

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PIIP) della zona di trasformazione Direzionale - Commerciale di tipo F - ambito F14 in variante al PRG, già adottato con D.C.C. 129/2021 Controdeduzioni alle osservazioni/prescrizioni e approvazione definitiva.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che in data 30/04/2002 con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 è stato approvato il vigente PRG, in vigore dal 12/06/2002, e successive varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e ss.mm.;
- che in data 19 Dicembre 2017, la Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge 21 dicembre 2017 n° 24 “*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*”, pubblicata sul BURER n°340 in data 21 Dicembre 2017 ed entrata in vigore il 1° gennaio 2018;
- che la L.R. 24/2017 ha definito la disciplina e l'uso del territorio ridefinendo il sistema della pianificazione regionale, provinciale e comunale, le procedure di formazione e approvazione dei piani, nonché le misure organizzative e gli strumenti negoziali, superando in tal modo l'impostazione degli strumenti preposti al governo del territorio, istituiti dalla L.R. 20/2000, sostituendo a livello Comunale il PRG e il PSC/POC/RUE col Piano Urbanistico Generale (PUG);
- che, in particolare, l'art. 3 comma 1 della citata legge regionale prevede l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione, prevedendo due periodi transitori:
 - il primo “transitorio” di quattro anni, conclusosi il 1° gennaio 2022, in cui l’art. 4 della L.R. n. 24/2017 ha consentito di predisporre e di avviare l’iter approvativo di strumenti urbanistici attuativi e varianti specifiche ai piani urbanistici generali vigenti;
 - il secondo di due anni, (periodo di salvaguardia), che si concluderà il 1° gennaio 2024, ove l’art. 4 della L.R. n. 24/2017 pone dei limiti all’avvio di modifiche di detti strumenti urbanistici, ad eccezione delle varianti c.d. “non significative”, ossia quelle varianti che non costituiscano un nuovo esercizio della funzione pianificatoria;
- che, nel corso del periodo transitorio stabilito dalla legge regionale, durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il Piano Urbanistico Generale (PUG), vi è la possibilità di portare a termine procedimenti già avviati e di dare esecuzione ad una parte della pianificazione residua del piano vigente;
- che in data 20/07/2023 con deliberazione del Consiglio dell’Unione delle Terre d’Argine è

stata adottata la Proposta di Piano Urbanistico Generale ai sensi dell'art. 46, comma 1 della L.R. n. 24/2017;

che a seguito dell'adozione del PUG e dell'applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi della L.r. 24/2017 vengono fatti salvi e conclusi i procedimenti già avviati;

Considerato:

- che, nel rispetto delle disposizioni dettate dalla L.R. 24/2017, con DCC n. 129 del 30/12/2021 è stato adottato il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata presentato dalla società PIRANI GROUP SRL;
- che, a seguito dell'adozione, la documentazione costituente il piano è stata inviata a tutti gli enti competenti in materia ai fini dell'acquisizione del parere di competenza, nello specifico:
- A.R.P.A.E - Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, Distretto di Carpi - Mirandola in data 31/01/2022 Prot. 5676/2022;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica in data 31/01/2022 Prot. 5679/2022;
- Provincia di Modena - Servizio Pianificazione Territoriale in data 31/01/2022 Prot. 5681/2022;
- AS RETI GAS - in data 31/01/2022 Prot. 5724/2022;
- Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale et altri Enti - in data 31/01/2022 Prot. 5685/2022;
- che, successivamente all'adozione, il piano particolareggiato è stato depositato a libera consultazione e visione per 60 gg interi e consecutivi, a far data dal 02/02/2022 al 02/04/2022, affinché chiunque interessato potesse presentare eventuali osservazioni entro i termini indicati;
- che l'avvenuto deposito degli elaborati costituenti la variante è stato reso noto al pubblico mediante avviso sul B.U.R.E.R.T. n. 23 del 02/02/2022, all'Albo Pretorio per lo stesso periodo e sul sito istituzionale comunale nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. r. 15/2013 e s. m. art. 56;

Considerato altresì:

- che sono stati acquisiti i seguenti pareri:
- **ARPAE** - Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, Distretto di Carpi - Mirandola, Prot. 19832 del 31/03/2022, parere favorevole "*formulando alcune specifiche osservazioni e prescrizioni da mettere in campo nella fase di attuazione dell'intervento*", così come riportato nell'Allegato B al presente atto a fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- **Azienda Unità Sanitaria Locale** di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica, Prot. 21231 del 05/04/2022, con il quale si rilasciava *parere favorevole* con prescrizioni che, data la natura delle stesse, saranno da osservarsi nella fase attuativa in particolare delle opere di urbanizzazione, come meglio riportato nell'Allegato B;
- **AIMAG SPA**, Prot. 17560 del 21/03/2022, con il quale, verificate alcune criticità, si formulavano specifiche soluzioni e richieste progettuali al fine di superare le interferenze con le reti esistenti, proponendo soluzioni operative come meglio riportato nell'Allegato B;
- **AS RETIGAS**, Prot. 17561 del 21/03/2022, con il quale si rilasciava *parere favorevole* con prescrizioni come meglio riportato nell'Allegato B;

- **ATERSIR**, Prot. 54120 del 24/08/2022, con il quale si ribadiscono le criticità riscontrate e riportate nel parere AIMAG;
- **Consorzio di Bonifica Emilia Centrale**, Prot. 29245 del 10/05/2022, con il quale si richiedevano integrazioni al fine del rilascio del parere di competenza, come riportato nell'Allegato B;
- **SNAM**, Prot. 7397 del 08/02/2022, secondo cui i lavori previsti non interferiscono con gli impianti di proprietà della società;
- **Provincia di Modena**, atto del Presidente della Provincia n. 152 del 24/08/2022, con il quale non si sollevano osservazioni e si rimanda alle considerazioni dei pareri tecnici allegati, come meglio riportato nell'Allegato B;
- che, a seguito del parere rilasciato dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale Prot. 29245/2022, il Soggetto Attuatore in data 06/06/2022 con prot. 36155 ha trasmesso la documentazione integrativa con la quale ha recepito le richieste formulate dal Consorzio e riportate nella seguente documentazione:
 - Elaborato R18 "Documentazione fotografica -
 - Elaborato R02 "Relazione Tecnica idraulica e compatibilità idraulica";
 - Elaborato A15 - Planimetria fognatura bianca;
- che in data 05/12/2022 con prot. 79844, sono state presentate le controdeduzioni alle prescrizioni sollevate dagli Enti gestori i sottoservizi interessati dal Piano Particolareggiato e nell'occasione sono stati trasmessi anche i seguenti allegati:
 - elaborato "R19 - Controdeduzioni ai pareri di competenza Enti";
 - elaborato "R06 - Studio impatto veicolare in atmosfera" aggiornato;
 - elaborato "R08 - Studio trasportistico e di impatto della viabilità indotta sulla viabilità esterna" aggiornato;
 - elaborato "R09 - Valutazione ambientale strategica" aggiornato;
- che in data 27/01/2023 con prot. 6200 è stata inviata alla società PIRANI GROUP SRL specifica comunicazione riguardante lo schema infrastrutturale ed il relativo quadro economico finalizzato alla modifica delle reti dei sottoservizi interessati dalla realizzazione della rotatoria tra via B.Losi e 4 Pilastrini (opera extracomparto), così come elaborato dall'Ente gestore AIMAG nel rispetto di quanto segnalato nel proprio parere di competenza di cui al prot. 17560/2022;
- che la società PIRANI GROUP SRL, con comunicazione PEC del 13/02/2023 prot. 10360, dichiarava la disponibilità ad assumersi i costi e l'onere dell'esecuzione dei lavori finalizzati a superare le criticità riscontrate nel parere AIMAG, come da elaborato e relativo quadro economico trasmessi con comunicazione prot. 6200/2023, e nello specifico:
 - Elaborato A24 - Modifiche al sistema infrastrutturale;
 - Quadro economico relativo ai lavori di dismissione della rete idrica esistente e realizzazione della nuova condotta idrica;
- che l'impegno, da parte della società PIRANI GROUP SRL, alla realizzazione delle nuove reti di sottoservizi ha comportato l'esigenza di procedere alla modifica ed integrazione dell'

Accordo urbanistico già sottoscritto in data 28/10/2021 prot. 65980/2021;

- che, con atto di G. C. n. 130 del 11/07/2023, è stato approvato l'Addendum all' Accordo urbanistico - trasmesso in data 10/07/2023 con prot. 45485 - e successivamente sottoscritto dal Comune di Carpi con le società PIRANI GROUP SRL e IMCO S.P.A. in data 11/09/2023 prot. 57616;
- che, nelle more del procedimento di approvazione del Piano Particolareggiato in variante al PRG, la Soc. PIRANI GROUP ha ceduto l'intero ambito di trasformazione come comunicato in data 28/09/2023 prot. 62066, alle seguenti società:
 - IMCO SPA con sede in Modena, Via Danimarca n. 80 - atto del Notaio Lorenzo Zogheri stipulato in data 14 marzo 2023, REP. 48837-R.24.201 - registrato a Pistoia in data 15/03/2023 al numero 1.651 serie 1T e trascritto a Modena in data 15/03/2023 al reg. part. n. 5450, relativamente all'area censita al Catasto Terreni al Fg. 75, mapp. 145 e 146;
 - L'AIRONE SRL con sede in Sassuolo - Via Cavallotti n. 116 - atto del Notaio Manfredini Federico stipulato in data 28/08/2023 Rep. 28462 R. 21770 trascritto a Modena in data 01/09/2023 Reg. Part. N. 18673 relativamente all'area censita al catasto Terreni al Fg. 75 mapp. 144;
- che le soc. IMCO SPA e L'AIRONE SRL sono i nuovi soggetti proprietari legittimati a sottoscrivere la convenzione urbanistica e come tale subentreranno a tutti gli obblighi in essa contenuta nei confronti dell'Amministrazione comunale ai fini dell'attuazione del piano particolareggiato;
- che, a seguito della sottoscrizione dell'addendum e al recepimento delle prescrizioni tecniche sollevate dagli enti competenti, si è reso necessario integrare gli elaborati grafici e le relazioni tecniche anche in adeguamento agli impegni economici assunti dalle nuove società IMCO S.P.A. ed AIRONE Srl, come riportati nella documentazione finale trasmessa e assunta agli atti in data 03/10/2023 prot. 63141-63147;
- che i nuovi contenuti riportati nell'Addendum e recepiti sia nella convenzione urbanistica, sia negli elaborati grafici del piano particolareggiato riguardano in particolare l'impegno da parte del Soggetto Attuatore di realizzare specifici interventi come concordati con AIMAG e che tali nuovi contenuti non modificano la "sostanza" del Piano particolareggiato, pertanto non è richiesta la ripubblicazione del piano particolareggiato;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore S4 Pianificazione e Sostenibilità Urbana - Edilizia Privata, Dott. Urb. Renzo Pavignani, del 03/10/2023 Prot. n° 63087 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 F14 - area posta all'intersezione di Via Quattro Pilastrini e Via S.S 413 Romana Nord è stato regolarmente pubblicato sul Bollettino regionale 8 BURERT n. 23/2022, all'Albo Pretorio del Comune di Carpi nonché sul sito istituzionale "Amministrazione e Trasparenza" nel rispetto delle

disposizioni di cui all'art. 56 della L.r. 15/2013 e s.m. ed integrazioni;

- gli elaborati costituenti la variante sono stati depositati in libera visione al pubblico per i prescritti sessanta giorni interi e consecutivi, nel periodo dal 02/02/2022 al 02/04/2022;

Visto inoltre che entro i prescritti termini di deposito e pubblicazione degli elaborati costituenti il piano non sono pervenute osservazioni;

Ritenuto:

- di controdedurre alle osservazioni pervenute dagli enti competenti al rilascio dei pareri in materia, come riportato nella *"Relazione Tecnica di controdeduzioni alle osservazioni"*, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (Allegato A);
- che ricorrono tutte le condizioni necessarie per procedere all'approvazione definitiva della variante urbanistica;

Richiamata la Relazione Tecnica di controdeduzioni che costituisce parte integrante della presente deliberazione, nella quale sono esplicitate le motivazioni che rendono necessario procedere all'approvazione del Piano particolareggiato in variante al P.R.G. vigente, già adottata con provvedimento consiliare n. 129/2022;

Dato atto:

- che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare competente in data 05/10/2023;
- che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio in data 12/07/2022;

Richiamate le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017 *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*;
- la L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"* per le disposizioni ancora in vigore;
- l'art. 56 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. ;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 *"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"*;

Dato atto:

- dell'allegato parere favorevole, espresso sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del TUEL, dal Dirigente del Settore S4, in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- che la presente proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

PROPONE

AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE

di ritenere le suddette premesse parte integrante del presente dispositivo;

Proposta di Delibera di CONSIGLIO nr. 2712 del 13/10/2023

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs 82/2005.

di prendere atto e di approvare il documento di controdeduzionale osservazioni e pareri sollevati dagli enti competenti in materia pervenute sul Piano particolareggiato di iniziativa privata del comparto F14 in variante al PRG vigente adottato con deliberazione consiliare n. 129 del 30 dicembre 2021, denominato “*Relazione Tecnica di controdeduzioni alle osservazioni*” (Allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

di approvare, ai sensi dell’art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del comparto F14 in variante al PRG vigente, presentato da PIRANI GROUP SRL in data 27/12/202 Prot. 78808-78811-78815-78816, come integrato e adeguato in conseguenza al recepimento delle prescrizioni tecniche ed assunto agli atti in data 03/10/2023 prot. 63141-63147 e prot. 64524 del 10/10/2023, costituito dai seguenti elaborati:

A) ELABORATI STATO DI FATTO

- 1 A Inquadramento
- 2 A Inquadramento proprietà
- 3 A Planimetria vincoli servitù
- 4 A Profili del terreno
- 5 A Documentazione fotografica
- 6 A Planimetria sottoservizi esistenti

B) ELABORATI DI PROGETTO

- 7 A Planimetria di progetto R1
- 8 A Planimetria comparativa
- 9 A Sezioni terreno prog
- 10 A Pianta sez prosp lotti A B C
- 11 A piante sez prosp LOTTI B C
- 12 A Sezioni generali prog
- 13 A Render
- 14 A fognatura nera
- 15 A fognatura bianca
- 16 A rete telefonia
- 17 A rete acqua gas
- 18 A illuminazione pubblica
- 19 A destinazioni d'uso
- 20 A ripartizione funzionale
- 21 A Verifiche urbanistiche lotti A-B-C
- 22 A verde
- 23 A Planimetria rete di irrigazione verde
- 24 A Modifiche al sistema infrastrutturale

C) OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1 U OUP Planimetria aree in cessione
- 2 U OUP Planimetria verde pubblico

- 3 U OUP Planimetria parcheggi e viabilità
- 4 U OUP Pista ciclopedonale
- 5 U OUP Planimetria impianto di illuminazione pubblica
- 6 U OUP Planimetria fognatura bianca pubblica
- 7 U OUP Planimetria rete di irrigazione verde pubblico
- 8 U OUP Rotatoria planimetria e sezione di progetto
- 9 U OUP Rotatoria: planimetria e sezione di confronto
- 10 U OUS Rotatoria impianti
- 11 U OUS Modifiche al sistema infrastrutturale

D) INTERVENTI COMPENSATIVI

- 1 IC PLANIMETRIA Interventi compensativi
- 2 IC Area x campo nomadi
- 3 IC Anello rotatoria ciclabile
- 4 IC Fascia boscata

E) ALLEGATI

- R00 Elenco Elaborati
- R 1 Relazione tecnico illustrativa
- R 2 Relazione tecnico idraulica R4
- R 3 Relazione ill esterna R1
- R 4 Calcolo illuminotecnico R1
- R 5 Valutazione previsionale di impatto acustico
- R 6 Studio impatto veicolare in atmosfera
- R 7 Sostenibilità energetica
- R 8 Studio trasportistico e di impatto della viabilità
- R 9 Valutazione ambientale strategica
- R 10 Relazione geologico geotecnica e sismica
- R 11a CME verde pubblico
- R 11b CME opere di urbanizzazione primaria
- R 11c CME Computo metrico estimativo OUS - Rotatoria
- R 11d QE - Modifiche al sistema infrastrutturale
- R 12a CME interventi compensativi - Area ex nomadi
- R 12b CME interventi compensativi - Corridoio boscato
- R 12c CME interventi compensativi - Pista ciclopedonale anello rotatoria
- R 13 Cronoprogramma (prot. 64524/2023)
- R 14 Schema di convenzione (prot. 64524/2023)
- R 15 Relazione emissioni climalteranti
- R 16 Norme Tecniche di Attuazione
- R 18 Relazione fotografica
- R 19 Controdeduzioni pareri Enti

Proposta di Delibera di CONSIGLIO nr. 2712 del 13/10/2023

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs 82/2005.

di approvare la modifica normativa relativa all'art. Art.61 *Zone di trasformazione direzionale-commerciale (Tipo F)* come meglio riportato nell'estratto normativo delle NTA del PRG vigente, allegato al presente atto, finalizzata all'insediamento dell'uso alimentare, in attuazione degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore in forza dell'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 28/10/2021 prot. 65980, come integrato dall'Addendum approvato con atto di G.C. n. 130/2023 e sottoscritto tra le parti interessate in data 11/09/2023 prot. 57616 (**Allegato C**);

di dare atto inoltre:

- che la convenzione urbanistica verrà sottoscritta dai rappresentanti legali delle SOC. IMCO SPA e L'AIRONE SRL, in quanto nuovi soggetti proprietari e come tali subentranti in tutti gli obblighi alla Soc. PIRANI Group;
- che il provvedimento definitivo di approvazione verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Carpi ai sensi e nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 39, comma 3 del D.Lgs. 14-3-2013 n. 33, come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 97 del 25/05/2016;
- che la variante urbanistica approvata entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di avvenuta approvazione;

di dare mandato al Dirigente del Settore S4 – Pianificazione e Sostenibilità Urbana – Edilizia Privata, di adempiere a tutti gli atti necessari e conseguenti all'adozione del presente provvedimento.

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 deliberazione stessa.

PROPOSTA N.
2712 del 13/10/2023

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PIIP) della zona di trasformazione Direzionale - Commerciale di tipo F - ambito F14 in variante al PRG, già adottato con D.C.C. 129/2021 Controdeduzioni alle osservazioni/prescrizioni e approvazione definitiva.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** per quanto attiene la regolarità tecnica della presente proposta.

16/10/2023

Il Responsabile del S4 - PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ
URBANA - EDILIZIA PRIVATA

PAVIGNANI RENZO

Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

PROPOSTA N.
2712 del 13/10/2023

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PIIP) della zona di trasformazione Direzionale - Commerciale di tipo F - ambito F14 in variante al PRG, già adottato con D.C.C. 129/2021 Controdeduzioni alle osservazioni/prescrizioni e approvazione definitiva.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

16/10/2023

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario

CASTELLI ANTONIO

Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa