'integrazione all'analisi di rischio relativa al lotto 1, stabilendo che le conclusioni di tale documento vengano rigorosamente verificate e rispettate in sede progettuale ed esecutiva su ogni singolo edificio e pertanto l'attività di costruzione potrà avvenire solo se verranno soddisfatte le seguenti condizioni:

a. prestazione di garanzia fidejussoria relativa alle opere di bonifica da effettuare, come definita nella delibera di Giunta n. 53 del 18.06.2007;

b. rispetto delle prescrizioni, dichiarate *nell'analisi del rischio sito-specifica del 02 marzo 2007 così come modificate in data 17 ottobre 2007*,

che si riepilogano come segue:

1. sono ammessi ambienti interrati;

2. le fondazioni dovranno essere del tipo dirette a platea, realizzate con calcestruzzo additivato con malta ad alte prestazioni;

3. le fondazioni non potranno avere un'altezza inferiore a m.0.40;

4. le fondazioni dovranno essere impermeabilizzate con una membrana impermeabile a gas

resistant in HDPE;

5. la profondità delle fondazioni dal piano di campagna non potrà essere superiore a mt 3,50.

- che in esecuzione di quanto prescritto dalla terza conferenza dei servizi e secondo quanto indicato dalla citata delibera GC 53/2007, è stata presentata fideiussione a garanzia dell'esecuzione degli interventi di bonifica;

- che la garanzia fideiussoria prestata da Kamarpathos s.r.l. per gli interventi di bonifica verrà adeguata (essendovi già specifico impegno in tal senso prestato da Kamarpathos s.r.l.), previo consenso del Comune, nella scadenza e nell'ammontare che verranno stabiliti a seguito della formale approvazione del Progetto definitivo di bonifica di cui al citato primo comma dell'art. 10 del D.M. n. 471/1999, o che dovessero determinarsi nel corso dell'esecuzione della stessa, fino al 100% dei costi relativi.

La garanzia non potrà essere estinta se non dopo l'ottenimento del certificato di restituibilità del sito, da parte della Provincia di Bologna, su richiesta del soggetto attuatore.

La garanzia di cui sopra è stata prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore e suoi aventi causa sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escusione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

- che il rilascio del certificato di restituibilità del sito, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 471/99, al termine delle operazioni di bonifica, sottrae il comparto ricompreso nella Variante al Piano

Particolareggiato al vincolo del D.M. 471/99;

Considerato :

- che la Immobiliare Kamarpathos s.r.l., in qualità di proprietaria dell'Area "ex Lamborghini", in data 7 Agosto 2007 con Prot. N. 4959 ha depositato la richiesta di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto 3 a – area ex Lamborghini che recepisce la Variante al P.R.G. N. 7/2005 approvata dalla Giunta Provinciale n. 285 del 10/07/2007;
- che la Variante al Piano suddetto è stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 16/11/2007 in cui ha espresso parere favorevole proponendo di ridurre per i Lotti dal n. 39 al n. 47 l'altezza predetta fuori terra del giardino pensile da mt. 3,00 a mt. 1,00, escludendo la possibilità per i Lotti n. 27 e n. 28;
- che il Piano suddetto è stato regolarmente depositato presso la segreteria del Comune e nei termini previsti è pervenuta una Osservazione Prot. N. 7107 del 22/11/2007 da parte della Immobiliare Kamarpathos s.r.l. con cui si chiede che in sede di approvazione della Variante al P.P.I.P. l'art. 4, ultimo comma delle "Norme per la buona esecuzione del Piano" (TAV. 8) venga sostituito dalla seguente norma:

"Relativamente ai soli Lotti 27-28-39-40-41-42-43-44-45-46-47 è ammessa la costruzione sul confine di volumi di servizio e pertinenziale della residenza (solo nel caso in cui la residenza sia ad essi sovrastante), con copertura a giardino pensile purché l'altezza dell'estradosso della stessa dal piano stradale non sia superiore a mt. 1,50. In tali lotti comunque il piede del fronte dell'edificio deve essere ad una distanza non inferiore di mt. 5,00 dal confine di proprietà";

- che la Variante al Piano Particolareggiato suddetto con le integrazioni e aggiornamenti grafici prima indicati è stato sottoposto all'esame della Commissione Consigliare Urbanistica – Territorio – Ambiente ha espresso all'unanimità parere Favorevole;
- che in data 3/12/2007 l'ARPA di San Giorgio di Piano ha espresso parere Favorevole con alcune osservazioni in merito alla Variante al PPIP citato e che anche l'USL di San Giorgio di Piano ha espresso parere favorevole ;
- che le prescrizioni contenute nei pareri USL e ARPA sono state completamente recepite
- che i pareri favorevoli espressi da vari enti (Enel, Provincia di Bologna, Hera, telecom, Bonifica Renana) ne Primo Piano Particolareggiato vengono integralmente richiamati e considerati in quanto la Variante non va a modificare sotto l'aspetto impiantistico, tecnologico e distributivo le opere di urbanizzazione primaria, già in fase di realizzazione;
- che può pertanto procedersi all'approvazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi e del relativo schema di convenzione;

Vista la L.R. n. 47/78 e successive modifiche e integrazioni;

Ritenuto di dover provvedere in merito;

Acquisito, ai sensi dell'art. 53 della legge 142/1990 e successive modifiche, il parere favorevole espresso dal responsabile interessato in ordine alla regolarità tecnica;

Con 15 voti favorevoli e 1 astenuto (cerpelloni), presenti n. 16 Consiglieri,

d e l i b e r a

1) per i motivi di cui in premessa, di approvare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25 della L.R. 7.1.1978, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata della Zona C 2 " Comparto n. 3a - Area ex Lamborghini " di Via Provinciale Bologna n. 9; redatto dallo Studio ZERO4 architecture & engineering con sede in San Giorgio di Piano in Via Fariselli n. 1/2 a firma del Geom. Vincenzo Casella e dell'Arch. Paolo Cappelletti e composto dai seguenti elaborati:

TAV. 1	Inquadramento catastale ed elenco delle proprietà – Stralcio dallo strumento urbanistico vigente – Norme di attuazione
TAV. 2	Stato di fatto – documentazione fotografica – rilievo piano altimetrico dello stato di fatto
TAV. 3	Progetto: A) pianta generale dell'intervento B) superfici e limiti dimensionali C) schema planivolumetrico e tipologie edilizie D) ambiti edificabili E) ambiti d'intervento
TAV. 4	Progetto Impianti Tecnologici: A) strade, parcheggi e verde alberato B) fognature acque bianche e acque nere C) rete distributiva acqua e gas (HERA s.p.a.) D) rete distributiva fibra ottica (Ente Gestore) – rete distributiva telefonica (Telecom Italia s.p.a.) E) rete distributiva elettrica (ENEL s.p.a.) F) pubblica illuminazione
TAV. 5	Accorgimenti tecnici per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (legge 13/89 e D.M. 236/90)
TAV. 6	Relazione geologica e geotecnica
TAV. 7	Rilievo acustico e relazione integrativa del 16/11/2006
TAV. 8	Norme per la buona esecuzione del piano
TAV. 9	Relazione tecnico-illustrativa e previsione di spesa
TAV. 10	Schema di convenzione
	Progetti tipologie esecutive dei fabbricati relativi ai Lotti n. 7-8-22-27-28-30-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-50

Recependo nel contempo l'osservazione n. 1 presentata dalla Immobiliare Kamarpathos srl nei termini previsti dalla normativa e le indicazioni e prescrizioni contenute nel parere espresso da ARPA di San Giorgio di Piano in data 03/12/2007;

2) di approvare le integrazioni e modificazioni apportate all'accordo art. 18 L.R. n. 20/2000 e art. 11 Legge n. 241/90 e s.m.i. già sottoscritto in data 14/06/2005 Prot. 3630 e che pertanto verrà aggiornato e nuovamente sottoscritto;

3) di dare mandato al Responsabile di settore dell'Ufficio tecnico di sottoscrivere la convenzione di cui si allega lo schema .

4) che spese relative alla stipula dell'atto di convenzione e la successiva registrazione saranno a totale carico del soggetto attuatore del Comparto;

Deliberazione n. 79 del 06/12/2007

5) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, con votazione successiva, con 15 voti favorevoli e 1 astenuto (Cerpelloni).

ESPRESSIONE PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, CO. 1, DEL D.LGS. 18.8.2000 N. 267

Regolarità tecnica
Parere favorevole
IL RESP.LE SERVIZIO
F.to Lamberti Angela

Regolarità contabile
IL RESP.LE SERVIZIO
F.to

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Correggiari Milena

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dr. Folli Alberto

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Prot. n._____

Copia della presente viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Lì,

IL MESSO COMUNALE
F.to L'Addetto URP

Per copia conforme all'originale

Lì _____

IL RESPONSABILE SERVIZIO SEGRETERIA

ESECUTIVITA' Divenuta esecutiva per decorrenza dei termini,
ai sensi dell'art. 134 - comma 3 – D.Lgs. 267/2000.

Lì

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SEGRETERIA
F.to

Atto composto di n._____ pagine (n._____ allegati).