

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/2 – area posta in via Canalvecchio – Variante n.2 e schema di atto integrativo alla convenzione"- Approvazione.

Premesso che:

- a) il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio" e relativo schema di convenzione è stato approvato con Delibera Consiliare n°219 del 04/12/2003, divenuta esecutiva in data 16/12/2003;
- b) con successiva deliberazione di Giunta Comunale n.134 del 12/11/2012, esecutiva il 26/11/2012, è stata approvata la Variante n. 1 al piano particolareggiato in oggetto;

Preso atto che in data 29/12/2003, repertorio n°23083/3923, a ministero Notaio Dott. Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato;

Vista la domanda di Variante n°2 al Piano Particolareggiato convenzionato, pervenuta in data 28/05/2013, Prot. n°29117 e la successiva integrazione della documentazione in data 25/06/2013 Prot.33721, presentata dalla Sig.ra:

Zanoli Alessandra nata a Modena il 02/06/1972 e residente a Formigine località Casinalbo via G. Parini, n°25, in qualità di Legale Rappresentante della "**Società Immobiliare Modenella s.a.s. di Zanoli Villiam & C**" con sede a Sassuolo (MO) in Via Braida, 120, subentrante nella convenzione urbanistica ai proprietari convenzionanti con atto n. 23.084 del 29/12/2003 a ministero Notaio Dott. G. A. M. Trimarchi;

Preso atto che l'area interessata dal "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio - Variante n. 2" è costituita da terreni di una consistenza totale di mq 55. 235, pari alla ST dell'ambito C2, distinti al Catasto Terreni del Comune di Carpi come segue:

al Fg.95 mapp. 196, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 211, 217, 218, 222, 223, 228, 232, 238, 236, 242, 243, 244, 245, 246, 247 di proprietà della "Società Immobiliare Modenella s.a.s. di Zanoli Villiam & C"; al Fg.95 mapp.225, 226, 227, 230, 234, 239, non oggetto della proposta di variante e la cui proprietà è già stata trasferita in quanto lotti edificabili già consolidati (lotti n.3,4,7,8,11,13); al Fg.95 mapp. 235 e 237 già acquisiti dal Comune di Carpi come lotti destinati a PAI (politiche

abitative integrate) con atto a ministero Notaio Gambigliani in data 04/06/2009 n° rep.30512;

Preso atto inoltre che la Variante n.2 al “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio” consiste in:

Riposizionamento della SE all'interno di alcuni lotti ineditati al fine di poter procedere ad una migliore progettazione (lotti 1-1°-5- 6-14-15-16-18);

Modifica delle sagome di massimo ingombro dei fabbricati senza alterare gli allineamenti principali sulle strade di lottizzazione e le quantità di superficie del verde condominiale VC permeabile e la superficie complessiva realizzabile SC, in particolare nei lotti 1 e 1a uniti in un unico lotto 1, nei lotti 5,6, 14 e 15 dove la sagoma si estende verso ovest, e nei lotti 16 e 18 dove si spinge verso sud in allineamento con la linea di confine;

Spostamento di potenzialità edificatoria dai lotti 9 e 10 ai lotti 14 e 15;

Definizione in normativa delle possibilità di accorpamento dei lotti come esplicitato nelle norme tecniche.

Proroga della validità e degli obblighi previsti dalla convenzione urbanistica in scadenza al 29/12/2003, prolungando la sua valenza di ulteriori tre anni per consentire il completamento delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi dei singoli lotti previsti nello strumento attuativo, previa stipula di atto integrativo;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, in data 23/10/2013, Prot. n°53504, 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/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio – Variante n.2” ai sensi e per gli effetti della L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/2009, 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, nel periodo **dal 08/07/2013 al 05/09/2013**, essendone stata data comunicazione sui quotidiani "La Repubblica", "La Gazzetta di Modena" e sul "Il Resto del Carlino" in data **08/07/2013**;

Preso atto che la documentazione relativa alla Variante 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 16/07/13, Prot. n°37645;

Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica in data 16/07/13, Prot. n°37651;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, in data 23/10/2013, Prot. n°53498 attestante che la documentazione relativa al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio – Variante n.2" , è stata regolarmente depositata presso la Segreteria Generale del Comune di Carpi, C.so A. Pio, n° 91 e presso il Settore A/9, Servizio di Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, Via Peruzzi, n° 2, per i prescritti sessanta giorni, nel periodo **dal 08/07/2013 al 05/09/2013 compreso**, periodo in cui chiunque ha potuto prendere visione del piano in tutti i suoi elementi, e che, entro i termini di deposito e cioè entro il **5 settembre 2013** compreso, **non** è pervenuta alcuna osservazione;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 22/10/2013, verbale n°12;

Vista la comunicazione pervenuta dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n°42999 del 23/08/13, con la quale l'Agenzia esprimeva parere favorevole, pur confermando le osservazioni di carattere ambientale espresse nell'ambito istruttorio della progettazione iniziale (**Allegato A**);

Vista la comunicazione pervenuta dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, in atti al Prot. n. 45218 del 09/09/2013 con la quale, acquisito il parere espresso da A.R.P.A., l'azienda esprime parere favorevole (**Allegato B**);

Preso atto che:

- la Variante al piano attuativo oggetto della presente deliberazione è conforme al vigente piano regolatore generale;
- l'art.30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n.98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69 (D.L. del Fare) prevede che *"il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art.28 della L. n°1150/42... stipulati entro il 31/12/2012 siano prorogati di tre anni"*;
- i diversi termini delle convenzioni urbanistiche sono il frutto dell'accordo tra il privato proponente e l'ente locale e che, pertanto, l'Amministrazione comunale stessa può modificare i termini del contratto concedendo la proroga ai termini di validità delle convenzioni urbanistiche;

Considerato lo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree verdi del comparto che risultano quasi completate e tenuto conto dell'entità delle opere edilizie da realizzare nei lotti ineditati che giustificano la richiesta di proroga inoltrata;

Dato atto che copia in formato elettronico degli elaborati progettuali della Variante è stata trasmessa per conoscenza alla Commissione Consiliare competente;

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°46 del 30/11/88, art.3, come modificato dall'art. 15 L.R. n°6 del 30/01/95;

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 Determinazione Dirigenziale n°686 del 06/12/2012;

la Legge n.98 del 09/08/2013 e nello specifico l'art.30, comma 3 bis;

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 della Variante 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;

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

PROPONE

ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

Di prendere atto dei pareri favorevoli all'approvazione della Variante al piano attuativo in oggetto dell'ARPA in atti al n°42999 del 23/08/13, fatto salvo le osservazioni/riserve di carattere ambientale espresse nell'ambito istruttorio della progettazione iniziale, e dell'Azienda Unità Sanitaria Locale, in atti al Prot. 45218 del 09/09/2013;

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, la Variante n.2 al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio" consistente in:

Riposizionamento della SE all'interno di alcuni lotti ineditati al fine di poter procedere ad una migliore progettazione (lotti 1-1°-5- 6-14-15-16-18);

Modifica delle sagome di massimo ingombro dei fabbricati senza alterare gli allineamenti principali sulle strade di lottizzazione e le quantità di superficie del verde condominiale VC permeabile e la superficie complessiva realizzabile SC, in particolare nei lotti 1 e 1a uniti in un unico lotto 1, nei lotti 5,6, 14 e 15 dove la sagoma si estende verso ovest, e nei lotti 16 e 18 dove si spinge verso sud in allineamento con la linea di confine;

Spostamento di potenzialità edificatoria dai lotti 9 e 10 ai lotti 14 e 15;

Definizione in normativa delle possibilità di accorpamento dei lotti come esplicitato nelle norme tecniche.

Quale risulta dai seguenti elaborati su supporto cartaceo ed informatico:

A 01 - Relazione tecnica

A 04 - Norme tecniche d'attuazione

- E01 - Indici stato di fatto
- E02 - Indici stato di progetto
- E03 - Tavola quotata
- E04 - Tavola sinottica
- E05 - Destinazioni funzionali
- E06 - Profili

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

Di concedere la proroga alla validità della convenzione urbanistica in scadenza alla data del 29/12/2013 di tre anni e cioè fino alla data del 29/12/2016, previa stipula di specifico atto integrativo all'atto di convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato in oggetto, che comporterà proroga anche degli obblighi in essa contenuti, estendendo la protrazione anche alla validità delle fideiussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e relative alla sistemazione del verde pubblico e degli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione e nello specifico degli obblighi di manutenzione delle aree di sedime delle stesse e delle aree verdi secondo lo schema di atto integrativo approvato con la presente deliberazione.

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.

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 la stipula dell'atto integrativo alla convenzione consequenziale al presente atto.

ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

L'anno 2013 (duemilatredici) 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 (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 .././13, immediatamente eseguibile, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera B);

Zanoli Alessandra nata a Modena il 02/06/1972 e residente a Formigine in località Casinalbo via G. Parini, n°25, in qualità di Legale Rappresentante della **Società "Immobiliare Modenella s.a.s. di Zanoli Villiam & C"** con sede a Sassuolo (MO) in Via Braida, 120, subentrante nella convenzione urbanistica del P.P. del comparto C2 ai proprietari convenzionanti con atto n. 23.084 del 29/12/2003 a ministero Notaio Dott. G. A. M. Trimarchi, proprietaria dei terreni identificati al Fg.95 mapp. 196, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 211, 217, 218, 222, 223, 228, 232, 238, 236, 242, 243, 244, 245, 246, 247 ;

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

PREMESSO

Che l'area interessata dal "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio - Variante n. 2" è costituita da terreni di una consistenza totale di mq 55. 235, pari alla ST dell'ambito C2, distinti al Catasto Terreni del Comune di Carpi come segue:

al Fg.95 mapp. 196, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 211, 217, 218, 222, 223, 228, 232, 238, 236, 242, 243, 244, 245, 246, 247 di proprietà della "Società Immobiliare Modenella s.a.s. di Zanoli Villiam & C"; al Fg.95 mapp.225, 226, 227, 230, 234, 239, non oggetto della proposta di variante e la cui proprietà è già stata trasferita in quanto lotti edificabili già consolidati (lotti n.3,4,7,8,11,13); al Fg.95 mapp. 235 e 237 già acquisiti dal Comune di Carpi come lotti destinati a PAI (politiche abitative integrate) con atto a ministero Notaio Gambigliani in data 04/06/2009 n° rep.30512;

Che le aree sopra descritte sono così 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 e dalle successive varianti, approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm., recepite negli "Elaborati

aggiornati e coordinati” di cui alla Determinazione Dirigenziale n°686 del 06/12/2012:

"Zona di Trasformazione: insediativo - ambientale - Tipo C - Ambito C/2", con interventi regolati dall'Art. 58 delle N.T.A. come espressamente indicato all'art. 1) del presente atto;

Che in data 29/12/2003, repertorio n°23083/3923, a ministero Notaio Dott. Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio" e relativo schema di convenzione è stato approvato con Delibera Consiliare n°219 del 04/12/2003;

Che la **Società "Immobiliare Modenella s.a.s. di Zanolli Villiam & C"** è subentrata nella convenzione urbanistica ai proprietari convenzionanti, Sig.ri Carolina Benassi, Antonino Cascino e Paolo Cascino, con atto n. 23.084 del 29/12/2003 a ministero Notaio Dott. G. A. M. Trimarchi;

Che la Sig.ra **Zanolli Alessandra**, in qualità di Legale Rappresentante della **Società "Immobiliare Modenella s.a.s. di Zanolli Villiam & C"**, con domanda pervenuta in data 28/05/2013, Prot. n°29117, ha chiesto l'approvazione di variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato e convenzionato richiedendo nello specifico proroga di tre anni della validità della convenzione originaria in scadenza al 21/12/2013;

Che la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole all'approvazione della variante al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del 22/10/2013, verbale n°12;

Che la suddetta variante al Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art.5 del Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, è stata approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n° del .../.../2013, immediatamente eseguibile;

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

Tutto ciò premesso e ritenuto come parte integrante e sostanziale convengono e stipulano quanto segue:

ART.1 Rispetto del P.R.G.

La Sig.ra **Zanolli Alessandra**, in qualità di Legale Rappresentante della **Società "Immobiliare Modenella s.a.s. di Zanolli Villiam & C"**, proprietaria delle aree

interessate dalla Variante al piano del comparto C2, si impegna per sè e propri aventi causa a realizzare la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata, con visione planivolumetrica approvata con deliberazione di Giunta Comunale n°.... del immediatamente eseguibile, nel pieno rispetto delle 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 terziarie 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 politiche abitative integrate.*
- Edilizia destinata a politiche abitative integrate può essere interamente destinata a residenza.*

58.03 *Ripartizione funzionale:*

- Area di concentrazione dell'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 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.*

54.11 *Nel caso in cui i soggetti attuatori delle zone di trasformazione insediative di tipo B), art. 57 ed insediative ambientali di tipo C), art. 58, si impegnino ad*

attrezzare a proprie spese la sistemazione delle aree a verde pubblico (alberi di alto fusto, arbusti, prato, percorsi ciclo pedonali), la SC realizzabile potrà essere incrementata del 5% sulla base di criteri tecnici e valutativi forniti dall'Amministrazione Comunale e di un progetto concordato con i suoi uffici.

Lo stesso incentivo fino ad un massimo del 5% è applicabile nel caso in cui la progettazione (urbanistica e edilizia) tenga conto delle tecniche della bioedilizia per la limitazione dei consumi energetici, il riciclo delle acque, lo sfruttamento dell'energia solare, sempre sulla base di criteri tecnici e valutativi forniti dall'Amministrazione Comunale. L'analisi del sito, come da DGR 21/2001, è richiesta come condizione essenziale per poter considerare gli interventi edilizi incentivabili e saranno adottati dalla Amministrazione Comunale con apposito atto regolamentare in cui si prevedranno anche opportune modalità di convenzionamento degli interventi.

54.13 *Il numero massimo dei piani fuori terra di cui ai successivi articoli 57 e 58 potrà essere motivatamente puntualmente derogato in rapporto alle relazioni fra le zone di trasformazione e i relativi intorni urbani ed extraurbani, nonché sulla base di coerenti e dimostrate valutazioni progettuali. In ogni caso, non è da considerare nel calcolo dei piani fuori terra il primo piano (soffitto) il cui intradosso non sia realizzato a più di 1,20 mt dal piano di campagna esistente.*

54.14 *La percentuale minima di SC da destinare alle funzioni terziarie di integrazione con la residenza ed alberghiera di cui ai successivi articoli 57 e 58 potrà, in alternativa, essere destinata ad altri usi ammessi nel caso in cui la relativa dotazione di standard, parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, venga raddoppiata*

Art. 2 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, la Sig.ra **Zanoli Alessandra**, in qualità di Legale Rappresentante della **Società "Immobiliare Modenella s.a.s. di Zanoli William & C"**, si impegna per sé e propri aventi causa:

1) A completare, a propria cura e spese, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria:

- a) Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, marciapiedi e pedonali.
- b) Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice ivi comprese le cabine di trasformazione.
- c) La rete di illuminazione pubblica.
- d) 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 in base ai relativi progetti esecutivi approvati da parte del Comune e degli Enti od Aziende gestori dei servizi.

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, soltanto quando l'edificazione della zona sia stata completata e comunque entro e non oltre la proroga concessa alla convenzione originaria consistente nel termine massimo di anni **3 (tre)** dalla scadenza della convenzione originaria, come previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n.....del che estende la validità al **29/12/2016**

2) A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, l'area delimitata nella Tav. n° 08 delle cessioni del piano originario con tratteggio rosso corrispondente alla aree di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi pubblici, marciapiedi ed aiuole), della superficie di mq. 6.908 (misura grafica salvo esatta misurazione).

3) A cedere gratuitamente al Comune a semplice richiesta, le aree della superficie di mq. 27.626, delimitata con tratteggio blu nella Tav. 08 delle cessioni del piano originario, destinate a Verde Pubblico, pari al 40% della ST. complessiva, debitamente attrezzate e piantumate, così come identificate negli elaborati progettuali allegati.

Il frazionamento delle aree da cedere di cui ai punti 2 e 3 sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura dei proprietari convenzionanti e loro aventi causa.

4) Ad ultimare nel termine massimo di tre anni dalla data di validità del presente atto integrativo e cioè entro il 29/12/2016, tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1).

5) Al fine della verifica della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e conseguente presa in carico delle medesime il Comune nominerà un tecnico collaudatore, le cui competenze saranno poste a carico della Società Convenzionante.

6) La manutenzione delle aree destinate a Verde Pubblico sarà posta a carico della proprietà o loro aventi causa per ulteriori anni tre di validità del presente atto integrativo e cioè entro il 29/12/2016.

7) A depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula del presente atto integrativo, comunicazione di rinnovo per ulteriori tre anni delle fidejussioni prestate :

a) Fidejussione Bancaria n° 46083036615, prestata da Unicredit Banca d'Impresa in data 29/12/2003 dell'importo di € 663.903,05 (euro seicentosessantatremila novecento tre/05), ridotta all'importo di € 331.951,52 (euro trecentotrentunmila novecentocinquantuno/52), a garanzia del completo adempimento degli obblighi

e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria previste al punto 1) del presente articolo;

- b) Fideiussione Bancaria n°460831138962 del 16/11/2004, dell'importo di € 71.376,53, prestata da UniCredit Banca ridotta in data 07/04/2011 all'importo di euro 28.550,62 (ventottomilacinquecentocinquanta/62), prestata a garanzia della corretta realizzazione delle opere di verde pubblico, 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 secondaria previste al punto 3 del presente articolo, nonché a garanzia della corretta esecuzione delle opere di manutenzione delle aree verdi;

8) In caso di protratta 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.

9) La garanzia relativa alle opere di urbanizzazione primaria sarà svincolata entro trenta giorni dalla stipula del relativo atto di acquisizione in capo all'Amministrazione Comunale della proprietà delle opere realizzate e relative aree, resterà invece in essere fino alla presa in carico della manutenzione la fideiussione di cui al punto 7 b relativa al verde pubblico, come garanzia degli interventi di gestione e pulizia delle aree verdi, da eseguire negli anni di validità del presente atto integrativo;

10) All'atto del collaudo, le cui spese sono a carico della proprietà convenzionante, 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 (ai sensi dell'art.30 della L.109/94 e dell'art.104 del regolamento D.P.R. 554/99) 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.

11) 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 dividenti 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. Consistano nella rinuncia al 5% di incremento della SC prevista dall'art. 54.11 delle norme di P.R.G..

f. 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.

g. L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato così come individuata negli elaborati di piano.

h. 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.

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

12) 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.

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

14) 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.

15) Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto si fa riferimento alla convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano, stipulata in data 29/12/2003, repertorio n°23083/3923, a ministero Notaio Dott. Giuseppe Antonio Michele Trimarchi .

ART. 3

Modalità e tempi di esecuzione delle opere primarie.

a) Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria sono state definite dal relativo "progetto esecutivo" approvato l'Amministrazione Comunale con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria n° U.T. 1423/2004, concordato preventivamente con gli uffici Tecnici dei Settori A/9 ed A/3 del Comune e dalle sue successive varianti;

b) Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque entro il termine di validità del presente atto integrativo alla convenzione originaria;

c) 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 differirne 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.

ART. 4

Servitù di uso pubblico su tutte le opere di urbanizzazione primari modalità di acquisizione al demanio\comunale.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte, non appena siano state concretizzate anche solo parzialmente, sono gravate da servitù di uso pubblico.

Il Comune provvederà alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano totalmente e regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati, riservandosi di acquisirle al Demanio Comunale con apposita deliberazione di Giunta Comunale e senza alcun compenso entro il termine di validità del presente atto integrativo.

Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria che il Comune assumerà in carico, sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari.

ART. 5

Autorizzazione ad intervenire.

L'Amministrazione Comunale, in conseguenza degli impegni tutti assunti dal proprietario lottizzante, con la stipula del presente atto integrativo alla convenzione originaria e con gli elaborati progettuali allegati alla citata delibera di Giunta Comunale n°... del, esecutiva in data..... (Allegato.....), rilascerà alla Sig.ra **Zanoli Alessandra**, in qualità di Legale Rappresentante della **Società**

“Immobiliare Modenella s.a.s. di Zanolli Villiam & C”, con sede in, o suoi aventi causa, eventuale permesso di costruire in variante per il completamento delle opere di urbanizzazione e per la realizzazione degli edifici previsti dalla Variante al Piano particolareggiato approvato.

ART. 6
Spese.

Le spese e competenze tutte inerenti e conseguenti la stipula del presente atto nonché della sua registrazione e trascrizione sono poste a carico dei proprietari convenzionanti.