

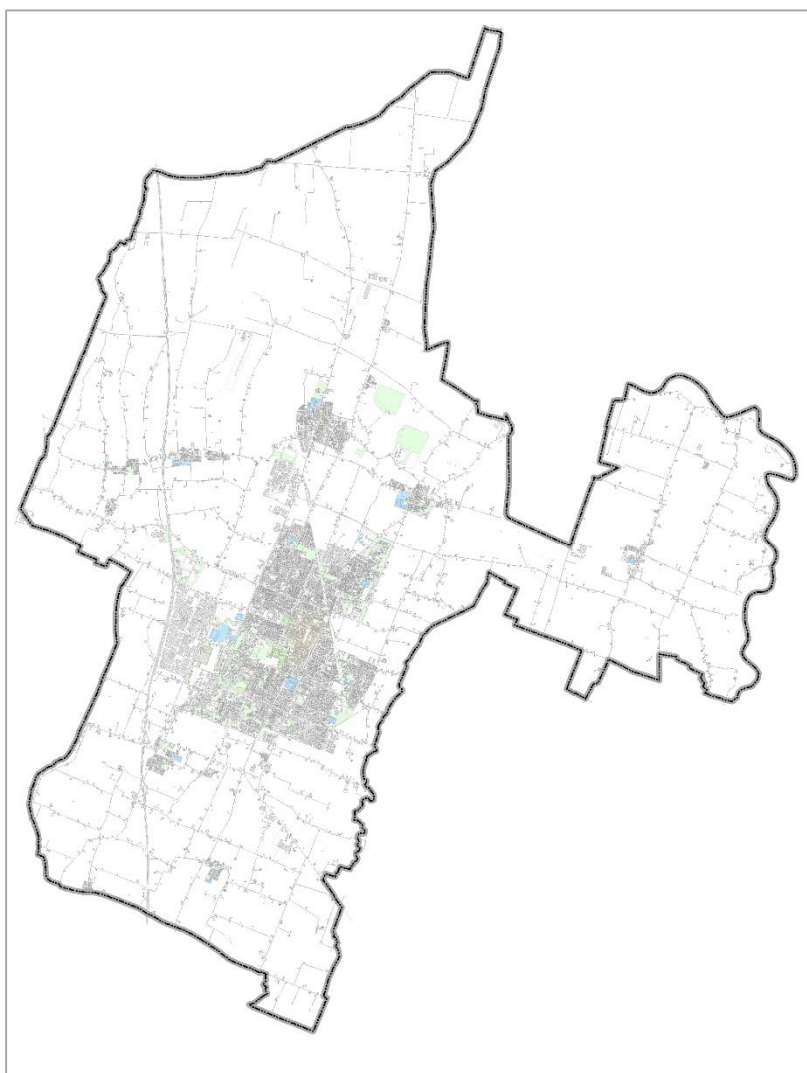


CITTÀ DI CARPI

**SETTORE A9 – SERVIZIO PIANIFICAZIONE
URBANISTICA- SUE**

PRG 2000

RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA



MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La nuova legge urbanistica regionale (LUR)

La nuova Legge urbanistica regionale n. 24 del 2017, entrata in vigore il 1° gennaio 2018, ha abrogato la previgente disciplina urbanistica regionale (L.R. 24 marzo 2000 n. 20) ed ha introdotto importanti novità, in particolare ha previsto nuovi strumenti per la pianificazione urbanistica generale ed attuativa.

L'obiettivo principale ed ispiratore della nuova disciplina urbanistica, riguarda la cessazione dell'espansione delle città e del consumo di suolo a saldo zero, puntando sul già costruito, quindi sull'esistente, tramite interventi di rigenerazione urbana e/o di riqualificazione degli edifici.

Al fine di raggiungere gli obiettivi prefissati dal nuovo corpo normativo, la regione Emilia Romagna ha individuato una nuova famiglia di strumenti di pianificazione, diversi per scala ed obiettivi finali.

Lo strumento di governo del territorio a scala comunale od intercomunale è stato individuato nel Piano Urbanistico Generale (di seguito PUG), che punta prevalentemente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale. Tra le varie novità introdotte dalla legge vi è in particolare una maggiore attenzione per gli interventi previsti all'interno del territorio urbanizzato, che godono di un sistema agevolato di incentivi urbanistici, semplificazioni procedurali, deroghe alle norme vigenti, che non sono applicabili alle nuove urbanizzazioni.

Il Comune di Carpi ha già avviato il proprio processo di revisione della strumentazione urbanistica comunale, istituendo l'Ufficio di Piano delle Terre d'Argine, affidando l'incarico, tramite l'Unione, di redigere lo strumento ad una società temporanea di professionisti esperti del settore, promuovendo incontri con la cittadinanza per anticipare gli obiettivi già espressi dalla nuova Legge urbanistica.

Con l'obiettivo di perseguire una visione di città che punta alla riqualificazione dell'esistente e alla sostenibilità ambientale del territorio, con un contenimento del consumo di suolo, l'Amministrazione comunale ha già avviato dei percorsi finalizzati alla riqualificazione di aree strategiche per la città come la zona oltre-ferrovia, realizzazione di grandi aree verdi a servizio della collettività (parco Cappuccina, Parco Lama), riduzione della capacità edificatoria prevista dal PRG vigente tramite lo stralcio di ambiti di trasformazione urbanistica a carattere residenziale ed il ritorno delle stesse aree all'uso agricolo.

Gli obiettivi stabiliti con l'entrata in vigore della nuova Legge sono stati assunti quali finalità da perseguire con il nuovo piano comunale, che avrà il compito di attivare una nuova fase di governo delle trasformazioni territoriali con il miglioramento della qualità della città.

La fase transitoria e la delibera di indirizzo

La Legge urbanistica regionale ai sensi dell'art.3, prevede l'obbligo per i Comuni di avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro 4 anni (ossia entro il 01 gennaio 2022) e di completarlo entro i successivi 2 anni, pervenendo entro il termine massimo del 01 gennaio 2024, alla compiuta sostituzione degli attuali strumenti urbanistici, approvati ai sensi della disciplina previgente, con il nuovo PUG.

Nel corso del periodo transitorio che intercorre dalla data di entrata in vigore della legge fino all'avvio del processo di adeguamento della strumentazione per la pianificazione comunale, i Comuni, oltre all'ordinaria possibilità di dare attuazione agli interventi diretti e ai PUA già approvati e convenzionati, ai sensi dell'articolo 4 della stessa Legge possono dare attuazione alla pianificazione attuativa residua, attraverso una selezione delle trasformazioni previste dallo strumento generale vigente, operando attraverso l'applicazione di criteri di priorità da esplicitarsi in apposita "delibera di indirizzo" approvata dal Consiglio Comunale.

Per dare attuazione alla pianificazione attuativa residua ed operare scelte in linea con i dettami della nuova legge urbanistica, il Comune di Carpi in data 28 gennaio 2021 con la delibera consiliare n. 4 ha approvato la delibera di indirizzo stabilendo i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico di specifiche manifestazioni di interesse acquisite dai privati interessati e finalizzate all'attuazione di aree non oggetto di trasformazione e/o già trasformate in parte, mediante la predisposizione di un avviso pubblico.

Tramite l'avviso pubblico, Il Comune di Carpi ha specificato i criteri di priorità con i quali procedere alla selezione delle manifestazioni, e nello specifico:

- attuazione di accordi con privati (ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000) e già sottoscritti e/o che verranno proposti;
- interventi di recupero e rigenerazione del territorio urbanizzato;
- programmazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale;
- rafforzamento del sistema produttivo anche con l'avvio di procedure ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 che costituiscono variante al PRG vigente;
- la manifestazione può riguardare sia interi comparti di trasformazione la cui attuazione non risulta già autorizzata al 1 gennaio 2021, sia parte di essi, che propongano prioritariamente le opere di interesse pubblico; qualora la proposta sia relativa ad uno stralcio, la stessa deve dimostrare comunque la fattibilità entro termini certi ed immediati.

Si ricorda al riguardo che la circolare regionale contenente le prime indicazioni applicative (P.G. 2018/0179478 del 14 marzo 2018) della nuova Legge Urbanistica Regionale non attribuisce alla delibera di indirizzo una modalità attuativa rigida e come tale è pensata per essere flessibile la cui applicazione "in divenire" non deve però discostarsi da un quadro definito di programmazione che risponda agli indirizzi e criteri posti alla base della legge regionale.

L'avviso pubblico

I Comuni, durante il periodo transitorio, hanno la possibilità, attraverso la delibera di indirizzo, di individuare quella parte delle previsioni del piano vigente non ancora attuate per le quali esistono ancora le condizioni per la loro definitiva attuazione e quelle per le quali tali condizioni non sussistono. In questo modo è possibile stabilire un quadro con le iniziative che si possono definire prioritarie per le esigenze della comunità, configurando così, a partire da quanto previsto dalla pianificazione vigente, gli interventi da avviare nel periodo transitorio stesso.

Pertanto, muovendosi in quest'ottica, le aree di espansione residue non oggetto di specifiche manifestazione di interesse dovranno essere necessariamente azzerate, mentre quelle aree per le quali l'attuazione non è stata intrapresa e risultano oggetto di manifestazione di interesse da parte dei privati saranno selezionate sia in funzione della loro coerenza con i criteri di priorità stabiliti dall'Amministrazione comunale, sia perché concretamente attuabili in un arco temporale di breve periodo.

Come previsto ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2000, l'Amministrazione comunale ha scelto, di raccogliere le manifestazioni di interesse da parte dei privati attraverso un avviso pubblico.

Nel merito, obiettivo dell'avviso pubblico è stato dunque quello di portare all'individuazione di una serie di interventi, tra i quali quelli che propongono il recupero e la rigenerazione del tessuto urbano esistente, il miglioramento delle dotazioni territoriali, la creazione di una offerta di ERS, l'attuazione e/o il completamento di ambiti parzialmente attuati, supportati da una dimostrata fattibilità economico-finanziaria, da attuarsi secondo un cronoprogramma in grado di garantire tempi certi, brevi nei limiti temporali fissati dalla nuova legge urbanistica.

Le manifestazioni di interesse

In seguito alla pubblicazione dell'avviso pubblico, sono pervenute 5 manifestazioni di interesse, di queste 4 riferite ad ambiti di trasformazione residenziale ed una relativa ad un ambito di tipo F direzionale-commerciale.

Di seguito l'elenco delle manifestazioni pervenute:

- *Ambiti di trasformazione insediativa di Tipo B:*
 - **Bbis1** – ubicato tra Via Guastalla e Via Donelli – Centro Urbano - istanza prot. 21002 del 01/04/2021;
 - **Bbis4** – ubicato in prossimità di Via Roma – località Migliarina – istanza prot. 20347 del 30/03/2021;
 - **Bbis 5** – ubicato in Via Due Ponti – Centro Urbano – istanza prot. 20216 del 30.03.2021;
 - **PP2 Progresso '84** – Ubicato in Via Remesina Interna – Via Brunelleschi – istanza 20366 del 30/03/2021;
- *Ambito di trasformazione direzionale-commerciale di Tipo F:*
 - **F13** – ubicato tra Via Zappiano e Tang.le Losi – istanza prot. 20991 del 01/04/2021;

La prima considerazione che si può effettuare è rivolta alla poca partecipazione dei privati, che si desume dall'esiguo numero di richieste presentate a fronte degli ambiti di trasformazione previsti dalla pianificazione vigente e non ancora attuati.

L'analisi delle singole manifestazioni evidenzia che gli interventi sono rivolti all'attuazione di ambiti prevalentemente residenziali di espansione e, solo un'istanza, riguarda un intervento che mette in atto una riqualificazione di un contesto posto a ridosso della ferrovia, già oggetto in passato di un programma di riqualificazione urbana.

Relativamente alle proposte finalizzate alla mera attuazione di interventi in espansione e che risultano pertanto motivate esclusivamente dalla valorizzazione delle aree, non affiancate da esigenze concrete, né tantomeno motivate in relazione all'interesse pubblico perseguito, sono state valutate negativamente.

Altro requisito indispensabile, verificato per ogni istanza, è che gli interventi proposti siano attuabili in tempi definiti e brevi, pertanto collegati ad un soggetto economico in grado di dare adeguate garanzie di fattibilità economico-finanziaria, condizioni quindi che costituiscono ulteriori criteri per la scelta in ordine all'ammissione.

Pertanto in merito a quanto riportato nei punti precedenti in ordine ai parametri di valutazione ai quali l'Amministrazione si è ispirata, non sono state ritenute

ammissibili quelle manifestazioni di interesse che attuano interventi di mera espansione, motivate esclusivamente da istanze di valorizzazione delle aree stesse.

Per una disamina completa dei criteri di selezione si rimanda alla Delibera n. 4/2018 ed al successivo avviso pubblico.

Gli interventi ammessi ed attuabili

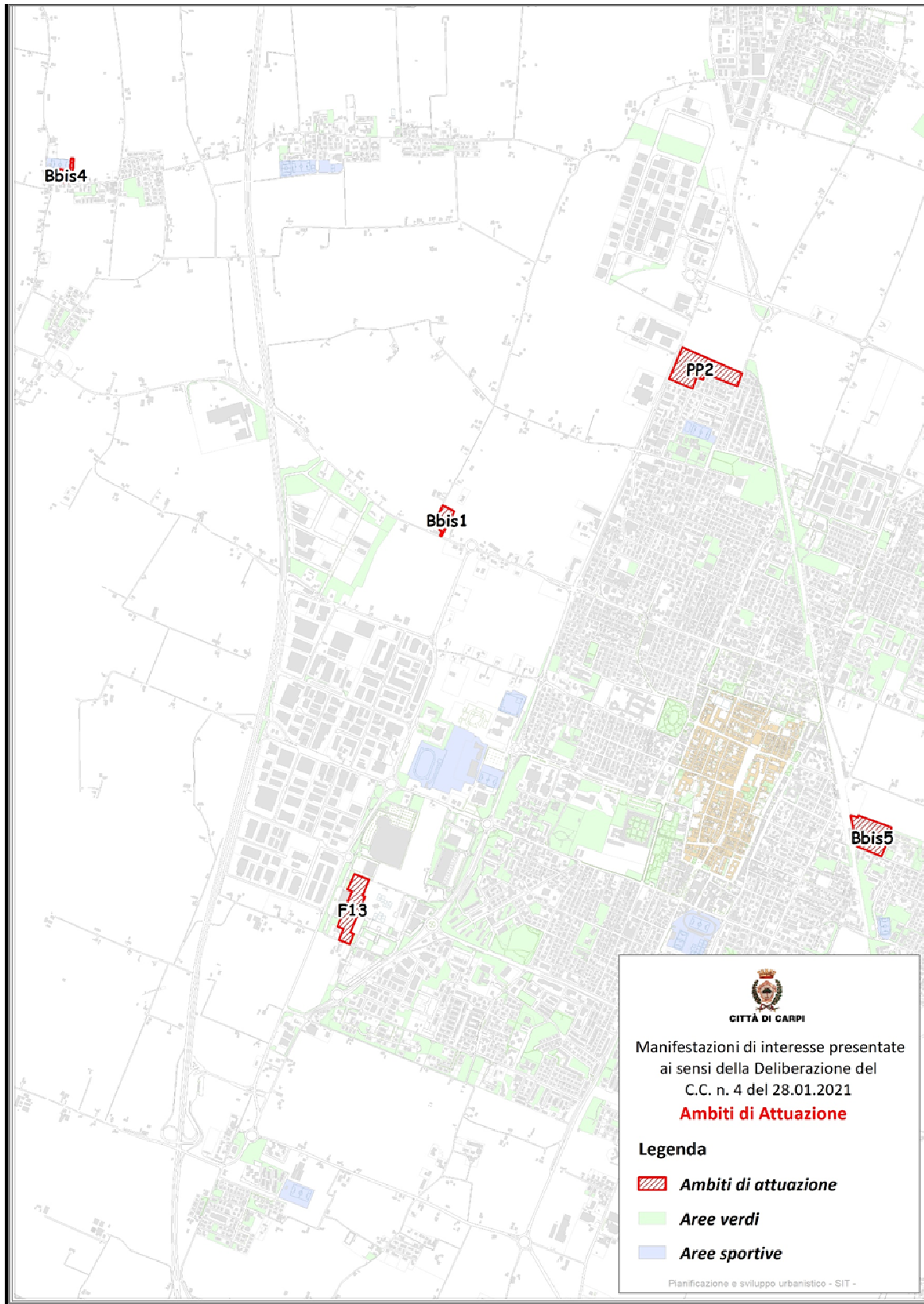
Con riferimento alle istanze pervenute ogni scheda istruttoria riporta il relativo esito finale.

In tutti gli interventi attuabili tramite PUA per i quali le Schede Istruttorie riportino quale esito "Ammessa", sono riportate le condizioni/prescrizioni che dovranno essere adempiute in fase attuativa.

L'ammissibilità dell'intervento a seguito dell'avvenuta positiva istruttoria non è un'attestazione di conformità della proposta dell'intervento così come presentato, ma questo, una volta presentato il piano attuativo, verrà poi compiutamente istruito e verificata la conformità alle norme attuative del PRG vigente nonché ai piani sovraordinati.

Secondo le tempistiche previste dalla nuova LUR, tutti gli interventi ammessi e pertanto autorizzati alla presentazione del piano particolareggiato potranno dar corso alla fase attuativa perfezionando la documentazione in base alla normativa vigente e procedere con la presentazione formale del piano entro i tempi previsti dalla legge stessa, pena la decadenza dell'autorizzazione e la non attuazione del comparto di trasformazione.

LOCALIZZAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE



MANIFESTAZIONI DI INTERESSE NON AMMESSE

MANIFESTAZIONE INTERESSE N. 1

Numero di Protocollo: 1 aprile 2021 Prot. 21002

Localizzazione: incrocio di Via Donelli e Via Guastalla

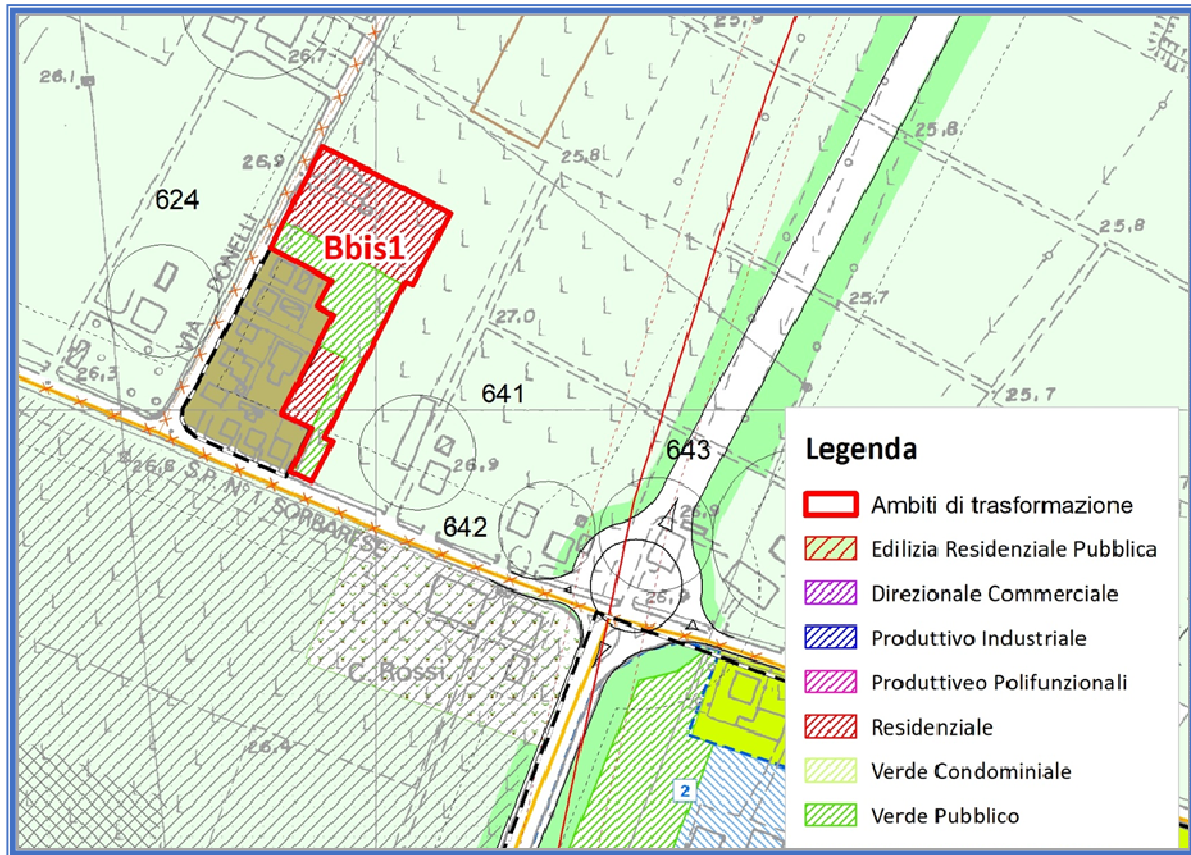
Destinazione PRG vigente: *Ambito di trasformazione insediativa di Tipo B -Bbis1 a destinazione residenziale.*

Oggetto Manifestazione: proposta di attuazione tramite piano particolareggiato d'iniziativa privata su area con ST pari a 6.948 mq identificata catastalmente al Fg 85 mapp. 161 – 71 – 72- 73.

ORTOFOTO



ESTRATTO PRG



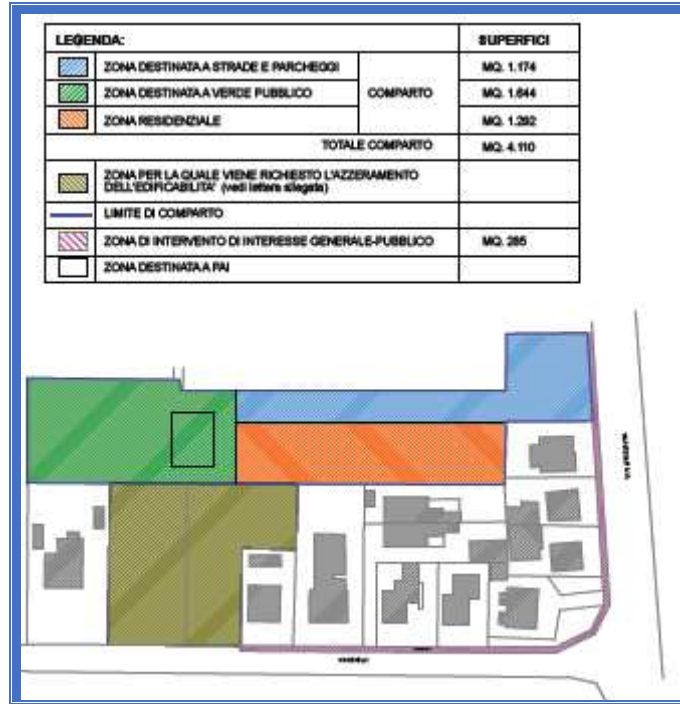
ESTRATTO CATASTALE



CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La proposta progettuale prevede la realizzazione di alcune villette a schiera poste a completamento delle residenze già presenti in zona. A servizio delle unità abitative sono previste le relative opere di urbanizzazione primaria come per legge, quali strade e parcheggi, inoltre una piccola area pari a 1.299 mq è destinata a verde pubblico.

PROPOSTA DI MODIFICA DELL'ASSETTO PROGETTUALE



PROPOSTA PROGETTUALE

SINTESI ISTRUTTORIA

La documentazione allegata è completa e dotata della dichiarazione di fattibilità tecnica sottoscritta dalla società intenzionata a dare attuazione all'ambito di trasformazione. Risulta presente il relativo cronoprogramma che prevede l'attuazione in tempi certi e brevi (ma tuttavia riferito alle sole opere di urbanizzazione, pertanto incompleto), per contro non è stata redatta correttamente la relazione economico-finanziaria, non potendo così essere appieno dimostrata la fattibilità in relazione ai valori economici degli interventi pubblici e privati in gioco.

La proposta progettuale non è stata sottoscritta da tutti i proprietari dell'area e, a seguito di richiesta di rivedere la proposta progettuale, è pervenuta una dichiarazione a firma di uno dei proprietari che attesta di non volere partecipare alla redazione della proposta di piano avanzata con l'istanza e chiede di rinunciare alla capacità edificatoria.

La rinuncia alla possibilità di edificare, stralciando l'area di proprietà con individuazione di altra destinazione di zona, comporterebbe, tra l'altro, una revisione dell'assetto urbanistico proposto per l'ambito di trasformazione da attuarsi tramite variante al PRG vigente (non ammissibile in questa sede), anche per la collocazione della quota di parcheggi pubblici. Tale modifica finalizzata a stralciare la parte di area non oggetto di trasformazione, modifica il disegno iniziale di completamento dell'ambito e in particolare preclude la possibilità di accedere al comparto da via Donelli, come si dirà in seguito.

Si ricorda, inoltre, che ai sensi dell'art. 54 -*Criteri Generali d'intervento* – delle NTA del PRG vigente, qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione, il piano attuativo può essere promosso anche da una parte dei proprietari, purché disponga del 75% della ST (Superficie Territoriale) o della SC (Superficie Complessiva) realizzabile. Nel caso specifico con la rinuncia da parte di uno dei due soggetti proponenti, il soggetto rimasto detenendo soltanto il 60% dell'intera area, non rispetta tale condizione per l'autorizzazione alla presentazione della proposta di piano particolareggiato.

L'istanza si presenta come mera attuazione di un intervento in espansione e come tale risulta motivata esclusivamente quale valorizzazione dell'area, in quanto non affiancata da esigenze concrete, né tantomeno sorretta da una relazione economico finanziaria e non vengono esplicitati i tempi di attuazione degli interventi privati. Sono inoltre presenti criticità circa la collocazione del verde, che risulterebbe collocato in una posizione di difficile fruibilità per, e dell'accesso carrabile da via per Guastalla che si ritiene non fattibile in relazione al rango di strada extraurbana secondaria.

Pertanto verificata la non adesione da parte di tutti i soggetti proprietari dell'area e che l'istanza non risulta coerente con i criteri di priorità cui alla D.C.C. 4/2021 si ritiene di non ammettere l'istanza.

**ESITO FINALE:
NON AMMESSA**

MANIFESTAZIONE INTERESSE N. 2

Numero di Protocollo: 30 marzo 2021 Prot. 20347

Localizzazione: Via Roma Località Migliarina

Destinazione PRG vigente: *Ambito di trasformazione insediativa di Tipo B -Bbis4 a destinazione residenziale.*

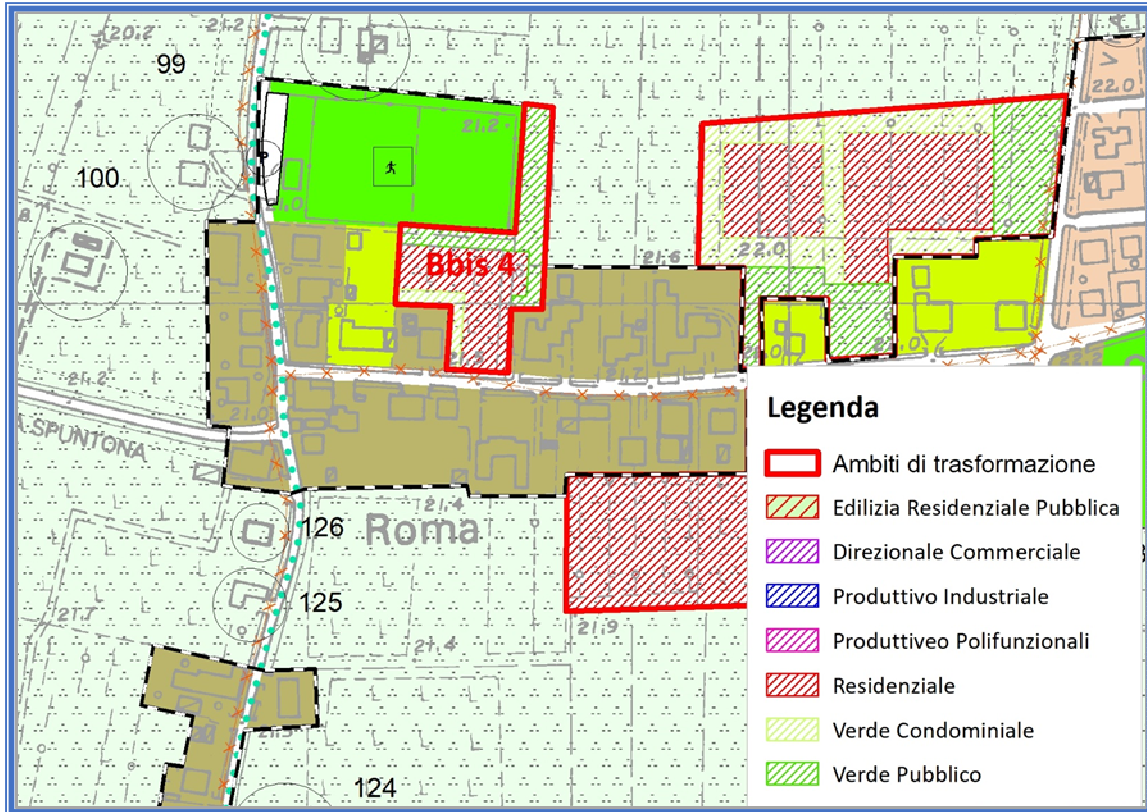
Oggetto Manifestazione:

proposta di attuazione tramite piano particolareggiato d’iniziativa privata su area con ST pari a 5.180 mq identificata catastalmente al Foglio n. 42, Mappali n. 17-26 e al Foglio 42, Mappale 25 del N.C.T. del Comune di Carpi.

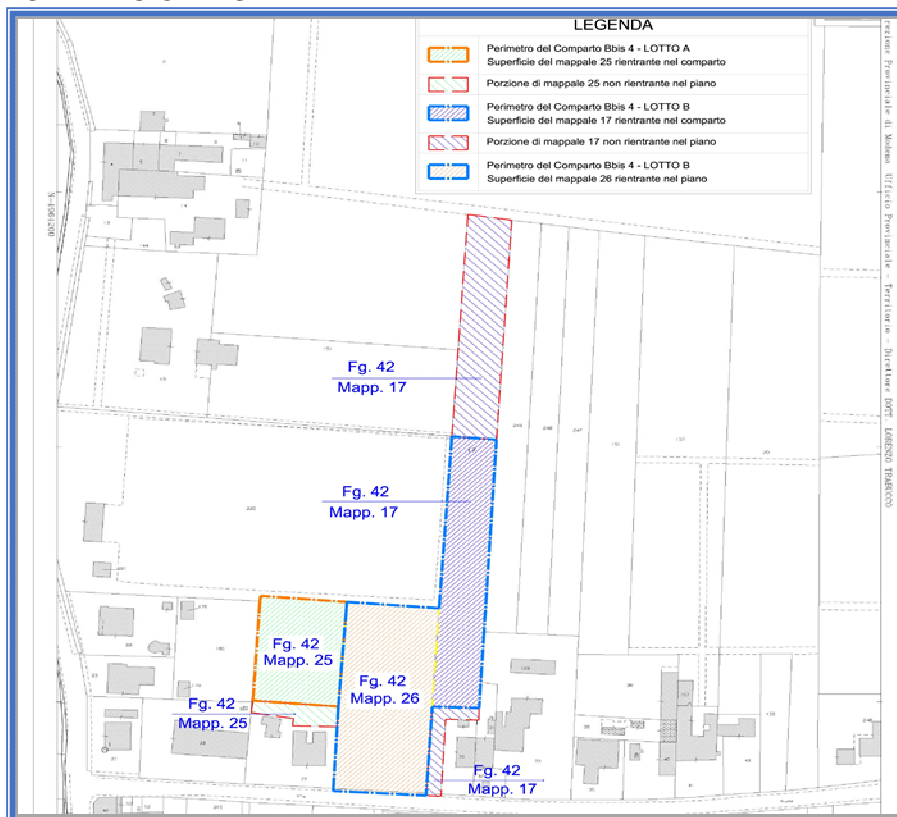
ORTOFOTO



ESTRATTO PRG



ESTRATTO CATASTALE

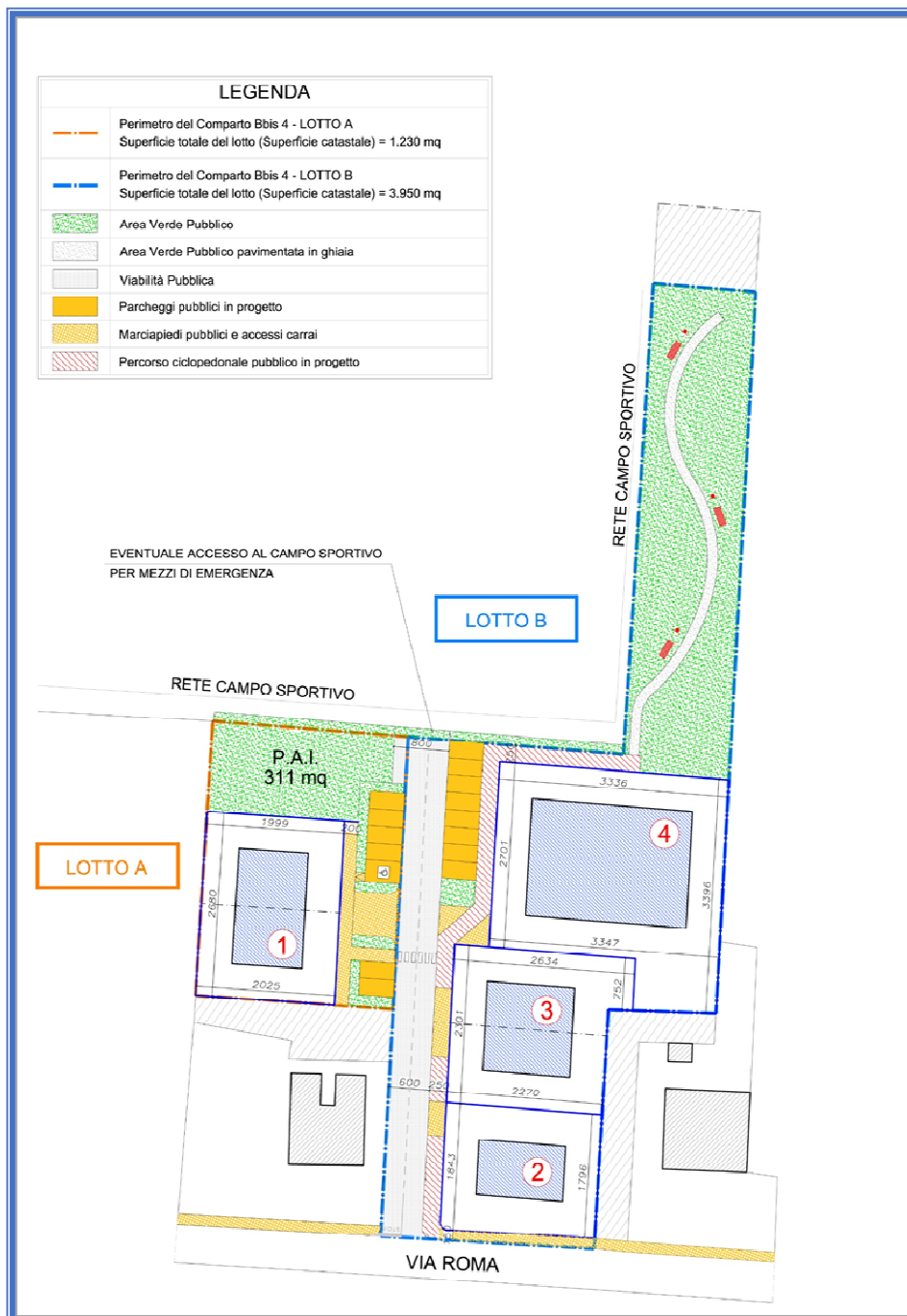


CONTENUTI PROPOSTA

Il progetto di massima del comparto prevede 4 piccoli lotti edificabili destinati alla costruzione di villette bifamiliari ed a schiera, servite da un'unica strada affiancata da una pista ciclopedonale e da 14 parcheggi pubblici di cui uno per portatori di handicap.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, il Comparto "Bbis 4" è stato suddiviso in due macro Lotti (LOTTO A e LOTTO B) aventi rispettivamente una Superficie Catastale pari a 1.230 mq. e a 3.950 mq.

Tale proposta è stata accettata e sottoscritta solo da una parte dei soggetti proprietari e che costituiscono il 76,25% della proprietà totale del comparto Bbis4 (LOTTO B).



SINTESI ISTRUTTORIA

La documentazione allegata non è completa, risultando carente della relazione di fattibilità economico-finanziaria. Risulta presente il relativo cronoprogramma che prevede l'attuazione in tempi certi e brevi, tuttavia per le sole opere di urbanizzazione.

La proposta progettuale non è stata sottoscritta da tutti i proprietari dell'area e, a seguito di richiesta di integrazione finalizzata ad acquisire il consenso dei soggetti non aderenti alla proposta progettuale, non è pervenuta nessuna ulteriore documentazione.

L'istanza si presenta come mera attuazione di un intervento in espansione e come tale risulta motivata esclusivamente quale valorizzazione dell'area, in quanto non affiancata da esigenze concrete e da elementi di fattibilità economico-finanziaria, né tantomeno propone la realizzazione di dotazioni di interesse pubblico.

Pertanto verificata la non adesione da parte di tutti i soggetti proprietari dell'area e che l'istanza non risulta coerente con i criteri di cui alla D.C.C. 4/2021 si ritiene di non ammettere l'istanza.

**ESITO FINALE:
NON AMMESSA**

MANIFESTAZIONE INTERESSE N. 3

Numero di Protocollo: 1 aprile 2021 Prot. 20991

Localizzazione: Via Remesina Interna – Via Brunelleschi

Destinazione PRG vigente: *Ambito sottoposto a piano particolareggiato PP 2 – Progrosso '84 a destinazione residenziale.*

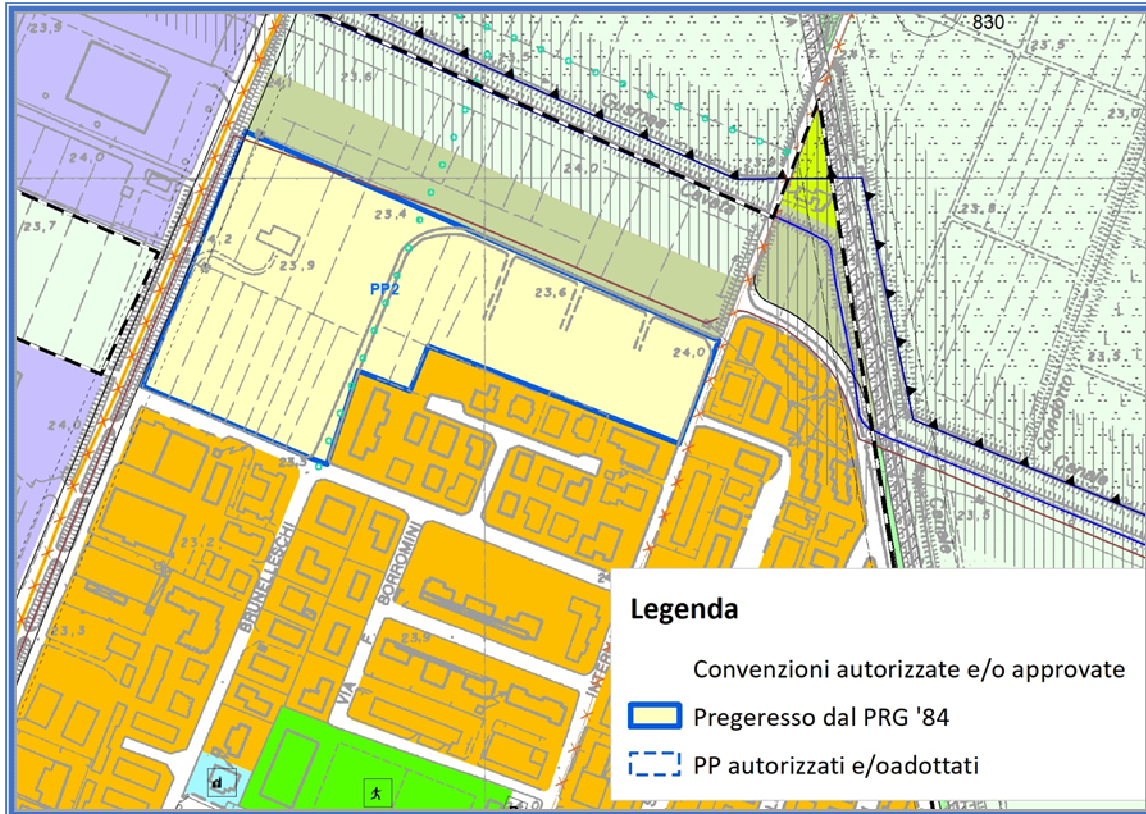
Oggetto Manifestazione:

proposta di attuazione tramite piano particolareggiato d'iniziativa privata su area con ST pari a 51.047 mq identificata catastalmente al Foglio n. 76, Mappali n. 41 -386-387-388-389-390-391-392-393-397-398-400 parte-548-550.

ORTOFOTO



ESTRATTO PRG



ESTRATTO CATASTALE



CONTENUTI PROPOSTA

Via B. Peruzzi n. 2 – 41012 CARPI (MO)

Il comparto, residuo del PRG '84 e confermato nel vigente PRG, comprende diversi lotti volti alla costruzione di abitazioni per una significativa superficie edificabile complessiva (circa 35.000 mq) visto l'elevato indice di Utilizzazione Territoriale-UT (0,7 mq/mq): abitazioni plurifamiliari - condominiali con ingresso comune (indicativamente max 4 piani fuori terra e comunque in osservanza della normativa di riferimento) ed abitazioni unifamiliari (indicativamente max 3 piani fuori terra e comunque in osservanza della normativa di riferimento) o bi-familiari, case abbinate o a schiera, con ingresso indipendente o comune (variamente aggregate e distribuite). I parcheggi di pertinenza sono collocati all'interno dei singoli lotti sia all'aperto che al chiuso, sia al piano terra che al piano interrato mediante accesso tramite rampa carrabile. Il proponente evidenzia che quanto indicato nella relazione e nell'ulteriore documentazione richiesta *“deve ritenersi indicativo, come indicativo deve ritenersi il numero di alloggi realizzabile, il numero dei piani realizzabile, da ritenersi modificabile anche in base alla possibile futura variazione delle esigenze progettuali e, soprattutto, di mercato (anche a fronte delle evidenti future conseguenze derivanti dalla grave situazione pandemica ed economica tuttora in atto), e comunque nel rispetto di un numero adeguato di posti auto”*. Poiché l'estensione della proprietà eccede la superficie del comparto, con riferimento all'area di cui ai mappali 400 – 399 – 554 del foglio 76 posta tra il comparto stesso e il Diversivo Fossa Nuova Cavata (Cavata Canale Gusmea), la proprietà sarebbe disponibile a concordare con l'Amministrazione Comunale l'eventuale *“previsione di opere”* su tali predetti mappali, quindi fuori dal comparto, *“che possano ulteriormente valorizzare il comparto stesso ed essere al contempo anche utili alla collettività”* (quali spazi verdi piantumati, parcheggio interscambio auto-bici, area sgambamento cani), senza tuttavia verificare se queste destinazioni siano compatibili con gli art. 69.02 Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua e art. 77 bis Verde di riequilibrio ambientale del vigente PRG.



SINTESI ISTRUTTORIA

A seguito della presentazione dell'istanza della manifestazione di interesse, i termini istruttori sono stati sospesi due volte per richiesta di integrazioni: nello specifico la prima richiesta era rivolta all'acquisizione di ulteriore documentazione integrativa (relazione estimativa dei costi per la realizzazione delle opere di interesse pubblico, piano economico-finanziario volto ad evidenziare la capacità di sostenere finanziariamente, cronoprogramma, ecc) e, inoltre, all'acquisizione dell'adesione alla proposta presentata anche da altro soggetto comproprietario dell'area, mentre con la seconda sospensione si chiedeva di procedere alla revisione della proposta progettuale presentata, stante la sussistenza di un soprassuolo boschivo all'interno dell'ambito attuativo, di cui si dirà in seguito.

Tale specifica richiesta nasce essenzialmente per motivi legati all'assetto proprietario del comparto attuativo, poiché l'intera area risulta "*indivisa*" tra i soggetti proprietari, pertanto si è ritenuto essenziale acquisire anche la volontà del soggetto che inizialmente non era stato coinvolto nella redazione dell'istanza avanzata all'Amministrazione Comunale.

La documentazione richiesta, nonché la posizione del soggetto comproprietario dell'area, sono state presentate nei termini stabiliti, fatto salvo quanto si dirà rispetto al contenuto della documentazione stessa.

Si premette che la proposta propone un intervento di edificazione residenziale estremamente significativo e sicuramente non coerente con le previsioni e gli obiettivi (che anzi, rischierebbe, se approvato, di compromettere) della nuova Legge volta al contenimento del consumo di suolo con specifico riferimento agli interventi di natura residenziale, dato che l'art. 5, comma 3 della Legge 24/2017 prevede che il consumo di suolo non sia consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale o per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale e che, oltre a non inquadrarsi in alcuna delle "priorità" indicate dalla Amministrazione Comunale (neppure menzionando la realizzazione di alloggi ERS), appare per di più del tutto privo di una previa analisi del mercato immobiliare residenziale nella realtà locale, atta a verificare la sussistenza di un fabbisogno di alloggi e la capacità di assorbimento degli alloggi stessi in linea con l'evidenziato programma edificatorio.

Si tratta, in effetti, di una mera iniziativa di "valorizzazione immobiliare", come si desume inequivocabilmente dal fatto che la proprietà sottolinea più volte la precisa volontà di alienare l'area, non proponendosi quale soggetto attuatore, e senza fornire alcuna evidenza della disponibilità della capacità economico finanziaria per sostenere l'intervento.

Senza addentrarsi nella sterile polemica sulla necessità o meno di una relazione economico-finanziaria e sul concetto di "operatore economico", si rammenta che nella stessa delibera del C.C. n. 4/2021, si è ritenuto fondamentale la dimostrazione della "**fattibilità e sostenibilità**" dell'intervento.

A tale riguardo, per un intervento che presenta costi per oltre 80 milioni di Euro (su espressa ammissione del proponente)¹, ci si limita ad indicare che "*l'attuale detentore della quota di 5/6 auspica di vendere la propria quota*" e che "*l'integrale intervento potrà essere realizzato dal soggetto che subentrerà all'attuale detentore*".

¹ Anche se detti importi, calcolati per Euro / mq paiono fare riferimento ad una superficie che NON corrisponde a quella concreta del comparto di intervento.

della quota di 5/6”, aggiungendo altresì che si ritiene di non pronunciarsi “sugli intendimenti dell’attuale proprietario detentore della quota di 1/6”.

In sintesi, un intervento onerosissimo e che dovrebbe (da cronoprogramma) essere realizzato in tempi estremamente celeri viene subordinato all’“auspicio” di riuscire a vendere la quota parte dell’intervento (senza alcuna previa analisi della cd. “domanda”) e senza alcun impegno per una parte non indifferente (1/6) dello stesso intervento.

Quanto alla valutazione della proposta progettuale essa risulta del tutto sommaria (limitandosi a due proposte alternative A e B, formulate su una base “catastale” ed estremamente scarse nei loro contenuti) e con la precisazione di cui si è detto (e cioè che si tratta di proposte meramente indicative e suscettibili di essere modificate).

Si aggiunga che l’ipotesi B non risulta corredata da una revisione della relazione economico-finanziaria e del cronoprogramma.

La proposta non affronta i temi dell’area boscata e nonostante l’intero ambito ricada in aree di elevata pericolosità idraulica (P3), come delimitate dal vigente Piano di Gestione Rischio Alluvioni, l’assetto urbanistico proposto non affronta, quanto meno in termini di una preliminare verifica di fattibilità, i temi dell’invarianza idraulica, della salvaguardia della capacità ricettiva del sistema idrico e della difesa idraulica del territorio derivanti dal PGRA e dalla DGR 1300/2016.

Con riferimento al primo aspetto (area boscata), con specifica comunicazione si è richiesto ai soggetti proprietari di rivedere la proposta progettuale avanzata, poiché a seguito di verifica della strumentazione di pianificazione sovraordinata e del quadro conoscitivo dei sistemi ambientali predisposto dalla Regione, è stato riscontrato che la carta forestale regionale (aggiornamento 2014) ha delimitato e cartografato un’area, ricompresa all’interno dell’area di intervento, classificandola come “*Bosco non governato o irregolare di Acero Campestre*”.

Si consideri che, indipendentemente dagli strumenti urbanistici e/o territoriali, i territori che presentano i caratteri di cui all’ art. 3, comma 3 del D.Lgs 34/2018), (“*sono definite bosco le superfici coperte da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo ed evoluzione, con estensione non inferiore ai 2.000 metri quadri, larghezza media non inferiore a 20 metri e con copertura arborea forestale maggiore del 20 per cento*”) sono sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e del decreto legislativo n. 227 del 2001 (sostituito dal D.Lgs 34/2018).

Stante tali caratteristiche si invitavano i soggetti proponenti a rivedere l’assetto urbanistico dell’area, tenendo conto di tali aspetti.

A seguito di tale richiesta è pervenuta una documentazione integrativa parziale, ossia, la relazione tecnica non è supportata da una perizia a firma di un tecnico abilitato (agronomo-forestale) atta ad avvalorare la tesi (sostenuta dalla parte senza argomentazioni idonee) dell’assenza di un soprassuolo di tipo forestale (avente quindi i requisiti di bosco di cui alla normativa vigente) e presenta un contenuto che per la sua maggior parte si incentra su questioni e aspetti non pertinenti a quanto richiesto e solo in ultima battuta propone delle soluzioni progettuali che lasciano aperti due scenari alternativi, una dei quali (proposta alternativa B) esclude la trasformazione della superficie forestale.

Va infine considerato che come indicato nell’ “Avviso pubblico”, costituisce elemento da valutare negativamente “*il pregresso convenzionamento giunto alla naturale scadenza senza mai essere attuato*”.

Nel caso di specie, la lunghissima inerzia dei soggetti proprietari nel dare completa attuazione all'ambito, di cui oggi risulta realizzata e oramai completamente degradata solo una porzione di opere di urbanizzazione primaria (la convenzione fu stipulata alla fine degli anni '70) non solo configura quell' elemento negativo di cui si è detto, ma collide con (e rende difficilmente credibile) un cronoprogramma che prevede tempistiche attuative in tempi certi, definiti e brevi (entro 7 anni dall'1/01/2022 completa attuazione del piano comprese le parti private).

In sintesi si ritiene che:

- la proposta si ponga in contrasto con i fini e gli obiettivi della L.R. 24/2017 e non intercetti né le priorità indicate dalla Amministrazione né di conseguenza, l'interesse pubblico a consentire l'attuazione delle previsioni della pianificazione progressa;
- e' del tutto evidente che l'intervento si propone come mera valorizzazione immobiliare dell'area, che si "auspica" di riuscire a vendere e oltre a non fornire prova della sua "fattibilità e sostenibilità", non indaga, in alcun modo, l'esistenza di un fabbisogno nel mercato locale da soddisfare;
- la proposta non si inquadra in alcuno dei criteri di priorità indicati dalla deliberazione di C.C. 4/2021;
- la proposta progettuale si rivela del tutto insufficiente nella sua genericità (ad esempio le opere extra-comparto si ritengono del tutto insufficienti in relazione all'elevato carico urbanistico potenziale (circa 35.000 mq di SC) e non affronta né tiene conto delle criticità (fascia boscata, invarianza idraulica), indubbiamente esistenti, né si fa carico di realizzare una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- la proposta è del tutto carente sotto il profilo della sostenibilità e fattibilità in tempi certi e celeri dell'intervento, non solo in ragione di quanto sopra evidenziato, ma anche in riferimento ad aspetti (quali la necessaria previsione di bacini di laminazione /sovradimensionamento delle reti fognarie/sistemi di drenaggio urbano sostenibile, ecc.) non considerati nella proposta e nella relazione economico-finanziaria e che sollevano ulteriori dubbi sulla fattibilità e sostenibilità dell'assetto proposto.

Pertanto, a seguito delle carenze evidenziate, si ritiene di non accogliere l'istanza pervenuta.

**ESITO FINALE:
NON AMMESSA**

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AMMESSE CON RISERVA

MANIFESTAZIONE INTERESSE N. 4

Numero di Protocollo: 30 marzo 2021 Prot. 20216.

Localizzazione: Via Due Ponti.

Destinazione PRG vigente: *Ambito di trasformazione insediativa di Tipo B -Bbis5 a destinazione residenziale.*

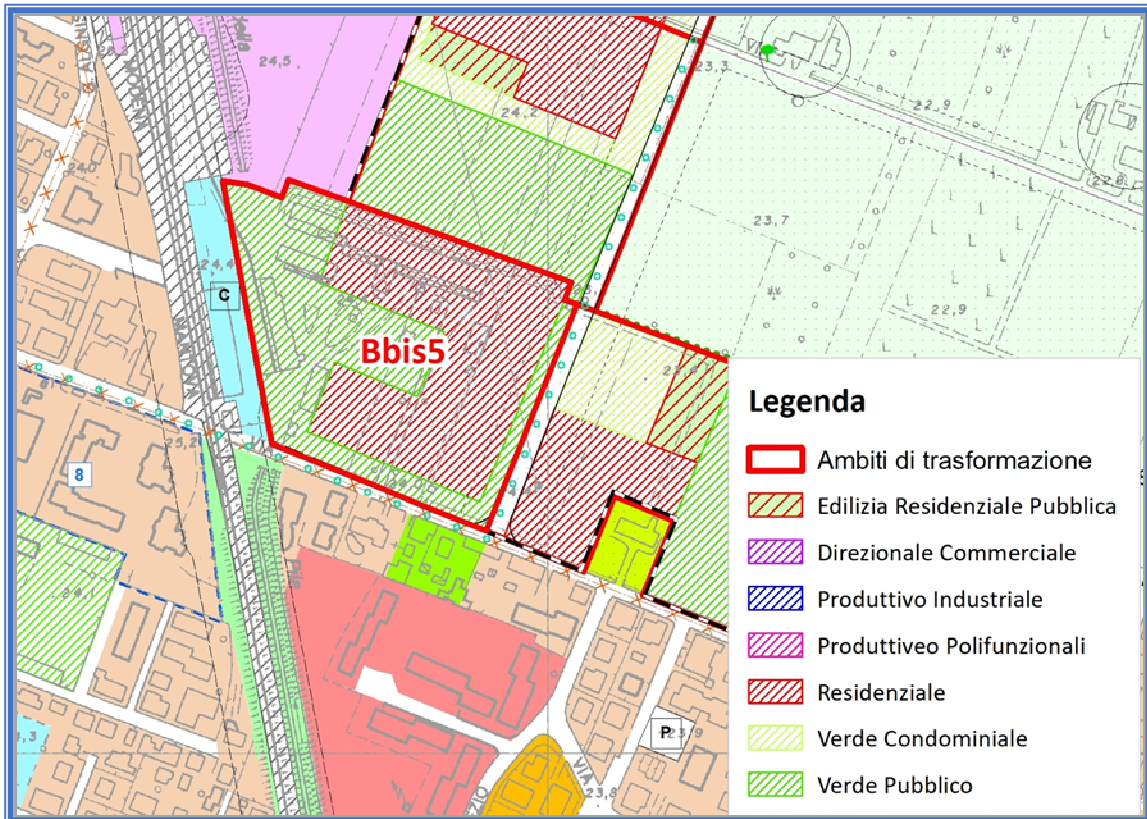
Oggetto Manifestazione:

proposta di attuazione tramite piano particolareggiato d’iniziativa privata su area con ST pari a 34.717 mq identificata catastalmente al Foglio n. 123, Mappali n. 86-87-89-90-91-84-85-92-93-94-114-115-117-162-163-164-116- Fg.125 mapp.23-27.

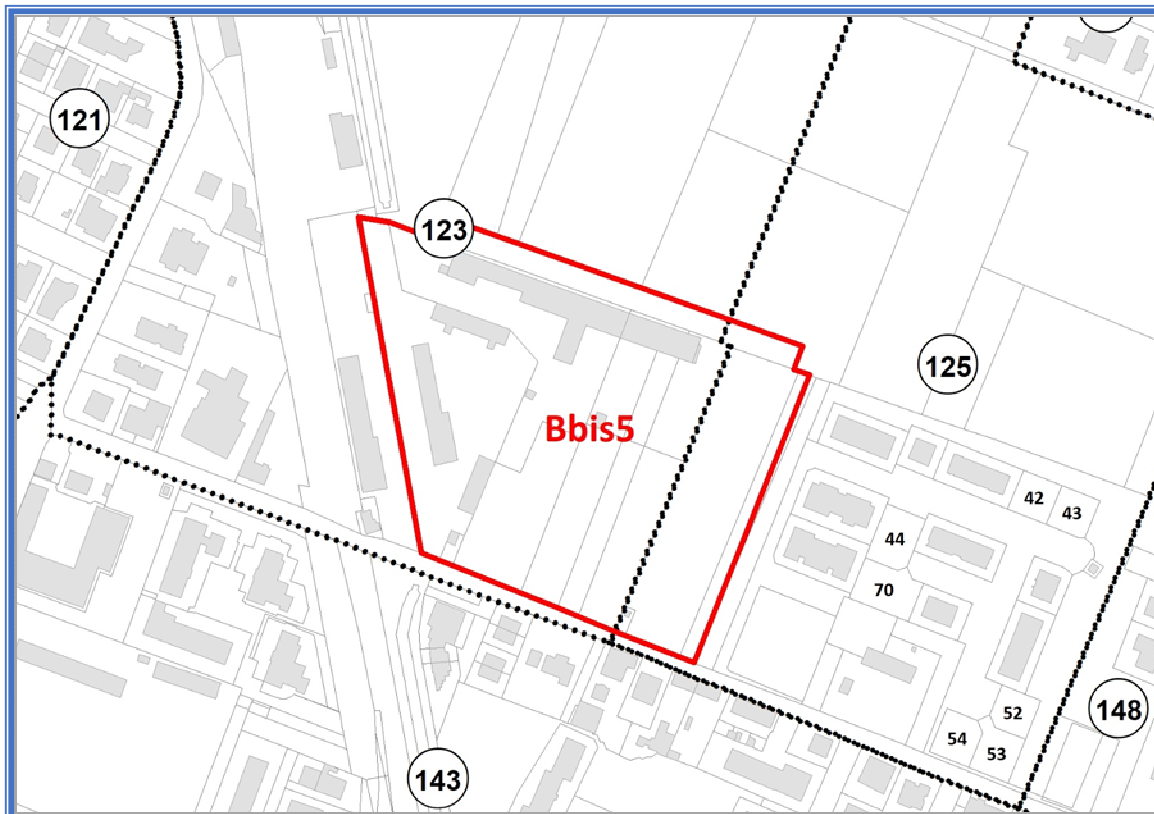
ORTOFOTO



ESTRATTO PRG



ESTRATTO CATASTALE



PROPOSTA PROCETTUALE



CONTENUTI PROPOSTA

La proposta progettuale prevede un intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione su un'area di 34.717 mq per una SC pari a 10.415 mq destinata prevalentemente a residenziale e servizi alla residenza, tra i quali alloggi da destinare alla popolazione studentesca universitaria, vista la vicinanza al Polo universitario di prossima realizzazione.

L'intervento di riqualificazione prevede anche il recupero del fabbricato posto sul lato Nord dell'ambito di trasformazione (di maggior valore storico-testimoniale) e la realizzazione di un fabbricato destinato a servizi e commercio prevalentemente a servizio del quartiere "Due ponti", carente di servizi di vendita di prossimità e richiesto dai residenti come emerso anche dalla fase partecipativa di costruzione del quadro conoscitivo del PUG.

SINTESI ISTRUTTORIA

La documentazione allegata e successivamente integrata risulta completa, il relativo cronoprogramma è stato predisposto e prevede l'attuazione in tempi certi e brevi.

La proposta progettuale è stata sottoscritta da tutti i proprietari dell'area.

L'istanza si presenta come riqualificazione di un'area posta a ridosso dell'asse ferroviario. L'attuale proposta progettuale si pone in continuità con la strumentazione attuativa di ambiti posti in prossimità del comparto in oggetto, pertanto costituirà una prosecuzione degli interventi di riqualificazione-rigenerazione urbana e ambientale avviate (o che si avvieranno) in prossimità dell'asse ferroviario. Si ritiene migliorabile, anche in relazione alle criticità presenti lungo via Due Ponti (ad es. eccessiva velocità), l'assetto della viabilità proposto e le connessioni ciclo-pedonali dovranno prevedere una permeabilità nord-sud lungo l'asse ferroviario. Al contempo dovrà essere studiata una viabilità di accesso all'area ferroviaria per i mezzi di RFI. Dovrà essere valorizzato il rapporto con l'ex magazzino comunale.

Pertanto, verificata l'adesione da parte di tutti i soggetti proprietari dell'area e che l'istanza risulta coerente con i criteri di cui alla D.C.C. 4/2021 si ritiene di ammettere l'istanza con i seguenti condizionamenti:

- in relazione alle criticità presenti lungo via Due Ponti, sia rivisto l'assetto della viabilità proposto favorendo interventi di moderazione della velocità;
- le connessioni ciclo-pedonali dovranno prevedere una permeabilità nord-sud lungo l'asse ferroviario;
- dovrà essere valorizzato il rapporto con l'ex magazzino comunale;
- dovrà essere studiata una viabilità di accesso all'area ferroviaria operativa per i mezzi di RFI.

ESITO FINALE:

AMMESSA con condizioni

MANIFESTAZIONE INTERESSE N. 5

Numero di Protocollo: 1 aprile 2021 Prot. 20991

Localizzazione: Via Zappiano

Destinazione PRG vigente: *Ambito di trasformazione direzionale-commerciale di Tipo F – F13.*

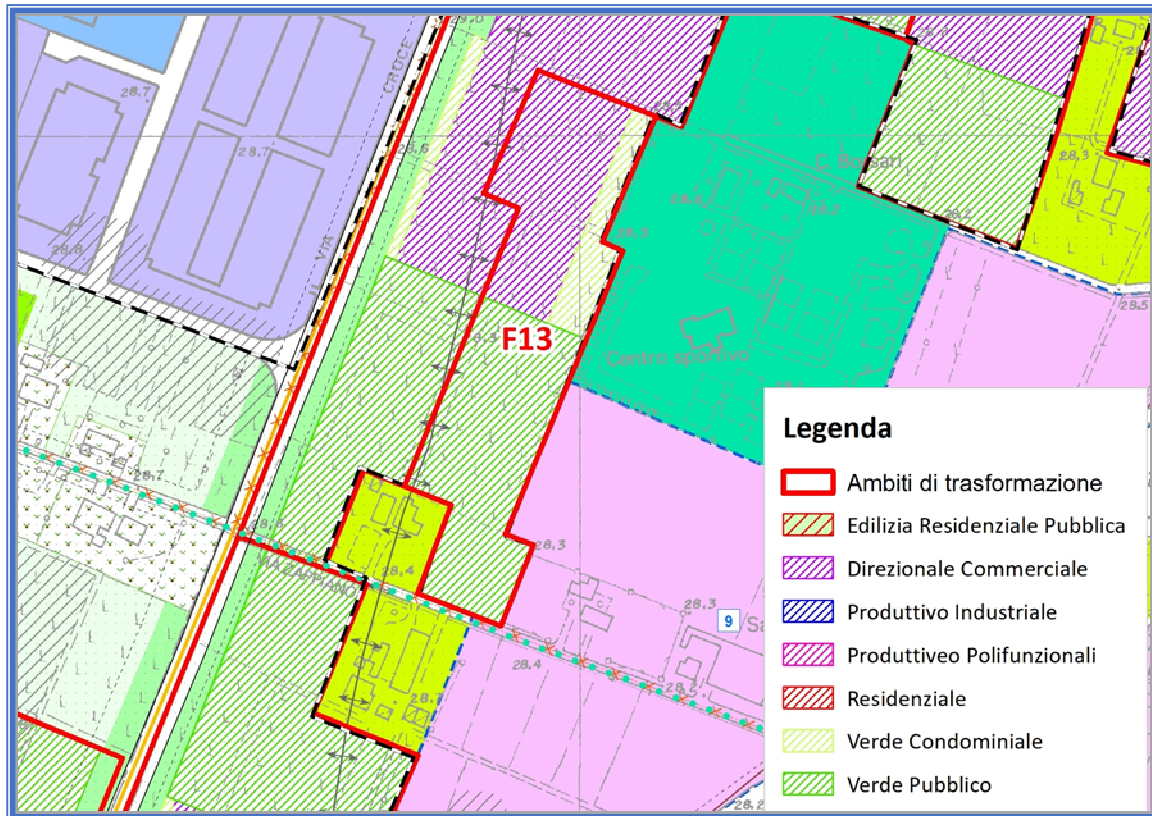
Oggetto Manifestazione:

proposta di attuazione tramite piano particolareggiato d’iniziativa privata su area con ST pari a 29.332 mq identificata catastalmente al Foglio n. 134 mapp. 133 - 134.

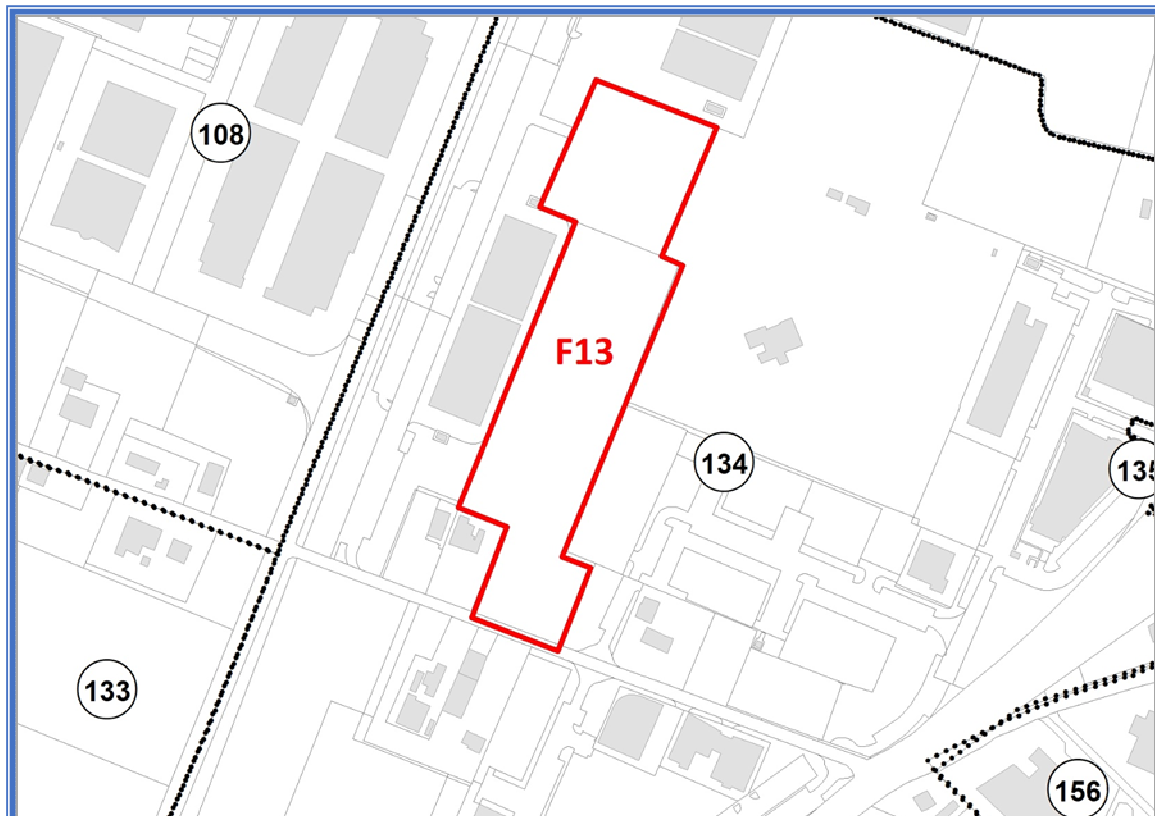
ORTOFOTO



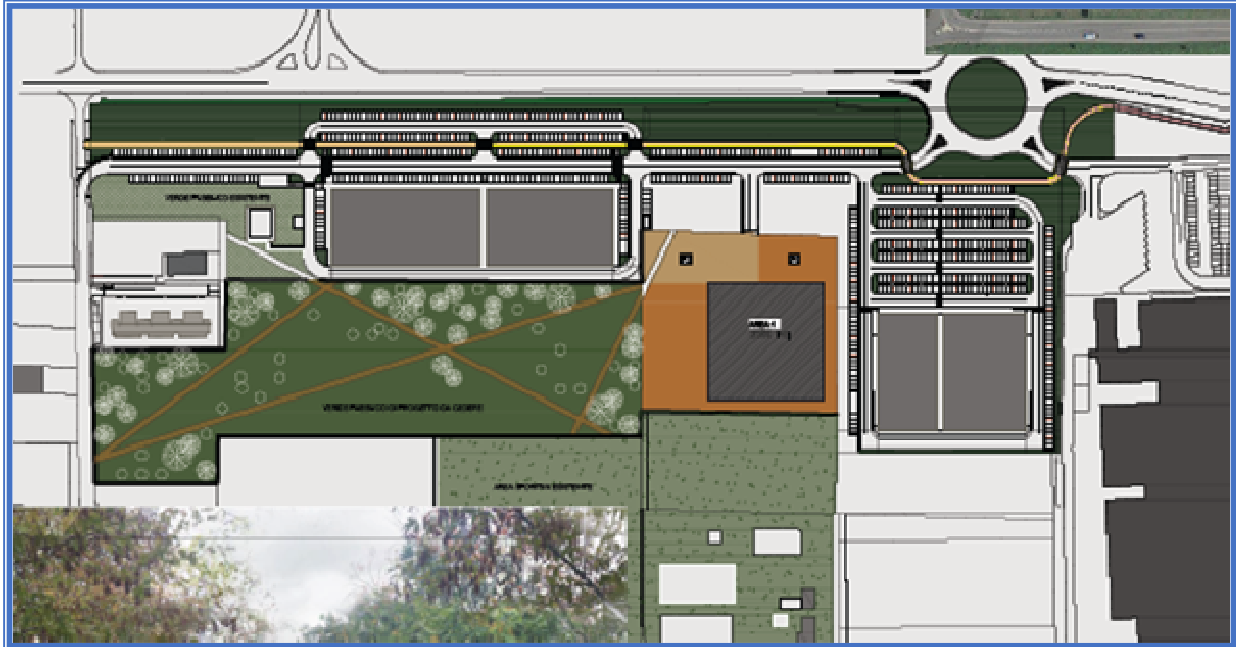
ESTRATTO PRG



ESTRATTO CATASTALE



PROPOSTA PROGETTUALE



CONTENUTI PROPOSTA

La proposta progettuale, da sviluppare con il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, prevede la realizzazione di un fabbricato, con relativa area cortiliva, destinato a servizi alberghieri attrezzati per area di sosta (di seguito motel).

Il motel, strutturalmente previsto poco invasivo perché articolato solo su un piano, avrà una capacità ricettiva di 40 camere e sarà dotato sia dei parcheggi di pertinenza per le maestranze e i clienti oltre ai parcheggi pubblici previsti dalla specifica normativa per i motel e quella del Comune di Carpi. Rispetto alla superficie territoriale complessiva di circa 29.000 mq (esattamente **29.332 mq**), la cessione per verde pubblico-dotazioni territoriali è di 20.511 mq pari al 70 % rispetto all'area d'intervento del Motel (**8.821 mq**) che rappresenta il 30%.

SINTESI ISTRUTTORIA

La documentazione allegata e successivamente integrata risulta completa e corredata del relativo cronoprogramma che prevede l'attuazione in tempi certi e brevi.

La documentazione è composta anche da specifica relazione economica finanziaria che attesta la fattibilità dell'intervento.

L'istanza presenta elementi di interesse nella riduzione notevole della capacità edificatoria ammissibile e nella prevista cessione all'Amministrazione comunale del 70% dell'intero ambito di trasformazione superiore allo standard del 40%. La proposta risulta altresì coerente con il criterio di "rafforzamento del sistema produttivo" in quanto propone la realizzazione di una struttura ricettiva anche a servizio della vicina principale zona produttiva di Carpi, tra le più importanti della

provincia. Da ridefinire tuttavia la destinazione a parco pubblico attrezzato e bosco-climax vista la collocazione in una zona prevalentemente direzionale-commerciale e da approfondire in termini di bilancio emissivo e compensazioni ambientali-desealing.

Pertanto verificata la notevole riduzione della SC che si andrà a realizzare e la cessione di una consistente superficie all'amministrazione comunale, nonché la rispondenza ai criteri di cui alla D.C.C. n. 4/2021 relativamente al rafforzamento del sistema produttivo si ritiene di ammettere l'istanza alle seguenti condizioni:

- ridefinire di concerto con l'amministrazione la destinazione a parco pubblico attrezzato e bosco-climax vista la collocazione in una zona prevalentemente direzionale-commerciale, anche in relazione alle esigenze di servizio del sistema economico-produttivo, e da approfondire in termini di bilancio emissivo e compensazioni ambientali-desealing.

**ESITO FINALE:
AMMESSA con condizioni**