

Deliberazione nr. 000285 del 28/12/2023

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione residenziale di tipo B - comparto B/36 e schema di convenzione - Approvazione .

Nell'anno Duemilaventitre il giorno Ventotto del mese di Dicembre alle ore 23:00, e successivamente, presso sala della Giunta, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Posizione	Nominativo	Carica	Presente
1	BELLELLI ALBERTO	Sindaco	Si
2	GASPARINI STEFANIA	Vice Sindaco	No
3	CALZOLARI TAMARA	Assessore	Si
4	DALLE AVE DAVIDE	Assessore	Si
5	LUGLI MARIELLA	Assessore	Si
6	RIGHI RICCARDO	Assessore	Si
7	ARTIOLI ANDREA	Assessore	Si
8	MALVEZZI PAOLO	Assessore	Si
	Presenti N. 7	Assenti N. 1	

Partecipa all'adunanza TRIPI STEFANO in qualità di Vice Segretario.

Essendo gli invitati in numero legale, si procede a quanto segue.

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTO di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno n. **3154** del **28/12/2023** avente ad oggetto: **“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione residenziale di tipo B - comparto B/36 e schema di convenzione - Approvazione . ”**, per le motivazioni in essa contenute;

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

VISTO il vigente Statuto Comunale;

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

ADEMPIUTO a quanto prescritto dall'art.49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese;

DELIBERA

di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno n. **3154** del **28/12/2023** avente ad oggetto: **“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione residenziale di tipo B - comparto B/36 e schema di convenzione - Approvazione . ”**, per le motivazioni in essa contenute.

DELIBERA INOLTRE

a seguito di separata votazione, con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese, di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000, per le motivazioni di urgenza di cui alla proposta di deliberazione.



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
BELLELLI ALBERTO

Il Vice Segretario
TRIPPI STEFANO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione residenziale di tipo B - comparto B/36 e schema di convenzione - Approvazione .

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. **34 del 04/06/2020**, con la quale si autorizza la Società "**ECODOMUS S.r.l.**", C.F. 03117640361, con sede in P.le Francia n.3 a Carpi , a presentare un Piano Particolareggiato d'iniziativa su area di proprietà, posta a Carpi in Via Mar Nero ed identificata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg. 34 mapp.189, avente superficie catastale complessiva di mq.22.680, costituente l'intero ambito di trasformazione B/36, terreno aggiudicato a seguito di asta pubblica come riportato nella determinazione dirigenziale n.2481 del 27/12/2007;

Preso atto che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 05/06/2008, era stata autorizzata la presentazione del "Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa frazionale di tipo B, ambito B/36, area posta a Carpi in Via Mar Nero";
- con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 16/04/2009, era stato approvato il "Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa frazionale di tipo B, area posta a Carpi in Via Mar Nero comparto B/36."
- la delibera di approvazione del piano particolareggiato subordinava la sua efficacia alla stipula di una convenzione urbanistica tra il soggetto esecutore delle opere e il Comune per la regolazione dei rapporti con riferimento agli adempimenti derivanti dal Piano medesimo;
- la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato in oggetto non è mai stata stipulata e pertanto il piano approvato con delibera consiliare n.81/2008 è decaduto;
- con istanza assunta agli atti ai Pr. n.68201/68893/20, la proprietà ha inoltrato richiesta di deposito degli elaborati del P.P. dell'ambito di trasformazione urbanistica, denominato B/36;
- il progetto di piano è stato modificato ed integrato, su indicazioni e prescrizioni del Settore S4 Pianificazione e Sostenibilità urbana - Edilizia privata in atti al Prot. n. 7677 del 04/02/21, Prot. n. 52636 del 11/08/23 e Prot. n. 63423/23 con le seguenti istanze:
- Prot.n.8387 del 08/02/21 e Prot.n. 79517 e 79524 del 30/12/21;
- Prot.n.887/22 del 10/01/22, Prot. n. 1432/22 del 12/01/22 e Prot. n.3215/2022 del 21/01/22;

- Prot. n.15005 del 11/03/22 con cui veniva richiesto sospensione istruttoria dalla proprietà;
- Prot.n.83871 del 22/12/22, Prot. n.6599 del 28/01/2023, n.41750 e n. 41753 del 27/06/2023 e n. 47641 del 19/07/2023;
- Prot. n.52636 del 11/08/2023, Prot. n.51128 del 03/08/23, Prot. n.58195 del 13/09/23 e Prot. n. 61405 del 26/09/2023;
- Prot.n.83294 del 28/12/2023

Considerato che:

- tutti gli elaborati costituenti la proposta di piano sono stati depositati presso il Servizio competente, in libera visione al pubblico, per i prescritti sessanta giorni interi e consecutivi a far data dal **10/10/2023 al giorno 09/12/2023 compreso**;
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia con avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Carpi (richiesta in atti al Prot.n. 64389 del 09/10/2023), sul quotidiano "La Gazzetta di Modena" in data 10/10/2023 nonché sul sito istituzionale del Comune di Carpi - Sezione Amministrazione Trasparente;
- la documentazione relativa al piano particolareggiato in oggetto è stata inviata, per il parere di competenza, ai seguenti organi ed enti/ servizi del Comune di Carpi:
- Provincia di Modena-Servizio Pianificazione Territoriale in data 12/10/2023 con Prot.n.65090;
- A.R.P.A.E- Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, Distretto di Carpi-Mirandola, in data 12/10/2023 con Prot.n.65085;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica, in data 12/10/2023 con Prot.n.65086;
- Aimag Spa /As Retigas in data 14/09/2023 con Prot.n. 65098 del 12/10/2023;
- Consorzio della Bonifica dell'Emilia Centrale, E- distribuzione Spa, Telecom Italia Spa, con Prot.65092 del 12/10/2023;
- Servizio Pianificazione e gestione del verde pubblico - parchi e Servizio Qualità ecologico ambientale del Settore S3 e Servizio Infrastrutture del Settore S5 del Comune di Carpi, in data 12/10/2023 con Prot.n.65234 ;

Visto

- la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore S4 Pianificazione e Sostenibilità Urbana - Edilizia privata, Dott. Urb. Renzo Pavignani, emessa in data 19/12/2023, Prot. n.81131, attestante che l'avviso di deposito della documentazione relativa al "Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa frazionale di tipo B, ambito B/36, area posta a Carpi in Via Mar Nero" è stato regolarmente pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Carpi, C.so A. Pio, n°91, lasciandolo in libera visione al pubblico per i prescritti sessanta giorni interi e consecutivi, per 60 giorni interi e consecutivi a decorrere dal **10/10/2023 fino al 09/12/2023** compreso;
- che nel periodo di pubblicazione non è pervenuta alcuna osservazione;

Richiamati i pareri rilasciati dai seguenti Enti e Servizi tecnici:

- Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio , seduta del 12/12/2023 verbale n°25, in atti al Prot. n.79695 del 13/12/2023, parere favorevole con condizioni (Allegato 1);

- Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot.n. 71232 del 08/11/23, con il quale l'Agenzia esprime parere favorevole con osservazioni e prescrizioni da tenere in considerazione nell'ambito della progettazione esecutiva, come espressamente riportato nel parere allegato al presente provvedimento (Allegato 2);
- Azienda Unità Sanitaria Locale, in atti al Prot. n.73961 del 20/11/23, con il quale l'Azienda esprime parere favorevole (Allegato 3);
- Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 238 del 27/12/2023 (Allegato 4), in atti al Prot. n. 83050 del 28/12/2023, con il quale si sollevano osservazioni ai sensi dell'art.35 e 41 della L.R.20/2000, in merito alle quali si procede alle rispettive controdeduzioni ;
- Aimag Spa, in atti al Prot.n. 70328 del 03/11/23 e AS retigas in atti al Prot.n.70310 del 03/11/23, con cui si comunicano i punti di consegna per il collegamento alle reti dei servizi esistenti (Allegato 5 e Allegato 6);
- Settore S5-Opere Pubbliche-Manutenzione della Città- Servizio Infrastrutture/ Servizio Viabilità del Comune di Carpi in atti al Prot.n. 80395 del 15/12/23, parere favorevole con prescrizioni da attuarsi in fase esecutiva (Allegato 7);
- Settore S3 Ambiente -Transizione Ecologica - Servizio Qualità ecologico ambientale del Comune di Carpi in atti al Prot. n.78216 del 06/12/23 (Allegato 8);
- Settore S3 Ambiente - Transizione Ecologica - Servizio Pianificazione e gestione del verde pubblico- parchi in atti al Prot. n.81519 del 20/12/23, parere favorevole con prescrizioni da attuarsi in fase esecutiva (Allegato 9)
- Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, in atti al Prot. n.81386 del 19/12/2023, parere positivo all'intervento con prescrizioni relativamente allo scarico delle acque meteoriche di dilavamento (Allegato 10);

Considerato che

- Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata interessa un'area, individuata dal PRG come zona di trasformazione residenziale identificata come "Comparto B/36", posta fra la via Mar Nero, Via Magra e Via Mare Egeo, a Nord Ovest dell'abitato della frazione di Fossoli;
- Il progetto urbanistico denominato "IL BOSCO URBANO" prevede una superficie fondiaria complessiva di 22.680 mq e superficie edificabile di progetto di 11.330,00 mq, tenendo conto della situazione esistente e consolidata delle aree confinanti, su cui si propone la realizzazione di sette fabbricati da adibire a residenze, di n.3 piani fuori terra di superficie complessiva pari a mq 4760 per un totale di 56 alloggi e una zona a verde in corrispondenza di quello che oggi viene già vissuto dai residenti dell'area come parco urbano;.
- L'accesso al Comparto avviene mediante il prolungamento di via Mar Nero; le opere di urbanizzazione del comparto si raccorderanno con quelle esistenti per collegarle da lato del verde pubblico già esistente con l'area verde e prolungamento pista ciclabile e con la pista ciclabile esistente su Via Mar Nero;

Preso atto che:

- il progetto di piano prevede nel cronoprogramma le seguenti tempistiche successivamente alla stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del P.P.:

- completamento dei lavori delle opere di urbanizzazione entro **cinque anni** dalla stipula della convenzione;
- completamento edificazione della parte privata entro **sette anni** dalla stipula della convenzione;
- le opere di urbanizzazione da realizzare sono così descritte:
- opere di urbanizzazione primaria **€ 613.848,18**
- opere di verde pubblico dell'importo di **€ 407.584,45**;
- opere extra comparto per complessivi **€ 22263,92** + opere extra comparto verde **€6206,86** per complessivi **€28.470,78**
- per un totale di **€ 1.049.903,41**

Vista la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"- che ha abrogato e sostituito integralmente la legge regionale n.20/2000 - all'art. 3 comma 1 che 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 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 tra cui il presente piano particolareggiato;
- il secondo di due anni (cd. 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 non costituenti un nuovo esercizio della funzione pianificatoria: entro tale termine dovrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica allegata alla presente deliberazione pena la decadenza del piano stesso.

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

Richiamate:

- le disposizioni di cui all'art. 5 - *Costruzioni private* - dello stesso decreto convertito, le quali, in particolare, al comma 13, lettera b) stabiliscono che:
 - "*l'approvazione dei piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, rientra nelle competenze della Giunta Comunale*";
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 1281 del 12 settembre 2011, concernente "*Indicazioni applicative in merito alle disposizioni di cui all'articolo 5 del decreto legge n. 70/2011, convertito con modificazioni dalla L. 106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane*", relativamente alla quale si specifica che quanto riferito alla competenza della Giunta comunale per l'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, essa per legge rientra nelle materie di competenza legislativa esclusiva dello Stato (art. 117, comma 2, lettera p), della

Costituzione), determinando una deroga alla competenza generale del Consiglio comunale in materia di piani urbanistici definita dall'articolo 42, comma 2, lettera b), del decreto legislativo 8 agosto 2000, n. 267. Tale deroga risulta peraltro non in contrasto con le previsioni legislative regionali sul procedimento di approvazione dei piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 35 della L.R. 20/2000.

...Omissis ...

“che la stessa norma trova applicazione per i Piani Particolareggiati, di cui alla legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, e per gli omologhi strumenti urbanistici attuativi, che non comportino modificazioni dei vigenti Piani Regolatori Generali (PRG)”.

Ritenuto che, in applicazione delle disposizioni di legge sopra richiamate, l'approvazione della variante al piano particolareggiato oggetto della presente deliberazione sia di competenza della Giunta Comunale, come recepito e regolamentato dalla delibera di Giunta Comunale n.80 del 05/07/2012, esecutiva dal 27/07/2012;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione sotto il profilo dei riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'ente, comporta:

- che le opere di urbanizzazione primaria previste da realizzare nel P.P. in oggetto rimangono a carico del soggetto attuatore anche per quanto concerne la manutenzione delle medesime, fino alla presa in carico delle aree al demanio comunale, mentre le opere di verde pubblico continueranno ad essere a carico dei soggetti attuatori per ulteriori anni sette a decorrere dal verbale di fine lavori;
- che verrà scomputato l'importo sostenuto dal Soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere extra comparto fino alla concorrenza massima dell'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto per l'intero intervento;

Viste le leggi vigenti in materia e nello specifico richiamate:

- la Legge Regionale n°24 del 21/12/2017 *“Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio;*
- il D.Lgs 14-3-2013 n. 33, come modificato dal D.Lgs. n. 97 del 25/05/2016 e s.m.i;
- la L. n.120/2020 che ha apportato modifiche all'art.10 D.L.76/2020;
- la Variante Generale al vigente P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/2002, in vigore dal 12/06/2002 e dalle successive Varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm., come recepite negli *“Elaborati aggiornati e coordinati”* di cui alla Determinazione Dirigenziale n°48 del 11/02/2020;
- il Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto in forma intercomunale di cui alla Delibera di C.C. n. 49 del 19/7/2023 del Comune di Carpi *“Adozione della Proposta di Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine ai sensi dell'art. 46, comma 1 della L.R. n. 24/2017”* ed alla Delibera Consiglio Unione delle Terre d'Argine n.12 del 20/7/2023 *“Adozione della Proposta di Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine ai sensi dell'art. 46, comma 1 della L.R. n. 24/2017”* ;

Preso atto dell'allegato parere favorevole, espresso sulla presente proposta di deliberazione ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del TUEL:

- dal Dirigente del Settore S4 Pianificazione e Sostenibilità Urbana del Comune di Carpi, in

ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

- dal Dirigente del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

PROPONE

ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

Di accogliere le prescrizioni/indicazioni contenute nei pareri pervenuti che si aggiungono alle prescrizioni contenute negli atti richiamati in premessa per quanto non modificato, che dovranno essere attentamente rispettate nella fase esecutiva delle opere di attuazione del P.P. del comparto B/36, come di seguito descritte:

- le osservazioni ed indicazioni contenute nel parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 12/12/2023 verbale n°25, in atti al Prot. n.79695 del 13/12/23; (Allegato 1);
- le prescrizioni contenute nel parere rilasciato Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna in atti al Prot.n. 71232 del 08/11/23, con il quale l'Agenzia esprime parere favorevole con osservazioni e prescrizioni da tenere in considerazione nell'ambito della progettazione esecutiva (Allegato 2);
- il parere favorevole rilasciato Azienda Unità Sanitaria Locale in atti al Prot. n. 73961 del 20/11/2023, (Allegato 3);
- le osservazioni formulate ai sensi dell'art.35 e 41 della L.R.20/2000, Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 238 del 27/12/2023 in atti al Prot. n. 83050 del 28/12/2023, (Allegato 4), nello specifico:
- agli aspetti da attuarsi nella fase di progettazione esecutiva di cui al parere tecnico in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art. 5 della LR 19/2008 e specificatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione geologica e sismica da effettuare nella fase di progettazione esecutiva , con l'esecuzione di specifici approfondimenti geognostici e geofisici sui singoli lotti, ... atte a confermare le valutazioni espresse nella relazione esaminata;
- agli aspetti da attuarsi nella fase di progettazione esecutiva di cui al parere motivato favorevole condizionato alla verifica della invarianza idraulica di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP; il rispetto della normativa in materia di contenimento dei consumi energetici, di copertura del fabbisogno energetico degli edifici da fonti rinnovabili (DGR 1261/2022 e ss.mm.ii.), alle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (D.Lgs 48/2020) e misure per il risparmio idrico e disposizioni di cui alla DGR 1300/2016, che dovranno essere messe in atto nella successiva fase esecutiva;
- Le indicazioni/ prescrizioni contenute nei pareri Aimag Spa in atti al Prot.n. 70328 del 03/11/2023 e AS retigas in atti al Prot.n.70310 del 03/11/2023 con cui si rilascia parere favorevole confermando la necessità di condividere preliminarmente i contenuti del progetto esecutivo per ottenere il rilascio del nulla osta tecnico di AIMAG ed As Retigas (Allegato 5 e Allegato 6);
- Le prescrizioni da attuarsi in fase esecutiva contenute nel parere Settore S5-Opere Pubbliche-Manutenzione della Città- Servizio Infrastrutture/ Servizio Viabilità del Comune di Carpi in atti al Prot.n.80395 del 15/12/2023, (Allegato 7);

- Le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dal Settore S3 Ambiente-Transizione Ecologica - Servizio Qualità ecologico ambientale del Comune di Carpi in atti al Pr. n.78216 del 06/12/23 (Allegato 8);
- Le osservazioni contenute nel parere rilasciato dal Settore S3 Gestione del verde pubblico-parchi in atti al Pr. n.81519 del 20/12/23, da attuarsi in fase esecutiva (Allegato 9);
- Le osservazioni/prescrizioni contenute nel parere rilasciato dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale in atti al Pr. n. 81386 del 19/02/23, (Allegato 10);

di controdedurre alle restanti osservazioni sollevate dalla Provincia di Modena con Atto del Presidente n. 238 del 27/12/2023 ai sensi degli artt. 35 e 41 della LR 20/2000, come di seguito riportato:

“osservazione n. 1 - Si richiama il rispetto dell'art. A-6 bis della L.R. 20/2000 e dell'art. 108 del vigente PTCP in merito alla previsione ed al dimensionamento della dotazione di edilizia residenziale sociale da attuare nel comparto di nuovo insediamento;

controdeduzioni osservazione n. 1 - Allo scopo di realizzare gli obiettivi di sviluppo delle politiche pubbliche per la casa, l'art. 108 del PTCP vigente prevede, in sede di approvazione del PSC e attraverso i successivi POC, di destinare una quota di dimensionamento dell'offerta abitativa all'ERS. Si ricorda al riguardo che l'Amministrazione comunale di Carpi ha approvato il vigente PRG con atto di G. P. n. 174 del 2002, quindi precedentemente all'approvazione del PTCP avvenuto nel 2009, introducendo l'art. 55 - che prevede che gli ambiti di trasformazione C e B possano concorrere alle medesime finalità, riservandosi di destinare una quota parte dell'area di verde pubblico “VP” ceduta dai privati, al fine di realizzare quote di edilizia sovvenzionata e/o convenzionata e/o agevolata, stabilendo diverse modalità di quantificazione. Vale la pena di rammentare che quanto disposto dall'art. 108 del PTCP non è “prescrittivo”, ma ha valore di direttiva e pertanto deve essere necessariamente recepito (come stabilisce l'art. stesso) in sede di redazione dello strumento urbanistico generale (PSC-POC o PRG) o tutt'al più di variante agli stessi, e non può essere di certo applicato automaticamente in un piano meramente attuativo del PRG come è il PP in esame. In tema di ERS il recepimento degli obiettivi quantitativi del PTCP e della sopravvenuta L.R. 24/2017, che ha abrogato l'art. A6-bis e A6-ter della L.R. 20/2000, avverrà, come è noto, nell'ambito del redigendo nuovo PUG dell'Unione Terre d'Argine, già adottato con deliberazione del C.C. n. 49 del 19/07/2023 e Deliberazione del Consiglio Dell'Unione delle Terre d'Argine n. 12 del 20/07/2023.

Detto ciò, giova richiamare che l'insieme delle aree PAI previste nel PRG vigente soddisfa la quota del 20% del dimensionamento complessivo di offerta abitativa del piano, percentuale che è prevista dalla L.R. 24/2017 per i comuni classificati in “tensione abitativa”.

Quanto al dimensionamento, anche se non puntualmente riportato nell'elaborato planimetrico, le NTA del PRG vigente prevedono espressamente che il lotto PAI sia pari al 6% di ST con indice pari a 500 mq/ha, pertanto il lotto PAI, come riportato nelle NTA del PP art. non potrà essere inferiore a 1362 mq di SF e SC max pari a 1134 mq. Al riguardo si procederà alla modifica dei prospetti dimensionali riportati nelle NTA del PP.

osservazione n. 2 - Risulta necessario garantire la coerenza con le NTA del PRG in riferimento ai parametri urbanistici sopra richiamati, coordinando di conseguenza gli elaborati in merito ai suddetti parametri ed agli usi ammessi nel PP.

controdeduzioni osservazione n. 2 - in sede di aggiornamento ed integrazioni degli elaborati progettuali dovrà essere garantita la quota minima del 20% di SP da applicare sulle aree destinate alla SE, inoltre verranno riviste e risolte le incongruenze riscontrate tra i vari elaborati.

quanto agli usi ammessi Come da norme di piano particolareggiato si prevede la sola destinazione funzionale U1/1 residenziale e non prevede la superficie a destinazione mix funzionale, pari al 10% del totale. Tale possibilità è ammessa da PRG a fronte della realizzazione del numero doppio di parcheggi relativi alla funzione in sostituzione. Relativamente all'art. 7 delle NTA del PP sarà integrato al fine di poter procedere all'eventuale destinazione diversa dal residenziale previa predisposizione della variante non sostanziale al piano particolareggiato nel rispetto delle disposizioni dettate dal PUG già adottato con deliberazione del C.C. n. 49 del 19/07/2023 e Deliberazione del Consiglio Dell'Unione delle Terre d'Argine n. 12 del 20/07/2023.

osservazione n. 3 - Risulta necessario subordinare inoltre la agibilità dei fabbricati al completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste nel PP.

controdeduzione osservazione n. 3 - l'osservazione sollevata è stata recepita prevedendo all'interno della convenzione urbanistica l'obbligo del completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a verde prima della presentazione della SCEA per ogni fabbricato.

osservazione 4 - *Ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 "La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi.*

Si prende atto di quanto richiesto, al riguardo il cronoprogramma verrà adeguato al fine di prevedere termini certi per la presentazione dei titoli edilizi e non solo i termini per la loro esecuzione".

Di stabilire che in sede di stipula della convenzione urbanistica il soggetto attuatore dovrà consegnare delle fidejussioni bancarie/ primaria compagnia assicuratrice dell'importo corrispondente alle relazioni finanziarie per le seguenti opere:

- opere di urbanizzazione primaria **€ 613.848,18**
- opere di verde pubblico dell'importo di **€ 407.584,45;**
- opere extra comparto per complessivi **€ 22263,92** + opere extra comparto verde **€6206,86** per complessivi **€28.470,78**
- per un totale di **€ 1.049.903,41**

Di dare atto che il soggetto attuatore dovrà recepire le prescrizioni contenute nei pareri richiamati nel primo disposto, per quanto non recepito, nel progetto esecutivo aggiornando gli elaborati progettuali allegati al piano.

Di approvare, ai sensi dell'Art.4 della L.R. n.24/2017, il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione residenziale di tipo B - comparto B/36 e schema di convenzione integrato dai pareri" quale risulta dal progetto definito dai seguenti elaborati presentati in formato cartaceo ed elettronico pervenuti inizialmente istanza in atti al Prot.n.68201/68893/2020 e modificato ed integrato su indicazione e prescrizioni del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico in atti al Prot.n 7677 del 04/02/2021, Prot.n. 52636 del 11/08/2023 e Prot.n. 63423/2023, con istanza in atti al Prot.n.8387 del 08/02/2021 e Prot.n. 79517/79524 del 30/12/2021, con istanza in atti al Prot.n.887/2022 , Prot.n.1432/2022 e Prot.n.3215/2022, al Prot.n.83871 del 22/12/22, n.6599 del 28/01/2023, n.41750 e n.41753 del 27/06/2023 e n.47641 del 19/07/2023, con istanza in atti al Prot.n.52636 del 11/08/2023, n.51128/ 58195 e Prot.n.83294 del 28/12/2023, quale risulta dai seguenti elaborati:

ELENCO DELLE TAVOLE

TAV n° i01 - INQUADRAMENTO ESTRATTO DI PRG / CATASTALE /DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAV n° i02 - RILIEVO PLANO ALTIMETRICO TOPOGRAFICO e ALBERATURE
TAV n° i03 - PLANIMETRIA GENERALE E INDICI URBANISTICI
TAV n° i04 - PLANIMETRIA GENERALE LOTTI EDIFICABILI DESTINAZIONI FUNZIONALI -SUPERFICI
TAV n° i05 - AREE DI CESSIONE AL COMUNE
TAV n° i06 - SEZIONI URBANISTICHE
TAV n° i07 - PARTICOLARI STRADALI - STRATIGRAFIE - SEZIONI
TAV n° i08 - PROGETTO FOGNATURE METEORICHE -REFLUE
TAV n° i09 - PROGETTO RETE GAS
TAV n° i10 - PROGETTO RETE IDRICA
TAV n° i11 - PROGETTO RETE ELETTRICA - CABINA
TAV n° i12 - PROGETTO RETE TELEFONICA
TAV n° i13 - PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV n° i14 - SEGNALETICA STRADALE
TAV n° i15 - PROGETTO VERDE PUBBLICO ESSENZE ARBOREE E ARREDO
TAV n° i16 - PROGETTO OPERE EXTRA COMPARTO
TAV n° i18 - PROGETTO PROFILI FOGNATURE - LAMINAZIONE
TAV n° i19 - SUPERFICI PERMEABILI

- ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO. A - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
ALLEGATO. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO. C - RELAZIONE e PROGETTO - CALCOLO ILLUMINOTECNICO
ALLEGATO. D - RELAZIONE IDRAULICA - DIMENSIONAMENTO FOGNATURE
ALLEGATO. E - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
ALLEGATO. F - RELAZIONE CLIMA ACUSTICO
ALLEGATO. G - COMPUTO METRICO
ALLEGATO. L - RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA
ALLEGATO. M - CRONOPROGRAMMA
ALLEGATO. N - RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A VAS
ALLEGATO. O - RELAZIONE SOSTENIBILITA' ENERGETICA INSEDIAMENTO
ALLEGATO. P- ANALISI ECONOMICA - FONTE FINANZIARIA - BILANCIO
ALLEGATO. Q - RELAZIONE AMBIENTALE - ANALISI

Tali elaborati, come modificati con ultime integrazioni pervenute, costituiranno l'originale del progetto acquisito agli atti di archivio, all'originale dovranno fare riferimento gli uffici competenti per il proseguimento della pratica;

Di approvare inoltre lo schema della convenzione urbanistica allegata al presente atto , modificato ed integrato d'ufficio al fine di eliminare refusi vari, precisare dati e quantità, specificare inoltre procedure amministrative e recepimento delle prescrizioni contenute nei pareri degli enti e servizi comunali competenti;

Di dare mandato al Dirigente del Settore S4 Pianificazione e Sostenibilità Urbana-Edilizia Privata di sottoscrivere, a nome del Comune di Carpi la convenzione urbanistica apportando alla stessa eventuali modifiche non sostanziali e/o di dettaglio agli elaborati progettuali costituenti il Piano



Particolareggiato, derivanti dalla necessità di inserire precisazioni o di fornire l'esatta identificazione catastale delle aree oggetto di convenzione o derivanti da specifiche richieste dei Servizi competenti che si dovessero rendere necessarie;

Di dare atto, inoltre, che, al fine di garantire la trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio, il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Carpi nella sezione "*Amministrazione trasparente*", ai sensi e nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 39, comma 3 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33 - "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*", come modificato dall'art. 43, comma 1) lettera b) del D.Lgs. N. 97 del 25/05/2016;

PROPONE INOLTRE

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs n.267/2000, al fine di dar corso a tutti gli atti conseguenti alla seguente deliberazione.

PROPOSTA N.
3154 del 28/12/2023

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione residenziale di tipo B - comparto B/36 e schema di convenzione - Approvazione .

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.

28/12/2023

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.
3154 del 28/12/2023

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione residenziale di tipo B - comparto B/36 e schema di convenzione - Approvazione .

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** per quanto attiene la regolarità contabile della presente proposta.

28/12/2023

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

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 29/12/2023 al giorno 13/01/2024.

L'addetto alla pubblicazione

PACOLINI ALESSANDRA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La Presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 28/12/2023 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del d.lgs. 267/00

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