

COMUNE DI CARPI

PROVINCIA DI MODENA

IOTESI DI SVILUPPO COMMERCIALE NEI COMPARTI  
F1 - F2 - F3 - F9 - F10 - F13  
ANALISI DI SOSTENIBILITA'

COMPATIBILITA'  
URBANISTICA

ERMES CONSULTING S.R.L.

Strada Torchio, 6 - 29010 Roveleto di Cadeo PC

P. IVA 01241260338

IMMOBILIARE GIGI' S.R.L.

Strada Torchio, 6 - 29010 Roveleto di Cadeo PC

P.IVA 01408140331

COORDINATORE

ARCH. IVANO ROMANINI

Strada Torchio, 6 - 29010 Roveleto di Cadeo PC

C.F. RMN VNI 52H06 D611Z - P.IVA 00972530331

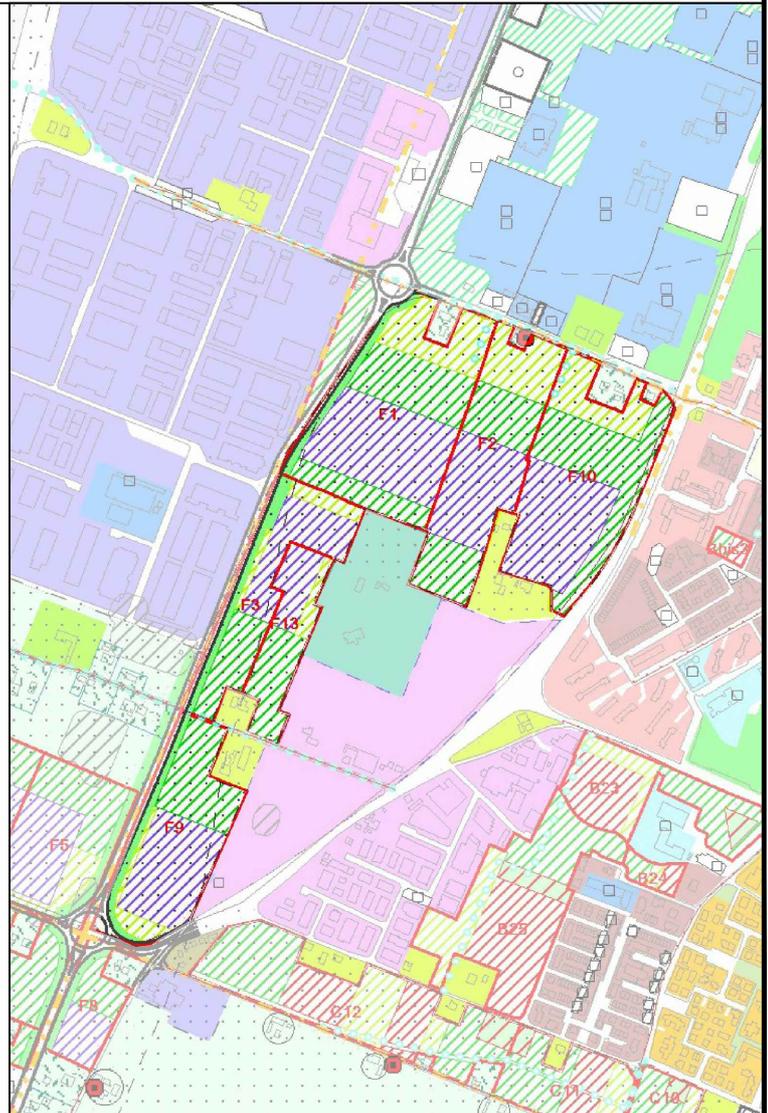
tel. 0523.501172 - fax. 0523.503197

e-mail: ufficio@ermesconsulting.it

pec: ivano.romanini@archiworldpec.it

CONSULENTE

ARCH. PAOLA CHIAPPINI



DIM mm	emissione	DOC.	REV
210x297	MAGGIO 2017	doc.01	r.00

Il progettista si riserva, a termini di legge, la proprietà del presente progetto. La riproduzione anche parziale è vietata.

**COMUNE DI CARPI**

**IPOSTESI DI SVILUPPO DI NUOVE ATTIVITA' COMMERCIALI  
IN MEDIE STRUTTURE DI VENDITA  
ALL'INTERNO DEL POLO FUNZIONALE BORGOGIOIOSO**

**Compatibilità Urbanistica**

## **PREMESSA**

Il presente studio intende affrontare le problematiche di compatibilità dell'intervento relativo alla previsione di nuove medie strutture di vendita all'interno del Polo Funzionale Borgogioioso (Comparti F1, F2, F3, F9, F10 e F13), con specifico riferimento agli effetti sul territorio, afferibili all'opera intesa come struttura complessa costituita da edifici nonché da opere connesse di urbanizzazione, quali adeguamenti viari e aree di parcheggio.

Nella presente relazione vengono esaminate, con l'ausilio dei documenti e delle cartografie allegate, le caratteristiche tecniche e dimensionali, nonché i parametri localizzativi dell'intervento e i principali effetti sull'ambiente riconducibili direttamente o indirettamente all'opera in sé o all'esercizio stesso. Tale esame viene condotto con riferimento inoltre alla pianificazione e alla programmazione esistente sul territorio, sia sotto il profilo locale sia rispetto all'ambito territoriale più ampio inteso come potenziale bacino di influenza.

Sono state esaminati i seguenti atti: a) "Indicazioni programmatiche per la razionalizzazione e lo sviluppo della rete distributiva ai sensi del D.Lgs.114/98 e della L.R. 14/99. Atto di indirizzo per la conferenza provinciale dei servizi nonché per l'adeguamento e la programmazione urbanistica territoriale e commerciale" di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.89 del 20.03.2000; b) "Proposta programmatica triennale per l'attuazione, ai sensi della D.C.R. n.1410/2000, degli interventi relativi all'insediamento di grandi strutture di vendita nell'area commerciale integrata o parco commerciale di livello superiore. Prima fase applicativa" di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.232 del 03.10.02; c) "Verbale di accordo della Conferenza di Pianificazione relativo alle grandi strutture di vendita commerciali", stipulato in data 21.10.2002 tra la Provincia di Modena, la Regione Emilia Romagna ed i Comuni dell'ambito di Carpi-Novi; d) PTCP 2009 della Provincia di Modena, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 46 del 18 marzo 2009; e) Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 324 del 14 dicembre 2011.

## **1. VARIANTE GENERALE DI P.R.G. VIGENTE – P.R.G. 2000**

La Variante Generale al PRG vigente, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 247 del 21.07.2000 ed approvata con Delibera di Giunta Provinciale n.174 del 30.04.2002, individua l'ambito in esame come **Zona di trasformazione direzionale – commerciale (tipo F)**, di cui all'art.61 delle NTA di cui si riporta di seguito il testo integrale.

### Art. 61 – Zone di trasformazione direzionale-commerciale (tipo F)

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.

61.02 Ripartizione funzionale:

- Area di concentrazione edificazione SE = 40% di ST
- Area di verde privato VC = 20% di ST
- Area di cessione VP = 40% di ST.

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; F14; f

usi vietati: U2/1 alimentare (ad eccezione di quelli annessi e/o complementari ad attività di pubblico esercizio); U2/2 alimentare; U3/2 alimentare; U3/3; f

usi consentiti fino al 35% della SC = U2/1 non alimentare; U2/2 non alimentare; U3/2 non alimentare.

### **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.

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%; su VP > 90% (se si realizzano

*servizi di standard:> 40%);*

- *Densità arborea A = 80 alberi/ha;*
- *Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.*

Per quanto attiene il richiamato art.29.06 (*Condizioni per l'insediamento di medio-grandi e grandi strutture di vendita*), l'insediamento di medio-grandi e di grandi strutture di vendita può essere consentito solo:

- a) *in aree già assoggettate a Piano urbanistico attuativo che contempli specificatamente tali strutture e le corrispondenti dotazioni di standard;*
- b) *previa approvazione di un Piano urbanistico attuativo o di una variante a quello eventualmente vigente, anche al fine di prevedere nella convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie.*

Si riporta di seguito il testo integrale della norma citata.

#### *29.06 Condizioni per l'insediamento di medio-grandi e grandi strutture di vendita*

*L'insediamento di medio-grandi e di grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, può essere consentito solo:*

- *in aree già assoggettate ad un piano urbanistico attuativo che contempli specificatamente tali strutture e le corrispondenti dotazioni in materia di standard;*
- *previa approvazione di un piano urbanistico attuativo o di una variante a quello eventualmente vigente, anche al fine di prevedere nella convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie,*
- *oppure nel caso che sia previsto nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art.8 della L.R. 14/99.*

*I soggetti proponenti di medio-grandi strutture di vendita, dovranno presentare, insieme con la proposta di Piano Particolareggiato, una relazione sugli effetti attesi dalla realizzazione della struttura dal punto di vista della mobilità e del traffico e del conseguente impatto acustico, sulla base di idonee simulazioni dei prevedibili flussi attratti nelle ore di punta, i contenuti essenziali di tale relazione sono stabiliti nei criteri per il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 3 dell'art. 8 del D.Lgs. 31/3/1998 n.114.(...)*

## **2. “Indicazioni programmatiche per la razionalizzazione e lo sviluppo della rete distributiva ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della Legge Regionale 14/99. Atto di indirizzo per la Conferenza Provinciale dei Servizi nonché per l’adeguamento e la programmazione urbanistica territoriale e commerciale”**

Tenuto conto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 114/98 e della vigente disciplina regionale in materia di commercio, il Comune di Carpi ha individuato, con delibera di Consiglio Comunale n.89 del 20.03.2000, le linee programmatiche inerenti la rete distributiva comunale, quale atto di indirizzo da trasmettere alla Conferenza provinciale dei servizi e quale supporto alla pianificazione urbanistica comunale.

Gli indirizzi più importanti contenuti in tale atto possono essere così sintetizzati:

- a) Conferma del ruolo del centro storico quale area commerciale primaria attraverso progetti di valorizzazione commerciale;
- b) Razionalizzazione e sviluppo delle tipologie distributive di medio piccole dimensioni (fino a 1.500 mq);
- c) Qualificazione della rete dei servizi periferici di vicinato (fino a 250 mq) attraverso progetti di valorizzazione commerciale;
- d) Potenziamento zone disservite e frazioni;
- e) Diversificazione della rete commerciale attraverso l’introduzione di nuove tipologie di strutture di vendita medio-grandi e grandi: si conferma l’opportunità di insediamento di una grande struttura di vendita al fine di allineare la realtà commerciale del Comune di Carpi a quella provinciale, così come già previsto nella Delibera regionale sui criteri di programmazione urbanistica commerciale del 1989, nel IV Piano commerciale comunale del 1994, nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale del 1999 e nei già citati studi di carattere socio-economico svolti dalla Provincia di Modena.

**3. “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni al commercio in sede fissa per le medie strutture di vendita (art.8, comma 3, D.Lgs:114/98 e art.3, comma 6, L.R. 14/99) e del Regolamento del procedimento relativo alle autorizzazioni al commercio per le medie strutture di vendita (art.8,. comma 4, D.Lgs. 114/98)”**

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 225 del 06.07.2000, il Comune di Carpi ha approvato i criteri per il rilascio delle autorizzazioni al commercio in sede fissa per le medie strutture di vendita, nonché il Regolamento del procedimento relativo alle autorizzazioni al commercio per le medie strutture di vendita, in adempimento alle disposizioni del D.Lgs. 144/98 e della Legge Regionale 14/99.

#### **4. “Proposta programmatica triennale per l’attuazione, ai sensi della D.C.R. n.1410/2000, degli interventi relativi all’insediamento di grandi strutture di vendita nell’area commerciale integrata o parco commerciale di livello superiore. PRIMA FASE APPLICATIVA”**

In adempimento ai contenuti della Delibera Regionale n.1410 del 22.03.2000, i Comuni devono predisporre un programma degli interventi relativi alle grandi strutture commerciali per la cui verifica e realizzazione i Comuni medesimi devono chiedere la convocazione di una Conferenza Provinciale di Pianificazione, alla quale dovranno partecipare anche la Regione e gli altri Comuni facenti parte dello stesso ambito sovracomunale (in questo caso solo il Comune di Novi) al fine di raggiungere un accordo di pianificazione vincolante per gli Enti, per le future determinazioni delle Conferenze dei Servizi per le autorizzazioni ex art.11 della L.R. 14/99.

In conformità ai contenuti della normativa in materia di commercio, nonché alle disposizioni del PRG 2000 tuttora vigente, il Comune di Carpi, con delibera di Consiglio Comunale n.232 del 03.10.2002, ha formulato una proposta programmatica triennale per una prima attuazione dell’intervento relativo all’insediamento di grandi strutture di vendita in un’area commerciale integrata o parco commerciale di livello superiore.

#### Programma grandi strutture di vendita

ST (superficie territoriale delle aree urbanistiche ove sono ammesse le grandi strutture di vendita) = mq. **436.011** (di cui mq 116.958 per la zona F1).

SC (superficie complessiva utile o superficie massima edificabile) = mq. **130.803** (di cui mq 35.087 per la zona F1).

SCR (stima della superficie commerciale realizzabile – 50% della superficie utile)= mq **65.400**

La superficie massima di vendita autorizzabile nel primo triennio (SVR) si ritiene possa essere congruamente quantificata complessivamente in misura pari a mq. **30.000**, di cui mq.15.000 per il settore alimentare o misto e mq.15.000 per il settore non alimentare.

## **5. “ACCORDO DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE RELATIVO ALLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA COMMERCIALI”**

In data 21.10.2002 viene stipulato un accordo di pianificazione tra la Provincia di Modena, la Regione Emilia Romagna ed i Comuni dell'ambito sovracomunale di Carpi – Novi, che costituiva il riferimento vincolante per le successive Conferenze dei Servizi di autorizzazione per grandi strutture di vendita (ex art.11 L.R.14/99) nel triennio 2002-2004.

Le Amministrazioni Comunali nel cui territorio era previsto l'insediamento di grandi strutture di vendita commerciali potevano attivare nel triennio 2002-2004, in presenza dello strumento urbanistico approvato e qualora ricevessero domande di apertura per tali strutture, il procedimento delle Conferenze dei Servizi per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, fino alla concorrenza della superficie commerciale massima indicata nel verbale di accordo per ogni Comune interessato.

Tale accordo recepiva quanto espresso in Conferenza dei Servizi in data 10 maggio 2002, in riferimento alla individuazione degli ambiti idonei per la localizzazione di grandi strutture di vendita di rilevanza sovracomunale, e, in particolare, alla conferma le previsioni del previgente PTCP, che prevedeva all'art.53, punto 4.I la localizzazione di una grande struttura di vendita di livello superiore in Comune di Carpi.

Il Programma triennale delle grandi strutture di vendita per il Comune di Carpi (Delibera Consiglio Comunale n.232 del 03.10.2002) prevedeva l'attuazione di un'area commerciale integrata di livello superiore articolata come segue:

ST (superficie territoriale delle aree urbanistiche ove sono ammesse le grandi strutture di vendita) = mq. **436.011** (di cui mq 116.958 per la zona F1).

SC (superficie complessiva utile o superficie massima edificabile) = mq. **130.803** (di cui mq 35.087 per la zona F1).

SCR (stima della superficie commerciale realizzabile – 50% della superficie utile)= mq **65.400**

La superficie massima di vendita autorizzabile nel primo triennio (SVR) si riteneva potesse essere congruamente quantificata complessivamente in misura pari a mq. **30.000**, di cui mq. **15.000** per il settore alimentare o misto e mq. **15.000** per il settore non alimentare.

La Conferenza di Pianificazione determinava pertanto che, nell'ambito

sovracomunale di Carpi-Novi, la superficie commerciale massima autorizzabile per grandi strutture di vendita ai sensi del D.Lgs. 114/98 nelle aree in cui erano ammesse grandi strutture commerciali per il triennio 2002-2004, era pari a mq.**30.000**, di cui mq.**15.000** per il settore alimentare o misto e mq.**15.000** per il settore non alimentare.

## **6. IL PIANO OPERATIVO PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI (POIC) DELLA PROVINCIA DI MODENA**

Con delibera di Consiglio Provinciale n. 324 del 14 dicembre 2011, la Provincia di Modena ha approvato il Piano Operativo per gli Inseidiamenti Commerciali (POIC) di rilevanza provinciale e sovra comunale nonché la Variante al PTCP in materia di distribuzione commerciale.

Il Piano approvato risponde ai principi enunciati nelle linee strategiche, come segue:

- adeguare la pianificazione-programmazione commerciale alla nuova pianificazione territoriale generale dell'Ente;
- rafforzare la responsabilità degli Enti Locali, promuovendo un processo di reale sussidiarietà istituzionale;
- rafforzare il ruolo delle forme associate tra Comuni;
- dare priorità alla riqualificazione dell'esistente;
- semplificare le procedure, ridurre i passaggi burocratici ed eliminare le duplicazioni;
- rendere il Piano uno strumento flessibile, operativo e snello;
- parere motivato della Regione in materia ambientale.

Il vigente POIC disciplina l'ambito oggetto del presente studio quale Polo Funzionale, di cui all'art 8 delle Norme di Attuazione, di cui si riporta di seguito il testo.

### Art. 8 Poli funzionali ad elevata specializzazione commerciale

1. (P) Il Piano individua i Poli Funzionali esistenti che, per concentrazione e rilevanza di funzioni distributive, configurano una elevata specializzazione commerciale:

- Centro Commerciale "GRANDEMILIA" e integrazione con area Cittanova (comune di Modena),
- Palasport Centro Commerciale "I PORTALI" (comune di Modena),
- Centro Commerciale "LA ROTONDA" (comune di Modena),
- Centro Commerciale "DELLA MIRANDOLA" (comune di Mirandola),
- Centro Commerciale "PANORAMA" (comune di Sassuolo),
- Centro commerciale "BORGOGIOIOSO" (comune di Carpi).

2. (P) Il presente Piano prevede l'integrazione dei poli funzionali esistenti Palasport Centro Commerciale "I PORTALI" (comune di Modena) e Centro commerciale "BORGOGIOIOSO" (comune di Carpi), secondo le disposizioni

*definite nel Prospetto “Condizioni e limiti di attuazione delle previsioni” allegato alle presenti Norme.*

*3.(P) (...)*

*4. (P) La previsione di:*

*a) grandi strutture di vendita di prodotti alimentari di livello superiore, con almeno 4.500 mq. di superficie di vendita alimentare;*

*b) grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari di livello superiore, con almeno 10.000 mq. di superficie di vendita non alimentare;*

*c) centri commerciali di attrazione di livello superiore, ai sensi del punto 1.7 della Deliberazione del Consiglio Regionale n.1253/1999 s.m.i.;*

*d) aree commerciali integrate di livello superiore, ai sensi del punto 1.8 della Deliberazione del Consiglio Regionale n.1253/1999 s.m.i.;*

*è ammissibile esclusivamente nell’ambito dei Poli Funzionali ad elevata specializzazione commerciale.*

Nell’ambito del citato Prospetto normativo “Condizioni e limiti di attuazione delle previsioni, allegato 3.2 alle NTA del vigente POIC, i comparti F2, F3, F9, F10 e F13 (il comparto F1 risulta già attuato) sono disciplinati ai punti 6 e 7 del Comune di Carpi.

Dal punto di vista della classificazione commerciale, gli stessi risultano individuati come “*Area integrata per strutture: Grandi non alimentari a completamento del centro commerciale*”, con una Superficie di vendita autorizzata esistente pari a 0 mq.

I limiti di attuazione stabiliti per tali aree sono i seguenti:

- SV massima ammissibile dal POIC per grandi strutture: mq. 13.390 di SV max ammissibile complessivamente non alimentare;
- Limiti quantitativi globali in mq. di SV e/o in ettari di Superficie Territoriale: intervento sostenibile entro il limite massimo di mq. 31.000 di SV come limite massimo per il Polo Funzionale.

Per l’attuazione delle previsioni in tali aree, il POIC prevede l’Accordo Territoriale, nell’ambito del quale dovranno essere affrontate anche le criticità legate al contesto ambientale di riferimento.

**Resta inteso che il POIC provinciale si limita alla disciplina delle grandi strutture di vendita.**

Per quanto attiene la possibilità di collocazione di altre strutture di vendita (medio-grandi o medio-piccole), la stessa si ritiene implicita nella definizione

di Area Commerciale Integrata di livello Superiore (Polo Funzionale), pertanto la quantità eventuale di tali insediamenti non deve essere prevista nel POIC in quanto di competenza comunale.

Soltanto qualora l'unità edilizia si configuri quale grande struttura la medesima risulterà autorizzabile solo se la dotazione di superficie di vendita richiesta risulti compresa nel range di variazione per grandi strutture di vendita determinato nel POIC, mentre la previsione di medie strutture di vendita si ritiene sia sottintesa alla definizione stessa di Polo Funzionale.

Pertanto, alla luce di quanto espresso al precedente punto, il Polo Funzionale presuppone automaticamente la possibilità di insediamento di medie e grandi strutture di vendita, e, per quanto relativo in particolare alle medie strutture, non richiede che il numero delle stesse sia specificato, dal momento che all'interno del Polo Funzionale la possibilità insediativa di medie strutture è implicita alla definizione del Polo medesimo, compatibilmente con le quantità e qualità delle medesime programmate a scala comunale nonché con le caratteristiche urbanistiche e dimensionali delle aree in cui andranno a collocarsi.

Resta inteso che, poiché la realizzazione, anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un piano urbanistico unitario (Piano Attuativo), la superficie di vendita complessiva delle medie e grandi strutture di vendita deve essere prevista nel progetto urbanistico e costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci.

In tal senso si è espressa la Regione Emilia Romagna con parere Prot. n. 10.000.105 del 04.08.2006 specificando quanto segue:

*“L'area commerciale integrata costituisce un complesso organico per quanto attiene la fruibilità da parte degli utenti ed è dotata di servizi comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili) anche se è costituita da più unità edilizie autonome, realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.*

*Essa, in considerazione degli evidenti effetti di attrazione sovra comunale che determina, deve essere considerata unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo.*

*La superficie di vendita complessiva delle medie e grandi strutture di vendita prevista nel piano urbanistico attuativo unitario costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle*

dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico delle merci di cui ai punti 5.1 e 5.2 della già citata delibera consiliare n. 1253 del 1999.

L'area commerciale integrata deve inoltre risultare complessivamente dotata di una efficace accessibilità, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto sul sistema viario. L'accessibilità va pertanto valutata sulla base di apposito studio di viabilità. A tal fine trovano applicazione i requisiti di accessibilità previsti al punto 5.3 della deliberazione consiliare n. 1253 del 1999, con riferimento alla superficie di vendita complessiva risultante dal progetto unitario.

Per quanto attiene le procedure autorizzative, la normativa vigente (deliberazioni consiliari nn. 1253 del 1999 e 653 del 2005) stabilisce che le medesime vengano identificate e vadano applicate in riferimento alle singole unità edilizie.

Tale disposizione va pertanto intesa nel senso che:

- 1. nel caso di unità edilizie che si configurano come medie strutture di vendita le autorizzazioni sono rilasciate dal Comune ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. n. 114 del 1998, tenuto conto dei Criteri comunali di programmazione per le medie strutture di vendita, di cui al comma 3 del medesimo art. 8. A tal proposito si richiama quanto indicato nella deliberazione della Giunta regionale n. 666 del 14.04.2006 riguardo alle competenze programmatiche per le medie strutture di vendita attribuite ai Comuni dalla normativa vigente;**
- 2. nel caso di unità edilizie che costituiscono grandi strutture di vendita le autorizzazioni sono rilasciate dal Comune acquisita la deliberazione favorevole della Conferenza di Servizi di cui all'art. 9 del D.Lgs. n. 114 del 1998 e all'art. 11 della legge regionale n.14 del 1999. Qualora l'unità edilizia si configuri quale grande struttura la medesima risulterà autorizzabile solo se la dotazione di superficie di vendita richiesta risulti compresa nel range di variazione per grandi strutture di vendita determinato nel PTCP.**

(...)

In particolare, con deliberazione consiliare n. 1410 del 2000, si è stabilito che la Provincia, nel PTCP:

- individua gli ambiti di programmazione degli insediamenti commerciali;

- *fornisce indicazioni di carattere urbanistico e territoriale per la localizzazione di aree per grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita di rilevanza sovra comunale;*
- *definisce gli indirizzi strategici per la localizzazione e il dimensionamento delle grandi strutture di vendita;*
- *programma i nuovi poli funzionali, e pertanto valuta e individua le aree idonee alla loro localizzazione;*
- *individua le aree per medie strutture di vendita con superficie territoriale superiore a 1,5 ha o con superficie di vendita superiore a 5.000 mq.”*

## **7. LA CAPACITA' INSEDIATIVA NEI COMPARTI F1 (ATTUATO), F2, F3, F9, F10 E F13**

L'ambito oggetto di studio è ubicato in direzione ovest rispetto al territorio comunale in un contesto non urbanizzato, ubicato tra il nucleo urbano e il polo industriale.

I comparti F2, F3, F9, F10 e F13 (il comparto F1 risulta ad oggi attuato), denominati in tal senso dal PRG del Comune di Carpi e caratterizzati dalla destinazione d'uso commerciale-direzionale, hanno un'estensione complessiva di 317.891 mq., con una superficie destinata all'edificazione di 127.155 mq.; sono posizionati in prossimità di via Nova Ponente e di via dell'Industria, classificata quale direttrice principale di mobilità territoriale interprovinciale, e sono connotati dalla stessa destinazione d'uso configurandosi quale elemento di congiunzione tra la città consolidata e il polo industriale.

Attualmente tali aree si presentano libere, ovvero non occupate da fabbricati e senza presenze arboree di rilievo paesaggistico-ambientale.

• L'azzonamento e la capacità insediativa nei comparti F1, F2, F3, F9, F10 e F13

	ST	SE	SU	SUI	SV		SC	VC	VP	P	V	Sup. Permeabile			A-AR	
												70% VC	50% VP	Totale	A	AR
<b>F1</b>	<u>111.928</u>	44.771	33.578	33.196	19.149	57%	34.234	<u>22.971</u>	<u>44.989</u>	<u>21.254</u>	<u>20.903</u>	16.079	22.494	38.573	<u>571</u>	<u>20.611</u>
<b>F2</b>	76.201	30.480	22.860	22.860	12.573	55%	22.860	15.240	30.480	12.192	18.288	10.668	15.240	25.908	610	914
<b>F3</b>	49.273	19.709	14.782	10.000	7.700	52%	14.782	9.854	19.709	7.883	11.825	6.897	9.854	16.751	394	590
<b>F9</b>	75.240	30.096	22.572	22.572	12.414	55%	22.572	15.048	30.096	12.038	18.057	10.533	15.048	25.581	602	904
<b>F10</b>	87.800	35.120	26.340	20.667	12.500	47%	26.340	17.560	35.120	14.048	21.072	12.292	17.560	29.852	702	1.054
<b>F13</b>	29.377	11.750	8.813	8.813	4.847	55%	8.813	5.875	11.750	4.700	7.050	4.112	5.875	9.987	235	353
<b>TOTALE</b>	429.819	171.926	128.945	118.108	69.183		129.601	86.548	172.144	72.115	97.195	60.581	86.071	146.652	3.114	24.426
<b>TOTALE-F1</b>	317.891	127.155	95.367	84.912	50.034		95.367	63.577	127.155	50.861	76.292	44.502	63.577	108.079	2.543	3.815

LEGENDA

ST -> Superficie territoriale

SE -> Area di concentrazione edificazione = 40% di ST

SU -> Superficie utile calcolata da Indice di utilizzazione territoriale = 0,3 mq/mq

SUI -> Superficie utile insediata o insediabile

SV -> Ipotesi di superficie di vendita insediabile e percentuale di insediabilità calcolata sulla SU

SC -> Superficie coperta

VC -> Area verde privato = 20% di ST

VP -> Area di cessione = 40% di ST

P -> Parcheggi = 16% di ST

V -> Verde = 24% di ST

Superficie Permeabile

A -> Densità arborea = 80 alberi/ettaro

AR -> Densità arbustiva = 120 arbusti/ettaro

Stato di fatto realizzato

Dall'esame della tabella sopra riportata si evince quanto segue:

- l'ipotesi di sviluppo dei Comparti F2, F3, F9, F10 e F13, così come illustrata in tabella, risulta conforme alla pianificazione urbanistica comunale vigente e garantisce il reperimento di aree a standard urbanistici conformi alle disposizioni normative vigenti, sia comunali che sovraordinate;
- con particolare riguardo ai Comparti F3 e F10, la superficie utile complessivamente prevista è abbondantemente al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente strumentazione urbanistica comunale;
- di conseguenza, anche gli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi pubblici), calcolati in riferimento alla superficie territoriale, risultano sovradimensionati rispetto alla nuova edificazione;
- per quanto attiene la superficie di vendita, l'ipotesi prospettata prevede la realizzazione esclusiva di medie strutture di vendita prevalentemente non alimentari, tralasciando pertanto la disponibilità di superficie di vendita per grandi strutture prevista dal vigente POIC;
- come dimostrato nei precedenti capitoli, l'insediamento di medie strutture di vendita all'interno di un Polo Funzionale è consentito; il Polo Funzionale presuppone automaticamente la possibilità di insediamento di medie e grandi strutture di vendita, e, per quanto relativo in particolare alle medie strutture, non richiede che il numero delle stesse sia specificato, dal momento che all'interno del Polo Funzionale la possibilità insediativa di medie strutture è implicita alla definizione del Polo medesimo, compatibilmente con le quantità e qualità delle medesime programmate a scala comunale nonché con le caratteristiche urbanistiche e dimensionali delle aree in cui andranno a collocarsi;
- si ribadisce che in data 21.10.2002 viene stipulato un accordo di pianificazione tra la Provincia di Modena, la Regione Emilia Romagna ed i Comuni dell'ambito sovracomunale di Carpi – Novi, che costituiva il riferimento vincolante per le successive Conferenze dei Servizi di autorizzazione per grandi strutture di vendita (ex art.11 L.R.14/99) nel triennio 2002-2004. Tale accordo recepiva quanto espresso in Conferenza dei Servizi in data 10 maggio 2002, in riferimento alla individuazione degli ambiti idonei per la localizzazione di grandi strutture di vendita di rilevanza sovracomunale, e, in particolare, alla conferma le previsioni del previgente PTCP, che prevedeva all'art.53, punto 4.I la localizzazione di una grande struttura di vendita di livello superiore in Comune di Carpi.

Il Programma triennale delle grandi strutture di vendita per il Comune di Carpi (Delibera Consiglio Comunale n.232 del 03.10.2002) prevedeva l'attuazione di un'area commerciale integrata di livello superiore articolata come segue:

- ST (superficie territoriale delle aree urbanistiche ove sono ammesse le grandi strutture di vendita) = mq. **436.011** (di cui mq 116.958 per la zona F1).
- SC (superficie complessiva utile o superficie massima edificabile) = mq.**130.803** (di cui mq 35.087 per la zona F1).
- SCR (stima della superficie commerciale realizzabile – 50% della superficie utile)= mq **65.400**

La superficie massima di vendita autorizzabile nel primo triennio (SVR) si riteneva potesse essere congruamente quantificata complessivamente in misura pari a mq.**30.000**, di cui mq.**15.000** per il settore alimentare o misto e mq.**15.000** per il settore non alimentare.

**Si evince pertanto che nell'ambito del citato Accordo di Pianificazione era prevista una superficie commerciale complessivamente realizzabile di mq. 65.400, in riferimento alla quale, nel primo triennio 2002-2004, era stata stimata una superficie di vendita autorizzabile per grandi strutture di mq. 30.000, ben al di sotto della potenzialità commerciale massima prevista dall'Accordo medesimo, da ritenersi tutt'oggi valida.**

- viene garantito il rispetto delle quote minime di superficie permeabile richieste dal vigente Piano Regolatore Generale, nonché la previsione delle dotazioni di alberi ed arbusti;
- come sancito dalla Regione Emilia Romagna, la realizzazione degli interventi previsti deve avvenire nell'ambito di un piano urbanistico attuativo (si provvederà alla predisposizione di un Piano Attuativo per ciascuno dei comparti di intervento); la superficie di vendita complessiva delle medie di vendita prevista all'interno di ciascuna area sarà esplicitata nei citati PUA e costituirà riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci;
- lo sviluppo delle previsioni sopra illustrate determinerà inoltre un riassetto, qualora necessario, della rete infrastrutturale esistente e la realizzazione di un idoneo sistema degli accessi ai singoli Comparti.