



ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo-ambientale di tipo C - ambito C/10- area posta tra le Vie Cuneo e Bollitora Interna.
Approvazione

L'anno 2017 il giorno 03 del mese di marzo alle ore 11:00, e successivamente, nella Sala delle proprie sedute presso il Palazzo Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono intervenuti:

N.	COGNOME E NOME	PRESENTE
1	BELLELLI ALBERTO SINDACO	P
2	MORELLI SIMONE ASSESSORE	P
3	DEPIETRI DANIELA ASSESSORE	P
4	GALANTINI CESARE ASSESSORE	P
5	GASPARINI STEFANIA ASSESSORE	A
6	SAINA MILENA ASSESSORE	A
7	TOSI SIMONE ASSESSORE	P

Partecipa all'adunanza **Anna Messina** in qualità di Segretario Generale.

Essendo gli invitati in numero legale, si procede a quanto segue.

Rientra il Sindaco Alberto Bellelli = n. 5 Assessori presenti.

Sono presenti 5 assessori. Rispetto al quadro iniziale sono intervenute le seguenti variazioni in più:
Sindaco Alberto Bellelli.

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTO di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno avente a oggetto: **“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo-ambientale di tipo C - ambito C/10- area posta tra le Vie Cuneo e Bollitora Interna. Approvazione”**, per le motivazioni in essa contenute;

RICHIAMATE le disposizioni di legge e norme regolamentari citate nella suddetta proposta;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 “Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”;

ADEMPIUTO a quanto prescritto dall'art. 49 comma 1 del D.Lgs. T.U. n. 267/2000;

con voti unanimi espressi a norma di legge;

DELIBERA

di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno avente ad oggetto: **“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo-ambientale di tipo C - ambito C/10- area posta tra le Vie Cuneo e Bollitora Interna. Approvazione”** per le motivazioni in essa contenute.

DELIBERA INOLTRE

a seguito di separata votazione, con voti unanimi, di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267 T.U. del 18.08.2000, al fine di dar corso a tutti gli atti conseguenti alla seguente deliberazione e di consentire in tempi brevi l'attuazione degli interventi edilizi previsti in progetto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
(Bellelli)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Messina)

Visto di regolarità tecnica

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo-ambientale di tipo C - ambito C/10- area posta tra le Vie Cuneo e Bollitora Interna. Approvazione

Il sottoscritto **Carboni Norberto**, visto l'art 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esprime **parere FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di provvedimento indicata in oggetto. n° 33 del 13/02/2017.

Note:

Carpi, 01/03/2017

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo-ambientale di tipo C - ambito C/10- area posta tra le Vie Cuneo e Bollitora Interna. Approvazione

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs 267/2000, si attesta la regolarità contabile relativamente alla proposta in oggetto n° 33 del 13/02/2017.

Anno	Voce di bilancio	Centro di costo	Natura di spesa	Importo
Note				

Per la proposta il parere è: **Favorevole**

Note:

Il ragioniere capo
Antonio Castelli

Proposta di Deliberazione della GIUNTA COMUNALE

IL DIRIGENTE SETTORE A9 PIANIFICAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA - Dr. NORBERTO CARBONI

Propone alla Giunta del Comune l'approvazione della seguente deliberazione:

OGGETTO: *Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo-ambientale di tipo C - ambito C/10- area posta tra le Vie Cuneo e Bollitora Interna. Approvazione.*

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n.166 del 11/10/2007, con la quale si autorizzavano i Sigg.ri:

Losi Luciano, in qualità di Legale Rappresentante della Società "**Immobiliare lotti S.a.s di Losi Luciano & C**" con sede in Carpi in Via Guernica n°9, C.F. e P.IVA 02665550360, proprietaria delle aree poste in Carpi tra le Vie Cuneo e Bollitora Interna, identificate al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.158 mapp.275 della superficie catastale complessiva di mq.26.057;

Meschiari Valter, nato a Carpi il 03/11/1946 ed ivi residente in Via Giandegola n°4/a, C.F. MSCVTR46S03B819N, proprietario delle aree poste in Carpi tra le Vie Cuneo e Bollitora Interna, identificate al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.158 mapp.279, 328, 329 della superficie catastale complessiva di mq.4.543;

in qualità di proprietari del 95% della S.T. dell'intero comparto C/10, a **presentare** ai sensi dell'art.54.03 delle NTA un Piano Particolareggiato d'iniziativa privata, ai sensi dell'Art.48 del Regolamento Edilizio Comunale vigente e dell'art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n°47 e ss.mm., sull'area di proprietà, facente parte dell'ambito C10, della superficie catastale complessiva di mq.31.904, integralmente formato alla data dell'autorizzazione, da un'altra area di proprietà privata distinta al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.158 mapp.280 e 330 della consistenza catastale di mq.1.304;

Preso atto che:

- Il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.158 mapp.275 della superficie catastale complessiva di mq.26.057 è stato acquisito dall' IMMOBILIARE GANDOLFI S.A.S. DI GANDOLFI ANDREA & C. con sede in Carpi C.F. 02665550360, con atto del 28/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/05/2008 Repertorio n.: 209534 Rogante: Notaio Aldo Fiori Sede: CARPI;
- con istanza in atti al Prot.n.23918 del 15/05/2014 la proprietà ha inoltrato richiesta di deposito degli elaborati del P.P. dell'ambito di trasformazione urbanistica, denominato C/10;
- il piano, presentato in data 15/05/2014 in atti al Prot. 23918, è stato modificato ed integrato su indicazione e prescrizioni del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico in data 19/09/2014 in atti al Prot.44564 ed in data

08/10/2014 in atti al Prot.48756 dall'Immobiliare Gandolfi s.a.s. di Gandolfi Andrea, subentrante all'Immobiliare lotti S.a.s di Losi Luciano & C", come proprietaria del terreno distinto al C.T. AL Fg.158 mapp. 275, costituente l'82.09% della S.T. dell'intero comparto C/10;

- l'Immobiliare Meschiari Valter s.a.s. , l'Immobiliare Andrea s.a.s di Meschiari Valter e la Sig.ra Perucci Patrizia hanno avanzato in data 10/06/2014 in atti al Prot.27488 richiesta di stralcio della loro proprietà identificata al Catasto Terreni e Fabbricati al Fg.158 mapp.329, 328, 279 sub.1-2, e 280,330, della superficie catastale complessiva di mq 4543 (Immobiliare Meschiari ed Immobiliare Andrea) e della superficie catastale di mq 1304 (Sig.ra Perucci Patrizia), terreni costituenti il 17,9% della S.T. dell'intero comparto C/10, come attestato nella certificazione di seguito richiamata;

Considerato che la documentazione relativa al piano particolareggiato in oggetto è stata inviata per il parere di competenza ai seguenti organi ed enti:

- A.R.P.A. - Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, Distretto di Carpi - Mirandola in data 28/10/14, Prot. n°53281;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica in data 28/10/2014, Prot. n°53293;
- Provincia di Modena - 1° Dipartimento Programmazione e Pianificazione Territoriale in data 29/10/2014 Prot.53266;
- Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi in data 18/02/2016 Prot. n°8832 (Integrazione progetto);
- Settore Ambiente del Comune di Carpi in data 29/10/2014 Prot. n°53295;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, emessa in data 13/01/2017, Prot. n. 1968, attestante che l'**avviso di deposito** della documentazione relativa al **"Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C -- Ambito C/10 -- Area posta in via Cuneo"**, è stato regolarmente pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Carpi, C.so A. Pio, n°91, lasciandolo in libera visione al pubblico per i prescritti sessanta giorni interi e consecutivi, nel periodo **16/10/2014 fino al 15/12/2014 compreso** e che del deposito è stata data comunicazione sul quotidiano "La Gazzetta di Modena" in data 16/10/2014;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, emessa in data 13/01/2017, Prot. n.1971, attestante che , ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 20/2000, come modificato dalla L.R. n° 6/2009, la documentazione relativa al:

"Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C -- Ambito C/10 -- Area posta in via Cuneo" è

stata regolarmente depositata presso il Settore A/9 - Servizio di Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, via Peruzzi, 2 per i prescritti sessanta giorni, interi e consecutivi a decorrere dal **16/10/2014 fino al 15/12/2014 compreso**, periodo in cui chiunque ha potuto prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi, e che:

- entro i termini dei prescritti sessanta giorni di deposito e cioè entro il giorno 15 dicembre 2014 compreso, è pervenuta la seguente osservazione:
Immobiliare Meschiari di Meschiari Valter, Immobiliare Andrea e Sig.ra Perucci Patrizia in atti al Prot.27488 del 10/06/2014, contenente richiesta di stralcio della proprietà dal comparto C10 (**Allegato A**).

Preso atto che con delibera di Consiglio comunale n.78 del 02/07/2015 *“Adozione di variante specifica minore al PRG vigente, ai sensi dell’art. 15, comma 4, lett. c, della L. R. 47/78 e s. m. nonche’ art. 4, comma 2, lett. b, della L. R. 20/2000 e s. m. -- Variante n. 35.”* e successiva deliberazione n.140 del 26/11/2015 di approvazione della Variante n.35, sono state accolte dall’Amministrazione comunale le motivazioni addotte all’istanza presentata in data 10 giugno 2014 prot. 27488 dai firmatari, Immobiliare Meschiari di Meschiari Valter, Immobiliare Andrea e Sig.ra Perucci Patrizia, concernenti la riduzione dell’area identificata come ambito C/10, a causa dell’assenza di accordi tra tutti i soggetti proprietari delle aree interessate dall’ambito C10 nell’eseguire una proposta di piano particolareggiato condivisa tra tutti gli interessati, e nello specifico:

- al fine di rendere attuabile la previsione di trasformazione dello stesso ambito e permettere un recupero di alcuni fabbricati esistenti, è stata ritenuta condivisibile la richiesta di stralcio dei mappali identificati catastalmente al Fg 158 mappali 279, 328, 329, 280 330 per complessivi 5.847 mq, destinando tale area alle disposizioni di cui all’art. 46 bis – Edifici residenziali con giardino, delle NTA del PRG vigente.

Preso atto che, a seguito dell’approvazione della Variante n.35/2015 al Prg vigente:

- gli elaborati di piano sono stati modificati ed aggiornati restringendo la superficie di intervento alla sola proprietà dell’Immobiliare GANDOLFI S.A.S. DI GANDOLFI ANDREA & C, corrispondente al terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.158 mapp.275 della superficie catastale complessiva di mq.26.057 e territoriale rilevata come da progetto di 26.798 mq, con documentazione in atti al Prot.n.5832 del 03/02/2016;
- la soluzione progettuale riguardante l’area è rimasta in linea di massima invariata in quanto il progetto originario prevedeva comunque due stralci attuativi ed indipendenti, e che, pertanto, non si è proceduto ad aggiornare le richieste di pareri già inoltrate agli enti competenti, né a pubblicare nuovamente il piano, in quanto le procedure di deposito e pubblicazione sono state espletate nell’iter di approvazione della Variante n.35;

Visto il parere favorevole a condizione con specifiche indicazioni progettuali espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 09/12/14, verbale n°18 (**Allegato B**);

Vista la comunicazione pervenuta dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n.63044 del 10/12/14, con la quale l'Agenzia esprime parere favorevole di massima, formulando specifiche osservazioni/riserve di carattere ambientale (**Allegato C**);

Vista la comunicazione pervenuta dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, in atti al Prot. n.63777 del 13/12/2014 con la quale, acquisito il parere espresso da A.R.P.A., l'azienda esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento con suggerimenti di carattere sanitario (**Allegato D**);

Visto il parere favorevole con prescrizioni, espresso dal Servizio Lavori Pubblici Infrastrutture del Comune di Carpi in atti al Prot.15968 del 22/03/2016 (**Allegato E**), a seguito delle quali il progetto di piano è stato modificato con successive integrazioni del 28/04/2016 Prot.23187, del 12/05/2016 Prot. 26046 e l'ultima del 16/11/2016 in atti al Prot.61084;

Visto il parere favorevole con condizioni del Settore Ambiente del Comune di Carpi in atti al Prot. n.20147 del 13/04/2016 (**Allegato F**);

Visto il parere favorevole con indicazioni prescrittive della Provincia di Modena - 1° Dipartimento Programmazione e Pianificazione Territoriale ricevuto in data 18/11/2014 Prot. 58560 (**Allegato G**);

Preso atto che il progetto presentato contiene gli accordi preliminari con gli enti competenti, nello specifico il parere AIMAG preventivo ricevuto in data 15/06/2009 Prot. 4386 che prescriveva in particolare che :

- *il progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere il completamento del progetto redatto dal Comune di Carpi e dal Consorzio Bonifica ex Parmigiana Moglia (ora Emilia Centrale) relativo al collettore "Scolo Burra Levata" (progetto n.72/2004), dando delle indicazioni sulla sua realizzazione e subordinando la messa in esercizio delle reti acqua e fognature della lottizzazione al completamento dell'opera;*

Considerato che, come risultante dall'allegato computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo dei lavori che saranno eseguiti direttamente dai proprietari convenzionanti, risulta superiore a quanto dovuto al Comune come oneri "tabellari" di urbanizzazione primaria, il cui importo è pari ad Euro 148.547,21 (mq 4220,68 di SC massima realizzabile prevista dal Piano Particolareggiato x Euro 35,19509 mq/SC oneri tabellari riferiti a nuova costruzione) a fronte dell'importo di Euro 355.773,17 delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;

Preso atto che il piano attuativo oggetto della presente deliberazione è conforme al vigente Piano Regolatore Generale;

Visto il Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 " *Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia*" come convertito e modificato con Legge 12 luglio 2011, n. 106 – "*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13*

maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia";

Richiamate le disposizioni di cui all'art. 5 – *Costruzioni private* - dello stesso decreto convertito, le quali, in particolare, al comma 13, lettera b) stabiliscono che:

- *"l'approvazione dei piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, rientra nelle competenze della Giunta Comunale;*

Richiamata la deliberazione della Giunta Regionale n. 1281 del 12 settembre 2011, concernente *"Indicazioni applicative in merito alle disposizioni di cui all'articolo 5 del decreto legge n. 70/2011, convertito con modificazioni dalla L. 106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane"*, nello specifico:

- *Quanto alla seconda previsione, inerente la competenza della Giunta comunale per l'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, si rileva che ... Tale deroga risulta peraltro non in contrasto con le previsioni legislative regionali sul procedimento di approvazione dei piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 35 della l.r. 20/2000.*

...Omissis ...

Si specifica inoltre che ..., la stessa norma trova applicazione per i Piani Particolareggiati, di cui alla legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, e per gli omologhi strumenti urbanistici attuativi, che non comportino modificazioni dei vigenti Piani Regolatori Generali (PRG).

Considerato che la richiamata disposizione di cui all'art. 5, comma 13, lettera b), del Decreto Legge in oggetto interagisce direttamente con la vigente disciplina urbanistica regionale, in particolare con le disposizioni di cui alla L.R. 20/2000, come modificata ed integrata dalla L. R. 6/2009 e ss. ii.;

Ritenuto che, in applicazione delle disposizioni di legge sopra richiamate, l'approvazione del piano particolareggiato oggetto della presente deliberazione sia di competenza della Giunta Comunale, come ratificato dalla delibera di Giunta Comunale n°80 del 05/07/2012, esecutiva dal 27/07/2012;

Viste:

- la Legge n°1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale n°47 del 07/12/78 e successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare l'art.25;
- la Legge Regionale n°20 del 24/03/00 ed in particolare l'art.41, comma 2', punto a) e l'art.42, 1' e 2' comma e successive modificazioni;
- la Legge n°106 del 12/07/2011 che ha convertito in legge il decreto legge n°70 del 13/05/2011;
- il vigente Piano Regolatore Generale "P.R.G. 2000" approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n°174 del 30/04/02, in vigore dal 12/06/02, come modificato dalle successive varianti specifiche recepite nell'Elaborato aggiornato e coordinato" di cui alla recepite negli "Elaborati

aggiornati e coordinati” di cui alla Determinazione Dirigenziale n°955 del 29/12/2015;

Dato atto che copia in formato elettronico degli elaborati progettuali del piano attuativo in oggetto è stata trasmessa per conoscenza alla Commissione Consiliare competente;

Adempiuto a quanto prescritto dall'Art.49, comma 1^a del D.Lgs. 18/08/00 n° 267;

PROPONE

ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

Di accogliere i suggerimenti di carattere igienico sanitario contenuti nel parere rilasciato dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, in atti al Prot. n. 63777 del 13/12/2014, che verranno valutati in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, consistenti in:

- *Si consiglia di prevedere che la strada di comparto sia a velocità controllata (30 km/h) per indurre le auto a procedere lentamente e rendere prevalente la mobilità pedonale. Inoltre occorre valutare con attenzione il previsto collocamento di due alberi all'incrocio con via Cuneo (vedi Tav. 9) di modo che vi sia piena visibilità verso l'adiacente attraversamento ciclopedonale.*
- *Per migliorarne la sicurezza, l'attraversamento pedonale prospiciente il parco ovest dovrà avere il fondo stradale rialzato o con cambio di pavimentazione al fine di segnalare la necessità di moderare la velocità.*
- *E' opportuno che il grande spazio a verde collocato sul lato ovest del comparto sia polifunzionale, adeguato a tutte le fasce di età, con l'inserimento di adatte funzioni aggregative e ricreative soprattutto per lo sport, il gioco e il tempo libero: si consiglia pertanto di aumentarne la dotazione di arredi come panchine, tavoli, cestini rifiuti, rastrelliere per biciclette, ecc. Anche l'area verde posta ad est dovrebbe essere dotata di alcune panchine e di un punto luce.*
- *Per i percorsi pedonali - usati dalle persone con problemi di mobilità - si propone l'uso di materiali e di modalità di posa tali da non presentare asperità, rugosità o fessure tali da costituire una "barriera". In caso di rampe si consiglia di adottare un limite del 7% come massima pendenza ammissibile, al posto dell'8% prevista dalla norma vigente: ciò favorirebbe la piena fruibilità e autonomia di adulti o anziani in carrozzella.*
- *Ricordarsi anche di applicare le norme relative a marciapiedi e superamento delle barriere architettoniche in particolare la larghezza dei marciapiedi realizzati in interventi di nuova urbanizzazione deve essere tale da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a rotelle.*
- *Nel caso venisse realizzata la vasca per l'accumulo delle acque meteoriche da destinare all'uso irriguo delle aree a verde condominiale, oltre alla specifica documentazione tecnica posta a corredo degli elaborati relativi alle OUP, dovranno essere indicate le modalità di gestione e manutenzione della stessa vasca al fine di impedire la formazione di infestazioni di insetti od altri animali.*

Di accogliere le osservazioni di carattere ambientale espresse con parere rilasciato dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, in atti al Prot. n°63044 del 10/12/2014, riguardanti i seguenti aspetti:

Tutela dall'inquinamento acustico

Lo studio allegato al Piano caratterizza il clima acustico presente nell'area del comparto mediante misure eseguite in tre postazioni differenti: P1, P2 e P3 individuate in corrispondenza della linea di edificazione. I tempi di misura adottati durante i rilievi fonometrici risultano sufficienti per descrivere adeguatamente il rumore ambientale, caratterizzato essenzialmente dal rumore stradale di via Cuneo e via Bollitora Interna, classificate come strade locali.

I dati acustici forniti, che evidenziano livelli sonori massimi pari a 53,6 dBA di giorno e 47,5 dBA di notte, si attestano rispettosi dei valori limite d'immissione definiti dalla vigente classificazione acustica comunale: classe III (rif. DPCM 14/11/97) pari a 60 dBA di giorno e 50 dBA di notte.

In relazione all'assetto distributivo del comparto e della tipologia residenziale (18 edifici di tipo unifamiliare, bifamiliare e plurifamiliare, massimo tre piani fuori terra) che si intende realizzare nella lottizzazione, si condivide che nello scenario acustico post-operam non vi saranno incrementi sulla componente ambientale del rumore, anche se la realizzazione delle strade d'accesso al comparto comporteranno aumenti del traffico veicolare (ipotizzati circa 70 veicoli/ nell'ora di punta).

Ciò nonostante, per assicurare il conseguimento degli adeguati standard di comfort acustico all'interno dei locali ad uso abitativo, nella realizzazione delle nuove unità abitative dovranno comunque essere rispettati i requisiti tecnico costruttivi ed i livelli di prestazione richiesti dalle specifiche norme di riferimento (DPCM 05.12.1997), da attestare/asseverare sia in fase progettuale che a lavori ultimati.

Collettori fognari

Relativamente alle infrastrutture a rete, per quanto attiene l'impianto fognario si prende atto che lo studio di fattibilità preliminare è stato effettuato sull'intero ambito, considerando quindi anche le aree non comprese in questo PPIP.

Il progetto contempla la realizzazione di reti separate (tav. 5) :

- le acque nere saranno recapitate nella condotta fognaria nera esistente su via Cuneo,
- le acque meteoriche saranno convogliate sul nuovo collettore che sarà realizzato sul confine sud del comparto, dando continuità alla linea già realizzata per l'adiacente comparto C11, ed attraverso lo scolo Burra Levata, in fase di completamento, arriverà al ricettore finale canale di Via dei Mulini.

La sostenibilità dell'intervento è condizionato alla realizzazione dello scolo Burra Levata.

Si prende atto, altresì, che sono stati acquisiti i relativi pareri preventivi dei Gestori del Servizio (Aimag spa e del Consorzio di Bonifica Emilia Centrale) e della Provincia di Modena.

Si ritiene comunque necessario che in sede di rilascio dei singoli permessi di costruzione siano preventivamente valutate scelte progettuali finalizzate allo smaltimento in loco delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici e/o al loro recupero e riutilizzo a fini compatibili (come richiesto dalla DGR 286/05 punto 3.5 "criteri di gestione/riduzione delle acque meteoriche drenanti).

Si invita ad inserire nello schema di convenzione le modalità di gestione, per il periodo che precede la presa in carico da parte delle ente gestore, delle opere di

urbanizzazione primaria già previste e quelle, eventualmente da realizzarsi, per il rispetto del principio di invarianza idraulica (vasca di laminazione), così come richiesto nel parere della Provincia di Modena prot. 2014/111053 PRGE.

In sede di presentazione del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione sarà in ogni caso necessario produrre i relativi nulla osta rilasciati dal Gestore del Servizio a rete (Aimag Spa) che dovrà esprimersi sull'idoneità delle nuove condotte fognarie interne al comparto.

Terre e rocce da scavo / materiali di riporto

Per quanto concerne le terre da scavo derivanti dalla realizzazione dei servizi a rete e delle fondazioni dei fabbricati, i relativi progetti esecutivi dovranno contenere specifiche informazioni circa i quantitativi asportati e riutilizzati nell'area del comparto; si rammenta che il riutilizzo delle terre da scavo in un sito diverso da quello di produzione - purchè siano rispettate le condizioni previste al comma 1 dell'art. 41 bis del DL 24 giugno 2013 n. 69 convertito con modifiche nella legge n. 98 del 9 agosto 2013 - potrà avvenire solo previa presentazione all'Autorità Competente (ARPA e Comune) di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che ne attesti i requisiti di sottoprodotto.

I materiali di riporto riciclati da rifiuti, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste dalla Circolare del ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

Inquinamento luminoso

Gli apparecchi d'illuminazione di nuova installazione da collocare all'esterno (sia ad uso pubblico che privato), dovranno risultare conformi anche ai requisiti tecnici previsti dalla L.R. n° 19 del 29.09.2003 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico) e successive direttive/circolari applicative.

Di prendere atto del parere favorevole della Provincia, ratificato con delibera di Giunta Provinciale n.27 del 14/11/2014, in atti al Prot. 58560 del 18/11/2014, in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio e di tener conto in sede di progettazione esecutiva dei seguenti aspetti:

Aspetti geologici-sismici

Le analisi e considerazioni contenute nella relazione del febbraio 2011 e successiva integrazione del settembre 2014, successivamente quindi all'entrata in vigore della DAL 112/2007 e all'approvazione del P.T.C.P.2009, documentano adeguatamente le caratteristiche dell'azione sismica nel sottosuolo del sito di intervento e quindi ottemperano quanto previsto dal P.T.C.P. che negli elaborati cartografici specifica per l'area in oggetto l'esecuzione di approfondimenti di II e III livello, e quanto dettato dalla DAL della Regione Emilia-Romagna n° 112/2007.

Valutazione ambientale ai sensi dell'art.5 L.R. 20/2000

In merito alla sostenibilità/sicurezza degli interventi posti in attuazione, si rileva che gli effetti sull'ambiente sono riconducibili a quelli tipici degli insediamenti residenziali e non si evidenziano problematiche di rilievo. Si formulano le consuete attenzioni attuative.

Utilizzo della risorsa idrica

Con riferimento al sistema fognario delle acque bianche è necessario prevedere interventi di limitazione dei volumi convogliati in acqua superficiale, nonché di trattamento adeguato solamente alle acque effettivamente inquinate.

1. qualora siano rinvenute idonee caratteristiche idrogeologiche, è opportuna una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:

i. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'uso industriale e/o l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante;

ii. una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali, da recapitare in rete dedicata o acqua superficiale.

Inoltre, con l'obiettivo di limitare il grado di impermeabilizzazione del substrato e al fine di limitare al massimo l'apporto di acque non suscettibili di essere contaminate, convogliate attraverso il reticolo fognario drenante acque bianche:

2. è opportuno il ricorso a modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile sia degli spazi destinati a marciapiede, sia a parcheggio automobili (materiali drenanti ad alto grado di permeabilità) considerato che tali superfici, in relazione alla modesta entità, non sono soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

Si ribadiscono i dettati del PTCP, ai fine di promuovere il massimo risparmio e recupero delle acque utilizzate per scopi civili, con particolare riferimento alle prescrizioni dell'art.13C del PTCP (misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica), commi 2.b.2.3), 2.b.2.4) e 2.b.4).

3. Nelle more del recepimento delle disposizioni del PTCP inerenti il risparmio e recupero delle acque all'interno degli strumenti comunali regolamentari, per le finalità qui descritte, e con riferimento ai sistemi di accumulo e smaltimento in loco di cui al precedente punto 1., le acque non suscettibili di essere contaminate dovranno essere accumulate al fine di usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio. Lo sfioro di questi manufatti, in condizioni idrogeologiche favorevoli, dovrà essere disperso in sottosuolo mediante i sistemi e con le modalità descritte al

precedente punto 1.

In relazione alle disposizioni dell'art.11, commi 7,8,9 del PTCP ("Sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica") si rileva che le previsioni di Piano Particolareggiato ricadono entro il "limite delle aree soggette a criticità idraulica", per cui è necessario il rispetto del principio di invarianza idraulica (o udometrica).

- 4. si ritiene pertanto necessaria, sulla base anche dei criteri costruttivi di cui ai precedenti punti 1. e 2., la valutazione della realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia per il raggiungimento delle finalità sopra richiamate.**

Approvvigionamento ed utilizzo energetico

Si ribadiscono i dettati del PTCP, al fine di un corretta pianificazione energetica degli insediamenti residenziali.

- 5 Si richiede, quale condizione di sostenibilità, di conformarsi ai dettati dell'art. 83 ("Obiettivi specifici e coordinamento della pianificazione di settore: direttive alla programmazione energetica territoriale di livello provinciale e comunale"), comma 8, di soddisfare almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) di tutto il comparto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori.**

Di accogliere il parere favorevole a condizione espresso dal Servizio Lavori Pubblici Infrastrutture in atti al Prot. 15968 del 22/03/2016, dando atto che le osservazioni sono state recepite negli elaborati progettuali modificati, con successive integrazioni del 28/04/2016 Prot.23187, del 12/05/2016 Prot. 26046 e l'ultima del 16/11/2016 in atti al Prot.61084 o verranno recepite in fase esecutiva e che, per quanto non espressamente evidenziato, in sede di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione ci si dovrà attenere a quanto definito nelle "Linee guida comunali per la costruzione delle infrastrutture stradali, impianti di illuminazione pubblica, opere di verde pubblico ed arredo urbano", come di seguito riportato:

- *Per quanto riguarda la segnaletica stradale, in sede esecutiva, dovranno essere eseguite quelle modifiche (concordate con l'Ufficio Viabilità) che permettono una fruizione più agevole dei percorsi ciclabili.*
- *Il cartello stradale di "dare la precedenza" dovrà essere collocato a ridosso dell'incrocio con via Cuneo.*
- *Il computo metrico presenta delle incongruenze con quanto evidenziato sulle tavole e pertanto dovrà essere aggiornato in tal senso (materiali, dimensioni piante e arbusti ecc.).*
- *Dalle tavole riguardanti il verde si evince che non si è ancora provveduto ad indicare tutte le specie e le quantità di alberature presenti (predisposizione dello stato di fatto) in funzione anche del fatto che tali alberature possono rientrare*

nel conteggio complessivo delle alberature da inserire (purchè ovviamente siano sane e ben gestiti).

- *E' opportuno che in fase esecutiva la illuminazione all'interno del parco sia collocata sul lato opposto del percorso ciclabile in modo da favorire l'illuminazione dell'area gioco e questa deve essere accessibile dal pedonale direttamente o attraverso specifico percorso transitabile anche in condizioni avverse.*
- *E' necessario uniformare le varie tavole presentate in quanto ci sono delle difformità rilevate in modo particolare tra il verde presente sulla tavola 9 e quello sulla 9bis (comprese anche le simbologie).*
- *Verificare le incongruenze tra la relazione descrittiva e la tavola del verde in riferimento all'impianto irriguo (presenza di pozzo oppure no).*
- *Si ribadisce che i prezzi per le alberature a compensazione dovranno essere quelli di Assoverde con previsioni di alberature di dimensioni minime 16-18 come specificato nella DGC 210/2005. Anche in questo caso ci sono incongruenze tra computo metrico e tavole.*
- *Stessa cosa di cui sopra per gli arbusti in quanto la dimensione non è specificata in tutti gli elaborati e dovrà essere minimo vaso 18.*
- *Dovrà essere chiarito come saranno conteggiati i cespugli in quanto non risulta chiaro dagli elaborati presentati.*
- *Non sono stati rilevati i 151 arbusti preesistenti citati nella tavola 9.*
- *Manca un capitolato speciale del verde o comunque per quanto riguarda la posa delle alberature e dei cespugli si rimanda alla visione degli elaborati grafici e delle indicazioni progettuali / gestionali delle opere a verde di comparto specificate nella DGC 210/2015 nella quale non si precisa solamente la caratteristica morfologica dell'albero e dell'arbusto e del metodo di posa ma si precisa chiaramente che dovrà essere utilizzato il telo pacciamante e la copertura di quest'ultimo con pacciame naturale sopra l'ala gocciolante.*
- *Occorre procedere ad una comparazione adeguata tra le somme derivanti dalla mancanza di opere di verde (minor numero di alberi e di cespugli) con il costo delle opere sostitutive (arredi ludici e panchine). Le spese per l'impianto irriguo si ribadisce come non facciano parte di queste opere ma siano funzionali all'obbligo manutentivo delle opere di verde.*

Di dare atto che, come concordato con il Servizio Verde Pubblico, per evitare una eccessiva densità arborea la proprietà procederà alla piantumazione di nr. 129 Alberi e 483 Arbusti: la mancata piantumazione di 58 Alberi, corrispondente secondo il prezzario Assoverde ad un importo pari ad € 14.732,00 verrà compensata mediante :

- 1) la fornitura e posa di area giochi attrezzata ed arredo urbano come da tavole di progetto e relazione descrittiva di progetto;
- 2) la piantumazione fuori comparto, su area di interesse pubblico ed indicata dall'Amministrazione Comunale, di nr. 25 Alberi con caratteristiche equivalenti a quelli che verranno messi a dimora all'interno del Comparto C10. Per tali essenze la proprietà sarà esonerata dall'obbligo di manutenzione delle stesse che verrà assunta, dal momento della consegna delle opere finite a regola d'arte, in capo al Comune di Carpi.

Di accogliere il parere favorevole espresso dal Settore Ambiente del Comune di Carpi in atti al Prot.20147 del 13/04/2016, contenente osservazioni e conseguenti prescrizioni, come di seguito riportato:

1. per quanto riguarda la tutela dall'**inquinamento acustico**, si conferma quanto contenuto nel parere Arpa in data 05/12/2014 PGMO/2014/14035, in termini di valutazioni e prescrizioni;

2. relativamente alla raccolta **rifiuti solidi urbani**, si prende atto dell'inserimento, a lato di via Cuneo, come concordato con il gestore del servizio, della piazzola per i contenitori per la raccolta a cassonetto stradale di alcune frazioni di rifiuti; si ricorda che nel progetto dei nuovi edifici condominiali con sei o più alloggi dovranno essere previsti, nelle aree comuni, appositi spazi per i contenitori condominiali destinati alla **raccolta differenziata domiciliare**, da concordare con il gestore;

3. lo "Studio di fattibilità idraulica" allegato al piano, non si pone l'obiettivo della riduzione di apporto di acque meteoriche al collettore pubblico (seppur realizzato a cura del proponente) e non contiene alcuna valutazione in merito a soluzioni progettuali finalizzate allo **smaltimento in loco delle acque meteoriche o al loro recupero e riutilizzo a fini compatibili**, come invece richiesto dalla DGR 286/05 "Direttiva gestione acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne", punto 3.5 e dalle successive linee guida di indirizzo approvate con DGR 1860/06, che si pongono l'obiettivo generale di ridurre, al massimo grado possibile, il conferimento in fognatura o nel reticolo idrografico superficiale delle acque meteoriche provenienti dalle aree urbanizzate e come ribadito nel parere prot. 82831/8-6-3-2 rilasciato dalla Provincia di Modena, U.O. Pianificazione Acque e Rifiuti il 03/09/09. Pertanto, vista la conformazione favorevole dell'edificazione in progetto (aree verdi private e ampia area di verde pubblico), nella fase di progettazione esecutiva delle reti fognarie per acque bianche esterne ed interne ai singoli lotti, dovrà essere valutata la possibilità di adottare sistemi per la dispersione in loco delle acque meteoriche non suscettibili di contaminazione e/o la possibilità di realizzare sistemi di accumulo delle medesime per il successivo riutilizzo a fini compatibili (es. irrigazione).

Il conferimento delle acque meteoriche nel reticolo idrografico superficiale, potrà avvenire solo per le quote non recuperate e non smaltite in loco, oppure solo nel caso in cui l'adozione dei sistemi suddetti risulti tecnicamente irrealizzabile, come dovrà essere specificatamente documentato in apposita relazione tecnica da allegare alla progettazione esecutiva;

4. nel piano particolareggiato non sono previsti **piani interrati**; tuttavia, essendone possibile la realizzazione ad intervento diretto, si ricorda che, in riferimento al livello di soggiacenza della falda, le eventuali strutture interrate dovranno essere progettate e realizzate con sistemi a tenuta, con possibilità, in fase di esercizio, di captare, raccogliere e smaltire le sole acque di residua infiltrazione interna (trasudazioni, cavillature, imperfezione dei giunti a tenuta, ecc.), impiegando esclusivamente impianti rigorosamente interni all'edificio e non connessi con la falda naturale; è quindi da escludersi tassativamente il controllo delle infiltrazioni mediante abbattimento permanente della falda; inoltre, l'attivazione di sistemi di abbattimento della falda in fase di cantiere è subordinata alle procedure previste dall'art. 17 del Regolamento regionale 41/01 ed è prescritto l'obbligo della loro immediata e completa disattivazione una volta concluse le opere per la realizzazione dei locali sottofalda, con smantellamento di tutti i manufatti e impianti di presa, nonché ripristino dei luoghi, coerentemente con quanto stabilito al punto 3.5. dell'allegato A "Requisiti cogenti" al vigente Regolamento Edilizio.

Di prendere atto che la proposta progettuale contenuta nel piano particolareggiato è conforme alle previsioni della Variante specifica minore al PRG vigente n. 35 approvata con deliberazione di C.C. n.140 del 26/11/2015;

Di controdedurre al parere sopra indicato espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 09/12/14, verbale n°18 nei seguenti termini:

- In merito alle osservazioni sollevate dalla commissione si precisa che l'impianto planimetrico della proposta di progetto è l'esito finale scaturito dai suggerimenti pervenuti dagli altri servizi interpellati ad esprimere un parere di competenza, nello specifico la distribuzione dei volumi è stata suggerita a seguito della proposta progettuale relativa all'asse viario centrale che si propone come direttrice distributiva dell'intero intervento.

Tale scelta ha portato a collocare i volumi prevalentemente sulla parte ovest, in modo tale da garantire la maggior parte del verde pubblico a ridosso di un'area verde già esistente e concentrare un'ulteriore quota di verde sul lato est a ridosso della struttura pubblica del Centro di promozione sociale Gorizia di Via Cuneo, n.51, in modo tale da garantire una maggiore qualità per la residenza. A sostegno di quanto sostenuto si evidenzia che gli edifici più alti previsti in progetto sul lato ovest potranno essere piccoli condomini di altezza massima di due - tre piani fuori terra e quindi di impatto limitato che si integreranno perfettamente con l'edificato esistente.

Inoltre com'è facilmente comprensibile dalla lettura della planimetria progettuale, sulla viabilità storica non insistono i nuovi volumi, se non in modo molto marginale, mentre gran parte della Via Bollitoria si ritroverà a ridosso di un'area verde pubblica attrezzata sia dal lato del Comparto C10 che dal lato opposto della strada nel comparto C11 dove è già stato realizzato un parco pubblico di uguali dimensioni;

Di accogliere le indicazioni tecniche, espresse con parere rilasciato dall'AIMAG, in atti al Prot. 4386 del 15/06/2009, che andranno recepite in sede di predisposizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, che oltre alle varie indicazioni relative alla realizzazione delle reti e manufatti impiantistici, prescrive il completamento del progetto redatto dall'Amministrazione comunale e dal Consorzio di Bonifica Emilia Centrale, relativo al collettore "Scolo Burra Levata"(prog.72/2004);

Di dare atto che nel merito della realizzazione del collettore "Scolo Burra Levata" la proprietà, come da accordi con il Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, si impegna a fornire a propria cura e spese il manufatto necessario alla realizzazione della condotta fognaria "scolo Burra Levata", per il tratto di propria competenza, ovvero insistente sul Comparto C10. Tale manufatto è costituito da elementi prefabbricati in c.a. vibrocompreso, le cui caratteristiche e dimensioni sono meglio specificate nel Computo Metrico Estimativo delle opere di Urbanizzazione e nelle

tavole di progetto nr. 5, 5a, 5b allegate. La posa di tale manufatto, così come le opere di scavo, reinterro, eventuale soletta di appoggio, sono invece da considerarsi a carico dell'Ente preposto ai lavori, Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

Di approvare, ai sensi dell'Art.25 della Legge Regionale n°47/78 e ss.mm., secondo le procedure di cui alla Legge n°106 del 12/07/2011, il **“Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativo- ambientale di tipo C - ambito C/10 area posta in Via Cuneo”** quale risulta dal progetto definito dai seguenti elaborati presentati in formato cartaceo ed elettronico:

Elenco Tavole

- Tav.1 STATO DI FATTO scala 1:500
- Tav.2 SCHEMA PLANIVOLUMETRICO GENERALE scala 1:500
- Tav.2bis DESTINAZIONI FUNZIONALI scala 1:500
- Tav.3 PLANIMETRIA GENERALE QUOTATA scala 1:500
- Tav.4 PROFILI ALTIMETRICI scala 1:500
- Tav.5 RETE FOGNATURE scala 1:500
- Tav.5.a RETE FOGNATURE - PROFILI LONGITUDINALI scala 1:500
- Tav.5.b COLLETTORE PRINCIPALE A/B scala 1:500
- Tav.6 RETE GAS-ACQUA scala 1:500
- Tav.7 RETE ENEL scala 1:500
- Tav.8 RETE TELECOM scala 1:500
- Tav.9 VERDE PUBBLICO E ARREDO URBANO scala 1:500
- Tav.9 bis ARREDO URBANO ILLUMINAZIONE PUBBLICA scala 1:500
- Tav.10 DELIMITAZIONE AREE DI CESSIONE scala 1:500
- Tav.11 SEGNALETICA STRADALE scala 1:500
- Tav.12 PARTICOLARI COSTRUTTIVI scala 1:500

Allegati

RELAZIONE DESCRITTIVA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
STUDIO DI FATTIBILITA' IDRAULICA
RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA
RELAZIONE VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO
RELAZIONE PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
DOCUMENTO DI SINTESI V.A.S.
COMPUTO METRICO URBANIZZAZIONI

Tali elaborati costituiranno l'originale del progetto acquisito agli atti di archivio, all'originale dovranno fare riferimento gli uffici competenti per il proseguimento della pratica;

Di dare atto che eventuali modifiche di dettaglio agli elaborati progettuali del Piano Particolareggiato derivanti da esatto frazionamento o da specifiche richieste dei Servizi competenti verranno autorizzate direttamente dal Dirigente con propria Decisione Dirigenziale.

Di approvare lo schema di convenzione facente parte della presente deliberazione, come integrato in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni prodotte dall'A.R.P.A., dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, dalla Provincia, dal Settore Ambiente e dal Settore A3 Lavori Pubblici Infrastrutture del Comune.

Di dare atto, inoltre, che, al fine di garantire la trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio, il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Carpi nella sezione "*Amministrazione trasparente*", ai sensi e nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 39, comma 3 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33 – "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*", come modificato dall'art. 43, comma 1) lettera b) del D.Lgs. N. 97 del 25/05/2016;

PROPONE INOLTRE

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs n.267/2000, al fine di dar corso a tutti gli atti conseguenti alla seguente deliberazione e di consentire in tempi brevi l'attuazione degli interventi edilizi previsti in progetto.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo all'area posta in Via Cuneo COMPARTO C10

L'anno 2017 (duemiladiciassette) il giorno del mese di in
....., nel mio studio in Via n.;
Innanzi a me Dottor Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di
Modena, senza l'assistenza dei testimoni alla quale le Parti sotto costituite, in
pieno accordo fra loro e con il mio consenso, hanno rinunciato, sono comparsi i
Signori:

Carboni Ing. Norberto, nato a Modena (MO) il 06 giugno 1959, domiciliato per
la carica ove appresso, Dirigente, il quale interviene al presente atto non in
proprio, ma in legale rappresentanza del:

COMUNE DI CARPI con sede a Carpi (MO), Via Peruzzi, n° 1, Codice Fiscale
00184280360, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore A/9,
Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata, all'uopo designato con atto del
Segretario Generale, Dott.ssa Anna Messina , con attestazione n°,
Prot. Gen. n°.....in data, che in originale si allega al
presente atto sotto la lettera "A", interviene per dare esecuzione alla Delibera di
Giunta Comunale n.....del, esecutiva in data che in copia conforme
si allega al presente atto sotto la lettera "B" onde ne formi parte integrante e
sostanziale ai sensi e per gli effetti di legge;

il Sig. **ANDREA GANDOLFI** residente a CARPI in Via STOCOLMA 6 in qualità
di legale rappresentante della società "**Immobiliare GANDOLFI s.a.s. di
Gandolfi Andrea & C**" avente sede in Carpi, via A. Moro 9/C p. iva
02665550360, proprietaria del terreno oggetto di convenzione identificato
catastalmente al C.T. del Comune di Carpi al **Foglio 158 Mapp. 275**;

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono
certo,

PREMESSO

Che il Sig. ANDREA GANDOLFI, legale rappresentante della società
"**Immobiliare GANDOLFI s.a.s. di Gandolfi Andrea & C**" avente sede in
Carpi, via A. Moro 9/C p. iva 02665550360, è proprietario degli appezzamenti di
terreno posti in Carpi, Via Cuneo, censiti al C.T del Comune di Carpi al **Fg. 158
mapp. 275**;

Che le aree sopra descritte sono classificate dalla Variante Generale del P.R.G.,
approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02,
divenuta esecutiva in data 20/05/02, in vigore dal 12/06/02, come "Zona di
Trasformazione insediativo ambientale di Tipo C " Ambito C10 area posta in Via
Cuneo, con interventi regolati dall'art. 58 delle N.T.A. come espressamente
indicato all'art. 1) del presente atto, della S.T. complessiva di 26.798 mq;

Che i proprietari (Domanda in atti al Prot. Gen. n°38522 del 31/07/2007) hanno chiesto di essere autorizzati a presentare un Piano Particolareggiato di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà;

Che l'Amministrazione Comunale di Carpi, con Deliberazione Consiliare n°166/2007 del 11/10/2007 divenuta esecutiva in data 25/10/2007, ne ha autorizzato la presentazione;

Che i proprietari hanno presentato in data in data 15/05/2014 in atti al Prot. 23918 il Piano Particolareggiato di iniziativa privata sulle aree di proprietà, chiedendone l'approvazione;

Che la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole a condizione al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del 09/12/14, verbale n°18;

Che il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° ____ del _____, divenuta esecutiva in data _____;

Che durante il periodo di deposito e pubblicazione degli atti sono stati richiesti e recepiti i seguenti pareri:

1. Parere della Provincia di Modena in atti al Prot. n.58560 del 18/11/2014;
2. Parere ARPA in atti al Prot. n. 63.044 del 10/12/ 2014;
3. Parere AUSL in atti al Prot.63.777 del 13/12/2014;
4. Parere Servizio Lavori Pubblici Infrastrutture in atti al Prot. 15.968 del 22/03/2016;
5. Parere Settore Ambiente del Comune di Carpi in atti al Prot. n.20147 del 13/04/2016;

Che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi degli art. 22 e 25 della Legge Regionale n° 47 del 07/12/78 contenente le obbligazioni da assumersi da parte delle proprietà per l'attuazione del Piano Particolareggiato in parola, per la quale si fa espresso riferimento alla presente convenzione ed ai disegni di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto come parte integrante e sostanziale

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 Rispetto del P.R.G.

La proprietà proponente il Piano Particolareggiato, Sig. **ANDREA GANDOLFI**, in qualità di legale rappresentante della società **"Immobiliare GANDOLFI s.a.s.**

di **Gandolfi Andrea & C**” si impegna per sè e propri aventi causa a realizzare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata con visione planivolumetrica approvato con deliberazione di G.C. n° _____ del _____ divenuta esecutiva in data _____, nel pieno rispetto del tracciato viario e delle altre indicazioni contenute negli elaborati di Piano allegati alla suddetta deliberazione, nonché alle norme, indicazioni, prescrizioni e limiti fissati per la zona interessata dal vigente P.R.G. di seguito riportate:

Art.58 Zone di trasformazione insediativo – ambientale (tipo C)

58.01 La trasformazione di queste zone poste a cintura del centro urbano consente di perseguire obiettivi di sistemazione a verde di vaste aree tramite la creazione di parchi, boschi urbani, zone attrezzate all'intorno della città a fronte di una limitata copertura e densità abitativa.

58.02 Mix funzionale (Usi previsti):

Superficie Complessiva SC della funzione abitativa non inferiore al 40% della SC complessiva,

esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate.

- Superficie Complessiva SC delle funzioni terziaria di integrazione con la residenza – alberghiera (U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U6/1) non inferiore al 10% della SC complessiva, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate .

- edilizia destinata a politiche abitative integrate può essere interamente destinata a residenza.

58.03 Ripartizione funzionale:

- Area di concentrazione edificazione SE = 30% di ST

- Area di verde condominiale VC = 20% di ST

- Area di cessione VP = 50% di ST, di cui eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate = 5% di ST

58.04 Modalità di attuazione:

Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale UT = 1500 mq/ha + 250 mq/ha per eventuale eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;

- Indice di permeabilità IP: su VC > 70%; su VP > 90% (se si realizzano servizi di standard: > 40%);

- Numero massimo piani fuori terra P = 3 compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;

- Densità arborea A = 80 alberi/ha;

- Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.

Art. 2

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

- a. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
- b. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
- c. Solo qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, l'obbligo da esso assunto si trasferisce agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
- d. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Art. 3

Obblighi e prescrizioni

Ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967, n° 765 e degli articoli 22 e 25 della Legge Regionale 07/12/1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni a mezzo dei loro legali rappresentanti, il Sig. **ANDREA GANDOLFI**, in qualità di legale rappresentante della società "**Immobiliare GANDOLFI s.a.s. di Gandolfi Andrea & C**" si impegna per sè e propri aventi causa, proporzionalmente alle quote di proprietà detenute:

1) A costruire, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del comparto, ai sensi delle disposizioni di legge in materia, come da progetto definitivo contenuto nelle tav. n° 2, 5, 5.a, 5.b, 6, 7, 8, 9, 9 bis, 11, 12, consistenti in:

- a) Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, marciapiedi, ciclabili e pedonali;
- b) Reti di fognature separate per acque bianche e nere ed eventuali impianti di depurazione;
- c) Rete di distribuzione idrica e del gas metano;
- d) Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice;
- e) La rete di illuminazione pubblica;
- f) Rete telefonica e cavidotti per fibre ottiche;
- g) Gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;

Le suddette opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate previa approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte del Comune e degli Enti od Aziende gestori dei servizi.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà contenere planimetria quotata riportante la quota d'imposta degli edifici in progetto rispetto alla viabilità esistente e futura e nei confronti della quota degli edifici esistenti.

Le opere riguardanti la sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree di verde pubblico, previste e definite nelle tav.9 e 9 bis di progetto come contabilizzate nel computo metrico allegato alla proposta progettuale, quale standard quantitativo a carattere compensativo ambientale richiesto dagli Artt.58.04 e 54.11 delle NTA del PRG vigente, verranno realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia e non saranno eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati e ad acquisirle al demanio comunale, senza alcun compenso, con le modalità di cui al successivo art. 4 e comunque non oltre il termine massimo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione;

La manutenzione delle aree pubbliche e delle aree di verde pubblico, che verranno attrezzate a cura e spese dei convenzionanti come da progetto, nonché delle opere di urbanizzazione realizzate resterà a carico dei proprietari convenzionanti fino a quando:

- a) le opere non saranno ultimate;
- b) il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;
- c) non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale.

2) La proprietà convenzionante si obbliga ad affidare l'esecuzione dei lavori pubblici di cui sopra in osservanza di quanto previsto dalla vigente normativa in materia, relativa alla realizzazione delle opere pubbliche.

3) A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, l'area delimitata nella tav. n°10 – Aree di cessione – (allegata al presente atto) con colore grigio, area sulla quale saranno costruite le strade ed i parcheggi di urbanizzazione primaria e sistemate paesaggisticamente le aree di verde pubblico, della superficie complessiva di mq 16.213 (misura grafica salvo esatta misurazione);

4) A cedere gratuitamente al Comune, entro tre mesi dalla richiesta della Amministrazione Comunale, le aree destinate a Verde Pubblico, della superficie di mq 13.594,50 destinata ad aree verdi da piantumare ed a parcheggi pubblici (mq 325), le aree destinate ad infrastrutture individuate nella SE di mq 1.275,50 e nelle aree di VC per mq 1018 per un totale di mq 16.213, come individuato nelle Tav. n° 2 e 2 bis, urbanizzate come da progetto definitivo delle opere di urbanizzazione contenuto nel piano particolareggiato;

Il frazionamento delle aree da cedere di cui ai punti 3 e 4 sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura dei proprietari convenzionanti e/o loro aventi causa.

5) Ad ultimare nei termini previsti all'art. 3, punto b, 1^a comma tutte le opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione delle aree verde pubblico di cui ai punti 1 - 3 - 13 del presente atto; è consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro cessione al Comune in base a comparti d'intervento autonomi e funzionali se previsti dal Piano Particolareggiato.

6) I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio previste dal P.P. approvato nel rispetto delle vigenti normative relative al Nuovo Codice dei Contratti Pubblici;

7) A depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula della presente convenzione, idonee fideiussioni bancarie od assicurative:

a) dell'importo di euro 355.773,23 (trecentocinquantacinquemilasettecento settantatre / 23), a garanzia del completo adempimento degli obblighi ed della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria previste al punto 1 del presente articolo;

b) dell'importo di euro 89.710,44 (ottantanovemilasettecentidieci / 44), a garanzia della corretta realizzazione delle opere di verde pubblico, comprensiva della quota relativa agli alberi che verranno piantumati in aree extracomparto su indicazione dell'Amministrazione comunale, delle relative infrastrutture (qualora previste) e del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste ai punti precedenti del presente articolo;

L'importo delle fideiussioni è determinato dalla relazione tecnica e finanziaria prevista nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione allegato al piano particolareggiato approvato.

Dette garanzie potranno essere adempiute anche mediante fideiussione bancaria od assicurativa di pari importo.

In tal senso a garanzia del pagamento di dette somme di € 355.773,23 (euro trecentocinquantacinquemilasettecento settantatre / 23) e di € 89.710,44 (euro ottantanovemilasettecentidieci / 44), stata rilasciate dalla:

Banca fideiussione bancaria n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno, fino alla ultimazione dei lavori, in relazione alla societàe per un importo pari a € 355.773,23 (euro trecentocinquantacinquemilasettecento settantatre / 23), corrispondente al 100 % dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria;

Banca fideiussione bancaria n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno, fino alla ultimazione dei lavori, in relazione alla societàe per un importo pari a €89.710,44 (euro ottantanovemilasettecentidieci / 44), corrispondente al 100 % dell'importo complessivo delle opere di sistemazione del verde pubblico;

Tale garanzia sarà svincolata solo dietro rilascio da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione delle opere.

Le polizze potranno essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione dell'importo delle fidejussioni allo scopo di adeguare tale cifra all'andamento dell'inflazione ed i soggetti attuatori si obbligano a presentare nuova fideiussione, con importo rivalutato, a semplice richiesta del Comune.

Ad ulteriore garanzia della tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale si riserva di concedere i permessi di abitabilità soltanto per quei fabbricati per i quali le suddette opere di urbanizzazione siano state regolarmente eseguite.

In caso di continua inadempienza il Comune potrà, previa diffida ai proprietari inadempienti, in ogni momento, provvedere alla costruzione degli impianti e servizi mancanti addossando l'intera spesa, in quote proporzionale alle proprietà, o loro aventi causa, con le modalità previste dalla legge per l'esecuzione di lavori d'ufficio a carico di proprietari inadempienti.

Le imprese che realizzeranno le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti devono essere in possesso di attestazione SOA, la dimostrazione della qualificazione deve avvenire prima dell'inizio dei lavori.

8) All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti, o loro avanti causa, si obbligano a costituire una polizza fideiussoria (bancaria od assicurativa) indennitaria decennale a favore dell'Amministrazione Comunale (in analogia a quanto previsto dall'art.103 punto 8 del D.Lgs. n.50/2016) a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, dell'importo pari al 20% dell'importo delle opere eseguite come risultante dal computo metrico allegato al progetto esecutivo.

9) A reperire i parcheggi di pertinenza dei fabbricati in quantità sufficiente a garantire il rispetto dello standard di parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 28 Tabella Usi delle Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale del P.R.G. vigente approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, in vigore dal 12/06/02, come indicato nella Tav.2 : Schema planivolumetrico.

10) A mantenere indenne il Comune da danni, molestie e turbative che potessero derivare direttamente o indirettamente per effetto della esecuzione totale o parziale della presente convenzione, con la quale non si intende pregiudicare diritti di terzi.

11) Ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e degli altri Enti preposti alla gestione dei servizi (elettrdotto, gasdotto, acquedotto, collettori di fognatura, rete telefonica) anche preesistenti che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

12) A riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria, e alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori; ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune.

13) Ad eseguire direttamente le opere di sistemazione a verde sull'area di cui al precedente punto **4)** consistenti nella sistemazione del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive nella quantità prevista dalle N.T.A. riportate all'art. 1 della presente convenzione, così come indicato nella tav. 9 – Progetto del verde pubblico.

I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità dei titoli abilitativi rilasciati, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori da autorizzarsi per comprovati motivi da parte della Amministrazione Comunale.

La quantità di essenze arboree ed arbustive è la seguente:

Densità arborea A = 80 alberi/ha.
Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.

Per evitare una eccessiva densità arborea la proprietà procederà alla piantumazione di nr. 129 Alberi e 483 Arbusti: la mancata piantumazione di 58 Alberi, corrispondente secondo il prezzario Assoverde ad un importo pari ad € 14.732,00 verrà compensata mediante;

- 1) la fornitura e posa di area giochi attrezzata ed arredo urbano come da tavole di progetto e relazione descrittiva di progetto;
- 2) la piantumazione fuori comparto, su area di interesse pubblico ed indicata dall'Amministrazione Comunale, di nr. 25 Alberi con caratteristiche equivalenti a quelli che verranno messi a dimora all'interno del Comparto C10. Per tali essenze la proprietà sarà esonerata dall'obbligo di manutenzione delle stesse che verrà assunta, dal momento della consegna delle opere finite a regola d'arte, in capo al Comune di Carpi

La scelta delle essenze arboree e la loro piantumazione avverrà nel rispetto di quanto previsto dalle "Norme per la corretta scelta e relativa messa a dimora di alberature ed arbusti sul territorio del Comune di Carpi" approvate con delibera Giunta Comunale n° 210 del 24/10/05.

14) La manutenzione dell'area destinata a Verde Pubblico, da eseguirsi ai sensi di quanto previsto dalla delibera della Giunta Comunale n° 210/2005 e nelle modalità specificate dalla deliberazione consiliare n°157/2009, sarà posta a carico della proprietà convenzionante per anni **7 (sette)** a decorrere dalla data di fine lavori, certificata da apposito verbale.

A garanzia della corretta esecuzione degli interventi manutentivi al verde pubblico ed alle relative infrastrutture, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, la proprietà convenzionante si obbliga a depositare nella cassa comunale idonea garanzia fideiussoria, bancaria od assicurativa, dell'importo pari ai costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi, per un periodo definito in anni **sette** decorrenti dalle data di ultimazione dei lavori stessi.

La validità della garanzia sarà protratta per sei mesi dallo scadere del settimo anno.

L'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico estimativo degli interventi da presentare alla Amministrazione Comunale ed approvato dal competente servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3.

In caso di proratta inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fideiussione/i e con la esecuzione dei lavori necessari a rendere lo stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti.

L'importo della polizza potrà essere ridotto di anno in anno proporzionalmente alla avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione (annualità).

15) E' data facoltà di trasmettere l'onere di cui al precedente punto 13) ad aventi causa, agli acquirenti dei lotti realizzati od ai proprietari delle singole unità immobiliari, alle seguenti condizioni:

- sia presentata, da parte della proprietà convenzionante, formale richiesta in tale senso indicando nominativi o ragioni sociali delle proprietà subentranti debitamente sottoscritta dalle parti;
- tale richiesta sia autorizzata dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;
- venga depositata alla Cassa Comunale, da parte della proprietà convenzionante od aventi causa, garanzia fideiussoria, bancaria od assicurativa, dell'importo pari ai costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi manutentivi al verde pubblico ed alle relative infrastrutture per un periodo definito in anni sette decorrenti dalle data di ultimazione dei lavori certificata da specifico verbale di fine lavori;
- la validità della garanzia sia proratta per sei mesi dallo scadere del settimo anno;
- l'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico degli interventi da presentare alla Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente Servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3;
- in caso di proratta inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fideiussione/i e con la esecuzione dei lavori necessari a rendere lo stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti.

L'importo della polizza potrà essere ridotto di anno in anno proporzionalmente alla avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione (annualità).

16) La proprietà convenzionante può in subordine richiedere che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi manutentivi delle aree destinate a verde pubblico una volta realizzate, alle seguenti condizioni:

- contestualmente alla fine lavori, sia presentata, da parte della proprietà convenzionante, formale richiesta che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi per il periodo in cui la manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è posta a carico della proprietà convenzionante, come previsto dal precedente art. 14) e che tale richiesta sia accolta dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;

- a versare alla cassa comunale in una unica soluzione la somma equivalente agli oneri da sostenere per l'esecuzione degli interventi, per l'intero periodo, il cui importo verrà definito da apposito computo metrico estimativo da presentare alla Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3;
- sia consegnata copia definitiva della planimetria dell'area con identificazione delle essenze arboree ed arbustive ed eventuali servizi, arredi e verde.

17) Nel caso in cui la proprietà convenzionante non si avvalga della facoltà prevista al precedente punto 15), decorso il termine entro il quale la manutenzione dell'area verde è posta a carico della proprietà o suoi aventi causa, l'Amministrazione Comunale assumerà a proprio carico, con atto congiunto, la manutenzione dell'area destinata a verde pubblico, previa verifica dell'attecchimento e dello sviluppo vegetativo delle essenze arboree ed arbustive, del buono stato degli arredi, delle opere e dei materiali in genere, fatta salva la normale usura.

In tale occasione verrà consegnata copia definitiva della planimetria dell'area in cui siano identificati servizi arredi e verde.

18) Eventuali modifiche in corso di attuazione del Piano Particolareggiato, **non costituiscono variante** quando:

- a. Comportino l'accorpamento di due o più lotti nell'ambito dei singoli Comparti e della superficie complessiva realizzabile, a formazione di un unico lotto, riconoscibile planimetricamente e catastalmente, su cui verrà costruito un unico fabbricato nell'ambito della sagoma di massimo ingombro derivante dall'unione dei due lotti e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, della superficie complessiva massima realizzabile nel comparto oggetto d'accorpamento e dei confini dello stesso, come individuati dalle strade di progetto, mantenendo il disegno dell'impianto planivolumetrico per la struttura viaria, dei servizi e per le opere di urbanizzazione in genere ed a condizione che interessi area destinata a SE.
- b. Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.
- c. Si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva.
- d. Si tratti di modeste modifiche alle dividendi dei lotti nell'ordine della tolleranza grafica ed a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno, finalizzato alla approvazione dei frazionamenti.
- e. In particolare saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative, in quanto rappresentano la massima superficie coperta per ogni singolo lotto) e delle coperture.
- f. L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato così come individuata negli elaborati di piano.
- g. Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici (da palazzine a schiere e viceversa) ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni,

altezze, superfici coperte, numero di piani, numero degli alloggi, inserimenti di interrati per autorimesse) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal P.R.G., in particolare delle distanze minime e della visuale libera, e dalle Norme del Piano Particolareggiato.

- h. E' consentito realizzare superfici utili e numero dei piani inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato ed autorimesse interrato, anche se non previste dagli elaborati di piano, nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici (da palazzine a schiere e viceversa) ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero di piani, numero degli alloggi, inserimenti di interrati per autorimesse) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal P.R.G., in particolare delle distanze minime e della visuale libera, e dalle Norme del Piano Particolareggiato.

E' consentito realizzare superfici utili e numero dei piani inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato ed autorimesse interrato, anche se non previste dagli elaborati di piano, nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

19) Ad assolvere l'onere per la realizzazione delle opere di U/2 relative al Piano Particolareggiato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire oltre che al contributo relativo al C.C. sulla base delle tariffe vigenti al momento.

20) A fornire a propria cura e spese il manufatto necessario alla realizzazione della condotta fognaria "scolo Burra Levata", per il tratto di propria competenza, ovvero insistente sul Comparto C10. Tale manufatto è costituito da elementi prefabbricati in c.a. vibrocompresso, le cui caratteristiche e dimensioni sono meglio specificate nel Computo Metrico Estimativo delle opere di Urbanizzazione e nelle tavole di progetto nr. 5, 5a, 5b allegate. La posa di tale manufatto, così come le opere di scavo, reinterro, eventuale soletta di appoggio, sono invece da considerarsi a carico dell'Ente preposto ai lavori, Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

21) A dare attuazione, in sede di rilascio dei relativi titoli edilizi, alle prescrizioni/indicazioni prettamente esecutive, non attuabili in questa fase preventiva, così come recepite con Deliberazione di G. C. n..... del, secondo soluzioni progettuali derivanti dai seguenti pareri:

21. 1) Prescrizioni derivanti dal **parere dell' Azienda Unità Sanitaria Locale**, in atti al Prot. n. 63777 del 13/12/2014, che verranno valutati in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, in ordine ai seguenti argomenti:

- *Si consiglia di prevedere che la strada di comparto sia a velocità controllata (30 km/h) per indurre le auto a procedere lentamente e rendere prevalente la mobilità pedonale. Inoltre occorre valutare con attenzione il previsto collocamento di due alberi all'incrocio con via Cuneo (vedi Tav. 9) di modo che vi sia piena visibilità verso l'adiacente attraversamento ciclopedonale.*

- *Per migliorarne la sicurezza, l'attraversamento pedonale prospiciente il parco ovest dovrà avere il fondo stradale rialzato o con cambio di pavimentazione al fine di segnalare la necessità di moderare la velocità.*
- *E' opportuno che il grande spazio a verde collocato sul lato ovest del comparto sia polifunzionale, adeguato a tutte le fasce di età, con l'inserimento di adatte funzioni aggregative e ricreative soprattutto per lo sport, il gioco e il tempo libero: si consiglia pertanto di aumentarne la dotazione di arredi come panchine, tavoli, cestini rifiuti, rastrelliere per biciclette, ecc. Anche l'area verde posta ad est dovrebbe essere dotata di alcune panchine e di un punto luce.*
- *Per i percorsi pedonali - usati dalle persone con problemi di mobilità - si propone l'uso di materiali e di modalità di posa tali da non presentare asperità, rugosità o fessure tali da costituire una "barriera". In caso di rampe si consiglia di adottare un limite del 7% come massima pendenza ammissibile, al posto dell'8% prevista dalla norma vigente: ciò favorirebbe la piena fruibilità e autonomia di adulti o anziani in carrozzella.*
- *Ricordarsi anche di applicare le norme relative a marciapiedi e superamento delle barriere architettoniche in particolare la larghezza dei marciapiedi realizzati in interventi di nuova urbanizzazione deve essere tale da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a rotelle.*
- *Nel caso venisse realizzata la vasca per l'accumulo delle acque meteoriche da destinare all'uso irriguo delle aree a verde condominiale, oltre alla specifica documentazione tecnica posta a corredo degli elaborati relativi alle OUP, dovranno essere indicate le modalità di gestione e manutenzione della stessa vasca al fine di impedire la formazione di infestazioni di insetti od altri animali.*

21.2) Prescrizioni derivanti dal parere dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, in atti al Prot. n°63044 del 10/12/2014, in ordine ai seguenti argomenti:

Tutela dall'inquinamento acustico

Lo studio allegato al Piano caratterizza il clima acustico presente nell'area del comparto mediante misure eseguite in tre postazioni differenti: P1, P2 e P3 individuate in corrispondenza della linea di edificazione. I tempi di misura adottati durante i rilievi fonometrici risultano sufficienti per descrivere adeguatamente il rumore ambientale, caratterizzato essenzialmente dal rumore stradale di via Cuneo e via Bollitora Interna, classificate come strade locali.

I dati acustici forniti, che evidenziano livelli sonori massimi pari a 53,6 dBA di giorno e 47,5 dBA di notte, si attestano rispettosi dei valori limite d'immissione definiti dalla vigente classificazione acustica comunale: classe III (rif. DPCM 14/11/97) pari a 60 dBA di giorno e 50 dBA di notte.

In relazione all'assetto distributivo del comparto e della tipologia residenziale (18 edifici di tipo unifamiliare, bifamiliare e plurifamiliare, massimo tre piani fuori terra) che si intende realizzare nella lottizzazione, si condivide che nello scenario acustico post-operam non vi saranno incrementi sulla componente ambientale del rumore, anche se la realizzazione delle strade d'accesso al comparto comporteranno aumenti del traffico veicolare (ipotizzati circa 70 veicoli/ nell'ora di punta).

Ciò nonostante, per assicurare il conseguimento degli adeguati standard di comfort acustico all'interno dei locali ad uso abitativo, nella realizzazione delle nuove unità

abitative dovranno comunque essere rispettati i requisiti tecnico costruttivi ed i livelli di prestazione richiesti dalle specifiche norme di riferimento (DPCM 05.12.1997), da attestare/asseverare sia in fase progettuale che a lavori ultimati.

Collettori fognari

Relativamente alle infrastrutture a rete, per quanto attiene l'impianto fognario si prende atto che lo studio di fattibilità preliminare è stato effettuato sull'intero ambito, considerando quindi anche le aree non comprese in questo PPIP.

Il progetto contempla la realizzazione di reti separate (tav. 5) :

- le acque nere saranno recapitate nella condotta fognaria nera esistente su via Cuneo,
- le acque meteoriche saranno convogliate sul nuovo collettore che sarà realizzato sul confine sud del comparto, dando continuità alla linea già realizzata per l'adiacente comparto C11, ed attraverso lo scolo Burra Levata, in fase di completamento, arriverà al ricettore finale canale di Via dei Mulini.

La sostenibilità dell'intervento è condizionato alla realizzazione dello scolo Burra Levata.

Si prende atto, altresì, che sono stati acquisiti i relativi pareri preventivi dei Gestori del Servizio (Aimag spa e del Consorzio di Bonifica Emilia Centrale) e della Provincia di Modena.

Si ritiene comunque necessario che in sede di rilascio dei singoli permessi di costruzione siano preventivamente valutate scelte progettuali finalizzate allo smaltimento in loco delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici e/o al loro recupero e riutilizzo a fini compatibili (come richiesto dalla DGR 286/05 punto 3.5 "criteri di gestione/riduzione delle acque meteoriche drenanti).

Si invita ad inserire nello schema di convenzione le modalità di gestione, per il periodo che precede la presa in carico da parte dell'ente gestore, delle opere di urbanizzazione primaria già previste e quelle, eventualmente da realizzarsi, per il rispetto del principio di invarianza idraulica (vasca di laminazione), così come richiesto nel parere della Provincia di Modena prot. 2014/111053 PRGE.

In sede di presentazione del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione sarà in ogni caso necessario produrre i relativi nulla osta rilasciati dal Gestore del Servizio a rete (Aimag spa) che dovrà esprimersi sull'idoneità delle nuove condotte fognarie interne al comparto.

Terre e rocce da scavo / materiali di riporto

Per quanto concerne le terre da scavo derivanti dalla realizzazione dei servizi a rete e delle fondazioni dei fabbricati, i relativi progetti esecutivi dovranno contenere specifiche informazioni circa i quantitativi asportati e riutilizzati nell'area del comparto; si rammenta che il riutilizzo delle terre da scavo in un sito diverso da quello di produzione - purchè siano rispettate le condizioni previste al comma 1 dell'art. 41 bis del DL 24 giugno 2013 n. 69 convertito con modifiche nella legge n. 98 del 9 agosto 2013 - potrà avvenire solo previa presentazione all'Autorità Competente (ARPA e Comune) di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che ne attesti i requisiti di sottoprodotto.

I materiali di riporto riciclati da rifiuti, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste dalla Circolare del ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

Inquinamento luminoso

- 2) *Gli apparecchi d'illuminazione di nuova installazione da collocare all'esterno (sia ad uso pubblico che privato), dovranno risultare conformi anche ai requisiti tecnici previsti dalla L.R. n° 19 del 29.09.2003 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico) e successive direttive/circolari applicative.*

21.3) Prescrizioni derivanti dal parere della Provincia, ratificato con delibera di Giunta Provinciale n.27 del 14/11/2014, in atti al Prot. 58560 del 18/11/2014, in ordine ai seguenti argomenti:

Utilizzo della risorsa idrica

Con riferimento al sistema fognario delle acque bianche è necessario prevedere interventi di limitazione dei volumi convogliati in acqua superficiale, nonché di trattamento adeguato solamente alle acque effettivamente inquinate.

- 21) qualora siano rinvenute idonee caratteristiche idrogeologiche, è opportuna una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:**

i. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'uso industriale e/o l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante;

ii. una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali, da recapitare in rete dedicata o acqua superficiale.

Inoltre, con l'obiettivo di limitare il grado di impermeabilizzazione del substrato e al fine di limitare al massimo l'apporto di acque non suscettibili di essere contaminate, convogliate attraverso il reticolo fognario drenante acque bianche:

- 5. è opportuno il ricorso a modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile sia degli spazi destinati a marciapiede, sia a parcheggio automobili (materiali drenanti ad alto grado di permeabilità) considerato che tali superfici, in relazione alla modesta entità, non sono soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.**

Si ribadiscono i dettati del PTCP, ai fine di promuovere il massimo risparmio e recupero delle acque utilizzate per scopi civili, con particolare riferimento alle prescrizioni dell'art.13C del PTCP (misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica), commi 2.b.2.3), 2.b.2.4) e 2.b.4).

- 6. Nelle more del recepimento delle disposizioni del PTCP inerenti il**

risparmio e recupero delle acque all'interno degli strumenti comunali regolamentari, per le finalità qui descritte, e con riferimento ai sistemi di accumulo e smaltimento in loco di cui al precedente punto 1., le acque non suscettibili di essere contaminate dovranno essere accumulate al fine di usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio. Lo sfioro di questi manufatti, in condizioni idrogeologiche favorevoli, dovrà essere disperso in sottosuolo mediante i sistemi e con le modalità descritte al precedente punto 1.

In relazione alle disposizioni dell'art.11, commi 7,8,9 del PTCP ("Sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica") si rileva che le previsioni di Piano Particolareggiato ricadono entro il "limite delle aree soggette a criticità idraulica", per cui è necessario il rispetto del principio di invarianza idraulica (o udometrica).

- 7. si ritiene pertanto necessaria, sulla base anche dei criteri costruttivi di cui ai precedenti punti 1. e 2., la valutazione della realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia per il raggiungimento delle finalità sopra richiamate.**

Approvvigionamento ed utilizzo energetico

Si ribadiscono i dettati del PTCP, al fine di una corretta pianificazione energetica degli insediamenti residenziali.

- a. Si richiede, quale condizione di sostenibilità, di conformarsi ai dettati dell'art. 83 ("Obiettivi specifici e coordinamento della pianificazione di settore: direttive alla programmazione energetica territoriale di livello provinciale e comunale"), comma 8, di soddisfare almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) di tutto il comparto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori.**

21.4) Prescrizioni derivanti dal parere espresso dal Servizio Lavori Pubblici Infrastrutture in atti al Prot. 15968 del 22/03/2016, dando atto che in recepimento delle prescrizioni sono stati aggiornati gli elaborati del piano particolareggiato, in ordine ai seguenti argomenti:

- Per quanto riguarda la segnaletica stradale, in sede esecutiva, dovranno essere eseguite quelle modifiche (concordate con l'Ufficio Viabilità) che permettono una fruizione più agevole dei percorsi ciclabili.
- Il cartello stradale di "dare la precedenza" dovrà essere collocato a ridosso dell'incrocio con via Cuneo.
- Il computo metrico presenta delle incongruenze con quanto evidenziato sulle tavole e pertanto dovrà essere aggiornato in tal senso (materiali, dimensioni piante e arbusti ecc.).
- Dalle tavole riguardanti il verde si evince che non si è ancora provveduto ad indicare tutte le specie e le quantità di alberature presenti (predisposizione dello stato di fatto) in funzione anche del fatto che tali alberature possono rientrare

nel conteggio complessivo delle alberature da inserire (purchè ovviamente siano sane e ben gestiti).

- E' opportuno che in fase esecutiva la illuminazione all'interno del parco sia collocata sul lato opposto del percorso ciclabile in modo da favorire l'illuminazione dell'area gioco e questa deve essere accessibile dal pedonale direttamente o attraverso specifico percorso transitabile anche in condizioni avverse.
- Si ribadisce che i prezzi per le alberature a compensazione dovranno essere quelli di Assoverde con previsioni di alberature di dimensioni minime 16-18 come specificato nella DGC 210/2005. Anche in questo caso ci sono incongruenze tra computo metrico e tavole.
- Stessa cosa di cui sopra per gli arbusti in quanto la dimensione non è specificata in tutti gli elaborati e dovrà essere minimo vaso 18.
- Manca un capitolato speciale del verde o comunque per quanto riguarda la posa delle alberature e dei cespugli si rimanda alla visione degli elaborati grafici e delle indicazioni progettuali / gestionali delle opere a verde di comparto specificate nella DGC 210/2015 nella quale non si precisa solamente la caratteristica morfologica dell'albero e dell'arbusto e del metodo di posa ma si precisa chiaramente che dovrà essere utilizzato il telo pacciamante e la copertura di quest'ultimo con pacciame naturale sopra l'ala gocciolante.
- Occorre procedere ad una comparazione adeguata tra le somme derivanti dalla mancanza di opere di verde (minor numero di alberi e di cespugli) con il costo delle opere sostitutive (arredi ludici e panchine). Le spese per l'impianto irriguo si ribadisce come non facciano parte di queste opere ma siano funzionali all'obbligo manutentivo delle opere di verde.

21.5) Prescrizioni derivanti dal parere espresso dal Settore Ambiente del Comune di Carpi in atti al Prot.20147 del 13/04/2016, in ordine ai seguenti argomenti:

1. per quanto riguarda la tutela dall'**inquinamento acustico**, si conferma quanto contenuto nel parere Arpa in data 05/12/2014 PGMO/2014/14035, in termini di valutazioni e prescrizioni;
2. relativamente alla raccolta **rifiuti solidi urbani**, si prende atto dell'inserimento, a lato di via Cuneo, come concordato con il gestore del servizio, della piazzola per i contenitori per la raccolta a cassonetto stradale di alcune frazioni di rifiuti; si ricorda che nel progetto dei nuovi edifici condominiali con sei o più alloggi dovranno essere previsti, nelle aree comuni, appositi spazi per i contenitori condominiali destinati alla **raccolta differenziata domiciliare**, da concordare con il gestore;
3. lo "Studio di fattibilità idraulica" allegato al piano, non si pone l'obiettivo della riduzione di apporto di acque meteoriche al collettore pubblico (seppur realizzato a cura del proponente) e non contiene alcuna valutazione in merito a soluzioni progettuali finalizzate allo **smaltimento in loco delle acque meteoriche o al loro recupero e riutilizzo a fini compatibili**, come invece richiesto dalla DGR 286/05 "Direttiva gestione acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne", punto 3.5 e dalle successive linee guida di indirizzo approvate con DGR 1860/06, che si pongono l'obiettivo generale di ridurre, al massimo grado possibile, il conferimento in fognatura o nel reticolo idrografico superficiale delle acque meteoriche provenienti dalle aree urbanizzate e come ribadito nel parere prot. 82831/8-6-3-2 rilasciato dalla Provincia di Modena, U.O. Pianificazione Acque e Rifiuti il 03/09/09.

Pertanto, vista la conformazione favorevole dell'edificazione in progetto (aree verdi private e ampia area di verde pubblico), nella fase di progettazione esecutiva delle reti fognarie per acque bianche esterne ed interne ai singoli lotti, dovrà essere valutata la possibilità di adottare sistemi per la dispersione in loco delle acque meteoriche non suscettibili di contaminazione e/o la possibilità di realizzare sistemi di accumulo delle medesime per il successivo riutilizzo a fini compatibili (es. irrigazione).

Il conferimento delle acque meteoriche nel reticolo idrografico superficiale, potrà avvenire solo per le quote non recuperate e non smaltite in loco, oppure solo nel caso in cui l'adozione dei sistemi suddetti risulti tecnicamente irrealizzabile, come dovrà essere specificatamente documentato in apposita relazione tecnica da allegare alla progettazione esecutiva;

*4. nel piano particolareggiato non sono previsti **piani interrati**; tuttavia, essendone possibile la realizzazione ad intervento diretto, si ricorda che, in riferimento al livello di soggiacenza della falda, le eventuali strutture interrate dovranno essere progettate e realizzate con sistemi a tenuta, con possibilità, in fase di esercizio, di captare, raccogliere e smaltire le sole acque di residua infiltrazione interna (trasudazioni, cavillature, imperfezione dei giunti a tenuta, ecc.), impiegando esclusivamente impianti rigorosamente interni all'edificio e non connessi con la falda naturale; è quindi da escludersi tassativamente il controllo delle infiltrazioni mediante abbattimento permanente della falda; inoltre, l'attivazione di sistemi di abbattimento della falda in fase di cantiere è subordinata alle procedure previste dall'art. 17 del Regolamento regionale 41/01 ed è prescritto l'obbligo della loro immediata e completa disattivazione una volta concluse le opere per la realizzazione dei locali sottofalda, con smantellamento di tutti i manufatti e impianti di presa, nonché ripristino dei luoghi, coerentemente con quanto stabilito al punto 3.5. dell'allegato A "Requisiti cogenti" al vigente Regolamento Edilizio.*

ART. 4

Modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico

a) Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico risulteranno definite dal relativo "progetto definitivo" allegato al piano particolareggiato approvato concordato preventivamente con gli uffici Tecnici dei Settori A/9 ed A/3 del Comune, ed esplicitate nel "progetto esecutivo" delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in base al quale l'Amministrazione Comunale rilascerà il permesso di costruire a titolo gratuito per la realizzazione delle stesse.

b) Tutte le opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico dovranno essere ultimate **entro il termine di validità dei titoli abilitativi** rilasciati, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al fine dell'acquisizione delle opere al patrimonio comunale, per la verifica della conformità e della corretta esecuzione delle stesse, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di nominare un tecnico collaudatore anche esterno, allo stesso

competerà la verifica e la conformità delle opere eseguite al progetto autorizzato anche in corso d'opera.

L'atto di collaudo è subordinato al benessere al conferimento delle reti di competenza Aimag (acquedotto, gas, fognatura) ed all'esito positivo del collaudo delle reti di competenza degli altri Enti gestori.

L'acquisizione delle opere realizzate avverrà gratuitamente a semplice richiesta, con atto notarile dedicato, entro **180** giorni dall'avvenuto positivo collaudo delle medesime.

c) Tutte le spese relative al collaudo ed al successivo atto di acquisizione sono poste a carico dei proprietari convenzionanti.

d) Premesso che non è ordinariamente ammesso il trasferimento frazionato a terzi delle obbligazioni inerenti le opere di urbanizzazione primaria, ove risultino mancanti o non adeguate nella zona le reti di alimentazione relative a gasdotto e acquedotto, è riconosciuta alla proprietà la facoltà di differire la realizzazione all'interno del comparto, fino a quando tali infrastrutture non siano presenti o adeguate; in tal caso e solo in questo caso è riconosciuta la facoltà di trasferire l'onere in questione, anche frazionatamente, agli aventi causa.

e) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

1) picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, delle piazze, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna, dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche;

2) costituzione della massicciata delle sedi stradali.

Le proprietà sono tenute a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori, rispettivamente per ciascun comparto, al fine di poter predisporre i necessari controlli.

I proprietari sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

Opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 50% del volume realizzabile e prima del rilascio del certificato di abitabilità dei fabbricati e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati (come specificato precedentemente):

Rete fognature, con predisposizione degli imbecchi per le singole immissioni;

Condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;

Rete di distribuzione dell'energia elettrica a M.T. e relative cabine di trasformazione;

Predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune);

Pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali;

Impianto d'illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante

g) Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere primarie a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

E' riconosciuto al Comune di Carpi il diritto di fare uso delle fidejussioni versate quale garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione, ai sensi del precedente art. 2, punto 8) della presente Convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, dei successori od aventi causa.

h) Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di ogni edificio sarà comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto ed energia elettrica in b.t., nonché alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'edificio, secondo le clausole stabilite nel presente articolo 3.

ART. 5

Servitù di uso pubblico su tutte le opere di urbanizzazione primaria e modalità di acquisizione al demanio comunale

5.1 Tutte le opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte, non appena siano state concretizzate anche solo parzialmente, sono gravate da servitù di uso pubblico (nello specifico tutti gli immobili ceduti saranno gravati da servitù di acquedotto, fognatura e gas metano, elettrodotti per cabine elettriche di trasformazione, ecc..)

L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati e acquisite al demanio comunale, senza alcun compenso, nei termini previsti all'art. 3, punto b, comma 3 del presente atto.

5.2 Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione inerenti le reti, i soggetti attuatori si obbligano, appena ultimate e prima dell'entrata in esercizio delle stesse, a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti a cura dell'ENEL e della TELECOM od altri (reti di distribuzione energia elettrica, gas, acqua, illuminazione

pubblica, fognature) ed a richiederne il collaudo, che dovrà avvenire entro i 180 giorni successivi.

5.3 A lavori eseguiti e dietro richiesta dei soggetti attuatori il Comune di Carpi, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia e prenderà in carico le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, eventuali quote di verde di urbanizzazione primaria e, se non precedentemente acquisite, la rete di illuminazione pubblica, le fognature come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 6 **Autorizzazione ad intervenire**

L'Amministrazione Comunale, in conseguenza degli impegni tutti assunti dai proprietari convenzionanti con la stipula del presente atto e sulla base degli elaborati progettuali allegati alla citata delibera di Giunta Comunale n°... del esecutiva in data....., rilascerà al/ ai Sigg.riin qualità di proprietari dell'area oggetto di convenzione permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano Particolareggiato approvato.

ART. 7 **Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi interni al comparto**

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato:

- a) Alla stipula della presente convenzione;
- b) Al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 8 **Durata della convenzione**

Fermo restando che i proprietari convenzionanti si impegnano a rispettare i termini di cui all'art. 3, punto b, la presente convenzione ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della stessa.

La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra i proprietari convenzionanti e il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

ART. 9 **Spese**

Tutte le spese e competenze inerenti e conseguenti il presente atto pubblico di convenzione sono poste a carico dei proprietari lottizzanti.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 14/03/2017 al giorno 29/03/2017.

Il Messo Comunale
MAURO ALBORESI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 24/03/2017 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del d.lgs. 267/00

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del d.lgs. 267/2000

