



ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F/10- Area posta tra la Via Nuova Ponente e la Tangenziale Bruno Losi. Controdeduzione alle osservazioni ed approvazione.

L'anno 2017 il giorno 20 del mese di luglio alle ore 19:45 , e successivamente, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

N.O.	COGNOME E NOME	PRES.
1	BELLELLI ALBERTO	P
2	DALLE AVE DAVIDE	P
3	ARLETTI ROBERTO	P
4	ARLETTI MARTINA	P
5	BAGNOLI MARCO	A
6	BAISI MARIA VIOLA	P
7	BOCCALETTI STEFANIA	P
8	BONI LORENZO	P
9	CON SARINO RUGGERO ALBERTO	P
10	GELLI PAOLO	A
11	LODI FRANCESCO	P
12	LUGLI MARIELLA	P
13	LUPPI CRISTINA	P
14	MUSSINI MONIA	P
15	REGGIANI MARCO	P
16	ZANNI MADDALENA	A

N.O.	COGNOME E NOME	PRES.
17	GADDI EROS ANDREA	P
18	MEDICI MONICA	P
19	SEVERI LUCA	A
20	AZZI ANNA	A
21	PETTENATI PAOLO	P
22	VERRINI GIORGIO	P
23	BARBI MASSIMO	P
24	BENATTI ROBERTO	P
25	ROSTOVI CRISTIAN	P

PRESIDENTE E CONSIGLIERI ASSEGNATI n° 25

Presenti con diritto di voto n°. 20

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio Comunale il Sig. Davide Dalle Ave.

Partecipa Antonio Castelli in qualità di Segretario Generale.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è pubblica.

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F/10 - Area posta tra la Via Nuova Ponente e la Tangenziale Bruno Losi. Controdeduzione alle osservazioni ed approvazione.

(Entra Zanni = n. 21)

(Rientra Barbi = n. 22)

(Rientra Benatti = n. 23)

(Esce Benatti e Pettenati = n. 21)

Sono presenti n. 21 consiglieri. Rispetto al quadro iniziale sono intervenute le seguenti variazioni in più: Azzi, Severi e Zanni; in meno: Benatti e Pettenati.

Sono presenti l'ing. Norberto Carboni e l'arch. Attilio Palladino del Settore Urbanistica.

L'ass. Tosi introduce il punto in oggetto.

Entra Zanni = n. 21 presenti

L'arch. Palladino presenta i contenuti tecnici della variante, proiettando apposite slides in sala.

Rientra Barbi = n. 22 presenti

I cons. Gaddi (Movimento 5 Stelle), Verrini (Carpi Futura), Barbi (Forza Italia) e Medici (Movimento 5 Stelle) chiedono chiarimenti tecnici, che vengono forniti dall'ass. Tosi.

Rientra Benatti = n. 23 presenti

Si apre un ampio dibattito a cui partecipano i **cons. Gaddi (Movimento 5 Stelle), Verrini (Carpi Futura), Barbi (Forza Italia), Benatti (Forza Italia)** che chiede in particolare di rinviare il punto per approfondire le tematiche a esso legate, **Boni (Partito Democratico), Medici (Movimento 5 Stelle), Arletti Roberto (Gruppo Misto) e l'ass. Tosi.**

Il cons. Severi (Movimento 5 Stelle) annuncia il voto contrario del suo gruppo; questa proposta di delibera mette nero su bianco ciò che effettivamente l'Amministrazione vuole: ancora cemento, rottura della qualità della vita, delocalizzazione delle sedi di interessi di vita. Nella variante ci sono più parcheggi che aree commerciali con danni all'ambiente per il traffico che si aggiungerà. Certo, ci sono 50 posti di lavoro teorici, ma essi non compensano i danni al territorio.

Il cons. Rostovi (Fratelli d'Italia-Alleanza Nazionale) è d'accordo sulla proposta; già in campagna elettorale egli si espresse per cogliere le occasioni interessanti di investimenti e di lavoro; superando il fatto di pensare per il futuro al vincolo di "maggior cubatura – zero". Anche un posto di lavoro in più è positivo. Occorre ricordarsi che è un terreno privato e non pubblico.

Il cons. Verrini (Carpi Futura) è contrario alla variante; spera che questo nuovo insediamento, che aumenterà la cementificazione, almeno sia un volano per nuove assunzioni e attività; qui si parla però non di industrie, ma di commerci. Non è pensabile a un rilancio economico con questi elementi.

Il cons. Benatti (Forza Italia) contesta il fatto dei tempi ristretti per presentare e studiare la proposta; non è accettabile dire che altrimenti gli investitori avrebbero rinunciato. Il Comune deve svolgere in autonomia il suo ruolo, senza lasciarsi condizionare. Si è andati contro osservazioni e pareri per arrivare a questa variante. Non si capisce nemmeno perché questa proposta di delibera

venga portata in Consiglio Comunale e non sia di competenza di Giunta. Il suo gruppo si asterrà.

L'ass. Tosi precisa che l'atto è presentato in Consiglio Comunale, in quanto (come è già stato spiegato anche in commissione) è previsto uno spostamento di volumi da un comparto all'altro. È una fattispecie non normata dal P.R.G. e quindi deve passare per il Consiglio Comunale.

I cons. Reggiani (Partito Democratico) e Arletti R. (Gruppo Misto) si esprimono a favore della proposta di delibera.

Escono Benatti e Pettenati = n. 21 presenti

Tutti gli interventi vengono conservati agli atti mediante registrazione elettronica a cura della Segreteria Generale; i files sono a disposizione dei singoli consiglieri e degli aventi titolo e messi on line, con libero accesso, sul sito web del Comune di Carpi.

Più nessuno muovendo osservazioni, il Presidente pone in votazione la proposta di delibera in oggetto;

Essa viene approvata a maggioranza dei voti espressi:

consiglieri presenti n. 21

consiglieri votanti n. 20

astenuti 1 (FI = 1 Barbi)

a favore 15 (PD = 13, GM = 1, FdI-AN = 1)

contrari 5 (M5ST = 3, CF = 2)

nei seguenti termini:

IL CONSIGLIO COMUNALE

RITENUTO di approvare la proposta di deliberazione iscritta all'ordine del giorno avente ad oggetto: **“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F/10 - Area posta tra la Via Nuova Ponente e la Tangenziale Bruno Losi. Controdeduzione alle osservazioni ed approvazione”** per le motivazioni in essa contenute;

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

VISTO il vigente Statuto del Comune;

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

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

DELIBERA

di approvare la proposta di delibera iscritta all'ordine del giorno avente ad oggetto: **“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F/10 - Area posta tra la Via Nuova Ponente e la Tangenziale Bruno Losi. Controdeduzione alle osservazioni ed approvazione”** per le motivazioni in essa contenute.

DELIBERA INOLTRE

a seguito di separata votazione, a maggioranza dei voti espressi, consiglieri presenti n. 21, consiglieri votanti n. 20:

astenuti 1 (FI = 1 Barbi)

a favore 15 (PD = 13, GM = 1, FdI-AN = 1)

contrari 5 (M5ST = 3, CF = 2)

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267 T.U. del 18.08.2000, al fine di dar corso a tutti gli atti conseguenti alla seguente deliberazione.

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Presidente
(Dalle Ave)

Il V. Segretario Generale
(Castelli)

Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale

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

Propone al Consiglio Comunale l'approvazione della seguente deliberazione:

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F/10- Area posta tra la Via Nuova Ponente e la Tangenziale Bruno Losi. Controdeduzione alle osservazioni ed approvazione.

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale **n.79 del 02/07/2015**, con la quale si autorizzavano i Sigg.ri:

- **Guizzardi Doviglio**, residente a Carpi (MO) in Via Pietro Nenni, n.4 in qualità di Legale Rappresentante della **Società FINIMCAR S.r.l.** P.IVA n.01986070363 in qualità di proprietaria dell'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.135 mapp.li 17, 18, 151, 153, 161, 165, 174 e 175 per la parte interessata dal comparto, 176, 177;
- **Foroni Paolo** residente a Carpi (MO) in via Nuova Ponente n. 17 C.F. FRNPLA57D28B819D, il quale interviene, oltre che in proprio, in nome della Sig.ra **Benetti Alma**, come da procura di cui all'atto stipulato a ministero Notaio Fiori n.rep.225792/48024 del 16/12/2013;
- **Foroni Giancarlo** residente a Carpi (MO) in via San Francesco, n. 17 C.F. FRNGCR61E02B819U;
- **Foroni Tiziana** residente a Carpi (MO) in via Mozart n. 6 C.F. FRNTZN63M56B819V,

tutti in qualità di proprietari dell'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.135 mapp.li 188, 190;

- **Zaccarini Faustino** residente a Modena in Via F. Magellano, n.78, a cui è subentrato il Sig. **Righetti Marco**, nato a Ferrara (FE) il 28 maggio 1961, Cod. Fiscale RGH MRC 61E28 D548, residente a Carpi (MO) in via Cantina Pioppa n° 12, in qualità di Amministratore Unico della **Società Copernico S.r.l.** C.F. e P.IVA 02895630362, avente sede a Carpi in Via Pisacane, n.2, in qualità di proprietaria dell'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.135 mapp.li 150 per la parte interessata dal comparto e 152;

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 F/10";

Preso atto che:

- con istanza Prot.n.53195 del 31/10/2015 la proprietà ha inoltrato richiesta di deposito degli elaborati del P.P. dell'ambito di trasformazione urbanistica, denominato F/10;
- il progetto di piano è stato modificato ed integrato su indicazione e prescrizioni degli enti competenti e del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico inviate via mail o in atti al Prot. n. 63935 del 29/12/2015, n.14124 del 12/03/2016, n.37777 del 14/07/2017, con istanze in atti al Prot.n.12678 del 21/03/2015, n.18076 del 02/04/2016, n.54788 del 15/10/2016, n.22291 del 29/04/2017, n.23871 del 09/05/2017, n.35350 del 01/07/2017, n.38462 del 19/07/2017;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, emessa in data 11/07/2017, Prot. n. 37055, attestante che **l'avviso di deposito** della documentazione relativa al **"Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F/10- Area posta tra la Via Nuova Ponente e la Tangenziale Bruno Losi"** 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 04/05/2016 al 02/07/2016** e che del deposito è stata data comunicazione sul quotidiano "Il Resto del Carlino" in data 04/05/2016, nonchè sul sito istituzionale del Comune di Carpi – Sezione Amministrazione Trasparente;

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 11/05/16, Prot. n°25802;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica in data 11/05/2016, Prot. n°25807;
- Provincia di Modena - 1° Dipartimento Programmazione e Pianificazione Territoriale in data 11/05/2016 Prot.25811;
- Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi in data 11/05/2016 Prot. n°25823;
- ATERSIR Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e rifiuti in data 01/10/2016 Prot.51798;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, emessa in data 11/07/2017, Prot. n.37059, attestante che la documentazione relativa al **"Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale"**

commerciale di tipo F - comparto F/10- Area posta tra la Via Nuova Ponente e la Tangenziale Bruno Losi” libererà la garanzia 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 04/05/2016 al 02/07/2016**, e che entro i prescritti termini sono pervenute le seguenti osservazioni (**Allegato A**) alla proposta di piano particolareggiato:

- Istanza in atti al **Prot. 35595 del 30/06/2016** dei **Sigg.ri Bellelli Ivano e Mauro**;
- Istanza in atti al **Prot. 35632 del 30/06/2016** del **Sig. Franco Giberti** in qualità di presidente provinciale **FAIB** – Federazione Autonoma Italiana Benzinai;

Preso atto che la documentazione presentata è stata integrata con l'atto unilaterale d'obbligo tra il proprietari del comparto F/10 del 29/05/2017, registrato all'Agenzia dell'Entrate il giorno 17/07/2017, con cui la Finimcar Srl e la Soc. Copernico autorizza il trasferimento di una parte della potenzialità edificatoria SC del comparto F/10 pari a mq 1500 al comparto F/1 Borgogioioso, con cui si consente rispettivamente:

1. di costruire per le finalità già specificate negli elaborati progettuali dell'ambito di trasformazione e che saranno oggetto di specifica destinazione secondo la proposta di variante al piano particolareggiato F/1 di prossima presentazione,
2. di ricavare nell'ambito F/10 una specifica dotazione urbanistica afferente l'ambito F/1 dell'estensione di 4500 mq per asservirla al soddisfacimento degli standard urbanistici riguardanti il verde condominiale del comparto F/1;
3. di ricavare inoltre sui terreni del comparto F/10 e da riservare stabilmente funzionalmente all'intervento nel comparto F/1 la dotazione urbanistica idonea per il soddisfacimento degli standard per i parcheggi pubblici derivanti dal trasferimento verso il comparto F/1 dei diritti edificatori, la cui realizzazione contestuale si intende come obbligo e condizione per la realizzazione degli interventi edificatori nel comparto F/1;

Preso atto che il “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F/10- Area posta tra la Via Nuova Ponente e la Tangenziale Bruno Losi” consiste nell'individuazione di sette 7 lotti autonomi a destinazione commerciale e corrispondenti dotazioni territoriali, per mq 17973 di SC complessiva e precisamente i **Lotti "A1" - "A2" - "A3" - "A4"**: con una superficie fondiaria SF complessiva di mq 31.076 e SC di 3056 mq, 1746mq, 3051 mq, 3271 mq che ospiteranno ciascuno una medio-grande struttura commerciale extralimentare (SV < mq 2500 per ciascun blocco), funzionalmente indipendenti, circondati da un ampio porticato condominiale ad uso pubblico e fisicamente separati da "corridoi" condominiali anch'essi ad uso pubblico; il **Lotto B**, con superficie fondiaria SF di mq 15.551 e SC 4.025 mq, ospiterà una struttura commerciale U3/2a (medio-grande struttura di vendita alimentare); il **Lotto C** - con una superficie fondiaria SF di mq 2.892 e SC 600 mq , dove probabilmente verrà realizzata un'attività di pubblico esercizio U2/3; il **Lotto D** con una superficie fondiaria SF di mq 3.191 e SC mq 2224, al cui interno è prevista la realizzazione di un fabbricato pluripiano di cinque piani fuori terra, avente una Superficie Coperta pari a mq 840. Il piano terra sarà destinato parte a “medio piccole strutture

commerciali di vendita - U2/2" e parte a "pubblico esercizio - U2/3" mentre, ai 4 piani superiori, sono previste destinazioni direzionali di tipo "terziario diffuso a basso afflusso di pubblico U2/4";

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 08/06/2017, verbale n°7;

Vista la comunicazione pervenuta dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n°40680 del 28/06/16, con la quale l'Agenzia esprimeva parere favorevole osservazioni/prescrizioni di carattere ambientale espresse nella fase di approvazione del piano e delle sue successive varianti (**Allegato B**);

Vista la comunicazione pervenuta dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, in atti al Prot. n.46283 del 03/09/2016 con la quale, acquisito il parere espresso da A.R.P.A., l'azienda esprime parere favorevole, in quanto le modifiche proposte non incidono in modo significativo sugli aspetti di competenza (**Allegato C**);

Vista la comunicazione pervenuta dalla Provincia di Modena in atti al Prot.44507 del 23/08/2016, con il quale si esprime parere non favorevole alla realizzazione della Variante al piano, sollevando osservazioni di carattere ambientale e di non conformità ai piani sovraordinati PTCP 2009, giudicando assentibile la documentazione geologica e tecnica presentata ai sensi dell'art.5 L.R. 19/2008 (**Allegato D**);

Vista la comunicazione pervenuta dal Servizio Lavori Pubblici in atti al Prot.30769 del 07/06/2016 contenente prescrizioni a recepire in sede di predisposizione del progetto esecutivo ed integrazione in atti al Prot.38411 del 18/07/2017(**Allegato E**);

Vista la comunicazione pervenuta da ATERSIR Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e rifiuti in data 24/01/2017 Prot.4132 (**Allegato F**), con cui l'agenzia comunica che:

“ ritiene necessario e sufficiente, ai sensi della D.G.R. n. 201/2016, il solo parere del Soggetto Gestore del SII che si esprimerà in relazione agli aspetti tecnici infrastrutturali. ATERSIR dovrà esprimersi se le trasformazioni urbanistiche previste da tali strumenti pianificatori comportassero, a seguito del confronto con il Gestore, la necessità di inserire nuovi interventi nella programmazione del SII, o incidessero sulle zone di salvaguardia della risorsa destinata al consumo umano, ovvero sulla delimitazione degli agglomerati esistenti, e comunque nel caso in cui tali condizioni non fossero già state valutate nei piani sovraordinati.

Si conferma pertanto che, in generale, solo successivamente al confronto col gestore del servizio idrico integrato e all'evidenziarsi della necessità di inserire nella pianificazione d'ambito di nuove opere del servizio idrico integrato debba essere richiesto parere a questa Agenzia.”

Considerato che, come risultante dall'allegato computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo dei lavori che saranno eseguiti direttamente dai proprietari convenzionanti, risulta superiore a quanto dovuto al Comune come oneri "tabellari" di urbanizzazione primaria, il cui importo è pari ad Euro 685.353,99 (19.473 mq

di SC massima realizzabile - comprensiva del comparto F1- prevista dal Piano Particolareggiato x Euro 35,19509 mq/SC oneri tabellari riferiti a nuova costruzione) a fronte dell'importo di Euro 1.413.394,59 delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;

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;
- la Legge Regionale n°46 del 30/11/88, come modificato dalla L.R. n°20 del 24/03/03 e ss. mm. e ii ;
- 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 e integrazioni;
- la Legge n°106 del 12/07/2011 che ha convertito in legge il decreto legge n°70 del 13/05/2011;
- il vigente Piano Regolatore Generale "P.R.G. 2000" approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n°174 del 30/04/02, in vigore dal 12/06/02, come modificato dalle successive varianti specifiche recepite nell'Elaborato aggiornato e coordinato" di cui alla Determinazione Dirigenziale n°316 del 20/04/2017;
- la Legge n.98 del 09/08/2013 e nello specifico l'art.30, comma 3 bis;

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

Preso atto che ai sensi dell'art. 5 – *Costruzioni private* - dello stesso decreto convertito, le quali, in particolare, al comma 13, lettera b) si stabilisce che:
“l'approvazione dei piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, rientra nelle competenze della Giunta Comunale;

Considerato che il piano attuativo prevede il trasferimento di una porzione della potenzialità edificatoria al comparto F1 (mq 1500), urbanisticamente omogeneo ai sensi artt.33 e 34 delle NTA del PRG vigente, si ritiene che la sua approvazione sia di competenza del Consiglio Comunale;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare competente in data 17/07/2017;

Viste le disposizioni dettate dall'art. 39, comma 3 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33 – “*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*”, come modificato dall'art. 43, comma 1) lettera b) del D.Lgs. N. 97 del 25/05/2016;

Adempiuto a quanto prescritto dall'art.49 comma 1 della Legge n°267/2000 con il parere favorevole del dirigente competente sulla regolarità tecnica della proposta ;

Su proposta del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico del Comune

PROPONE
AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

Di prendere atto delle prescrizioni/precisazioni di cui al parere favorevole condizionato dell'AUSL all'approvazione del piano attuativo in oggetto, in atti al n.46283 del 03/09/2016, che si limita unicamente agli aspetti relativi al PPIP F/10,escludendo l'insediamento di distributore carburanti rappresentato nella Tav. 29 (Coordinamento tra F1e F10), contenente le osservazioni di seguito specificate:

Rete Viaria

Al fine di garantire e migliorare la sicurezza della strada per l'utenza debole (ciclisti, pedoni, persone con disabilità) si raccomanda di:

- *prevedere che le strade di comparto siano a velocità controllata (30 km/h) in modo da connotare la rete viaria all'interno della zona come area sicura,*
- *prevedere che l'attraversamento ciclopedonale posto in prospicenza del lotto D sia di tipo rialzato, secondo le Linee Guida comunali su Infrastrutture del Traffico del Comune di Carpi, di cui alla Determina n. 1033/2008 per evitare che "la nuova viabilità interna del comparto sia utilizzata per by-passare la rotonda Via Nuova Ponente/Tangenziale Bruno Losi", come – impropriamente - indicato nella Relazione Generale e nello Studio di Impatto su Traffico.*

Mobilità Ciclabile

Al fine di progettare percorsi ciclabili in sede propria, lontani dalla rete veicolare e in continuità con quelli esistenti, ed in applicazione della norme Decreto 557/1999, si consiglia di:

- *valutare con attenzione la tipologia del fondo stradale (rugoso o rialzato) e la segnaletica, sia orizzontale che verticale, dell'attraversamento ciclabile nel punto di ingresso alla mano dalla Tangenziale Bruno Losi, tenendo anche conto della adiacente rotonda di smistamento;*
- *analoga attenzione andrà posta anche nella progettazione e realizzazione dell'attraversamento ciclabile all'uscita dal comparto verso la Tangenziale Bruno Losi;*
- *individuare una corsia di collegamento tra i rami della ciclabile definiti nel progetto e le aree di parcheggio per velocipedi poste a scavalco tra i lotti A e B;*
- *predisporre un numero adeguato di parcheggi per biciclette non solo nei lotti A e B ma anche, più limitatamente, nei lotti C e D.*

Rete Pedonale e Barriere Architettoniche

Al fine di progettare percorsi pedonali in sede propria e lontani dalla rete veicolare, con particolare attenzione alle persone con problemi di mobilità ed in applicazione del DPR 503/1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" e del DM 236/1989, si raccomanda di :

- *utilizzare materiali e modalità di posa tali da non presentare asperità, rugosità o fessure da*

costituire una impedimento al corretto movimento;

- curare la presenza di marciapiedi o aree pedonali, separate dalla rete ciclabile, e con larghezza standard di 1,50 m e pavimentazione liscia e continua.

Si suggerisce infine di adottare un limite del 7% come massima pendenza ammissibile nelle rampe, al posto dell'8% prevista dalla norma vigente, per favorire la piena fruibilità e autonomia degli utenti disabili.

Sistema del Verde

Al fine di aumentare la sicurezza negli attraversamenti stradali posti nell'area a verde occorre assicurarsi che nelle aree limitrofe gli stessi non siano presenti alberi o cespugli che impediscano la corretta visuale e la chiara percezione dei veicoli in avvicinamento.

Si consiglia inoltre la scelta di varietà vegetali che presentino minori controindicazioni dal punto di vista allergenico od il loro posizionamento nelle zone a margine dell'edificazione. A scopo indicativo si consiglia la consultazione della specifica pagina informativa del sito di ARPAE riguardante l'azione svolta dalla stessa Agenzia in ambito di monitoraggio dei pollini e la prevenzione delle allergie.

Sistema fognario e Vasche di laminazione

*Vista la presenza di un bacino di laminazione a cielo aperto, di uso esclusivo del lotto A, si comunica infine che dovranno essere adottare tutti i criteri realizzativi e manutentivi affinché tale struttura non comporti la possibilità di sviluppo di insetti nocivi, con la massima attenzione e sorveglianza nel periodo annuale di vita della Zanzara tigre, *Aedes albopictus*, (aprile-ottobre).*

Di prendere atto delle prescrizioni contenute nel parere rilasciato dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n°40680 del 28/07/16, che riguardano osservazioni e considerazioni di carattere ambientale, come di seguito indicato:

Premessa

Nello strumento attuativo presentato viene definita la progettazione urbanistica di dettaglio di un comparto direzionale commerciale sito a Carpi (MO), a Sud-Ovest del centro cittadino, compreso tra la tangenziale Bruno Losi ad Est e Via Nuova Ponente a Nord, avente superficie territoriale complessiva di mq 87.125 mq ed area di massima edificazione inferiore a 35.120 mq. L'area, insieme al centro commerciale Borgogioioso, è individuata negli strumenti urbanistici come "Polo funzionale.

Il piano presentato prevede la formazione di 4 lotti.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

La valutazione ambientale redatta ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000 e s.m.i. e del D.Lgs.152/006 e s.m.i.

analizza in maniera dettagliata per le varie matrici ambientali lo stato di fatto, valuta le ricadute del piano su queste ed individua le misure da mettere in atto al fine della sostenibilità finale del piano stesso.

Nella Valsat, al fine di valutare gli effetti dell'intervento nel tempo, per ogni componente ambientale è stato individuato un set di indicatori su cui effettuare il monitoraggio, indicandone la frequenza e la responsabilità del monitoraggio; per quanto riguarda le componenti acqua, qualità aria, ed inquinamento acustico tra i responsabili viene indicata anche Arpae.

Si richiede che tale riferimento venga tolto in quanto il monitoraggio del piano non è responsabilità della scrivente agenzia. Arpae può eventualmente fornire i dati raccolti dalle reti di monitoraggio che comunque hanno in generale finalità molto diverse rispetto a quelle utili a tale scopo.

*Sarà inoltre opportuno verificare se il progetto presentato non sia da sottoporre alle procedure di cui alla L.R. n.9/1999 e D.Lgs. n.152/2006, tenendo conto che il comune di Carpi è elencato tra le **“Zone nelle quali gli standard di qualità ambientale della legislazione comunitaria sono stati superati”** (superamento degli standard definiti per la qualità dell'aria per PM10 e NO2), quindi le soglie dimensionali definite nella normativa vanno ridotte del 50%, così come andrà preso in considerazione se entro un raggio di 1 km siano presenti altri interventi con la stessa tipologia progettuale.*

Reti fognarie

Si prende atto che è previsto un sistema separato di smaltimento dei reflui e che sarà rispettata l'invarianza idraulica dell'area.

Per le acque bianche, lo scarico finale è previsto nel collettore esistente posto in angolo tra la Tangenziale Bruno Losi e Via Nuova Ponente e dovrà avere una portata non superiore 180/200 lt/sec. L'obiettivo dell'invarianza sarà perseguito attraverso la posa di collettori sovradimensionati, dalla realizzazione di un bacino di laminazione di capacità di circa 3.500 mc, che verrà collocato sul lato Ovest del lotto A e che avrà la funzione di laminare le acque provenienti dalla copertura dell'edificio "A". Le reti private di scarico delle acque bianche dei lotti, prima della immissione nella rete pubblica, saranno provviste di idonea saracinesca di regolazione della portata.

Per quanto riguarda la vasca di laminazione, si evidenzia che nella documentazione presentata non vi è il progetto di realizzazione; si richiede pertanto che questa venga realizzata attendendosi alle prescrizioni impartite dall'ente gestore del sistema idrico integrato.

Essendo l'area su cui verrà realizzata la vasca indicata come “area verde a servizio del comparto F1” dovranno essere definite chiaramente le modalità e gli impegni gestionali relativamente al sistema di laminazione e scarico, oltre al soggetto che se ne farà carico sia nella fase transitoria e, nel caso in cui il comune decida di non prendere in carico il manufatto, in quella definitiva.

*Nella relazione di Valsat si dichiara che all'interno dei lotti privati si prevede la posa di serbatoi interrati per l'accumulo di acqua meteorica a scopo irriguo, proveniente dalle sole coperture. Dal progetto illustrato nella tavola 14 - Planimetria definitiva di progetto della rete di raccolta fognature bianche - si desume che tali serbatoi sono previsti solo per i lotti A e B; **si chiede quindi di chiarire la modalità di gestione delle acque meteoriche raccolte dai tetti per i lotti C e D.***

*Si afferma che tale riserva d'acqua sarà utilizzata per l'irrigazione delle aree a verde privato, ma quanto dichiarato non è coerente con quanto indicato nella tavola sopra richiamata, **dove le indicate cisterne di raccolta delle acque meteoriche scaricano nel bacino di laminazione. Si richiede quindi che venga chiarito tale aspetto.***

*Per quanto riguarda le acque drenate dal tetto dell'edificio A, sulla cui copertura è prevista la realizzazione di un parcheggio solo in parte coperto con pensiline, **si ritiene che le acque provenienti da tale struttura non possano essere considerate come "incontaminabili" ed il loro riutilizzo tal quale, per usi non pregiati, come indicato nella DGR 286/05, non risulti pertanto fattibile.***

*Nella relazione si dichiara che non verranno realizzate **vasche di raccolta di prima pioggia**; tale scelta risulta condivisibile per le aree adibite a parcheggio, mentre **si ritiene necessario che queste vengano previste per le due aree (lotto A e lotto B) di carico e scarico merci in quanto queste superfici, per le attività che vi si svolgono e per la presenza di mezzi pesanti, possono essere soggette ad inquinamenti con sostanze pericolose causati da sversamenti o perdite accidentali.** Si rimanda tuttavia alla Provincia (Ente competente ai*

sensi della DGR 286/05 punto 4.2 c), la conferma di tale soluzione progettuale.

*Nella Relazione illustrativa viene inoltre indicato che per l'irrigazione del verde verrà valutata la possibilità di utilizzare pozzi: **si ricorda che tali pozzi devono essere autorizzati.***

*Per le acque NERE, il progetto prevede l'installazione di idonee fosse biologiche per tutti gli scarichi privati, con recapito finale nella fognatura mista esistente al di sotto di Via Nuova Ponente; **anche per il sistema di smaltimento delle acque nere dovranno essere messe in atto tutte le prescrizioni impartite dall'ente gestore del sistema idrico integrato.***

Reti fognarie

Si prende atto che è previsto un sistema separato di smaltimento dei reflui e che sarà rispettata l'invarianza idraulica dell'area.

Per le per acque bianche, lo scarico finale è previsto nel collettore esistente posto in angolo tra la Tangenziale Bruno Losi e Via Nuova Ponente e dovrà avere una portata non superiore 180/200 lt/sec. L'obiettivo dell'invarianza sarà perseguito attraverso la posa di collettori sovradimensionati, dalla realizzazione di un bacino di laminazione di capacità di circa 3.500 mc, che verrà collocato sul lato Ovest del lotto A e che avrà la funzione di laminare le acque provenienti dalla copertura dell'edificio "A". Le reti private di scarico delle acque bianche dei lotti, prima della immissione nella rete pubblica, saranno provviste di idonea saracinesca di regolazione della portata.

*Per quanto riguarda la vasca di laminazione, **si evidenzia che nella documentazione presentata non vi è il progetto di realizzazione; si richiede pertanto che questa venga realizzata attendendosi alle prescrizioni impartite dall'ente gestore del sistema idrico integrato.***

*Essendo l'area su cui verrà realizzata la vasca indicata come "area verde a servizio del comparto F1" dovranno essere **definite chiaramente le modalità e gli impegni gestionali relativamente al sistema di laminazione e scarico, oltre al soggetto che se ne farà carico sia nella fase transitoria e, nel caso in***

cui il comune decida di non prendere in carico il manufatto, in quella definitiva.

Nella relazione di Valsat si dichiara che all'interno dei lotti privati si prevede la posa di serbatoi interrati per l'accumulo di acqua meteorica a scopo irriguo, proveniente dalle sole coperture. Dal progetto illustrato nella tavola 14 - Planimetria definitiva di progetto della rete di raccolta fognature bianche - si desume che tali serbatoi sono previsti solo per i lotti A e B; **si chiede quindi di chiarire la modalità di gestione delle acque meteoriche raccolte dai tetti per i lotti C e D.**

Si afferma che tale riserva d'acqua sarà utilizzata per l'irrigazione delle aree a verde privato, ma quanto dichiarato non è coerente con quanto indicato nella tavola sopra richiamata, **dove le indicate cisterne di raccolta delle acque meteoriche scaricano nel bacino di laminazione. Si richiede quindi che venga chiarito tale aspetto.**

Per quanto riguarda le acque drenate dal tetto dell'edificio A, sulla cui copertura è prevista la realizzazione di un parcheggio solo in parte coperto con pensiline, **si ritiene che le acque provenienti da tale struttura non possano essere considerate come "incontaminabili" ed il loro riutilizzo tal quale, per usi non pregiati, come indicato nella DGR 286/05, non risulti pertanto fattibile.**

Nella relazione si dichiara che non verranno realizzate **vasche di raccolta di prima pioggia**; tale scelta risulta condivisibile per le aree adibite a parcheggio, mentre **si ritiene necessario che queste vengano previste per le due aree (lotto A e lotto B) di carico e scarico merci in quanto queste superfici, per le attività che vi si svolgono e per la presenza di mezzi pesanti, possono essere soggette ad inquinamenti con sostanze pericolose causati da sversamenti o perdite accidentali.** Si rimanda tuttavia alla Provincia (Ente competente ai

sensi della DGR 286/05 punto 4.2 c), la conferma di tale soluzione progettuale.

Nella Relazione illustrativa viene inoltre indicato che per l'irrigazione del verde verrà valutata la possibilità di utilizzare pozzi: **si ricorda che tali pozzi devono essere autorizzati.**

Per le acque NERE, il progetto prevede l'installazione di idonee fosse biologiche per tutti gli scarichi privati, con recapito finale nella fognatura mista esistente al di sotto di Via Nuova Ponente; **anche per il sistema di smaltimento delle acque nere dovranno essere messe in atto tutte le prescrizioni impartite dall'ente gestore del sistema idrico integrato.**

Campi elettromagnetici

Come evidenziato anche nella VALSAT, il Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radiotelevisiva (PLERT) della Provincia di Modena, approvato con D.C.P n. 72 del 14/04/2004, ha individuato in Via Nuova Ponente un sito di emittenza radiotelevisiva (Quadro Conoscitivo, Allegato A, sito n. 1) da delocalizzare a breve termine perché ubicato in ambito vietato ai sensi della L.R. 30/2000.

Dal momento che a tutt'oggi non risultano agli atti della scrivente Agenzia documenti che attestino l'avvenuto risanamento del sito, si ritiene opportuno evidenziare quanto sopra, rilevando altresì che **non sono ammessi ambiti per nuovi insediamenti nel raggio di 300 m dai siti di emittenza radiotelevisiva, e che, pertanto, l'utilizzo di questa porzione di territorio per destinazioni d'uso che**

comportino una permanenza di persone superiore alle quattro ore giornaliere risulterebbe in contrasto con la normativa di settore, **fatto salvo che non sia assicurata la tutela sanitaria della popolazione e la salvaguardia dell'ambiente attraverso uno studio dei livelli complessivi di campo elettromagnetico (DGR 978 del 12 luglio 2010).**

Al fine dell'ammissibilità dell'intervento, dovrà quindi essere presentato uno studio che, attraverso stime previsionali effettuate nelle condizioni più cautelative (impianto nelle condizioni di massimo funzionamento autorizzato), verifichi il rispetto dei limiti di riferimento nei luoghi intensamente frequentati e negli edifici a permanenza prolungata (permanenza di più di 4 ore), valutando in particolare che gli edifici previsti nel lotto C e nel lotto D non ricadano all'interno del volume di rispetto in cui è possibile il superamento dei limiti normativi.

Inquinamento acustico

Le valutazioni sulla componente acustica sono state effettuate sia caratterizzando la situazione ante operam, sia valutando con un modello previsionale l'impatto generato dalla realizzazione del piano.

La superficie territoriale del comparto, secondo la vigente classificazione acustica comunale, è stata attribuita ad una classe IV – area ad intensa attività umana - con limiti acustici ammessi pari a 65 dBA di giorno e 55 dBA di notte. I recettori individuati (6 edifici residenziali R1-R6 collocati nelle vicinanze dell'area) sono inseriti in parte nella stessa Classe IV (R1 e R3) ed in parte (R2, R4, R5, e R6) in classe III – area mista - con limiti acustici ammessi pari a 60 dBA di giorno e 50 dBA di notte.

Per quanto attiene la caratterizzazione acustica nello scenario ante-operam, sono stati effettuati rilievi fonometrici di lungo periodo (misure di 24 ore dal 20 al 26 aprile 2015) in 3 postazioni individuate al confine della lottizzazione in prossimità dei recettori (P1, P2 e P3). Tali misure sono state utilizzate anche per la taratura del modello previsionale utilizzato.

La valutazione post operam è stata effettuata considerando sia la presenza di sorgenti fisse (relazione revisionale di impatto acustico redatta in luglio 2015), sia la rumorosità prodotta dai mezzi pesanti e leggeri durante le attività di carico/scarico, dall'aumento di traffico sulle strade presenti intorno al comparto e dai mezzi leggeri circolanti sulla viabilità interna al comparto e nei parcheggi.

Per quanto riguarda l'impatto delle sorgenti fisse, si rileva che gli impianti verranno collocati in copertura degli edifici A e B sul lato ovest. Nello studio sono state considerate 10 UTA e 10 gruppi frigo per l'edificio A e 1 gruppo frigo ed un condensatore per l'edificio B, i livelli sonori presenti a riferimento sono stati desunti dalle schede tecniche di impianti simili.

I risultati delle stime riferite agli impianti a servizio delle nuove attività commerciali attestano il rispetto dei valori limite assoluti di immissione diurni ai ricettori, con una unica eccezione per il recettore R1 dove si registra il superamento dei limiti di zona definiti per la Classe III, superamento determinato dal rumore di fondo già presente nell'area e presso il quale le nuove attività commerciali non provocano aumenti significativi. I valori limite differenziali di immissione diurni sono rispettati in tutti i ricettori.

Anche se le attività presenti nell'area osserveranno gli orari di apertura dei centri commerciali e saranno quindi riferibili al solo periodo di riferimento diurno (6-22), si presume che alcune tipologie di impianti saranno funzionanti nell'arco delle 24 ore (gruppi frigoriferi). **Si ritiene quindi che la documentazione vada integrata con una valutazione riferita al periodo di riferimento notturno.**

Si rileva che nella valutazione non sono stati considerati gli impianti che verranno realizzati a servizio dei Lotti C e D e non è stato valutato l'impatto generato dalla presenza dei Pubblici esercizi previsti al piano terra dei due edifici;

si sottolinea la necessità che, a seguito dell'effettiva definizione delle attività che si insedieranno, venga effettuata una valutazione di impatto acustico che consideri anche la presenza di queste ulteriori sorgenti di rumore.

Per quanto riguarda il rumore da traffico, i dati di input utilizzati per il modello previsionale sono stati dedotti dalla studio effettuato per la valutazione dell'impatto sulla componente traffico. Le stime sono state effettuate considerando anche i contributi puntuali ai ricettori prodotti dagli impianti a servizio delle strutture commerciali dei lotti A e B.

I risultati riportati nel documento "Studio di impatto sulla componente acustica", mostrano una sostanziale compatibilità delle piano dal punto di vista acustico, fatte salve alcune potenziali criticità determinate dalle operazioni di carico e scarico e dai mezzi transitanti nelle aree interne (parcheggi), con particolare riferimento ai ricettori R1, R2 per il rispetto dei limiti di immissione assoluti ed a R4 per il rispetto del differenziale è stata quindi prevista (tavola 27 – Planimetria di progetto delle barriere antirumore) la realizzazione di opere di mitigazione a protezione di:

- R1 e R2, sul confine di proprietà tra le aree di parcheggio del lotto C e R1 ed R2 stessi;
- R4, lungo la corsia dedicata al transito dei mezzi pesanti per il carico/scarico merci;
- R4, sul coperto dell'edificio del lotto A con funzione di schermatura sia per l'area di parcheggio, che degli impianti.

La progettazione delle barriere sopra descritta è stata effettuata senza tenere conto dell'apporto di rumore derivante dagli impianti che verranno installati a servizio delle attività che si insedieranno nei lotti C e D e soprattutto sono relative alla rumorosità prodotta nel solo periodo diurno, **si richiede che il progetto esecutivo delle barriere attesti il rispetto dei limiti di immissione assoluto e differenziale, diurni e notturni considerando l'impatto acustico di tutte le sorgenti ed attività presenti sull'intero comparto.**

Illuminazione pubblica

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, si dichiara che la progettazione esecutiva terrà conto di quanto disposto dalla Direttiva Regionale n.1688 del 18/11/2013, per l'applicazione dell'art. 2 della L.R. 19/2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico". **Si chiede che tali progetti vengano aggiornati tenendo conto delle ultime disposizioni contenute nella DGR 1732 del 12/11/2015.**

Irrigazione

*Considerando che nella relazioni si dichiara che verrà valutata “anche la possibilità di alimentare l'impianto d'irrigazione tramite la realizzazione di pozzi, data la presenza di acqua a profondità limitata”, **si ricorda che tale attività è soggetta ad autorizzazione.***

Per quanto riguarda lo scambio di superfici tra il comparto F10 e F1, fatto salvo quanto già detto in merito all'area destinata a verde afferente al comparto F1 ma inserita all'interno del comparto F10 e destinata ad accogliere il bacino di laminazione, da quanto riportato in relazione e nelle tavole si desume che il progetto della piattaforma di distribuzione carburante sarà demandata ad altro strumento urbanistico; si ricorda che dovrà essere seguito l'iter normativo previsto per la realizzazione di tali strutture.

Di prendere atto delle osservazioni/prescrizioni contenute nel parere rilasciato dalla Provincia di Modena in atti al Prot.44507 del 23/08/2016 , che riguardano osservazioni e considerazioni di carattere ambientale, come di seguito indicato, che per quanto non già ottemperato dovranno essere recepite nei progetti di attuazione dello strumento pianificatorio:

Si effettuano nel seguito ulteriori specifiche considerazioni che potrebbero essere utili in caso di revisione del progetto e/o di formazione di variante al vigente PRG da parte dell'Amministrazione Comunale.

Si richiama innanzitutto il parere ARPAE (Allegato 2), di cui sarà utile tenere in considerazione le prescrizioni.

Plert / Campi elettromagnetici

Dalla verifica degli elaborati di PLERT della Provincia di Modena si evince che l'ambito è interessato dalla fascia di ambientazione di 200 m dal sito n.1 – Carpi Via Nuova Ponente 24 A, in particolare tale fascia interessa i lotti C, D e parzialmente il lotto B. Il Sito 1 non presenta superamenti, ma per esso è prevista la delocalizzazione a breve termine ai sensi dell'art.4.2.1 delle N.T.A. del PLERT per le 2 frequenze radio.

Considerato che la presenza di un sito PLERT è segnalata nella VAS/Valsat del Piano tra le criticità e che non vengono individuate specifiche azioni di mitigazione e /o compensazione ambientale relativamente a tale sito ma viene unicamente riportato quanto prescritto dal PLERT in merito alla necessità di una delocalizzazione a breve termine (periodo che il Piano provinciale al citato articolo 4.2 comma 1 definiva come “...../(57”) e considerato che risulta che il comune non abbia provveduto alla delocalizzazione si dovrà considerare, ai fini dell'attuazione del comparto, che sia garantito il rispetto delle disposizioni del PLERT.

Gestione delle Acque

Il comparto ricade entro il limite della criticità idraulica di cui all'art.11 delle disposizioni del PTCP. Per tali aree, in caso di nuovi insediamenti il Piano provinciale dispone che gli strumenti urbanistici comunali prescrivano l'applicazione del principio di invarianza idraulica.

Dalla analisi della Relazione idraulica e dal confronto tra la tavola 6 – Planimetria definitiva di progetto e tavola 14 – Planimetria definitiva di progetto della rete di raccolta fognature bianche non risulta univocamente individuata l'ubicazione della vasca di laminazione. Se la tavola 14 individua a nord del lotto A il bacino di laminazione, che è definito come “funzionale unicamente al lotto A” ed ha una capacità di 3500 mc, la tavola 6 nella medesima ubicazione indica l'area verde a servizio del comparto F1:

si dovrebbe chiarire in modo definitivo la localizzazione del verde relativo al comparto

F1 e della vasca e la tipologia della stessa, rendendo coerenti gli elaborati. Si dovrebbero chiarire anche le modalità di gestione e manutenzione.

In relazione alla gestione delle acque meteoriche raccolte dai tetti o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili ad essere inquinate con sostanze pericolose, l'elaborato di VAS/Valsat indica che “All'interno dei lotti privati non si prevede l'installazione delle vasche di prima pioggia, mentre si prevede la posa di serbatoi interrati per l'accumulo di acqua meteorica, proveniente dalle sole coperture a scopo irriguo”. Dalla verifica della tavola 14 - Planimetria definitiva di progetto della rete di raccolta fognature acque bianche sono indicate delle cisterne di raccolta delle acque meteoriche che scaricano nel bacino di laminazione. Tali cisterne sono indicate solo per il lotto A e B:

si dovrebbero chiarire le modalità di gestione delle acque meteoriche raccolte dai tetti per i lotti C e D. Si rileva inoltre che sulla copertura del lotto A sono previsti i parcheggi pertinenziali P1 e pertanto le acque provenienti da tale copertura non possono essere considerate come “non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose” e pertanto non possono essere utilizzate “per usi non pregiati” (uso irriguo) ai sensi di quanto stabilito dalla DGR286/2005.

Nella Relazione illustrativa viene inoltre indicato che per l'irrigazione del verde verrà valutata la possibilità di utilizzare pozzi: tali pozzi devono essere autorizzati.

Nel caso si renderà necessario individuarne l'ubicazione e capirne i quantitativi ed il funzionamento in relazione al funzionamento delle cisterne di raccolta delle acque meteoriche ad uso irriguo di cui sopra.

Rischio Alluvione

Nella seduta di Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del Fiume Po del 17 dicembre 2015, con deliberazione n.4/2015, è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA). Nella seduta di Comitato Istituzionale del 3 marzo 2016, con deliberazione n.2/2016, è stato approvato il PGRA, la cui approvazione definitiva avverrà con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, sentita la conferenza Stato regioni, la cui consultazione è attualmente in corso.

Il Comitato Istituzionale con deliberazione n.5 del 17 dicembre 2015 ha adottato il “Progetto di Variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po(PAI) di seguito denominato Progetto di variante, che consiste in una integrazione alle norme di attuazione del PAI e del PAI Delta volta ad armonizzare gli strumenti di pianificazione di bacino vigenti con il PGRA del fiume Po.

Nelle More dell'approvazione del progetto di Variante il Comitato Istituzionale non ha ritenuto necessario disporre specifiche misure di salvaguardia considerando che per assicurare le finalità di tutela di cui all'art.65, comma 7 del D.Lgs. n. 152/2006, fosse sufficiente richiamare la previsione legislativa (tuttora vigente) di cui all'art. 1, comma 1 lettera b del D.L. n.279/2000 (convertito con modificazioni, nella legge n.365/2000). Per effetto di tale norma , in via cautelativa in mancanza di un piano di bacino adeguato, si devono ritenere applicabili le misure di salvaguardia per le aree a rischio molto elevato di cui al punto 3,1a dell'atto di indirizzo e coordinamento emanato con DPCM 29/09/1998, all'intera superficie delle aree con probabilità di inondazione corrispondente alla piena con tempo di ritorno pari o inferiore a 200 anni individuabili nelle mappe di pericolosità redatte in attuazione dalla Direttiva Alluvioni (direttiva 2007/60/CE).

Alla luce di tale quadro di pianificazione e normativo e ai fini dell'attuazione del PGRA con riguardo alla pianificazione di emergenza, territoriale e urbanistica dovranno trovare applicazione le misure /disposizioni definite dalla DGR 1300/2016.

Energia e Illuminazione

Con riferimento alla riduzione in materia di inquinamento luminoso, di risparmio energetico e di pubblica illuminazione

la VAS-Valsat/elaborati inerenti il tema energetico dovrebbero essere aggiornati ai sensi delle disposizioni della recente DGR 1732 del 12/11/2015.

Di controdedurre al parere rilasciato dalla Provincia di Modena in atti al Prot.44507 del 23/08/2016 per quanto riguarda i seguenti aspetti:

Osservazione 1 e 2

In merito a quanto oggetto di osservazione ai punti 1 e 2 dell'atto provinciale si prende atto che le difformità segnalate si intendono superate a fronte della revisione della proposta di piano particolareggiato presentata dai Soggetti attuatori in data 29 aprile 2017 Prot. 22291.

La proposta progettuale presentata è caratterizzata dalla previsione di un'aggregazione di medio grandi strutture di vendita, costituita da lotti funzionali con superficie di vendita non superiore ai 2500 mq così come espressamente riportato nella relazione tecnica e relativi elaborati grafici.

A fronte di tale ipotesi la proposta del piano attuativo risulta conforme alle disposizioni dettate dal POIC, di conseguenza, poiché non viene prevista la realizzazione di una grande struttura di vendita, non è da prevedere la sottoscrizione dell'accordo territoriale.

RECEPITA

Osservazione A

L'accordo tra i privati prevede il trasferimento di 1500 mq di SC dall'ambito F10 all'ambito di trasformazione F1. Al riguardo si sottolinea che dei 1500 mq trasferiti 100 mq saranno destinati all'uso U3/5 per la realizzazione di un distributore carburanti ed i restanti 1400 mq devono ancora trovare una corretta destinazione. Nel caso in cui tale Superficie dovesse essere convertita a superficie di vendita sarà obbligo dei Soggetti

Attuatori e naturalmente della stessa A. C.le verificare la conformità ai dati dimensionali stabiliti dalla strumentazione di pianificazione sovraordinata (POIC);

Osservazione B

Quanto alla fattibilità del trasferimento della capacità edificatoria si richiama quanto riportato nella precedente controdeduzione predisposta per l'osservazione presentata dalla FAIB (Federazione Autonoma Benzinai Italiani).

Osservazione C

Quanto al punto C ad integrazione della documentazione del piano particolareggiato in data 16 maggio 2017 prot. 25542 è stato presentato uno studio ambientale completo sugli effetti infrastrutturali, ambientali, economici, idraulici, acustici ecc. esteso all'intero polo funzionale previsto dal PTCP e formato dagli ambiti di trasformazione F1-F2-F3-F9F10-F13.

RECEPITA

Osservazione D

Con apposita relazione presentata in data 9 maggio 2017 prot. 23871 a firma di tecnico abilitato si attesta il rispetto dei limiti di riferimento per i livelli di campi elettromagnetici nei luoghi intensamente frequentati di cui al DM 381/98.

RECEPITA

Osservazione E

La Tav.14 - Planimetria di progetto definitivo della rete di raccolta acque bianche-individua sia la localizzazione del VC quale standard dell'ambito F1 e contestualmente definisce all'interno dello stesso Verde Condominiale la localizzazione dei 3500 mc di vasca di laminazione.

Così come riportato all'art. 3 della convenzione urbanistica per la corretta esecuzione e gestione del piano particolareggiato, Sarà compito dei soggetti attuatori e/o loro aventi causa la gestione e manutenzione dell'area destinata a vasca di laminazione delle acque meteoriche provenienti dai fabbricati in progetto.

Osservazioni F e G

In merito alle richieste formulate ai punti F e G si precisa che la proposta progettuale prevede alla base di ogni edificio contraddistinto dalla sigle A1 A2 A3 A4 delle vasche di raccolta di prima pioggia dove convogliare l'acqua meteorica proveniente dalla copertura degli edifici. Le vasche avranno una capacità di 15 mc e saranno dotate di un sistema definito "troppo pieno" che in occasione di eventi piovosi eccezionali convoglieranno l'acqua in eccesso all'interno del bacino di laminazione.

RECEPITA

Osservazione H

Le misure stabilite dalla DGR 1300/2016 trovano risposta nella relazione idraulica All. E della proposta progettuale di cui al Prot. 22291 del 29 aprile 2017.

RECEPITA

Osservazione I

In merito al punto "I" si precisa che i Soggetti attuatori hanno predisposto specifica relazione idraulica nell'ambito della predisposizione di uno studio di analisi di sostenibilità ambientale esteso all'intero polo funzionale, così come individuato dal PTCP, presentato in data 16 maggio 2017 prot. 25442 a corredo della documentazione del Piano particolareggiato.

RECEPITA

Di accogliere le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dal Servizio Infrastrutture in atti al Prot.30769 del 07/06/2016, a cui bisognerà ottemperare in sede di realizzazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria per tutte le osservazioni che non sono state recepite subito nel progetto aggiornato ed integrato, che consistono in:

Infrastrutture stradali

- *gli alberi nei parcheggi impattano con le dimensioni dello stallo*
- *l'isola spartitraffico di via N. Ponente è stretta essendo dimensionata in cm 50; consiglio invece mt.2 almeno in corrispondenza attraversamento pedonale dove attraverseranno anche le bici che sono lunghe circa 1.75; per fare questo occorre rettificare il lato nord dello spartitraffico di rotatoria esistente restringendo la corsia di uscita in direzione Industria a mt.5 circa*
- *manca la tavola con la segnaletica stradale e la chiara indicazione dei dossi richiesti e degli attraversamenti ciclopedonali rialzati*

Illuminazione pubblica

La nuova Terza Direttiva Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015 per l'applicazione dell'art.2 della LR 19/2003 " Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" impone e indica tutta una serie di prescrizioni con particolare riferimento all'art. 4 "Impianti d'Illuminazione Esterna", per la descrizioni dell'impianto occorre utilizzare la relativa modulistica in particolare gli Allegati: C-D-E-F-H3:

Alcune note esplicative di riferimento:

- a. Gli impianti devono essere dotati di sorgenti luminose al sodio alta o di altre sorgenti di analoga efficienza. L'utilizzo dei Led o di altre sorgenti a luce bianca è consentito nel rispetto dei requisiti previsti (art.4 par. 1 punto a modulo C);*
- b. gli apparecchi d'illuminazione previsti non devono emettere luce verso l'alto (art.4 par. 1b punto I moduli C/D);*
- c. gli apparecchi d'illuminazione previsti devono dimostrare di possedere un indice IPEA uguale o maggiore alla "classe C" (art.4 par. 1b punto II moduli C/D);*
- d. gli apparecchi d'illuminazione previsti siano ritenuti sicuri dal punto di vista fotobiologico (art. 4 par. 1b punto III);*
- e. gli impianti d'illuminazione così come da calcoli illuminotecnici obbligatoriamente allegati al progetto devono dimostrare di possedere un indice IPEI uguale o maggiore alla "classe B" (art. 4 par. 1c punto I allegato E);*
- f. gli impianti devono essere dotati di dispositivi in grado di ridurre di almeno il 30% la potenza impiegata dall'impianto, agendo puntualmente su ogni apparecchio illuminante o in generale sull'impianto(art. 4 par.1c punto III allegato F);*

- g. gli impianti d'illuminazione siano dotati di orologi astronomici che prevedano un orario di accensione e spegnimento e per motivi di sicurezza valutare l'opportunità di aggiungere un dispositivo di tecnologia adeguata: crepuscolare (art. 4 par. 1c punto IV);
- h. gli impianti d'illuminazione garantiscono un rapporto tra interdistanza e altezza delle sorgenti non inferiore al valore 3,7 (art. 4 par. 1c punto V);
- i. gli impianti d'illuminazione stradale devono essere corredati da una relazione di analisi dei consumi e dei risparmi energetici e dall'indicazione del TCO (Total Cost of Ownership) (art. 4 par. 1c punto VI);

Il progetto dovrà contenere la seguente documentazione obbligatoria:

- la Relazione generale, che descriva in dettaglio l'impianto d'illuminazione da realizzare anche con opportuni elaborati grafici;
- i Calcoli illuminotecnici, sulla base dei quali è stato effettuato il dimensionamento dell'impianto (art. 9 par.4 allegato H3);
- il Piano di manutenzione, che ha come fine quello di predisporre per tutta la durata dell'impianto, il mantenimento nel tempo delle caratteristiche di funzionalità della struttura;

1. la Dichiarazione di Conformità del Progetto alla LR 19/2003 e alla Direttiva applicativa di cui all'ALLEGATO 1 della nuova Direttiva.

Per quanto riguarda una prima verifica del progetto sulla base della documentazione presentata, si evidenziano i punti critici, sui quali occorre eseguire alcune modifiche come di seguito elencato:

- *il quadro di alimentazione deve essere posizionato previo accordi con Enel Distribuzione in una posizione più baricentrica, rispetto allo sviluppo dell'impianto;*
- *i punti luce previsti nel parcheggio pubblico vanno riposizionati in modo da evitare gli attuali conflitti con il verde pubblico;*
- *deve essere aumentata l'interdistanza dei punti luce della parte stradale come indicato dalla nuova Direttiva Regionale sopra richiamata rispettando il rapporto tra interdistanza e altezza: $I/H = 3,7$;*
- *per l'illuminazione delle rotatorie, meglio posizionare i pali all'esterno del nocciolo centrale in modo da ottenere quella che viene definita "illuminazione a conduzione visiva" che aumenta in questo modo la sicurezza viabile;*
- *è necessario concordare preventivamente per una migliore gestione manutentiva le caratteristiche dei materiali impiegati con particolare riferimento ai pali e agli apparecchi illuminanti;*
- *si ritiene opportuno sostituire il previsto riduttore di flusso centralizzato, con sistemi tecnologici bi-potenza installati a bordo apparecchio;*
- *i cavi utilizzati dovranno essere del tipo unipolare FG7 di adeguata sezione rispetto alla potenza elettrica dell'impianto;*
- *le giunzioni di derivazione dei singoli punti luce dovranno essere realizzate utilizzando morsettiere a palo in classe II°.*

Verde pubblico

In premessa si ritiene anzitutto doveroso citare con quali criteri di valutazione opererà il Servizio verde nell'esaminare le proposte e le considerazioni descritte negli elaborati del Comparto avuti in visione dai Colleghi dell'Ufficio Urbanistica:

- j. le indicazioni circa le dimensioni di fornitura, l'utilizzo del prezzario di riferimento Assoverde per stabilire il costo delle opere di verde, le indicazioni realizzative del verde di cessione indicate in DG. N. 210 dell'ottobre 2005;
- k. la verifica delle "Linee guida comunali per la costruzione di infrastrutture stradali, impianti di illuminazione pubblica, opere di verde pubblico ed arredo urbano" per le dimensioni delle aiuole in parcheggio;
- l. la D.G. 1628 del 09.09.1991 "Criteri metodologici per la valutazione dei danni arrecati al verde pubblico" per la stima del valore degli alberi di pubblica proprietà di cui è proposto l'abbattimento.

Occorrerà garantire lo scolo delle acque meteoriche derivanti dalla realizzazione del piano quotato per evitare zone di accumulo di acqua. In fase di scavo dovrà essere differenziato il terreno fertile (i primi 80 cm. superficiali) dal terreno di profondità per poi poterlo riutilizzare secondo le necessità in modo idoneo: quello fertile quale substrato di coltivo, quello di profondità per altri usi.

L'accumulo di terreno o la modifica significativa delle quote di terreno comporterà necessariamente l'adozione di tecniche di gestione del suolo per evitare costipazioni, compattamenti che sarebbero deleteri per la realizzazione di aree prative e per la sopravvivenza delle alberature di impianto o mantenute.

Nell'area di parcheggio la superficie drenante a disposizione delle alberature deve essere 4mq. con lato minimo ml. 2, prescrizione non garantita in tutti i casi (in tal senso si rimanda anche alle "Linee guida comunali per la costruzione di infrastrutture stradali, impianti di illuminazione pubblica, opere di verde pubblico ed arredo urbano versione n. 1" disponibile anche sul sito del Comune di Carpi. Resta ad ogni modo da precisare come si intenda proteggere dagli urti queste piante essendo a ridosso dei parcheggi!).

L'Acer campestre deve appartenere alla varietà migliorativa "Elsrijk".

La Parrotia persica e la Koelreuteria paniculata si sono dimostrate nel tempo problematiche per cui si segnala come necessaria la loro sostituzione con Laegerstroemia indica alberello e Malus ornamentale "Red Sentinel" e "Golden Hornet" (prescrizione fatta a Febbraio non ottemperata secondo quanto rilevabile in tavola 20; Non è possibile utilizzare il Platanus a Carpi essendo area di focolare di Cancro colorato. Si prescrive la sostituzione con Celtis orientalis/occidentalis. Si prescrive l'impiego modesto di Fraxinus ornus (non si comprende come si è ottemperato a questa precedente prescrizione)..

Al posto di Pyrus pyraister si prescrive l'utilizzo di Pyrus calleriana "Chantecleer".

Al posto di Acer platanoides "Crimson King" si prescrive l'utilizzo di Gleditzia triacanthus "Sky Line". Al posto di Malus sylvestris invece l'utilizzo di Sophora japonica "Regent's".

La posa degli arbusti, almeno nelle aree verdi di cessione, dovrà essere realizzata attraverso la creazione di un sesto funzionale in fase esecutiva non limitandosi ad un semplice abbozza tra l'altro di impossibile gestione. Il tutto sarà da armonizzare nel rispetto dello sviluppo spaziale delle singole essenze.

Mancano le norme di realizzazione del verde (capitolato speciale di cui l'Amministrazione propone eventualmente uno standard disponibile, con tavole esplicative circa le caratteristiche di fornitura precisate negli elaborati predetti).

Lo schema dell'impianto irriguo è appena abbozzato, non esaustivo e certamente incapace di provvedere al sostentamento di tutte le piante presenti con solamente due settori. Serve inoltre un allacciamento con dimensioni adeguate alle necessità irrigue.

E' da precisare l'utilizzo di telo in polipropilene e strato adeguato di corteccia di Pino o lapillo vulcanico (non specificati in tavola F2).

Mancano cartelli di area verde nelle aree di cessione

La tavola di integrazione tra l'impianto verde e l'impianto illuminotecnico ha incompatibilità da sanare per estrema vicinanza tra alberature e punti luce in alcuni punti.

Di accogliere inoltre le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dal Servizio Infrastrutture in atti al Prot.38411 del 18/07/2017 riguardanti gli elaborati modificati, concernenti la verifica delle relazioni finanziarie presentate con aggiornamento dei prezzi di riferimento e la stima del valore delle alberature pubbliche lungo la Tangenziale Bruno Losi il cui abbattimento si rende necessario per motivi di accesso all'area, dando atto che per il numero indicato di alberature da eliminare dovrà essere corrisposto al Comune di Carpi l'importo di €8.069,09 prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

Di dare atto che le prescrizioni di cui ai punti precedenti sono state inserite nello schema di convenzione allegato;

Di controdeurre alle osservazioni presentate dai Sigg.ri Bellelli Ivano e Mauro in atti al Prot.35595 del 30/06/2016 nei seguenti termini:

Osservazione 1

In merito alla prima osservazione si ricorda che i sigg. Bellelli nell'osservazione prot. 41417 del 2 settembre 2009 si impegnavano a presentare una proposta unitaria di piano particolareggiato per l'ambito di trasformazione F2 da predisporre e coordinare con gli attuatori dell'ambito F/10, naturalmente con il coordinamento degli uffici competenti. Nonostante l'impegno assunto e dichiarato nell'osservazione, i sigg. Bellelli hanno richiesto l'autorizzazione alla predisposizione del piano particolareggiato 6 anni dopo l'avvenuta approvazione della variante urbanistica.

L'autorizzazione alla predisposizione del piano attuativo è stata rilasciata con atto del C. C. n. 138 del 26 novembre 2015, con la prescrizione di presentare il piano entro sei mesi dal rilascio della relativa autorizzazione. In data 10 novembre 2016 con determinazione dirigenziale n. 102 veniva concessa una proroga per altri sei mesi. A tutt'oggi i Sigg. Bellelli non hanno ancora formalizzato nessuna proposta di piano particolareggiato per l'ambito di trasformazione F2. RESPINTA

Osservazione 2:

la progettazione si sviluppa essenzialmente sul fronte lungo della tangenziale B. Losi, data la conformazione dell'ambito di intervento, inoltre l'accesso al Comparto F/2 viene garantito da via Nuova Ponente, ma potrà essere garantito dalla viabilità primaria prevista a servizio nell'ambito F/10; RESPINTA

Osservazione 3

in merito al verde presente sull'area d'intervento l'a. c.le ha già precisato in sede di istruttoria l'esigenza di salvaguardare la macchia di verde esistente nonché le alberature di maggior pregio. Tale prescrizione è stata fatta propria come dichiarato dai Soggetti attuatori con comunicazione del 1 luglio 2017 prot. 35350.

Si ricorda inoltre che a livello di alberatura l'attuale proposta prevede la messa a dimora di 314 alberi e 3382 arbusti.

Al fine di rendere cogente tale aspetto si ribadirà in sede di approvazione dello strumento l'esigenza di tutelare le alberature ed il verde di pregio. ACCOLTA

Osservazione 4

In merito ai dubbi sollevati circa il trasferimento della SC occorre precisare che da sempre, pur in assenza di una disciplina legislativa del tema ed indipendentemente dalla espressa previsione e regolamentazione a livello di pianificazione territoriale, la **giurisprudenza amministrativa** ha sempre ritenuto ammissibili detti trasferimenti in presenza di due requisiti fondamentali: **la contiguità dei fondi**, da intendersi non come adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti **e la loro omogeneità urbanistica**.

Al riguardo quindi non solo il giudice amministrativo ma anche la Cassazione, seguendo un orientamento assolutamente costante, hanno espresso l'ammissibilità generale dell'istituto del trasferimento di volumetria/edificabilità sulla sola base dei principi generali precedentemente richiamati, ossia il requisito della contiguità dei fondi e della loro omogeneità urbanistica.

Pertanto ne consegue una certa indifferenza sulla materiale collocazione dei fabbricati e/o dei volumi, considerato che, per motivi legati prevalentemente al corretto sviluppo della città, assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra le superfici edificabili e la superficie complessiva ammessa nelle zone di riferimento, resti nei limiti fissati dal piano regolatore generale vigente.

Nel caso specifico quindi non solo il piano attuativo interviene in zone omogenee come previste dalla L. r. 47/78 e s. m. ed integrazioni, ma sono sottoposte anche alla stessa norma attuativa di cui all'art. 61 delle NTA del PRG vigente, rientrando pienamente nella cosiddetta omogeneità urbanistica.

Si segnala inoltre che nella proposta progettuale del piano attuativo F10 i Soggetti attuatori propongono una soluzione che prevede la realizzazione di edifici con capacità edificatoria inferiore rispetto a quella consentita dalla norma di Piano. Quindi non solo si risponde all'esigenza di prevedere al recepimento di tutti gli standard urbanistici previsti per legge, ma avremo una proposta con capacità edificatoria ridotta rispetto a quella consentita.

RESPINTA

Osservazione 5

Dal punto di vista della viabilità le soluzioni proposte sono state analizzate e verificate affinché rispondessero ai requisiti di legge così come previsti da Codice della Strada e relativo regolamento attuativo. RESPINTA

Osservazione 6

I parcheggi di urbanizzazione primaria prevedono una collocazione di alberature tali da mitigare la presenza di un numero notevole di parcheggi, la loro presenza non interferisce sull'uso o dimensionamento dei parcheggi stessi. RESPINTA.

Di controdeurre alle osservazioni presentate dal **Sig. Franco Giberti** in qualità di presidente provinciale **FAIB** in atti al Prot.35632 del 30/06/2016 nei seguenti termini:

1^a Osservazione:

- presunta inammissibilità del trasferimento di mq 1.500 di SC dal comparto F10 al comparto F1 (P.P. "Borgogioioso"), da utilizzarsi in parte per la realizzazione della stazione di servizio ed in parte per la realizzazione di grande struttura di vendita alimentare, poiché al fine della compensazione e del trasferimento di capacità edificatoria sarebbe necessaria la previa variante al piano regolatore, nonché una variante al P.P. "Borgogioioso";
- presunta inefficacia del suddetto trasferimento, non risultando giuridicamente possibile che la disciplina inerente il Piano Particolareggiato relativo al comparto F10 abbia effetti su altro comparto;
- presunta inammissibilità della connessa previsione del trasferimento dal comparto F1 (P.P. "Borgogioioso") al comparto F10 di mq 4.500 di VC, attualmente parte della dotazione obbligatoria di verde condominiale del comparto F1 (P.P. "Borgogioioso") e da liberarsi per la realizzazione della stazione di servizio, poiché la dotazione di verde sarebbe da computarsi ai sensi delle NTA in relazione a ciascun comparto, allo scopo di conferire al medesimo adeguati requisiti qualitativi, paesaggistici e ambientali, che non potrebbero essere soddisfatti se la medesima dotazione fosse realizzata in altro comparto.

L'osservazione non merita di essere accolta per le seguenti ragioni.

La disciplina normativa e la giurisprudenza in materia hanno da tempo riconosciuto la generale possibilità e la legittimità della cessione di capacità edificatoria da parte di un lotto ai fini dello sfruttamento in un altro lotto, qualora l'area territoriale entro la quale si trovano i due fondi (cedente e ricevente) sia omogenea e sussista la "effettiva e significativa vicinanza" tra i fondi.

Per ciò che attiene al reperimento degli standard, l'ordinamento ormai riconosce alle amministrazioni di consentire che le dotazioni siano localizzate anche in lotti non interessati dall'intervento, per quanto in prossimità dello stesso: lo standard urbanistico deve difatti collocarsi spazialmente e funzionalmente in prossimità dell'area di intervento edilizio, al fine di tutelare le esigenze della popolazione stanziata sul territorio.

I trasferimenti di superficie, anche relativi alle dotazioni degli standard, inoltre, rispondono a finalità e logiche perequative, che ai sensi **degli artt. 33 e 34** delle NTA del PRG devono riguardare gruppi di aree con caratteristiche omogenee come stato di fatto e di diritto e precisamente, tra le altre, le aree di trasformazione direzionali - commerciali, quale quella in cui si trovano i comparti in questione.

In considerazione dell'appartenenza di entrambi i sub-ambiti alla medesima zona di trasformazione direzionali - commerciali (si ricorda al riguardo il PRG adottato con deliberazione del C. C. n **247. del 21 luglio 2000** che originariamente prevedeva un unico ambito, poi suddiviso in corrispondenza dei confini di proprietà per agevolarne l'attuazione mediante distinti Piani Urbanistici Attuativi), nonché della effettiva e significativa vicinanza dei medesimi, sussistono i presupposti di conformità urbanistica per la ricollocazione nell'ambito F10 della quota di VC pari a mq. 4500 afferente l'ambito F1, nonché per il trasferimento dall'ambito F10 all'ambito F1 della capacità edificatoria pari a mq. 1.500 di SC.

Occorre inoltre precisare che la convezione relativa al P.P. "Borgogioioso" è oggetto di modifica in tal senso, sussistendo pertanto l'accordo tra privati al trasferimento dei diritti edificatori in esame, a disposizione delle proprietà per l'eventuale utilizzo nel rispetto della disciplina pianificatoria.

2ª Osservazione:

- presunta incompatibilità tra la destinazione della superficie di 4.500 metri quadrati a “Area verde ai servizi del comparto F1” e l’uso in concreto ad essa assegnato (invaso per la laminazione delle acque meteoriche necessaria ad assicurare l’invarianza idraulica del comparto F10);
- presunta carenza di aree verdi e/o permeabili.

L’osservazione non merita di essere accolta per le seguenti ragioni.

Gli elaborati progettuali evidenziano che l’area sarà effettivamente destinata a verde al servizio del comparto F10 (cfr. ad es. tavola 7 e tavola 25) e come tale fruibile.

Solo in caso di necessità una porzione della suddetta area (pari a mq 3.500), come si legge nella Relazione Tecnica Illustrativa in data 24 aprile 2017, potrà essere utilizzata come vasca di laminazione per il contenimento delle acque meteoriche dei lotti A1-A2-A3-A4 (in precedenza unico lotto A), i quali tuttavia risultano adeguatamente serviti dal sistema fognario di progetto.

Anche in questo caso tuttavia sarà garantita la sistemazione e la fruibilità dell’area a verde.

Non risulta peraltro sussistente la presunta incompatibilità tra la destinazione dell’area e l’utilizzo della medesima quale vasca di laminazione, cui fa riferimento l’osservazione.

Trattasi di opera preordinata a garantire l’invarianza idraulica, quindi a rispondere a finalità ambientali, le medesime cui sono orientate le aree a verde condominiale VC disciplinate dall’art. 5.03 delle NTA del PRG.

Occorre infine considerare che l’opera in questione è riconducibile alle dotazioni ecologiche ambientali di cui all’art. A-25 dell’allegato alla L.R. n. 20/2000, tra le quali rientrano anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di miglioramento dell’ambiente urbano di cui alla medesima norma (nel caso di specie mantenimento della permeabilità dei suoli e riequilibrio ecologico dell’ambiente urbano); in quanto tale l’opera è equiparabile alle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria), quindi compatibile con qualsiasi destinazione.

Occorre inoltre rimarcare che il VC è solitamente di proprietà dei Soggetti attuatori, nel caso specifico i 4500 mq di area verranno ceduti all’Amministrazione Comunale, incrementando in tal modo la dotazione di verde pubblico.

3ª Osservazione:

- presunto contrasto con l’art. 4.03 delle NTA del PRG, che definisce la Superficie Edificabile SE, l’art. 54.05 delle NTA del PRG, che fissa i criteri generali della ripartizione funzionale tra Superficie Edificabile SE, Verde Privato Condominiale VC e Verde Pubblico VP, e l’art. 61.02 delle NTA del PRG, che stabilisce detta ripartizione funzionale per le zone di trasformazione direzionali – commerciali (SE = 40% ST, VC = 20% ST; cessione VP = 40% ST), poiché parte della dotazione complessiva di parcheggi e l’intera estensione della viabilità interna sono conteggiate come VP;
- presunto contrasto con le medesime norme poiché nell’ambito della SE non sarebbe stata computata la superficie destinata a viabilità a servizio dell’insediamento.

L’osservazione non merita di essere accolta per le seguenti ragioni.

Gli elaborati progettuali in data 24 aprile 2017 evidenziano che i parcheggi pubblici e la viabilità pubblica a servizio dell'insediamento sono stati conteggiati come VP, conformemente al disposto dell'art. 5.04 e dell'art. 54.05 delle NTA del PRG, che prevedono che l'area VP può ricomprendere non solo la realizzazione di viabilità primaria, come riportato nell'osservazione, ma anche la realizzazione di attrezzature di standard urbanistici, compresi i parcheggi pubblici.

La viabilità interna è stata invece computata come SE, conteggiandosi altresì una quota dei parcheggi P1, mentre altra parte è stata computata come VC.

Tale computo è conforme al disposto dell'art. 5.03 e dell'art. 54.05 delle NTA del PRG, che prevedono la possibilità di computare come VC anche la viabilità (privata) a servizio degli insediamenti, le piazze e i parcheggi P1 privati.

Risulta pertanto del tutto corretto il computo delle superfici SE, VC e VP.

Di dare atto che in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione si dovrà tener conto e quindi procedere a salvaguardare per quanto possibile le alberature e gli arbusti di pregio esistenti.

Di stabilire che la manutenzione ordinaria e straordinaria, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché del verde pubblico e della vasca di laminazione rimarrà a carico della proprietà e loro aventi causa per anni venti dalla data di collaudo.

Di prendere atto che tale disposizione è stata inserita nello schema di convenzione allegato;

Di prescrivere che l'utilizzo della SC di 1500 mq trasferita al comparto F1 è condizionato all'approvazione della Variante del P.P. dell'ambito F1.

Di approvare, ai sensi dell'Art.25 della Legge Regionale n°47/78 e ss.mm., il “**Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F/10- Area posta tra la Via Nuova Ponente e la Tangenziale Bruno Losi**”, quale risulta dai seguenti elaborati presentati su supporto cartaceo ed informatico:

**ELENCO ELABORATI E TAVOLE
GRAFICHE**

Tav. 1 Inquadramento urbanistico - Estratto di PRG

Tav. 2 Inquadramento catastale - Elenco delle proprietà

Tav. 3 Rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto

Tav. 4 Rilievo fotografico e aerofotografia

Tav. 5 Rilievo del verde esistente ed individuazione degli abbattimenti

Tav. 6 Planimetria generale di progetto

Tav. 7 Planimetria di progetto con individuazione SE-VP-VC

Tav. 8 Planimetria di progetto con individuazione aree permeabili VP-VC

Tav. 9 Planimetria di progetto con individuazione parcheggi P1 – P2

Tav.10 Planimetria di progetto con aree di cessione

Tav.11 Schema di massima delle reti fognature bianche e nere

Tav.12 Schema di massima delle reti idrica e gas metano

Tav.13 Schema di massima delle reti elettrica, telefonica e illuminazione stradale

Tav.14 Planimetria di progetto definitivo della rete di raccolta acque bianche

Tav.15 Planimetria di progetto definitivo della rete di raccolta acque nere

Tav.16 Planimetria di progetto definitivo delle rete idrica e gas metano

Tav.17 Planimetria di progetto definitivo della rete di distribuzione linea telefonica

Tav.18 Planimetria di progetto definitivo della di distribuzione linee elettriche

Tav.19 Planimetria di progetto definitivo delle rete d'illuminazione pubblica stradale

Tav.20 Planimetria di progetto definitivo della sistemazione aree a verde

Tav.21 Planimetria di progetto con definizione dei materiali

Tav.22 Planimetria di progetto con quote planimetriche e altimetriche

Tav.23 Planimetria di progetto con sezioni tipo

Tav.24 Planimetria di progetto dei flussi di traffico

Tav.25 Rendering

Tav.26 Planimetria con individuazione aree tecnologiche

Tav.27 Planimetria con individuazione delle barriere antirumore

Tav.28 Planimetria con distinta delle superfici per verifica parametri urbanistici

Tav.29 Planimetria di coordinamento comparto F1 – F10

Tav 30 Schemi volumetrici ad integrazione edifici "A" e "B"

Tav.31 Planimetria con suddivisione degli stralci attuativi

Tav.32 Planimetria con individuazione lotti funzionali del lotto A

Elab. A Relazione illustrativa generale

Elab. B Norme tecniche d'attuazione

Elab. C Bozza dello schema di convenzione

Elab. D Elenco delle visure catastali delle proprietà

Elab. E Relazione idraulica delle acque meteoriche

Elab. F1a Preventivo di spesa definitivo delle opere di urbanizzazione primaria – 1° stralcio

Elab. F1b Preventivo di spesa definitivo delle opere di urbanizzazione primaria – 2° stralcio

Elab. F2a Preventivo di spesa definitivo delle opere a verde pubblico – 1° stralcio

Elab. F2b Preventivo di spesa definitivo delle opere a verde pubblico – 2° stralcio

Elab. G1 Relazione geologica

Elab. G2 Relazione sismica

Elab. G3 Relazione geotecnica

Elab. H Valutazione previsionale d'impatto acustico

Elab. I Relazione di sostenibilità energetica

Elab. L1 VALSAT – rapporto ambientale

Elab. L2 VALSAT – sintesi non tecnica

Elab. M Studio di fattibilità economico-commerciale

Elab. N Studio di impatto su traffico e viabilità

Elab. O Studio di impatto sulla componente acustica

Elab. P Studio di impatto sulla componente atmosferica

Elab. Q Relazione agronomica

Elab. A Relazione illustrativa generale

Elab. B Norme tecniche d'attuazione

Elab. C Bozza dello schema di convenzione

Elab. D Elenco delle visure catastali delle proprietà

Elab. E Relazione idraulica delle acque meteoriche

Elab. F1a Preventivo di spesa definitivo delle opere di urbanizzazione primaria – 1° stralcio

Elab. F1b Preventivo di spesa definitivo delle opere di urbanizzazione primaria – 2° stralcio

Elab. F2a Preventivo di spesa definitivo delle opere a verde pubblico – 1° stralcio

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

Di prendere atto che le prescrizioni a carattere ambientale e/o tecnico di cui ai pareri degli enti competenti già richiamati, sono state recepite negli elaborati progettuali così come dichiarato dai soggetti attuatori nella dichiarazione di cui al prot. 23871 del 9 maggio 2017 allegato al presente atto a farne parte integrale e sostanziale;

Di approvare lo schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato in oggetto ed allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

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

Di dare atto, inoltre, che, ai sensi delle disposizioni stabilite dall'art.39 "*Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio*" del D.Lgs 14-03-2013 n.33 " Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito del Comune di Carpi nella sezione "*Amministrazione trasparente*".

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.

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
ZONA DI TRASFORMAZIONE DIREZIONALE - COMMERCIALE
COMPARTO F/10**

L'anno 2017 (duemiladiciassette) il giorno del mese di in Carpi (MO), 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) in Via Peruzzi, n° 1 - Codice Fiscale 00184280360, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata, all'uopo designato con atto del Segretario Generale, Dott.ssa Anna Messina, con attestazione n°, Prot. n°.....in data che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", interviene per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio Comunale n..... del, esecutiva in data, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B" onde ne formi parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti di legge;

il Sig. **Guizzardi Doviglio**, nato a Ravarino il giorno 19 giugno 1939, residente a Carpi in via P. Nenni n° 4 - Cod. Fiscale GZZ DGL 39H19 H195U, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "**FINIMCAR**" S.r.l. con sede a Carpi (MO) in Via Dei Terrazzieri n. 2/4 - P. IVA 01986070363, espressamente al presente atto autorizzato con delibera dell'Assemblea dei soci in data che in estratto autenticato da me Notaio in data odierna rep. n. si allega al presente atto sotto la lettera "C" onde ne formi parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti di legge; quale proprietaria dei terreni posti in Carpi, ed identificati al NCT del medesimo comune al Foglio 135, Mappali 17, 18, 151, 153, 161,165,174, 175,176 e 177 oltre ad avere titolarità urbanistica sui Mappali 171 e 173 in quanto precedentemente già ceduti all'amministrazione comunale;

il Sig. **Righetti Marco**, nato a Ferrara (FE) il 28 maggio 1961, Cod. Fiscale RGH MRC 61E28 D548, residente a Carpi (MO) in via Cantina Pioppa n° 12, il quale interviene ed agisce in quest'atto non in proprio ma nella sua veste di Amministratore Unico della Società "**COPERNICO**" S.r.l. con sede a Carpi (MO) in via Carlo Pisacane 2 - P. IVA 02895630362, quale proprietaria dei terreni posti a Carpi (MO) ed identificati al NCT del medesimo comune al Foglio 135, Mappali 150 e 152;

il Sig. **Froni Paolo**, nato a Carpi (MO) il 28/04/1957 ed ivi residente in Via Nuova Ponente n.17 – Cod. Fiscale FRN PLA 57D28 B819P,

il Sig. **Froni Giancarlo**, nato a Carpi (MO) il 02/05/1961 ed ivi residente in Via San Francesco n. 17 – Cod. Fiscale FRN GCR 61E02 B819P;

la Sig.ra **Froni Tiziana**, nata a Carpi (MO) il 16/08/1963 ed ivi residente in Via Mozart n. 6 - Cod. Fiscale FRN TZN 63M56 B819P;

quali proprietari dei terreni posti in Carpi, ed identificati al NCT del medesimo comune al Foglio 135, Mappali 188 e 190;

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

PREMESSO

Che la società “**FINIMCAR**” S.r.l. con sede a Carpi (MO) in Via Dei Terrazzieri n. 2/4 - P. IVA 01986070363, è proprietaria ed ha la titolarità urbanistica dell’appezzamento di terreno posto in Carpi, censito al C.T. del Comune di Carpi al Foglio 135 Mappali 17, 18, 151, 153, 161, 165, 171, 173, 174, 175, 176, 177, per una superficie catastale nominale di mq 42.758;

Che la società “**COPERNICO**” S.r.l. con sede a Carpi (MO) in Via Carlo Pisacane n. 2 - P. IVA 02895630362, è proprietaria ed ha la titolarità urbanistica dell’appezzamento di terreno posto in Carpi, censito al C.T. del Comune di Carpi al Foglio 135 Mappali 150 e 152, per una superficie catastale nominale di mq 10.612;

Che i Sig.ri **Froni Paolo**, nato a Carpi (MO) il 28/04/1957 ed ivi residente in Via Nuova Ponente n.17 – Cod. Fiscale FRN PLA 57D28 B819P, **Froni Giancarlo**, nato a Carpi (MO) il 02/05/1961 ed ivi residente in Via San Francesco n. 17 – Cod. Fiscale FRN GCR 61E02 B819P e **Froni Tiziana**, nata a Carpi (MO) il 16/08/1963 ed ivi residente in Via Mozart n. 6 - Cod. Fiscale FRN TZN 63M56 B819P, quali proprietari dei terreni posti in Carpi, ed identificati al C.T. del Comune di Carpi al Foglio 135, Mappali 188 e 190 per una superficie catastale nominale di mq 33.416;

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

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, come "Zona di Trasformazione Direzionale - Commerciale F10, area posta su Tangenziale Bruno Losi angolo Via Nuova Ponente, con interventi regolati dall’art. 61 delle N.T.A. del vigente P.R.G., come espressamente indicato all’art. 1) del presente atto;

Che i proprietari in data 09/03/2015 in atti al Prot. di arrivo n° 0010429 hanno chiesto di essere autorizzati a presentare un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà;

Che l’Amministrazione Comunale di Carpi, con Deliberazione Consiliare n°79 del 02/07/2015, divenuta esecutiva in data 24/07/2015, ne ha autorizzato la presentazione;

Che i proprietari hanno presentato in data 31/10/2015, Prot. N° 53195 il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata sulle aree di proprietà chiedendone l’approvazione;

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

Che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi degli art. 22 e 25 della Legge Regionale n° 47 del 07/12/78 contenente le obbligazioni da assumersi da parte delle proprietà per l’attuazione del Piano Particolareggiato in parola, per la

quale si fa espresso riferimento alla presente convenzione ed ai disegni di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto come parte integrante e sostanziale

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1

Rispetto del P.R.G.

I proprietari proponenti il Piano Particolareggiato, Società "FINIMCAR" S.r.l., Società "COPERNICO" S.r.l." ed i Sig.ri FORONI PAOLO, FORONI GIANCARLO e FORONI TIZIANA, si impegnano per sè ed i propri aventi causa a realizzare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata con visione planivolumetrica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° ____ del _____ divenuta esecutiva in data _____, nel pieno rispetto del tracciato viario e delle altre indicazioni contenute negli elaborati di Piano allegati alla suddetta deliberazione, nonché alle norme, indicazioni, prescrizioni e limiti fissati per la zona interessata dal vigente P.R.G. di seguito riportate:

Art.61 Zone di trasformazione direzionali – commerciali (tipo F)

(Var. 17 C.C n. 51/2008, Var. 19 C. C. n. 114/2009, Var. 24 n. 133/2011)

Art. 61.01

La trasformazione di queste zone si pone l'obiettivo di insediare funzioni terziarie e direzionali ad elevata strategicità territoriale attraverso un insieme di interventi progettuali di buona qualità armonizzati all'interno di un sistema di aree verdi di pregio.

Art. 61.02 Ripartizione funzionale

2. SE = Area di concentrazione edificazione < 40% di ST

3. VC = Area di verde condominiale > 20% di ST

4. VP = Area di cessione > 40% di ST.

Art. 61.03 Usi previsti:

U1/1; U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U3/1; U3/2; U3/3; U3/4; U3/5; U3/6; U3/7; U6/1; U6/2, di cui:

Usi regolati: fino ad un massimo del 20% della SC: U2/3;U2/5; U2/6; U3/5; U3/6; U3/7.

U1/1 fino ad un massimo per complessivi 150 mq. di SC per ogni unità produttiva.

Qualora negli strumenti attuativi siano previsti usi di tipo commerciale, questi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni previste nel precedente art. 29.

Per gli ambiti: F4; F5; F6; F7; F8; F11; F12;

m. **usi vietati:** U2/1 alimentare (ad accezione di quelli annessi e/o complementari ad

n. attività di pubblico esercizio); U2/2 alimentare; U3/2 alimentare; U3/3;

o. **usi consentiti** fino al 35% della SC = U2/1 non alimentare; U2/2 non alimentare;

p. U3/2 non alimentare.

q. Per gli ambiti: F1 - F2 - F3- F9 - F10- F13;

l'insediamento di strutture di vendita medio-grandi e grandi è vincolato alle condizioni dell'Art. 29.06 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 61.04 Modalità di attuazione:

- Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di utilizzazione territoriale UT = 0,3 mq./mq.
- Indice di permeabilità IP su VC > 70%;
- Indice di permeabilità IP su VP > 90% (>50% - vedi art. 54.05);

- *Densità arborea A = 80 alberi/ha;*
- *Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.*
- *Altezza: non ci sono limiti;*

Art. 2

Disposizioni preliminari e obbligo generale

- I soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi;
- Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica;
- Solo qualora i soggetti attuatori procedano all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale. Nello specifico l'obbligo di gestione e manutenzione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non può essere trasferito agli aventi causa se non dopo la conclusione di tutte le opere previste nei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione ;
- In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione., gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale. Nello specifico l'obbligo di gestione e manutenzione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non può essere trasferito agli aventi causa se non dopo la conclusione di tutte le opere previste nei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, l'obbligo rimarrà a loro carico per anni venti dalla data di conclusione del collaudo.

Art.3

Obblighi e prescrizioni

Ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967, n° 765 e degli articoli 22 e 25 della Legge Regionale 07/12/1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, la Società "**FINIMCAR**" S.r.l., la Società "**COPERNICO**" S.r.l. a mezzo dei loro legali rappresentanti, ed i Sig.ri **FORONI PAOLO, FORONI GIANCARLO e FORONI TIZIANA**, si impegnano per sè ed i propri aventi causa, proporzionalmente alle quote di proprietà detenute:

- 1) A costruire, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria evidenziate nelle tav. n° 14,15,16,17,18,19,20 e 21, consistenti in:
 - a) Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria;
 - b) Reti di fognature separate per acque bianche e nere;
 - c) Rete di distribuzione idrica e del gas metano;
 - d) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine elettriche;
 - e) La rete di illuminazione stradale pubblica;
 - f) Il sistema di distribuzione delle linee telefoniche e delle fibre ottiche;
 - g) I collegamenti alle preesistenti reti pubbliche, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere

sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi.

Le suddette opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in 2 (due) stralci funzionali (vedi Tav. 31), previa approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte del Comune e degli Enti od Aziende gestori dei servizi.

Il progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria dovranno contenere le planimetrie quotate riportante la quota d'imposta degli edifici in progetto rispetto alla viabilità esistente e futura e nei confronti della quota degli edifici esistenti.

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 una volta che sono acquisite al demanio comunale, senza alcun compenso, con le modalità di cui al successivo art. 4 e comunque non oltre il termine di anni 20 (venti) a decorrere dalla data di collaudo delle opere, in questo periodo la manutenzione delle aree pubbliche e delle opere pubbliche, resterà a carico dei proprietari convenzionanti (o loro aventi causa) per anni venti dalla data di collaudo delle opere.

La manutenzione di cui al comma precedente a carico della proprietà o loro aventi causa da eseguirsi per anni venti dalla data di collaudo riguarderà la vasca di laminazione, il verde pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria.

2) Le proprietà convenzionanti 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.ii. e dall'art. 45, comma 1, del D.L. 201 del 2011, convertito in legge n.214/2011;

3) A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, le aree rappresentate nella tav. n° 10, della superficie di mq 40.623, (misura grafica salvo esatta misurazione), così ripartita:

a) l'area individuata nella tav. n° 10 con colore ARANCIONE - area VP, sulla quale saranno costruite le strade ed i parcheggi di urbanizzazione primaria, la pista ciclabile e i pedonali, della superficie di mq 16.273, (misura grafica salvo esatta misurazione),

b) l'area individuata nella tav. n° 10 con colore AZZURRO - area VP, della superficie di mq 170 corrispondenti ai mappali 175 e 177 del foglio 135, già concessi in uso gratuito all'amministrazione comunale;

c) l'area individuata nella tav. n° 10 con colore ROSSO - area VP, della superficie di mq 339 corrispondenti ai mappali 171 e 173 del foglio 135, già ceduti all'amministrazione comunale;

d) l'area individuata nella tav. n°10 con colore VERDE SCURO - area VP, sulla quale saranno realizzate le opere a verde pubblico, di mq 18.348, (misura grafica salvo esatta misurazione);

e) l'area individuata nella tav. n° 10 con colore BLU - area SE, strada di accesso posta a lato ovest del lotto C, sotto la cui area di sedime saranno realizzati i collegamenti tra le reti infrastrutturali di progetto e le reti infrastrutturali pubbliche esistenti, della superficie di mq 388 (misura grafica salvo esatta misurazione);

f) le aree individuate nella tav. n°10 con colore VERDE CHIARO - area VC; aree a verde condominiale poste rispettivamente a lato della strada di accesso ad ovest del lotto C pari a mq 265, ad ovest dei lotti "A1" - "A2" - "A3" - "A4" pari a mq 4.840 (mq 4.500+mq

340) il tutto per una superficie totale di mq 5.105 (265+4840). All'interno dell'area di 4500 mq una leggera depressione funzionerà come vasca di laminazione per le acque meteoriche provenienti dagli edifici di cui ai lotti "A1" - "A2" - "A3" - "A4" la cui gestione rimarrà a carico dei soggetti attuatori o loro aventi causa per un periodo ventennale a partire dalla data di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il frazionamento delle aree da cedere di cui ai punti a-b-c-d-e-f sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura dei proprietari convenzionanti e/o loro aventi causa;

4) Ad ultimare nei termini previsti all'art. 3, punto 1, tutte le opere di urbanizzazione primaria e di verde pubblico di cui ai punti 1, 3, 4, 5, 6 e 15 del presente atto;

5) I soggetti attuatori ai sensi dell'art. 45 del D.L. 201/2011, convertito con L. 214/2011, potranno procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria del nuovo insediamento, purché l'importo risulti inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

6) 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. 163/2006 (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. 152/2008 e s.m.i. e dall'art. 45 del D.L. 201/2011, convertito con L. 214/2011;

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

a) dell'importo di €1.413.394,59 (unmilionequattrocentotredicimilatrecentonovantaquattro/59), a garanzia del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria 1° e 2° stralcio, previste al punto 1 del presente articolo (di entrambi gli stralci);

b) dell'importo di € 352.512,00 (trecentocinquantaduecinquecentododici/00), a garanzia della corretta realizzazione delle opere di verde pubblico 1° e 2° stralcio previste al successivo punto 16 del presente articolo (di entrambi gli stralci);

L'importo delle fidejussioni è determinato dalla relazione tecnica e dal computo metrico estimativo, allegato al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione allegato al piano particolareggiato approvato.

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

In tal senso a garanzia del pagamento di dette somme sono state stipulate 2 (due) distinte polizze fidejussorie, una pari a € (...../00), è stata rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, in relazione alla società, corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria 1° e 2° stralcio, ed una seconda pari a € (...../00), è stata rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, in relazione alla società, corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere a verde pubblico 1° e 2° stralcio. Tali garanzie saranno svincolate solo dietro

rilascio da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione delle opere. Le polizze potranno essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione dell'importo delle fidejussioni allo scopo di adeguare tale cifra all'andamento dell'inflazione ed i soggetti attuatori si obbligano a presentare nuova fidejussione, con importo rivalutato, a semplice richiesta del Comune. Ad ulteriore garanzia della tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale si riserva di concedere i permessi di abitabilità soltanto per quei fabbricati per i quali le suddette opere di urbanizzazione siano state regolarmente eseguite.

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

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

8) All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti, o loro aventi causa, si obbligano a costituire una idonea garanzia (bancaria od assicurativa) indennitaria decennale a favore dell'Amministrazione Comunale (ai sensi dell'art.30 della L.109/94 e dell'art.104 del regolamento D.P.R. 554/99) a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, dell'importo pari al 20% dell'importo delle opere eseguite come risultante dal computo metrico allegato al progetto esecutivo;

9) A reperire i parcheggi di pertinenza dei fabbricati in quantità sufficiente a garantire il rispetto dello standard di parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 28 Tabella Usi delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del P.R.G. vigente approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, in vigore dal 12/06/02, e s.m.i. come indicato nella Tav. 9 - Planimetria generale di progetto con individuazione parcheggi pubblici P2 e parcheggi privati P1;

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

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

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

13) Ad eseguire direttamente le opere di sistemazione a verde sull'area di cui al precedente punto d e f, consistenti nella sistemazione del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive nella quantità prevista dalle N.T.A. riportate all'art. 1 della presente convenzione, così come indicato nella Tav. 20 – Progetto

definitivo della sistemazione del verde. 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.

Per il rispetto della normativa vigente, all'interno del comparto F10, è richiesta la piantumazione di 702 alberi (80 alberi/ha) e 1054 cespugli (120 arbusti/ha).

L'attuale proposta progettuale prevede la messa a dimora di 314 alberi e 3.382 arbusti dei quali, 2.328, sopperiscono al minor numero di alberi in ragione di 6 cespugli per ogni albero ($702 - 314 = 388$ alberi \times 6 cespugli/albero = 2.328 cespugli). In alternativa alla piantumazione di arbusti sostitutivi per il numero di alberi mancanti, si propone alla Pubblica Amministrazione di individuare aree pubbliche all'interno delle quali mettere a dimora gli alberi che non trovano ragionevole sistemazione all'interno del comparto F10. Si prevede la messa a dimora di 243 alberi su area a verde pubblico VP e 71 alberi su porzione di area a verde condominiale VC (porzione di cui si chiede la cessione all'amministrazione comunale) e la messa a dimora di 2.678 cespugli su area a verde pubblico VP e 704 cespugli su porzione di area a verde condominiale VC (porzione di cui si chiede la cessione all'amministrazione comunale).

In alternativa alla piantumazione di arbusti sostitutivi per il numero di alberi mancanti, si propone alla Pubblica Amministrazione di individuare aree pubbliche all'interno delle quali mettere a dimora gli alberi che non trovano ragionevole sistemazione all'interno del comparto F10.

14) A corrispondere al Comune di Carpi l'importo di €8.069,09 prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione l'importo di €8.069,09 corrispondente alla stima del valore delle alberature pubbliche lungo la Tangenziale Bruno Losi il cui abbattimento si rende necessario per motivi di accesso all'area, secondo le modalità che verranno indicate ai soggetti attuatori dagli uffici competenti;

15) 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 **venti** a decorrere dalla data di fine lavori, certificata da apposito verbale.

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

La validità della garanzia sarà protratta per sei mesi dallo scadere del ventesimo anno . L'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico estimativo degli interventi da presentare alla Amministrazione Comunale ed approvato dal competente

servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3. In caso di proratta inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fidejussione/i e con la esecuzione dei lavori necessari a rendere lo stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti. L'importo della polizza potrà essere ridotto di anno in anno proporzionalmente alla avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione (annualità).

16) E' data facoltà di trasmettere l'onere di cui al precedente punto 14) ad aventi causa, agli acquirenti dei lotti realizzati od ai proprietari delle singole unità immobiliari, alle seguenti condizioni:

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

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

17) Le proprietà convenzionanti possono in subordine richiedere che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi manutentivi delle aree destinate a verde pubblico una volta realizzate, alle seguenti condizioni:

- contestualmente alla fine lavori, sia presentata, da parte della proprietà convenzionante, formale richiesta che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi per il periodo in cui la manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è posta a carico della proprietà convenzionante, come previsto dal precedente punto 14 e che tale richiesta sia accolta dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;
- a versare alla cassa comunale in una unica soluzione la somma equivalente agli oneri da sostenere per l'esecuzione degli interventi, per l'intero periodo, il cui importo verrà definito da apposito computo metrico estimativo da presentare alla Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3;

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

18) Nel caso in cui le proprietà convenzionanti non si avvalgano della facoltà prevista al precedente punto 16), 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.

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

- Comportino l'accorpamento di due o più lotti nell'ambito del comparto 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;
 - fatto salvo quanto sopra, in particolare non costituirà variante al presente Piano Particolareggiato la modifica della sagoma e delle relative superfici degli edifici indicati con le lettere "A1" - "A2" - "A3" - "A4", purchè tali modifiche non alterino la sagoma complessiva di massimo ingombro così come indicata nelle tavole di progetto (in particolare nella Tav. n. 6), che gli esercizi commerciali eventualmente ivi inseriti prevedano, in ciascuno di essi, al massimo medio-grandi strutture di vendita (SV < 2500 mq), che la superficie complessiva, prevista per i quattro edifici, rimanga inalterata nel suo complesso;
- a. Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato;
 - b. l'installazione all'interno dell'area oggetto del P.P. di volumi tecnici, impianti fissi ed opere accessorie, anche qualora non fossero espressamente contemplati dagli elaborati del P.P., quali: impianti tecnici, cisterne, rampe interrato o in elevazione, scale esterne di sicurezza e di servizio, ascensori esterni, elementi esterni di protezione dagli agenti atmosferici, pensiline per postazioni carrelli, elementi di arredo esterno e accessori in genere (ringhiere, elementi spartitraffico, segnaletiche ed insegne orizzontali e/o verticali, purchè rientranti nella sagoma di massimo ingombro del fabbricato;
 - c. Si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, delle aree a verde condominiale, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva;

- d. Si tratti di modeste modifiche alle dividendi dei lotti nell'ordine della tolleranza grafica ed a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno, finalizzato alla approvazione dei frazionamenti;
- a. Saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati;
- b. L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato, come individuata negli elaborati di piano;
- Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero di piani, numero delle unità, 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;
 - Modifiche delle reti infrastrutturali pubbliche a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- 20) 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;
- 21) Di rispettare le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati da:
- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia Emilia-Romagna - ARPAE – Prot. 40680 del 28.07.2016;
 - Provincia di Modena – Atto del Presidente n. 119/2016 – Prot. 44507 del 23.08.2016;
 - Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena - AUSL – Prot. 46283 del 03.09.2016;
 - Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi - Prot.30769 del 07/062016- Prot.38411 del 18/07/2017.

ART. 4
Modalità e tempi di esecuzione
delle Opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico

1) Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico risultano definite dal relativo "progetto definitivo" allegato al piano particolareggiato concordato ed approvato preventivamente con gli uffici Tecnici dei Settori A/9 ed A/3 del Comune, e saranno esplicitate con maggiore dettaglio nel "progetto esecutivo" delle opere di Urbanizzazione primaria e del Verde Pubblico in base al quale l'Amministrazione Comunale rilascerà il permesso di costruire a titolo gratuito per la realizzazione delle stesse che, come sopra riportato, saranno realizzate in 2 (due) stralci (vedi Tav. 31).

2) Tutte le opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico dovranno essere ultimate entro il termine di validità dei titoli abilitativi rilasciati, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, da parte dell'Amministrazione Comunale. Al fine dell'acquisizione delle opere al patrimonio comunale, per la verifica della conformità e della corretta esecuzione delle stesse, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di nominare un tecnico

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

L'atto di collaudo è subordinato al benestare 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.

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

4) 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.

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

Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

a) 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;

b) Realizzazione delle sole massicciate delle sedi stradali utili ai singoli cantieri;

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

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

a) Rete fognature, con predisposizione degli stacchi d'utenza;

b) Condotture per la distribuzione dell'acqua e del gas;

c) Rete di distribuzione energia elettrica BT/MT e relative cabine di trasformazione;

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

e) Pavimentazione delle sedi stradali e dei parcheggi d'uso pubblico (può essere posticipato la posa del tappeto d'usura);

f) Impianto d'illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e funzionante;

Opere da realizzare durante entro la fine del programma edilizio e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:

a) Realizzazione delle opere di piantumazione nelle aree a verde;

b) Realizzazione della pista ciclabile e relativo impianto illuminazione,

c) Completamento delle pavimentazioni stradali;

d) Completamento della segnaletica stradale;

6) Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere primarie a causa dell'avanzata attuazione del

programma edilizio o per esigenze tecniche più generali o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

E' riconosciuto al Comune di Carpi il diritto di fare uso delle fidejussioni versate quale garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione, ai sensi del precedente art. 3, punto 12 della presente Convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, dei successori od aventi causa.

7) Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di ogni edificio sarà comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento delle reti fognarie, della rete acquedotto e della rete distribuzione energia elettrica, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'edificio, secondo le clausole stabilite nel presente articolo 3.

ART. 5

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

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 , 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) In sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dovrà essere allegata tutta la documentazione indicata nell'apposito modulo di richiesta predisposto dal Servizio Pianificazione e Sviluppo urbanistico, fornendo adeguata certificazione che garantisca i requisiti tecnici ed ambientali dei materiali utilizzati, nonché prestazioni conformi all'utilizzo cui essi sono stati destinati; nello specifico si dovrà provvedere a:

- Esecuzione di prove di carico con piastra PLT "a doppio ciclo di carico" (intervallo 0,15-0,25 MPa), nei punti da campionare in numero e per posizione secondo indicazioni dell'organo di collaudo o in difetto da parte dei tecnici comunali, al fine di ricavare moduli Md' ed Md'' così da poter valutare sia il valore della portanza dei pacchetti granulari stesi (valore di piastra ≥ 80 MPa sullo strato di fondazione e/o ≥ 100 Mpa sullo stabilizzato o sul primo strato di conglomer. bituminoso previsto in progetto (base o binder)) e adeguatamente costipati (rapporto Md'/Md'' $\geq 0,45$, per entrambi gli strati di prova);
- In alternativa alla piastra PLT sarà possibile impiegare rulli per la compattazione intelligente tipo CCC con dispositivo "vario control", rispettando sempre i valori di portanza su indicati per gli strati di prova del pacchetto stradale;
- In caso di non raggiungimento dei valori di cui sopra si dovrà procedere a nuovi costipamenti degli strati di fondazione e stabilizzato e si dovrà eseguire una verifica del corretto costipamento secondo le modalità delle CNR 22/72 e 69/78i al fine di valutare più compiutamente la rispondenza del grado di

costipamento del pacchetto "fondazione" come eseguito rispetto ai valori di costipamento minimi in sito pari almeno al 95% del valore risultante dalla prova di densità in laboratorio AASHTO Modificata (o Proctor Modificata).L'esecuzione dei campionamenti per ricercare sia la densità in sito che quella di laboratorio con cui comparare la prima, dovrà interessare sia lo strato di stabilizzato che quello dello strato di fondazione in ghiaia in natura, per ciascuno dei punti campionati come sopra stabiliti.

- Gli esiti positivi e di rispondenza di cui alle prove sopra menzionate dovranno essere comunicati all'U.T.C. LL.PP. - Infrastrutture, prima del termine delle opere di finitura delle vie di comparto (tappetino d'usura e segnaletica orizzontale), come previste dal progetto.

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.

3) A lavori eseguiti e dietro richiesta dei soggetti attuatori il Comune di Carpi, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, prenderà in carico con atto notarile le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, eventuali quote di verde di urbanizzazione primaria, la quota parte di verde condominiale VC così come individuato al precedente art. 3) - punto 3) - lettera f) della superficie totale di mq 5.105 (misura grafica salvo esatta misurazione), 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; dopo la stipula dell'atto di acquisizione libererà la garanzia fideiussoria prestata a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART. 6

Autorizzazione ad intervenire

L'Amministrazione Comunale, in conseguenza degli impegni tutti assunti dai proprietari convenzionanti con la stipula del presente atto e sulla base degli elaborati progettuali allegati alla citata delibera di Consiglio Comunale n°... del esecutiva in data....., rilascerà alle Società "**FINIMCAR**" S.r.l. e "**COPERNICO**" S.r.l. ed ai Sig.ri **FORONI PAOLO**, **FORONI GIANCARLO** e **FORONI TIZIANA**, in qualità di proprietari, o loro aventi causa, delle aree oggetto di convenzione, il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria e Verde Pubblico e per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano Particolareggiato approvato.

ART. 7

Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi interni al comparto

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato:

- a) Alla stipula della presente convenzione;
- b) Al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria (primo stralcio per edifici "A1" - "A2" - "A3" - "A4" - "B" e, a seguire, secondo stralcio per edifici "C" - "D") (vedi Tav. 31);

ART. 8

Durata della convenzione

Fermo restando che i proprietari convenzionanti si impegnano a rispettare i termini di cui all'art. 3, punto b, la presente convenzione ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della stessa. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra i proprietari convenzionanti e il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

ART. 9

Gestione privata parcheggio pubblico

Il presente articolo regola la gestione del parcheggio pubblico realizzato di fronte ai lotti "A1" - "A2" - "A3" - "A4":

- 1) Come disposto dall'art. 29.04 delle NTA del PRG vigente "nel caso di medie e grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati, in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente della zona circostante, né siano utilizzati come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, il comune può stabilire attraverso una convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale";
- 2) L'area destinata a parcheggio pubblico delimitata con una linea tratteggiata di colore BLU nella tavola n. 10, allegata al presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, è parte del verde pubblico VP ed ha una superficie pari a mq 7.420 (misura grafica salvo esatta misurazione);
- 3) L'area ospita un parcheggio con 248 posti auto e comprende le relative strade d'accesso, le aiuole d'arredo, le piantumazioni ed il relativo impianto d'illuminazione;
- 4) Il servizio di gestione della suddetta area, dovrà osservare le disposizioni espressamente dettate dal Comune di Carpi, con particolare riguardo all'accesso ai parcheggi che dovrà essere sempre possibile durante l'orario di apertura delle attività commerciali mentre potrà esserne impedito l'utilizzo durante gli orari di chiusura delle predette;
- 5) I soggetti attuatori e/o i suoi aventi causa assumono a propria cura e spese la manutenzione ordinaria del suddetto parcheggio;
- 6) Eventuali ulteriori modificazioni, innovazioni ed addizioni da apportare dovranno essere comunicate ed autorizzate dalle autorità preposte;
- 7) I soggetti attuatori e/o i suoi aventi causa non dovranno adibire ad altro uso le aree destinate a parcheggio pubblico di autoveicoli.
- 8) I soggetti attuatori e/o i suoi aventi causa useranno il bene sopra descritto con la dovuta diligenza ed esclusivamente ad uso delle attività ivi insediate, impegnandosi a non destinare il bene ad altri scopi e non potrà, senza il consenso scritto del Comune di Carpi, concedere a terzi il godimento, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso;
- 9) La durata della gestione privata dell'area adibita a parcheggio pubblico in oggetto è fissata in anni venti dalla data di collaudo;
- 10) L'eventuale responsabilità civile per atti e fatti inerenti e/o conseguenti alla gestione del parcheggio grava esclusivamente sui soggetti attuatori e/o i suoi aventi causa, che è

tenuta a stipulare a questo fine idonea polizza assicurativa. Il Comune di Carpi è espressamente esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà;

11) Al termine dell'affidamento l'area a parcheggio pubblico dovrà essere riconsegnata in perfetto stato di manutenzione ed efficienza.

ART. 10

Trasferimento di superfici e standard fra l'ambito F10 e l'ambito F1 a seguito di accordi fra i soggetti avente titolo

E' intenzione dei soggetti proponenti il presente Piano Particolareggiato - Comparto F10 e del Piano Particolareggiato - Comparto F1 (Borgogioioso), attuare una serie di trasferimenti di indici e superfici fra i due comparti, in particolare:

- trasferire mq 1.500 di SC dall'ambito F10 verso l'ambito F1;
- reperire nell'ambito F10 una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici P2 di 24 posti auto, ai fini del soddisfacimento degli standards urbanistici per l'utilizzo della capacità edificatoria trasferita nell'ambito F1 mentre restano da individuare all'interno del comparto F1 tutti i parcheggi di pertinenza P1 relativi ai mq 1.500 di SC ivi trasferiti;
- reperire nell'ambito F10 una quota aggiuntiva di superficie a Verde Condominiale (VC) pari a mq 4.500, per rendere possibile nell'ambito F1 la trasformazione di un'area di pari superficie da Verde Condominiale a piastra per distributore carburanti;

Detti trasferimenti sono finalizzati all'attuazione nell'ambito F1 di:

1. una piastra carburanti comprensiva di un edificio avente una SC di mq 100 con destinazione U3/5;
2. incremento di mq 1.400 di SC, con destinazione da definire al momento della presentazione della variante al comparto F1 come differenza tra la SC trasferita dal comparto F10 al comparto F1 e la SC utilizzata nella piastra per carburanti (mq 1.500 - mq 100 = mq 1.400) realizzabile previo reperimento di tutti i parcheggi di pertinenza all'interno del comparto F1;
3. dato che al momento non è dato sapere la reale destinazione dei 1400 mq rimanenti dai 1500 mq di SC trasferiti al comparto F1 al netto dei 100 mq di SC utilizzati per la piastra carburanti per precauzione, al solo fine di soddisfare gli indici massimi previsti dalle NTA in merito al reperimento dei posti auto pubblici, si è fatto riferimento ai parametri previsti la destinazione U3/3a che prevede 1mq/2,5mq SC di superficie da destinare a P2. Resta comunque il fatto che, nel caso i 1400 mq vengano utilizzati con destinazione a grande struttura di vendita, dovrà essere verificata la conformità al PTCP-POIC vigente al momento dell'effettivo utilizzo

L'attuazione effettiva della SC trasferita dal comparto F10 al comparto F1, sarà possibile solo a seguito della preventiva o contemporanea realizzazione della quota parte di parcheggi di urbanizzazione primaria previsti all'interno del comparto F10 (2° stralcio).

L'area a verde condominiale di mq 4.500, aggiuntiva rispetto a quella necessaria per l'attuazione dell'ambito F10, è destinata a verde effettivo ed al suo interno sarà realizzata una vasca di laminazione della capacità di circa mc 3.500 per il contenimento delle acque meteoriche dei lotti "A1" - "A2" - "A3" - "A4", di cui si chiede il trasferimento

al pubblico demanio ma la cui gestione rimarrà a carico dei soggetti attuatori come sopra specificato.

ART. 11

Spese

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

Carpi, li

Firmato:

Carboni Ing. Norberto.....

Foroni Paolo.....

Guizzardi Doviglio.....

Foroni Giancarlo.....

Marco Righetti

Visto di regolarità tecnica

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F/10- Area posta tra la Via Nuova Ponente e la Tangenziale Bruno Losi. Controdeduzione alle osservazioni ed approvazione.

Il sottoscritto Carboni Norberto, visto l'art 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di provvedimento indicata in oggetto. n° 106 del 20/07/2017.

Note:

Carpi, 20/07/2017

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 31/07/2017 al giorno 15/08/2017.

Il Messo Comunale
MAURO ALBORESI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 10/08/2017 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, co. 3 del d.lgs. 267/00

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

Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, che la presente copia analogica è conforme al documento informatico originale in tutte le sue componenti.