

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 della zona di trasformazione insediativa frazionale di tipo B - ambito B/15 - area posta a San Marino di Carpi tra le Vie Caselle e Chiesa di San Marino. Approvazione.

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale **n.71 del 11/07/2013**, con la quale si autorizzava il Sig.:

Marchetto Gianbattista, residente in Via Chiesa San Marino n.6 a Carpi (MO) C.F. MRCGBT43M29B819E, in qualità di proprietario dell'area posta a San Marino di Carpi tra le vie Caselle e Chiesa San Marino, identificata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.68 mapp. 140 e 145 (derivanti dal frazionamento catastale dei mapp.li 108, 110 p, 64 p, 117, 91 p) della superficie catastale complessiva di mq 9996,

a **presentare** 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, costituente l'intero "Ambito B/15";

Preso atto che:

- con istanza Prot.n.49422 del 02/10/2013 la proprietà ha inoltrato richiesta di deposito degli elaborati del P.P. dell'ambito di trasformazione urbanistica, denominato B/15;
- il progetto di piano è stato modificato ed integrato su indicazione e prescrizioni del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico con istanza in atti al Prot.n.7343 del 12/02/2014;
- successivamente al periodo di deposito, su indicazioni della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, come da verbale n.6 del 15/04/2014, gli elaborati di piano sono stati modificati e trasmessi con istanza in atti al Prot.30942 del 28/06/2014;

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 10/03/14, Prot. n°12251;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica in data 10/03/2014, Prot. n°12255;

- Provincia di Modena - 1° Dipartimento Programmazione e Pianificazione Territoriale in data 10/03/2014 Prot.12249;
- Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi in data 14/03/2014 Prot. n°13272;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, emessa in data 19/07/2014, Prot. n. 35189, attestante che **l'avviso di deposito** della documentazione relativa al “Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa frazionale di tipo B - ambito B/15 - area posta a San Marino di Carpi tra le Vie Caselle e Chiesa di San Marino”, 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 interi e consecutivi, nel periodo **dal 03/03/2014 al 02/05/2014** e che del deposito è stata data comunicazione sul quotidiano "La Gazzetta di Modena" in data 04/03/2014, nonché sul sito istituzionale del Comune di Carpi – Sezione Amministrazione Trasparente;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, emessa in data 19/07/2014, Prot. n.35196, attestante che la documentazione relativa al “Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa frazionale di tipo B - ambito B/15 - area posta a San Marino di Carpi tra le Vie Caselle e Chiesa di San Marino” è stata regolarmente depositata presso il Settore A/9, Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, Via Peruzzi, n° 2, per i prescritti sessanta giorni interi e consecutivi a far data **dal 03/03/2014 al 02/05/2014**, e che entro i prescritti termini sono pervenute le seguenti osservazioni (**Allegato A – 1-2**) alla proposta di piano particolareggiato:

- Istanza in atti al **Prot. 21597 del 29/04/2014** del Sig. Vincenzi Loris;
- Istanza in atti al **Prot. 21599 del 29/04/2014** del Sig. Argio Alboresi;

Visto il parere favorevole con specifiche indicazioni progettuali espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 22/07/14, verbale n°11 (**Allegato B**);

Vista la comunicazione pervenuta dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n.18.124 del 10/04/14, 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.19.832 del 17/04/2014 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 espresso dal Servizio Lavori Pubblici Infrastrutture del Comune di Carpi in atti al Prot.13447 del 15/03/2014 (**Allegato E**);

Visto il parere favorevole con indicazioni prescrittive della Provincia di Modena - 1° Dipartimento Programmazione e Pianificazione Territoriale ricevuto in data 09/05/2014 Prot. 23007 (**Allegato F**);

Visto il parere AIMAG, richiesto dalla proprietà preventivamente per la corretta progettazione delle reti del comparto e ricevuto in data 01/08/2013 Prot. 40397 (**Allegato G**);

Visto il parere favorevole con condizioni del Settore Ambiente del Comune di Carpi in atti al Prot. n.37931 del 04/08/2014 (**Allegato I**);

Preso atto che il progetto presentato (elaborati progettuali - Allegato u) contiene gli accordi preliminari con gli enti competenti, nello specifico di Telecom, ENEL e nulla osta allo scarico del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale - concessione n.2014u0001420 del 03/02/2014 per tombamento tratto del condotto San Marino Nord, con utilizzo area verde di sedime;

Preso atto che su richiesta dell'Ufficio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, il Soggetto attuatore ha provveduto a recepire negli elaborati progettuali quanto prescritto dalla CQPA in data 15/04/2014 verbale n.6 e visto il parere favorevole espresso dalla CQPA in data 22/07/2014 verbale n.11, con indicazioni, di seguito riportate:

- *Favorevole al nuovo assetto planivolumetrico, con edificazione arretrata rispetto ai fabbricati storici tutelati ed abbassata rispetto a quanto inizialmente proposto. Si ritiene opportuno semplificare l'art.10 delle NTA del piano particolareggiato, evitando i riferimenti al linguaggio compositivo da utilizzarsi.*

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, ai sensi della L.R. n°47 del 07/12/78 e ss. mm. e ii., risulta superiore a quanto dovuto al Comune come oneri "tabellari" di urbanizzazione primaria, il cui importo è pari ad Euro 70.354,98 (mq 1.999 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 320.000,00 delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;

Preso atto che:

- ai sensi dell'art.16 comma 2 bis del DPR n.380/2001: *"nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'art.28,comma1, lett.c), del D.Lgs 12/04/2006, n.163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs 12/04/2006, n.163;*

- ai sensi dell'art. 57.05 delle NTA del PRG vigente la piantumazione delle aree verdi con alberi ed arbusti, quali opere di urbanizzazione secondaria stabilite dal PRG vigente, realizzate direttamente dal soggetto attuatore, non comporta scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere in sede di rilascio del permesso di costruire;

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 gli artt.22 e 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 D.P.R. n.380 del 06/06/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- 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 Determinazione Dirigenziale n°686 del 06/12/2012;

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^ del D.Lgs. 18/08/00 n° 267;

PROPONE

ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

Di prendere atto dei suggerimenti di carattere igienico sanitario contenuti nel parere rilasciato dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, in atti al Prot. n. 19832 del 17/04/2014, che verranno valutati in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, consistenti in:

- *Si coglie l'occasione per proporre il completamento della pavimentazione della ciclabile anche per il tratto di collegamento posto a sud del comparto, per migliorare la frequenza di utilizzo, la sicurezza nella percorrenza e l'eventuale manutenzione;*

Di accogliere il parere favorevole espresso dal Servizio Lavori Pubblici Infrastrutture in atti al Prot. 13447 del 15/03/2014, dando atto 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*";

Di prendere atto del parere favorevole della Provincia, ratificato con delibera di Giunta Provinciale n.161 del 06/04/2014, in atti al Prot. 23007 del 09/05/2014, 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:

1) In considerazione dell'adiacenza all'esistente struttura di bonifica si raccomanda di verificare, ai fini dell'edificabilità dei fabbricati che siano rispettate le distanze delle costruzioni dal "Canale di bonifica di San Marino", nel rispetto della normativa vigente ed in particolare dell'art.133 del R.D.368del 08/05/1904;

2) VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 e ss. mm.

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 una 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 parzialmente le osservazioni di carattere ambientale espresse con parere rilasciato dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, in atti al Prot. n°18124 del 10/04/2014, riguardanti i seguenti aspetti:

Tutela dall'inquinamento acustico

Il documento di clima acustico allegato al Piano caratterizza una sola postazione di misura - individuata alla distanza di 10 m dal ciglio della strada principale (via Della Chiesa) e in prossimità del futuro edificato residenziale - dove è stata eseguita una rilevazione fonometrica in continuo, ovvero nell'arco delle 24 ore. I dati acustici forniti, connessi principalmente al rumore stradale, evidenziano livelli sonori pari a **Leq 54.1 dBA di giorno e 46.1 dBA di notte**, valori che si attestano rispettosi dei

limite d'immissione definiti dalla vigente classificazione acustica comunale: classe III (rif. DPCM 14/11/97) con limiti pari a 60 dBA di giorno e 50 dBA di notte.

Ciò nonostante sia stata dimostrata la compatibilità acustica dell'area in relazione alla destinazione d'uso (residenziale), 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. Copia della suddetta documentazione, a firma di un tecnico competente in acustica, andrà inserita nel Fascicolo di ogni unità immobiliare (L.R. n° 31/2002).

Per l'insediamento delle attività terziarie consentite dalle norme urbanistiche nell'unità immobiliare da edificare nel lotto 5, si ritiene vincolante che in sede progettuale sia presentata idonea documentazione previsionale d'impatto acustico e/o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il rispetto dei valori limite d'immissione assoluti (diurni e notturni) e dei valori d'immissione differenziale nei confronti dei locali destinati ad uso ricettivo. Nel merito, per mantenere le condizioni di compatibilità acustica nei confronti delle residenze, si ritiene necessario che la progettazione di dettaglio (PdC) individui la localizzazione degli impianti tecnologici (riscaldamento e raffrescamento) all'interno di idonei vani tecnici e non in ambiente esterno.

Si fa infine presente che eventuali variazioni delle quote plani-altimetriche, raffigurate negli elaborati di Piano, restano subordinate a preventive verifiche di conformità acustica.

Collettori fognari

Relativamente alle infrastrutture a rete, per quanto attiene l'impianto fognario asservito alla lottizzazione in progetto, si prende atto che il progetto contempla la realizzazione di reti separate, dove le acque nere saranno recapitate nella condotta fognaria nera posta in Via Chiesa San Marino e le acque bianche scaricate nella Fossetta Capello di competenza del Consorzio di Bonifica Emilia Centrale, mediante un sistema di fossi di scolo (esistenti e di nuova realizzazione) individuati sia all'interno che all'esterno dell'area di comparto. Allo scopo, oltre al sovradimensionamento dei nuovi collettori dedicati all'allontanamento delle acque meteoriche, si prevede un parziale adeguamento della tombinatura del fosso stradale, posto in fregio al lato sud della via Chiesa San Marino, quale opera a compensazione del volume di laminazione totale in progetto.

Si prende atto, altresì, che sono già stati acquisiti i relativi nulla osta dei Gestori dei Servizi a rete (Aimag spa e del Consorzio di Bonifica Emilia Centrale) che si sono espressi sull'idoneità delle nuove condotte fognarie interne ed esterne al comparto.

Si ritiene comunque necessario che in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire 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).

Campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

Come esplicitato nella progettazione dovrà essere attuato l'interramento su area di cessione dell'elettrodotto esistente in media tensione (1500 V).

Scavi di fondazione

Qualora gli scavi di fondazione dei nuovi fabbricati risultassero interferenti la falda freatica superficiale, (stimabile intorno a 1.2 m dal piano campagna) andranno individuate idonee soluzioni tecnico-costruttive per evitare infiltrazioni d'acqua e/o possibili cedimenti strutturali, nonché per assicurare condizioni di sicurezza nell'esecuzione degli scavi. L'eventuale abbattimento della falda, mediante pompaggio forzato, dovrà comunque essere limitato al tempo strettamente necessario per l'esecuzione delle suddette opere edilizie.

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 esportati 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 accogliere il parere favorevole con condizioni/ riserve espresso dal Settore Ambiente del Comune di Carpi in atti al Prot. n.37931 del 04/08/2014, come di seguito riportato:

Con riferimento alla richiesta di parere in data 10/03/2014, Prot. n. 12253, inerente il piano particolareggiato in oggetto, esaminati gli elaborati tecnici e gli allegati al piano come integrati/sostituiti in data 19/07/2014 a seguito del parere della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio e visti i pareri ARPA e AUSL, si esprime **parere favorevole** in merito agli aspetti di competenza, con le seguenti **prescrizioni**:

1. per quanto riguarda gli **aspetti acustici** si conferma quanto indicato/prescritto nel parere ARPA in data 08/04/2014;
2. si richiama, come indicato anche nel parere ARPA, il rispetto di quanto previsto 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, in merito allo **smaltimento in loco**

delle acque meteoriche o al loro recupero e riutilizzo a fini compatibili. 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, la qual cosa dovrà essere specificatamente documentata in apposita relazione tecnica da allegare alla progettazione esecutiva;

3. negli elaborati costituenti il piano particolareggiato non sono previsti **piani interrati**; tuttavia, non essendone preclusa la realizzazione, si ricorda che, in riferimento al livello di soggiacenza della falda, le 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;

4. per quanto riguarda il previsto **tombinamento** del tratto del canale di bonifica denominato **Condotta S.Marino Nord**, compreso tra il perimetro dei due comparti B15 e B40, già autorizzato dal Consorzio di Bonifica, si ritiene che si debba valutare l'interesse ad un uso pubblico dell'area di risulta (area verde, percorso ciclo-pedonale, ecc.) prima dell'autorizzazione ad un suo uso esclusivamente privato.

Di prendere atto e respingere le due osservazioni presentate dai Sigg.ri Loris Vincenzi e Argio Alboresi, uguali per forma e contenuti (vedi allegato A), per le seguenti motivazioni:

1. le fasce di rispetto cimiteriale riportate dagli elaborati di PRG vigente sono conformi ai rispetti cimiteriali previsti dal Piano Regolatore Cimiteriale approvato con deliberazione consiliare n. 31 del 11 marzo 1995 e conformi alle prescrizioni dettate dalla Provincia di Modena, relativamente ai limiti cimiteriali, con l'atto di Giunta n. 174 del 30 aprile 2002 emesso in sede di approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale vigente che ha integrato e modificato l'art. 73.12 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nello specifico la prescrizione dettata dalla Provincia recita testualmente:
 - a. **L'Amministrazione comunale è tenuta a ricondurre i rispetti cimiteriali all'ampiezza indicata nelle tavole di Piano**

Regolatore Cimiteriale trasmesso, nel caso di ampliamenti avvenuti/programmati successivamente per tali strutture, il perimetro minimo del rispetto di 50 m. deve essere comprensivo di tale ampliamento”;

2. quanto al punto 2 si precisa che il dimensionamento del piano particolareggiato risulta corretto e conforme alle disposizioni dettate dall'art. 57 – *Zone di trasformazione insediativa tipo B* – delle norme tecniche attuative del PRG vigente, nonché nel rispetto dell'art. 74.05 delle NTA stesse, già integrato dalla prescrizione dettata dalla Giunta Provinciale precedentemente richiamata, che così recita: *“Nel calcolo delle dotazioni di verde pubblico, ossia di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport che assicurino la dotazione minima ed inderogabile di mq 16 per abitante teorico, sono escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale e cimiteriale ai sensi dell'art. 46, lett. B, comma c) della LR 47/78 e s.m.i.”*. Tale disposizione, che vede l'applicazione al dimensionamento complessivo dello standard in sede di predisposizione del PRG vigente, è stata applicata anche al dimensionamento del piano particolareggiato in oggetto, tant'è che, applicando tale prescrizione alla proposta progettuale di piano particolareggiato, si dovrebbe garantire una dotazione minima di verde attrezzato per gli abitanti teorici insediabili pari a 800 mq (50 ab x 16 mq) Il piano particolareggiato prevede 4.129 mq di verde pubblico che, escludendo anche l'area interessata dal vincolo cimiteriale pari a 650 mq circa, risulta essere dimensionato ben oltre i minimi inderogabili imposti dalla L. R. 47/78 e s. m. ed integrazioni;
3. Quanto alla richiamata sentenza del Consiglio di Stato n. 1317 del 17 marzo 2014, si precisa che l'Amministrazione Comunale non ha mai emanato un provvedimento consiliare di deroga ai limiti cimiteriali per consentire l'individuazione di nuovi ambiti attuativi. Si ricorda, nuovamente, che il Piano Cimiteriale comunale è stato approvato con deliberazione del consiglio Comunale n. 31 del 11 marzo 1995, redatto sullo strumento di pianificazione comunale generale, allora vigente, approvato in data 17 giugno 1980 con deliberazione della Giunta Regionale n. 36. Conseguentemente i nuovi ambiti di trasformazione, tra i quali anche il B15, sono stati inseriti con il piano regolatore generale approvato in data 30 aprile 2002 con atto di Giunta Provinciale n. 174, nel rispetto del Piano Regolatore Cimiteriale;
4. Quanto all'asserito contrasto tra norme scritte e rappresentazione grafica, si puntualizza che al riguardo non risulta nessun contrasto, in quanto il Piano Regolatore Generale vigente riporta in modo puntuale le fasce cimiteriali previste dal Piano regolatore cimiteriale e applica le norme attuative così come imposte e prescritte dalla Giunta Provinciale;
5. Quanto all'asserita competenza del Prefetto al rilascio di specifico parere, si precisa che la stessa era stata assegnata già dal 1958 al Medico Provinciale con la L. n. 296 del 13 marzo 1958 art. 6, che prevedeva la costituzione del Ministero della Sanità; il DPR del 14 gennaio 1972, n. 4, trasferiva alle Regioni a statuto ordinario le funzioni amministrative statali in materia di assistenza sanitaria ed ospedaliera, con il successivo D.P.R. 15 gennaio 1972 n. 8 si trasferivano alle Regioni a statuto ordinario le funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi

personali ed uffici, nello specifico l'art. 2, recava "trasferimento riguardo alle funzioni amministrative concernenti le opere igieniche di interesse locale (fognature, impianti di depurazione delle acque, mattatoi, **cimiteri ed altre**)". Quanto al Piano regolatore cimiteriale fu predisposto ed approvato nel rispetto del DPR 285/1990 che trasferiva le competenze al Consiglio Comunale previo rilascio di parere di competenza dell'Azienda Sanitaria Locale;

6. Si precisa, inoltre, che le strutture competenti dell'AUSL, dell'ARPA e della Provincia di Modena, chiamate ad esprimere un parere integrato sotto il profilo igienico-sanitario ed ambientale ai sensi della L.R. 19/82, sulla proposta di P.P. del comparto B/15, non hanno sollevato osservazioni relativamente al dimensionamento della fascia cimiteriale, così come prescritta dal Piano Regolatore cimiteriale e come riportata graficamente dal Piano Regolatore Generale vigente.

Di accogliere le indicazioni tecniche, espresse con parere preventivo rilasciato dall'AIMAG, in atti al Prot. n°40397 del 01/08/2013, che andranno recepite in sede di predisposizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Di approvare, ai sensi degli Artt.22 e 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 insediativa frazionale di tipo B - ambito B/15 - area posta a San Marino di Carpi tra le Vie Caselle e Chiesa di San Marino" quale risulta dal progetto definito dai seguenti elaborati presentati in formato cartaceo ed elettronico:

- a. **Stato di fatto planimetrico ed altimetrico** della zona con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, **scala 1:500**.
- b. **Stralcio dello strumento urbanistico vigente**.
- c. **Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà** e relative superfici, nonché elenco catastale.
- d. **Schema di convenzione**.
- e. **Stato di fatto scala 1:500** contenente, fra l'altro: - rilievo del verde esistente con la indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive esistenti non appartenenti a colture agrarie; - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in essi comprese, rappresentati anche come particolari in scala 1:200, nel caso essi siano recuperati; - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, rete telefonica e relative servitù; - viabilità e toponomastica; - altri eventuali vincoli.
- f. **Documentazione fotografica** del terreno oggetto di trasformazione, con indicazione dei punti di ripresa.
- g. **Planimetrie di progetto in scala 1:500** indicanti: - suddivisione e numerazione dei lotti o unità minime di intervento, con indicazione delle quote, delle distanze di

rispetto, servitù ed altri vincoli;-quote dei fabbricati di progetto rispetto alle strade ed ai fabbricati esistenti; - strade e piazze debitamente quotate;- destinazioni urbanistiche delle aree con indicazione delle rispettive superfici; - indicazioni delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso; - spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati; - spazi per servizi;-spazi pubblici per sosta e parcheggio, con indicazione di quelli riservati ai disabili - ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, della segnaletica direzionale; - particolari esecutivi e dettagli costruttivi (strade, parcheggi, pedonali...) delle opere di sistemazione delle superfici inedificate, in scala non inferiore a 1:200; - tavola di progetto che evidenzi quali alberi debbano essere abbattuti; - aree di cessione. Nel dettaglio: **g1 aree di cessione, g2.1 suddivisione e numerazione dei lotti e quota, g2.2 destinazioni funzionali con quantificazione superfici, g3 segnaletica direzionale, g4 particolari esecutivi e dettagli costruttivi, g5 indici di densità arborea e arbustiva, g6 visuali prospettive dagli assi viari coinvolti.**

- h. **Sezioni e profili in scala 1:500** eseguite e rappresentanti i punti più significativi in rapporto alla tipologia del terreno modificata.
- i. **Relazione tecnica del progetto del verde.**
- j. **Schema degli impianti tecnici** quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria. Nel dettaglio: **j1 reti gas e acqua, j2 reti fognarie, j3 rete distribuzione energia elettrica, j4 rete telefonica.**
- k. **Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica** con ubicazione delle necessarie cabine.
- l. **Norme urbanistiche ed edilizie** per la buona esecuzione del piano.
- m. **Relazione illustrativa.**
- n. **Relazione sul clima acustico** e progetto delle opere di mitigazione acustica, per insediamenti residenziali e funzioni protette di cui all'art. 8 della legge 447/1995; relazione di impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto.
- o. **Relazione sulla previsione della spesa** occorrente per le sistemazioni generali, relative ad urbanizzazioni necessarie all'attuazione del Piano particolareggiato.
- p. **Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno** da redigersi secondo le indicazioni tecniche di cui alla Circolare n.1288 dell'11.2.1983 e alla Deliberazione di Giunta Regionale del 24.10.2005, integrata con **microzonazione sismica di III livello** ai sensi dell'art. 14 del PTCP 2009 e della D.A.L. 112/2007 (L.R. 20/2000 art. 16.1).
- q. **Relazione di sostenibilità energetica dell'intervento**, come indicato nell'art.85

delle Norme di attuazione del PTCP 2009.

- r. **Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e nel dettaglio: r1 particolari reti acqua e gas, r2 particolari reti fognarie, r3 particolari rete energia elettrica, r4 particolari rete telefonica, r5 particolari Pubblica Illuminazione, r6 relazione tecnica di dimensionamento reti acqua, gas e fognature, r7 planimetria esecutiva reti acqua e gas, r8 planimetria esecutiva reticoli fognari, r9 profili reticoli fognari, r10 opere idrauliche e di scolo esterne al comparto.**
- s. **Studio idraulico integrato.**
- t. **.Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 6 del D.lgs n. 152 del 3/4/2006 e s.m; oppure Rapporto ambientale di cui all'art. 13 del Decreto, nel caso di PUA obbligatoriamente sottoposti a VAS (Allegati I,II e IV del medesimo Decreto Legislativo).**
- u. **Accordi preliminari con gli Enti competenti.**

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 stabilire che:

- le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.P. verranno realizzate dal soggetto attuatore nel rispetto delle disposizioni stabilite dall'art.16 comma 2 bis del D.P.R. n.380/2001;
- le opere di sistemazione vegetazionale delle aree verdi del comparto B/15 non comporteranno scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti al rilascio del relativo titolo autorizzativi edilizio;

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 e dal Settore A3 Lavori Pubblici Infrastrutture e dal Settore Ambiente del Comune.

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 della zona di trasformazione insediativa frazionale di tipo B - ambito B/15 - area posta a San Marino di Carpi tra le Vie Caselle e Chiesa di San Marino

L'anno **2014** (duemilaquattordici) 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 della Segretaria Comunale, Dott.ssa Anna Messina, con attestazione n°....., Prot. 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;

E

Marchetto Gianbattista, residente in Via Chiesa San Marino n.6 a Carpi (MO) C.F. MRCGBT43M29B819E, in qualità di proprietario dell'area posta a San Marino di Carpi posta tra le vie Caselle e Chiesa San Marino identificata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.68 mapp. 140 e 145 (derivanti dal frazionamento catastale dei mapp.li 108, 110 p, 64 p,117, 91 p) della superficie catastale complessiva di mq 9996,

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

PREMESSO

Che il Sig. **Marchetto Gianbattista**, residente in Via Chiesa San Marino n.6 a Carpi (MO) C.F. MRCGBT43M29B819E, è proprietario dell'area posta a San Marino di Carpi posta tra le vie Caselle e Chiesa San Marino identificata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al **Fg.68 mapp. 140 e 145**;

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, e successive varianti, recepite

negli "Elaborati aggiornati e coordinati" di cui alla Determinazione Dirigenziale n°686 del 06/12/2012, come "Zona di trasformazione insediativa urbana frazionale, Tipo B "Ambito B/15 area posta a San Marino di Carpi tra le Vie Caselle e Chiesa di San Marino, con interventi regolati dall'art. 57 delle N.T.A. come espressamente indicato all'art. 1) del presente atto;

Che la proprietà (Domanda in atti al Prot. n.18.125 del 28/03/2013) ha chiesto di essere autorizzata 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° 71 del 11/07/2013, divenuta esecutiva in data 30/07/2013, ne ha autorizzato la presentazione;

Che la proprietà ha presentato in data 02/10/2013, Prot. n°49.422 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, con specifiche indicazioni progettuali al suddetto Piano Particolareggiato, nella seduta del 22 luglio 2014, verbale n°11;

Che il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n° ____ del _____, immediatamente eseguibile ;

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;

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

1. Parere della Provincia di Modena in atti al Prot. n.23007 del 9 maggio 2014;
2. Parere ARPA in atti al Prot. n. 18.124 del 10 aprile 2014;
3. Parere AUSL in atti al Prot.19.832 del 17 aprile 2014;
4. Parere Servizio Lavori Pubblici Infrastrutture in atti al Prot. 13.447 del 15/03/2014;
5. Parere AIMAG acquisito preventivamente in atti al Prot.40397 del 01 agosto 2013;
6. Parere Settore Ambiente del Comune di Carpi in atti al Prot. n.37931 del 04/08/2014;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto come parte integrante e sostanziale

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 - Rispetto del P.R.G.

- 1.1. La proprietà proponente il Piano Particolareggiato, **Sig. Marchetto Gianbattista**, si impegna per sé e propri aventi causa a realizzare il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata con visione planivolumetrica approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° _____ del _____ immediatamente esecutiva, nel pieno rispetto di tutte le previsioni 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. 57 Zone di trasformazione: insediativa, urbane o frazionali di tipo B

57.01 La trasformazione di queste zone si riferisce ad interventi edilizi da realizzare all'interno del sistema urbano o delle frazioni, interventi in parte già destinati a residenza da precedenti strumenti urbanistici e che perseguono l'obiettivo di garantire l'accrescimento qualitativo dei contesti abitativi di appartenenza.

57.02 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 ed alberghiera (U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 - U2/6 - U6/1) non inferiore al:

10% della SC complessiva nelle frazioni.

20% della SC complessiva nel centro urbano, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate .

Edilizia destinata a politiche abitative integrate può essere interamente destinata a residenza.

57.03 Ripartizione funzionale.

Area di concentrazione dell'edificazione SE.

nelle frazioni = 50% di ST.

nel centro urbano = 40% di ST.

Area di verde condominiale VC.

nelle frazioni = 10% di ST.

nel centro urbano = 20% di ST.

area di cessione VP = 40% di ST, di cui eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate = 6% di ST.

57.04 Modalità di attuazione.

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

indice di utilizzazione territoriale $UT = 2000 \text{ mq/ha} + 500 \text{ mq/ha}$ per eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;

indice di permeabilità IP: su VC 70%; su VP 70% (se si realizzano servizi di standard: maggiore del 40%)

numero massimo piani fuori terra $P = 4$, compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;

Densità arborea $A = 50$ alberi/ha;

Densità arbustiva $AR = 100$ arbusti/ha.

54.11 Nel caso in cui i soggetti attuatori delle zone di trasformazione insediative di tipo B), art. 57 ed insediativo 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% é applicabile nel caso in cui la progettazione (urbanistica ed 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.

54.14 La percentuale minima di SC da destinare alle funzioni terziarie di integrazione con la residenza ed alberghiera di cui ai successivi artt. 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.

Sono consentite eventuali modifiche del Piano Particolareggiato approvato nei limiti e con le modalità stabilite nel successivo art.2, punto 17, nel rispetto delle norme del PRG e del R.E. vigente, nonché dello strumento urbanistico approvato.

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, il Sig. Marchetto Gianbattista, si impegna per sè e propri aventi causa a:

2.1. Dare attuazione a tutto quanto espressamente riportato nella presente convenzione urbanistica, nonché secondo quanto previsto dagli elaborati

grafici che costituiscono la proposta di piano particolareggiato approvato con deliberazione della Giunta Comunale precedentemente richiamata.

2.2. 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:

2.2.1. Prescrizioni derivanti dal parere dell'Agencia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, in atti al Prot. n°18124 del 10/04/2014, ordine ai seguenti argomenti:

Tutela dall'inquinamento acustico

*Il documento di clima acustico allegato al Piano caratterizza una sola postazione di misura - individuata alla distanza di 10 m dal ciglio della strada principale (via Della Chiesa) e in prossimità del futuro edificato residenziale - dove è stata eseguita una rilevazione fonometrica in continuo, ovvero nell'arco delle 24 ore. I dati acustici forniti, connessi principalmente al rumore stradale, evidenziano livelli sonori pari a **Leq 54.1 dBA di giorno e 46.1 dBA di notte**, valori che si attestano rispettosi del limite d'immissione definiti dalla vigente classificazione acustica comunale: classe III (rif. DPCM 14/11/97) con limiti pari a 60 dBA di giorno e 50 dBA di notte.*

Ciò nonostante sia stata dimostrata la compatibilità acustica dell'area in relazione alla destinazione d'uso (residenziale), 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. Copia della suddetta documentazione, a firma di un tecnico competente in acustica, andrà inserita nel Fascicolo di ogni unità immobiliare (L.R. n° 31/2002).

Per l'insediamento delle attività terziarie consentite dalle norme urbanistiche nell'unità immobiliare da edificare nel lotto 5, si ritiene vincolante che in sede progettuale sia presentata idonea documentazione previsionale d'impatto acustico e/o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il rispetto dei valori limite d'immissione assoluti (diurni e notturni) e dei valori d'immissione differenziale nei confronti dei locali destinati ad uso ricettivo. Nel merito, per mantenere le condizioni di compatibilità acustica nei confronti delle residenze, si ritiene necessario che la progettazione di dettaglio (PdC) individui la localizzazione degli impianti tecnologici (riscaldamento e raffrescamento) all'interno di idonei vani tecnici e non in ambiente esterno.

Si fa infine presente che eventuali variazioni delle quote plani-altimetriche, raffigurate negli elaborati di Piano, restano subordinate a preventive verifiche di conformità acustica.

Collettori fognari

Relativamente alle infrastrutture a rete, per quanto attiene l'impianto fognario asservito alla lottizzazione in progetto, si prende atto che il progetto contempla la

realizzazione di reti separate, dove le acque nere saranno recapitate nella condotta fognaria nera posta in Via Chiesa San Marino e le acque bianche scaricate nella Fossetta Capello di competenza del Consorzio di Bonifica Emilia Centrale, mediante un sistema di fossi di scolo (esistenti e di nuova realizzazione) individuati sia all'interno che all'esterno dell'area di comparto. Allo scopo, oltre al sovradimensionamento dei nuovi collettori dedicati all'allontanamento delle acque meteoriche, si prevede un parziale adeguamento della tombinatura del fosso stradale, posto in fregio al lato sud della via Chiesa San Marino, quale opera a compensazione del volume di laminazione totale in progetto.

Si prende atto, altresì, che sono già stati acquisiti i relativi nulla osta dei Gestori dei Servizi a rete (Aimag spa e del Consorzio di Bonifica Emilia Centrale) che si sono espressi sull'idoneità delle nuove condotte fognarie interne ed esterne al comparto.

Si ritiene comunque necessario che in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire 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).

Campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

Come esplicitato nella progettazione dovrà essere attuato l'interramento su area di cessione dell'elettrodotto esistente in media tensione (1500 V).

Scavi di fondazione

Qualora gli scavi di fondazione dei nuovi fabbricati risultassero interferenti la falda freatica superficiale, (stimabile intorno a 1.2 m dal piano campagna) andranno individuate idonee soluzioni tecnico-costruttive per evitare infiltrazioni d'acqua e/o possibili cedimenti strutturali, nonché per assicurare condizioni di sicurezza nell'esecuzione degli scavi. L'eventuale abbattimento della falda, mediante pompaggio forzato, dovrà comunque essere limitato al tempo strettamente necessario per l'esecuzione delle suddette opere edilizie.

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 esportati 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.

2.2.2. Prescrizioni derivanti dal parere rilasciato dalla Provincia, ratificato con delibera di Giunta Provinciale n.161 del 06/04/2014, in atti al Prot. 23007 del 09/05/2014 in merito alla valutazione ambientale:

1) In considerazione dell'adiacenza all'esistente struttura di bonifica si raccomanda di verificare, ai fini dell'edificabilità dei fabbricati che siano rispettate le distanze delle costruzioni dal "Canale di bonifica di San Marino", nel rispetto della normativa vigente ed in particolare dell'art.133 del R.D.368del 08/05/1904;

2) VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'art. 5 LR 2012000 e ss. mm.

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.

2. 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, al 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.

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.

2.2.3. Prescrizioni derivanti dal parere rilasciato dal Settore Ambiente del Comune di Carpi in atti al Prot. n.37931 del 04/08/2014, come di seguito riportato:

Con riferimento alla richiesta di parere in data 10/03/2014, Prot. n. 12253, inerente il piano particolareggiato in oggetto, esaminati gli elaborati tecnici e gli allegati al piano come integrati/sostituiti in data 19/07/2014 a seguito del parere della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio e visti i pareri ARPA e AUSL, si esprime **parere favorevole** in merito agli aspetti di competenza, con le seguenti **prescrizioni**:

1. per quanto riguarda gli **aspetti acustici** si conferma quanto indicato/prescritto nel parere ARPA in data 08/04/2014;

2. si richiama, come indicato anche nel parere ARPA, il rispetto di quanto previsto 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, in merito allo **smaltimento in loco delle acque meteoriche o al loro recupero e riutilizzo a fini compatibili**. 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, la qual cosa dovrà essere specificatamente documentata in apposita relazione tecnica da allegare alla progettazione esecutiva;

3. negli elaborati costituenti il piano particolareggiato non sono previsti **piani interrati**; tuttavia, non essendone preclusa la realizzazione, si ricorda che, in riferimento al livello di soggiacenza della falda, le 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;

4. per quanto riguarda il previsto **tombinamento** del tratto del canale di bonifica denominato **Condotta S.Marino Nord**, compreso tra il perimetro dei due comparti B15 e B40, già autorizzato dal Consorzio di Bonifica, si ritiene che si debba valutare l'interesse ad un uso pubblico dell'area di risulta (area verde, percorso ciclo-pedonale, ecc.) prima dell'autorizzazione ad un suo uso esclusivamente privato.

2.3. A costruire, a propria cura e spese ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi della L.R. n°47 del 07/12/78 e ss. mm. e ii, tutte le opere evidenziate nel relativo progetto, nonché tutti gli impianti e le reti tecnologiche che assicurino la funzionalità e la qualità igienico sanitaria dell'insediamento, consistenti in:

a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;

- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento
- 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.

2.4. 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.

2.5. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà contenere una specifica 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.

2.6. I Soggetti Attuatori, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potranno procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria del nuovo insediamento residenziale purché l'importo risulti inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lettera c) del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.e ii..

2.7. Nel caso in cui l'importo complessivo per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dovesse risultare superiore alla soglia di cui al punto precedente, i Soggetti Attuatori e firmatari della presente convenzione si obbligano ad affidare l'esecuzione dei lavori pubblici di cui sopra in osservanza di quanto previsto dall'art.122, comma 8, D.Lgs. n. 163 del 12/04/2006 (Codice dei contratti pubblici relativi ai lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), così come modificato dal D.Lgs. n. 152 del 11/09/2008 e ss.mm. e dall'art. 45 del D.L. 201/2011, convertito con Legge n°214/2011.

2.8. L'Amministrazione Comunale s'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. 3.2 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 opere pubbliche 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.

2.9. A cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro tre mesi dalla richiesta presentata dall'Amministrazione stessa, le aree delimitate nella tav. g.1 "Planimetria di progetto aree di cessione" allegata alla presente, con colore azzurro, sulle quali saranno costruite le strade ed i parcheggi di urbanizzazione primaria, oltre al parco ed alle aree verdi; tali aree, come evidenziato nella tavola g.2.2, avranno le seguenti consistenze (misura grafica salvo esatta misurazione):

- viabilità e parcheggi evidenziata con colore verde militare della superficie complessiva pari a mq 291,50, aree ricomprese nel VP;
- viabilità evidenziata con colore marrone della superficie complessiva pari a mq 833, aree ricomprese nella SE;
- marciapiedi evidenziati con colore nocciola della superficie complessiva pari a mq 135, aree ricomprese nel VC;
- aree di VP identificate con campitura barrata in diagonale grigio verde di mq 4129; all'interno di quest'area è individuata la parte da destinare a P.A.I. di superficie pari a mq 600.

Il tutto per una superficie complessiva oggetto di cessione pari a mq 5097.

Gli eventuali effetti fiscali relativi alla cessione dell'area destinata a P.A.I. saranno a carico della parte cessionaria.

A cedere gratuitamente al Comune, entro tre mesi dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale, le aree destinate a Verde Pubblico, della superficie di mq. 4.129 (superficie complessiva, comprensiva delle strade, parcheggi e percorsi ciclo - pedonali nelle zone di V.P., di cui al comma precedente), individuata con campitura barrata in diagonale tonalità grigio-verde nella Tav. n° g.2.1.

2.10. Il frazionamento delle aree da cedere di cui al comma precedente sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura dei proprietari convenzionanti/soggetti attuatori e/o loro aventi causa.

2.11. Ad ultimare nei termini previsti all'art. 3.4 tutte le opere di urbanizzazione primaria e di verde pubblico di urbanizzazione secondaria cui al presente articolo.

2.12. A depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula della presente convenzione, idonee fidejussioni bancarie od assicurative:

- a) dell'importo di € 300.430,00 (euro trecentomilaquattrocentotrenta/00), più IVA di legge, 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 2.3 del presente articolo;

- b) dell'importo di euro € 19.570,00 (euro diciannovemilacinquecentosettanta/00), più IVA di legge, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di verde pubblico di urbanizzazione secondaria, ai sensi art. 57 delle NTA del PRG vigente, 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;

2.13. L'importo delle fidejussioni 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 mediante fideiussione bancaria od assicurativa di pari importo.

A garanzia della somma di cui al precedente 2.12 a) viene prestata la seguente garanzia:

- Banca fideiussione n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno, fino alla ultimazione dei lavori ;

A garanzia della somma di cui al precedente 2.12 b) vengono prestate le seguenti garanzie:

- Banca fideiussione n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno, fino alla ultimazione dei lavori

Tali garanzie saranno svincolate entro trenta giorni dalla stipula del relativo atto di acquisizione in capo all'Amministrazione Comunale, della proprietà delle opere realizzate e relative aree.

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

2.14. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione dell'importo delle fideiussioni 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.

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

2.16. In caso di accertata e continua inadempienza nell'ottemperare alle prescrizioni ed obblighi assunti ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché dell'area di verde a destinazione pubblica, il Comune potrà, previa diffida ai proprietari inadempienti, in ogni momento, provvedere alla costruzione e/o completamento delle opere mancanti

escutando le garanzie fideiussorie prestate pari all'intera spesa sostenuta, ripartita in quote proporzionali alle proprietà, o loro aventi causa, con le modalità previste dalla legge per l'esecuzione di lavori d'ufficio a carico dei proprietari inadempienti.

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

- 2.17.** All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti, o loro aventi causa, si obbligano a costituire una polizza fideiussoria (bancaria od assicurativa) indennitaria decennale a favore dell'Amministrazione Comunale (ai sensi del D.Lgs. n. 163 del 12/04/2006 e ss.ii. ed in analogia a quanto previsto dall'art.126 del regolamento D.P.R. 207/2010) 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.
- 2.18.** 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.5.
- 2.19.** A mantenere indenne il Comune da danni, molestie e turbative che potessero derivare direttamente o indirettamente per effetto dell'esecuzione totale o parziale della presente convenzione, con la quale non si intende pregiudicare diritti di terzi.
- 2.20.** Ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e degli altri Enti preposti alla gestione dei servizi (elettrorodotto, gasdotto, acquedotto, collettori di fognatura, rete telefonica) anche preesistenti che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria.
- 2.21.** 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.
- 2.22.** Ad eseguire direttamente le opere di sistemazione a verde sull'area di cui al precedente 2.9, consistenti nella sistemazione del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive, nella quantità prevista dall'art.57 delle N.T.A. del PRG vigente, riportate all'art. 1 della presente convenzione, così come indicato nella tav. g.5 – Progetto 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 = 50 alberi/ha.
Densità arbustiva AR = 100 arbusti/ha.

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.

2.23. 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.

2.24. 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.

2.25. In caso di protratta inadempienza nell'esecuzione dei lavori di manutenzione del verde e relative infrastrutture, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta d'intervento, con l'escussione della/e fideiussione/i e con l'esecuzione diretta dei lavori necessari a rendere lo stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti.

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

2.27. E' data facoltà di trasmettere l'onere di cui al precedente punto 2.23 ad aventi causa, agli acquirenti dei lotti realizzati od ai proprietari delle singole unità immobiliari, alle seguenti condizioni:

a. sia presentata, da parte della proprietà convenzionante, formale richiesta in tale senso indicando nominativi o ragioni sociali delle proprietà subentranti debitamente sottoscritta dalle parti;

b. tale richiesta sia autorizzata dall'Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;

c. 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 dalla data di ultimazione dei lavori certificata da specifico verbale di fine lavori;

d. la validità della garanzia sia protratta per sei mesi dallo scadere del settimo anno;

e. l'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico degli interventi da presentare all'Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente Servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3;

f. 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 all'avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione (annualità).

2.28. 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:

a. contestualmente alla fine dei 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. 2.34 e che tale richiesta sia accolta dall'Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;

b. a versare alla cassa comunale in un'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 all'Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3;

c. sia consegnata copia definitiva della planimetria dell'area con l'identificazione delle essenze arboree ed arbustive ed eventuali servizi, arredi e verde.

2.29. Nel caso in cui la proprietà convenzionante non si avvalga della facoltà prevista al precedente punto, 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.

2.30. 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.

2.31. 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.

ART. 3 - Modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico di urbanizzazione secondaria.

3.1. 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.

- 3.2.** Tutte le opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico di urbanizzazione secondaria **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.

Tutte le spese relative al collaudo ed al successivo atto di acquisizione sono poste a carico della proprietà convenzionante.

- 3.3.** 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.

- 3.4.** 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:

- 3.4.1.** Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio afferente il singolo comparto:

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.

La proprietà è tenuta 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.

La proprietà è altresì tenuta a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

3.4.2. Opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 50% della Superficie Complessiva realizzabile e prima del rilascio del certificato di abitabilità dei fabbricati e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati :

- 1) Rete fognature, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- 2) Condotture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- 3) Rete di distribuzione dell'energia elettrica a M.T. e relative cabine di trasformazione;
- 4) Predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune);
- 5) Pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali;
- 6) Impianto d'illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;

3.5. 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 anticipata realizzazione, nel caso di diniego da parte della proprietà o suoi aventi causa.

3.6. 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 nonché delle opere idrauliche, secondo le clausole stabilite nel presente articolo 3.

ART. 4 - Servitù di uso pubblico su tutte le opere di urbanizzazione primaria e modalità di acquisizione al demanio comunale.

4.1. 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. 3.2.

4.2. 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.

4.3. 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. 5 - Autorizzazione ad intervenire.

5.1. 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 immediatamente esecutiva, rilascerà **al Sig. Marchetto Gianbattista** o suoi aventi causa, in qualità di proprietario 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. 6 - Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi interni al comparto.

6.1. 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 e secondaria.

ART. 7 - Durata della convenzione.

7.1. Fermo restando che la proprietà convenzionante si impegna a rispettare i termini di cui all'art. 3.4, 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 la proprietà convenzionante ed il Comune fino a quando non saranno

adempiti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

ART. 8 – Spese.

- 8.1.** Tutte le spese e competenze inerenti e conseguenti il presente atto pubblico di convenzione sono poste a carico della proprietà convenzionante.