

Spett. le Comune di Carpi
Settore S4 – Pianificazione e sostenibilità
urbana – Edilizia privata

Oggetto: Risposta alla richiesta di integrazioni relativa al procedimento di approvazione del “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa urbana – aree localizzate in zone con scarsa dotazione di parcheggi – tipo Bbis – ambito Bbis5.

Si allegano elaborati e relazioni integrative a integrale sostituzione di quelle già presentate:

- REL.01 - Norme Tecniche di Attuazione
- TAV. P.01 - Progetto – Destinazioni urbanistiche
- TAV. P.02 - Progetto – Edificabilità – Standard urbanistici
- TAV. P.03 - Progetto – Individuazione della viabilità pubblica
- TAV. P.04 - Progetto – Individuazione del verde pubblico
- TAV. P.16 - Progetto – Aree di cessione

Con riferimento alla richiesta di integrazioni pervenuta in data 28/12/2023, prot. numero 0083240/2023, relativa al parere della Provincia di Modena, si invia risposta puntuale, di colore blu, alle osservazioni riportate.

1.

Si rileva che all'interno del comparto viene prevista la realizzazione di un lotto destinato a PAI (Politiche Abitative Integrate) si superficie pari al 6% della ST, in coerenza con l'art. 54 e 55 del vigente PRG. Non è stata attuata tuttavia una quantificazione della potenzialità edificatoria assegnata a tale area, sulla base delle disposizioni normative di cui all'art. A-6 bis della L.R. 20/2000 e dell'art. 108 del vigente PTCP. Si rileva inoltre che il lotto individuato come PAI è interessato dalla presenza di un esemplare arboreo per il quale nella relazione è stato indicato che trattasi di *“Importante esemplare di Farnia, presumibilmente l'ultimo di un filare ubicato quasi tutto all'esterno del comparto, tutelato dalla Regione Emilia-Romagna come filare di 38 essenze monumentali.*

L'alberatura, opportunamente valorizzata con un intervento di pulizia dell'area circostante e con un intervento limitato di potatura, rimarrà all'interno del lotto PAI. Tutta l'area sottostante la chioma per raggio minimo di almeno 10 m dal tronco della pianta è considerata inedificabile e mantenuta permeabile.”. Si rileva inoltre che, anche alla luce di tale aspetto, non è stata individuata la SC prevista sul lotto PAI, né tantomeno una sagoma di massimo ingombro dei fabbricati realizzabili.

Si richiama il rispetto dell'art. A-6bis della L.R. 20/2000 e dell'art. 108 del vigente PTCP in merito alla previsione ed al dimensionamento della dotazione di edilizia residenziale sociale da attuare nel comparto di nuovo insediamento.

È stato inserito all'interno delle tavole di progetto e della Rel.01 - NTA, la quantificazione della potenzialità edificatoria del lotto PAI nella misura dello 0.05% della S.T. come da Norme tecniche del PRG del Comune di Carpi.

2.

Si rileva che il comparto di intervento ricade all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art. 11 del vigente PTCP. Si rileva inoltre che viene prevista la realizzazione di una

vasca di laminazione a cielo aperto fuori dal perimetro del comparto di intervento. Non è stata individuata tuttavia negli elaborati la proprietà dell'area interessata dalla realizzazione di tale opera. **Si richiama il rispetto del principio di invarianza idraulica di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP. In merito alla realizzazione della vasca di laminazione, volta all'applicazione di tale principio e situata fuori dal perimetro del comparto risulta necessario verificare che tali aree siano nella disponibilità dei proponenti, coinvolgendo gli eventuali ulteriori soggetti interessati nella Convenzione. Risulta necessario infine ottenere il nulla osta dell'ente gestore del Servizio Idrico Integrato.**

È stato inserita all'interno delle tavole di progetto l'indicazione della proprietà su cui insisterà la vasca di laminazione ed è stato allegato accordo sottoscritto tra lottizzanti e proprietà stessa, sulla vendita di tale area condizionato all'attuazione del piano.

È stato inoltre indicato all'interno della tavola P.16 la cessione dell'area su cui insiste la vasca di laminazione.

3.

Il comparto di intervento ricade all'interno delle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione" disciplinate dall'art. 41B comma 2 lett. A del vigente PTCP.

Ai sensi del comma 9 del sopra richiamato articolo "*nelle zone di tutela degli elementi della centuriazione possono essere individuate, negli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali ulteriori aree a destinazione d'uso extra agricola, [...] ove si dimostri che l'assetto delle aree interessate risulta garantire il rispetto delle disposizioni dettate dall'articolo stesso, a tutela degli individuati elementi della centuriazione, qualora gli stessi riguardino le aree interessate*".

Si richiama, in particolare, il rispetto delle disposizioni di cui al comma 6, 9 e 10 e 11 dell'articolo 41B del vigente PTCP.

Si specifica che gli interventi in progetto non alterano la lettura della Centuriazione.

4.

In coerenza con l'art. 11 del PTCP l'art. 54 del vigente PRG fornisce prescrizioni volte a rendere gli interventi di trasformazione compatibili con l'assetto idraulico del territorio. Inoltre, l'art. 54.10 prescrive che "*come ulteriore riduzione dell'effetto delle impermeabilizzazioni la SE delle aree di trasformazione residenziali dovrà garantire una quota minima di SP pari al 20%*".

Si rammenta il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 54 delle NTA del vigente PRG in merito alla riduzione dell'effetto delle impermeabilizzazioni.

È stato inserito all'interno della Rel.01 - NTA il rispetto della quota minima del 20% del lotto destinato a superficie permeabile.

5.

Si evidenzia che all'interno del comparto viene previsto l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con SV pari a 1.300 mq. La DCR 1253/1999 all'art. 5.2.4 individua le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali necessari in caso di insediamento di tali strutture (1 posto auto ogni 13mq di SV per esercizi da 800 mq a 1500 mq di SV). La medesima DCR all'art. 5.2.3 individua inoltre le caratteristiche tipologiche dei suddetti parcheggi pertinenziali, i quali "*possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal PRG*".

Si richiama il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi pertinenziali previste dalla DCR 1253/1999 in riferimento alla medio-piccola struttura di vendita prevista nel comparto.

Risulta necessario inoltre prevedere alberature ad ombreggiamento dei parcheggi in coerenza con la suddetta DCR.

È stato inserito all'interno delle tavole di progetto schema di piantumazione per le alberature del parcheggio pertinenziale al lotto commerciale; sarà cura del soggetto attuatore del lotto commerciale definire e progettare tale area nel rispetto delle normative.

6.

Si rileva che all'interno delle NTA del PP viene indicato che *“Qualora non fosse possibile collocare interamente le quantità di alberi e arbusti nelle aree del comparto destinate a verde pubblico, esse potranno essere delocalizzate in altre sedi, da concordare con l'Amministrazione comunale”*. Tale affermazione risulta in contrasto con gli obblighi previsti in convenzione in merito al reperimento dell'intera quota della dotazione arboreo-arbustiva prevista dal PRG e con l'art. 5.07 del vigente PRG.

Si rileva inoltre che l'art. 4 delle suddette NTA prevede che mediante presentazione di una variante al P.P. sarà possibile modificare *“indici, dati quantitativi e destinazioni d'uso ammissibili”*. Tale affermazione risulta in contrasto con la disciplina del periodo transitorio di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017. Anche all'art. 5 della Convenzione viene previsto un richiamo alle varianti al P.P. ammesse sulla base delle NTA.

Si rileva che all'art. 11 delle NTA del PP non è stato effettuato il calcolo dell'UF (indice di utilizzazione fondiaria) sui lotti a destinazione commerciale/pubblici esercizi. L'art. 54.06 delle NTA del PRG indica che l'UF, dovrà risultare pari almeno a 0,4 mq/mq. Tale parametro è definito all'art. 4.05 delle medesime NTA. Occorre pertanto provvedere al calcolo dell'UF per tutti i lotti oggetto del PP garantendo la conformità con le NTA del PRG.

Risulta necessario, rivedere le norme tecniche di attuazione del piano, coordinando gli elaborati e garantendo la coerenza con le vigenti disposizioni normative.

È stata eliminata l'affermazione *“Qualora non fosse possibile collocare interamente le quantità di alberi e arbusti nelle aree del comparto destinate a verde pubblico, esse potranno essere delocalizzate in altre sedi, da concordare con l'Amministrazione comunale”* dalla Rel.01 – NTA.

È stata eliminata l'affermazione *“sarà possibile modificare “indici, dati quantitativi e destinazioni d'uso ammissibili”* dalla Rel.01 – NTA, le varianti al Piano particolareggiato saranno di tipo non sostanziale e secondo le norme del nuovo PUG.

È stato inserito indice UF nella tabella riportata alla tavola P.02.

Si specifica che viene rispettato il parametro globale di 0,4 mq/mq di UF della lottizzazione.

7.

Si rileva che è stato allegato al presente P.P. un cronoprogramma, che prevede il completamento di tutte le opere previste nel P.P. entro il 2029. La durata della convenzione (pari a 10 anni) e le tempistiche individuate all'art. 7 della stessa non risultano coerenti con il cronoprogramma allegato. Ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 *“La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi.”*

Risulta necessario, in sede di approvazione del P.P. riportare a coerenza la durata e le tempistiche della convenzione con quelle individuate nel cronoprogramma, al fine di garantire la conformità con l'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017.

Sarà aggiornata la convenzione sulla base del cronoprogramma.

8.

Si rileva che all'art. 12 della Convenzione viene previsto che *“gli obblighi assunti dalle proprietà che presentano e sottoscrivono tale piano non sarà in solido tra di esse e nemmeno gli obblighi assunti dalle proprietà stesse nei confronti del comune di Carpi saranno in solido”*. All'interno della

convenzione viene previsto inoltre il rilascio dell'agibilità dei fabbricati non al completamento e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione, bensì al solo completamento delle "opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'edificio".

A tutela dell'Amministrazione Comunale si propone di rivedere, in sede di approvazione/convenzionamento, il testo convenzionale, con particolare riferimento alle tematiche sopra riportate.

Le proprietà concorrono in solido alla Convenzione, è stato corretto dal Comune articolo all'interno della Convenzione.

Con riferimento al parere del *Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale del 19 dicembre 2023*, si precisa che in merito alla richiesta di mantenere il sedime dei fabbricati ad una distanza di 5 m dal confine di proprietà demaniale, verrà aggiornata la posizione e il progetto dell'edificio commerciale in sede di presentazione del Pdc.

Modena, 28 dicembre 2023

Firma

Geom. Nicola Mistrorigo
Arch. Federica Gozzi