

Elaborati relativi alle
specifiche tecniche ed urbanistiche

**AREA EDIFICABILE LOTTO N° 3
COMPARTO FONDAZIONE PRO-LATTE
PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
FASCIA FERROVIARIA – QUADRANTE NORD**

Novembre 2005

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 3.400.000,00

Valutato a corpo, comprensivo delle opere di U1, in rapporto alle tipologie, alle destinazioni ed alle potenzialità edificatorie.

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Area edificabile posta in Modena – via Ermanno Gerosa angolo via del Soratore, contraddistinta nello strumento urbanistico di seguito specificato al lotto n° 3, attualmente identificata presso l’Ufficio del Territorio di Modena come segue:

- Catasto Terreni – foglio 87 - mappale 137
di mq catastali 4.468 (SR) - area evidenziata nella planimetria Allegato 1).

Giuste le risultanze del Tipo di Frazionamento Prot. n° 42499 approvato in data 28/11/01.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Disciplinata dal P.R.G. alla Zona Elementare n° 931 – area 10 – specificata mediante Programma di Riqualificazione Urbana “Fascia Ferroviaria Quadrante Nord” – 1^a fase di attuazione – Programma di Recupero Urbano – variante al Comparto “Fondazione Pro-Latte”, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 18/12/2002.
- Il lotto di intervento risulta meglio specificato nella planimetria Allegato 1), corrispondente all’estratto della tavola “7.3”, con l’inserimento della relativa specifica delle quantità e delle destinazioni, desunte dal suddetto strumento urbanistico, con la specificazione che in sede di frazionamento il perimetro del lotto è stato parzialmente modificato relativamente allo spigolo nord-est del lotto (dal Piano Urbanistico con S. F. di mq 4.539 al mappale catastale della dimensione di mq 4.468) e che in sede di approvazione del Piano Triennale di Dismissione, di cui alla delibera del Consiglio Comunale n° 49 del 11/07/2005, è stato disposto, in deroga alle previsioni del vigente Programma di Riqualificazione Urbana, di destinare il lotto suddetto interamente ad “edilizia libera”.
- Parametri urbanistici e destinazioni ammesse:
 - Tipologia: edificio in linea costituito da quattro livelli utili oltre all’interrato;
 - Superficie Fondiaria (SF) del lotto: mq 4.468 (SR da frazionamento);
 - Superficie Utile (SU) attribuita al lotto: mq 3.550;
 - destinazioni ammesse: n° 40 alloggi di edilizia libera;come meglio specificato nell’elaborato “Norme Urbanistiche ed Edilizie” di cui alla citata

variante PReU; norme che si intendono integralmente richiamate nelle presenti specifiche tecniche ed urbanistiche unitamente alle modifiche introdotte con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 49/2005 relativamente alla destinazione ad “edilizia libera”.

VINCOLI DI EDIFICAZIONE - OPERE DI URBANIZZAZIONE - PRESCRIZIONI:

- L’edificazione avverrà mediante intervento diretto in quanto tutte le opere di urbanizzazione sono state realizzate direttamente dall’Amministrazione Comunale; non si addiverrà inoltre a cessione di aree di U2 in quanto le stesse sono state già trattenute, pro quota, nella proprietà comunale. L’intervento edificatorio dovrà rispondere alle prescrizioni ed ai contenuti disciplinati dal Programma di Riqualificazione Urbana definitivamente approvato in variante con atto di Consiglio Comunale n° 17 del 18/2/2002 e relativamente agli alloggi di “edilizia libera” a quanto disposto con atto di Consiglio Comunale n° 49 del 11/07/2005.
- Prescrizioni per la realizzazione dell’intervento da riportarsi come condizioni in sede di rilascio dei titoli abilitativi all’edificazione:
 - l’Assegnatario dovrà provvedere direttamente al ripristino ed all’eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primaria confinanti con il perimetro del lotto oggetto di cessione; in particolare dovrà ripristinare le opere relative ai parcheggi pubblici posti a sud della via Ermanno Gerosa, in corrispondenza del lato nord del lotto ed al ripristino dei pedonali di contorno del lotto stesso;
 - in corrispondenza del confine nord-est del lotto, tra il perimetro del mappale 137 oggetto di cessione e la pista ciclo-pedonale realizzata dal Comune di Modena su lato ovest di via del Soratore, risulta una piccola area non urbanizzata che sarà oggetto di definitiva sistemazione a cura e spese del Comune di Modena nell’ambito della realizzazione del parco pubblico del Comparto; tuttavia l’Assegnatario, nell’attesa dell’attuazione del definitivo progetto di realizzazione del parco, dovrà provvedere a sua cura e spese alla sistemazione provvisoria dell’area stessa secondo specifiche prescrizioni dei competenti Uffici Comunali;
 - in corrispondenza del confine nord-ovest del lotto è stata realizzata dal Comune di Modena un breve tratto stradale posto tra il lotto 3 ed il lotto 2, in corso di edificazione da parte di ACER, di accesso ai lotti, viene espressamente posto a carico dell’Assegnatario il ripristino, pro-quota, dell’esistente manufatto stradale e l’eventuale completamento delle opere di urbanizzazione tra il confine del lotto ed il tratto stradale in oggetto;

- L'area viene ceduta nello stato di fatto in cui attualmente si trova.
- Trattandosi di area coordinata con il Programma di Riqualificazione sopra citato, il comparto, ad esclusione dei singoli lotti, è stato interamente urbanizzato a carico dell'Amministrazione Comunale; il prezzo base d'asta risulta quindi già comprensivo dell'intero onere di U1 da porsi a carico del Soggetto Attuatore che risulta quindi assolto. Le opere di U1 relative al comparto Fondazione Pro-Latte sono quelle specificate nell'atto e negli allegati della delibera di Giunta Comunale n° 1.240 del 28/12/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
- Resteranno a carico dell'Acquirente:
 - tutte le opere di urbanizzazione interne al lotto;
 - gli allacciamenti alle pubbliche reti;
 - gli oneri concessionari (U2 tabellari, Costo di Costruzione ecc.) così come previsti dalle vigenti norme, ad esclusione delle urbanizzazioni primarie e generali già comprese nel prezzo a base d'asta;
 - i ripristini delle opere di urbanizzazione primaria poste al contorno del lotto;
 - il completamento delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti o danneggiate in sede di esecuzione dell'intervento poste al contorno del lotto oggetto di cessione.
- A fronte del pagamento delle U2 tabellari l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non ancora realizzate;
- Nel caso in cui parte del marciapiede posto sul lato nord del lotto in fregio alla via Ermanno Gerosa ricada all'interno del mappale 137, oggetto della presente cessione, sullo stesso dovrà essere istituita servitù di uso pubblico.

ALLEGATI

- 1) - planimetria dell'area oggetto di cessione;

COMPARTO FONDAZIONE PROLATTE
Planimetria dell'area oggetto di cessione
Lotto n° 3

SF = mq 4.468
SU = mq 3.550
Alloggi n° 40 (edilizia libera)

