



Comune di Carpi
Settore A9 - Servizio di Pianificazione e Sviluppo Urbanistico
Via Peruzzi, 2
41012 CARPI (MO).

OGGETTO: Piano particolareggiato di iniziativa privata del comparto F10: osservazione

Il sottoscritto Franco Giberti, nato a Modena il 11 settembre 1953, e ivi residente in via Anzio, 11, in qualità di presidente provinciale FAIB - Federazione Autonoma Italiana Benzinai, con sede in via Paolo Ferrari, 79 Modena,

- avuta notizia dell'avvenuto deposito in libera visione al pubblico, presso il Settore A/9 Servizio di Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, degli elementi costitutivi del piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzato con deliberazione consiliare n. 79 del 2 luglio 2015 sulla zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F10, posto tra la via Nuova Ponente e la Tangenziale Bruno Losi;
- essendo a conoscenza che nell'ambito di tale piano è compresa la localizzazione di una nuova stazione di servizio di distribuzione di carburanti;
- acquisiti gli elementi informativi desumibili dalla semplice consultazione degli atti in deposito, non essendo risultato ammissibile ottenerne copia fino a ad intervenuta definitiva approvazione,

propone le osservazioni di seguito esposte.

Prima osservazione

Fra gli elementi costitutivi in deposito è compresa la tavola 29 *Planimetria di coordinamento comparto F1 F10*. Il comparto F10 è quello oggetto del piano particolareggiato in questione, il comparto F1 corrisponde all'area di pertinenza dell'ipermercato *Borgogioioso*.

In tale tavola un'ampia porzione dell'area di pertinenza dell'ipermercato prospiciente la via Nuova Ponente, attualmente sistemata a verde, è qualificata come "*Area insediamento futuro distributore carburanti*", mentre un prospetto intitolato "*Piastra carburanti dati*" annuncia il trasferimento di 1.500 metri quadrati di superficie complessiva dal comparto F10 al comparto F1: 300 dei quali da utilizzarsi per la stazione di servizio e 1.200 per la grande struttura di vendita alimentare. Al margine ovest del comparto F10 compare inoltre isolata l'annotazione "4.500 mq".

Il significato di quest'annotazione è chiarito dalla relazione illustrativa (Elaborato A): poiché l'area assegnata alla stazione di servizio (estesa anch'essa 4.500 metri quadrati) fa attualmente parte della dotazione obbligatoria di verde condominiale del comparto F1 (Borgogioioso), la sua conversione ad altro uso è compensata dalla destinazione a verde di una pari superficie nel comparto F10.

L'ammissibilità di tali compensazioni e trasferimenti a distanza di superficie complessiva edificabile è assai dubbia: la dotazione obbligatoria di verde in ciascun comparto è stabilita dalle norme di attuazione del piano regolatore allo scopo di conferirgli adeguati requisiti qualitativi, paesaggistici e ambientali, che certo non possono essere soddisfatti se questa dotazione sia disposta da tutt'altra parte.

Non c'è dubbio alcuno invece sull'obbligo che compensazioni e trasferimenti di potenzialità edificatoria, quando urbanisticamente ammissibili, siano comunque da regolarsi attraverso gli strumenti urbanistici appropriati. Nel caso in questione compensazioni e trasferimenti dovrebbero essere disposti da una variante al piano regolatore, che non può essere apportata nell'ambito della formazione di uno strumento urbanistico attuativo per iniziativa privata. Dovrebbe inoltre essere disposto un corrispondente aggiornamento del piano particolareggiato vigente sul comparto F1 "Borgogioioso".

Così come sono presentati nella Tavola 29 e nella relazione illustrativa, sia la compensazione che il trasferimento di superficie complessiva appaiono invece non supportati da alcuna disciplina urbanistica, né dal piano regolatore, né dal piano particolareggiato del comparto F10, che non ha titolo alcuno per disciplinare, neppure parzialmente, un altro comparto che gli è esterno ed appartiene ad altra proprietà; compensazione e trasferimento sono pertanto da considerarsi del tutto inefficaci. Ove il piano particolareggiato fosse approvato in questa conformazione, FIAB riterrebbe quindi proprio dovere opporsi in tutte le sedi appropriate.

Seconda osservazione

La superficie di 4.500 metri quadrati indicata dalla Tavola 7 come "Area verde al servizi del comparto F1" appare in realtà assegnata dalla relazione illustrativa ad ospitare l'invaso per la laminazione delle acque meteoriche necessaria ad assicurare l'invarianza idraulica del comparto F10, per il resto edificato o pavimentato nella sua interezza, salvo qualche aiuola stradale.

Secondo l'articolo 5, comma 3 delle norme di attuazione del piano regolatore (5.03 VC verde condominiale):

La natura e le finalità del parametro sono essenzialmente ecologiche e paesaggistiche, contribuendo unitamente al VP alla qualificazione ambientale dei nuovi comparti di trasformazione. E' un'area interna agli ambiti di trasformazione con finalità ambientali integrative a quelle del verde pubblico. ... E' da attrezzare a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto), ma possono essere insediate anche attrezzature private per lo sport e la ricreazione e parcheggi di pertinenza degli edifici, secondo quanto previsto dal successivo Art.54.05, e servizi di quartiere (Istruzione dell'obbligo, Attrezzature di interesse comune e Attrezzature religiose), secondo quanto previsto dal successivo Art.74. Per tali attrezzature private (sportive e ricreative) o per servizi di quartiere è consentito utilizzare una edificabilità aggiuntiva, calcolata sulla ST, con UT di 0,03 mq/mq.

L'utilizzo come invaso di laminazione appare in netto contrasto con la natura e le finalità assegnate al verde condominiale da questa norma. La laminazione può essere ottenuta con altre modalità, ad esempio maggiorando la sezione delle condotte fognarie delle acque chiare, senza distorcere a questo scopo l'unica area verde di una qualche consistenza prevista nel comparto F10.

Terza osservazione

L'articolo 61 delle norme di attuazione del piano regolatore relativo alle *Zone di trasformazione direzionali – commerciali (tipo F)*, fra le quali rientra il comparto F10 oggetto del piano particolareggiato in deposito, regola al secondo comma la *Ripartizione funzionale* che deve essere osservata nell'attuazione di ciascun comparto, stabilendo le seguenti quote da osservarsi nella formazione dei piani particolareggiati:

- il 40% dell'intera superficie del comparto (la superficie territoriale) è da destinarsi a verde pubblico e cedersi gratuitamente al Comune;
- il 20% deve essere assegnato a verde condominiale;

- il residuo 40% è disponibile per concentrarvi l'edificazione.

Queste disposizioni appaiono clamorosamente contraddette dalla Tavola 7 – *Planimetria con ripartizione funzionale verde pubblico, verde condominiale, servizi* compresa fra gli elementi costitutivi in deposito, che dovrebbe dimostrarne l'osservanza. Metà della dotazione complessiva di parcheggi del comparto, e l'intera estensione della viabilità interna vi sono dichiarate e conteggiate come *verde pubblico*: come aree da sistemarsi effettivamente a verde rimarrebbero solo la fascia di rispetto alla tangenziale Losi e alcuni relitti ai margini.

Se a proposito dei parcheggi pubblici norme contraddittorie e confuse possono essere invocate per equipararli (del tutto impropriamente) al verde pubblico, questo non avviene per la viabilità interna. Secondo l'articolo 54, comma 05, delle norme del piano regolatore, la *zona funzionale* di verde pubblico può includere *viabilità primaria, come questa risulta individuata nelle tavole PS2*: la corrispondente tavola PS2 del piano regolatore non mostra tuttavia alcuna viabilità primaria all'interno del comparto F10, escludendo di conseguenza la computabilità come verde pubblico delle strade di accesso e distribuzione interna disposte dal piano particolareggiato in deposito.

È utile ricordare in proposito che secondo la definizione data dall'articolo 4, comma 03 delle norme, la *superficie di concentrazione dei volumi edificabili* (che come si è visto sopra non deve superare il 40% della superficie territoriale) *comprende la viabilità a servizio degli insediamenti*.

Considerazioni analoghe possono essere portate in merito ai modi di utilizzazione del verde condominiale.

Come risultato, quelle che nella cartografia di piano regolatore qui a lato riportata appaiono come aree di verde pubblico e verde condominiale (rispettivamente in verde scuro e verde chiaro) sono interamente convertite in parcheggi, viabilità interna o impianti di laminazione dal progetto di piano particolareggiato, con la sola eccezione della fascia di rispetto alla tangenziale. *L'area di concentrazione dell'edificazione, in cui secondo l'articolo 4.03 dovranno essere localizzati gli edifici e le loro pertinenze... e che ...oltre alla superficie fondiaria comprende la viabilità a servizio degli insediamenti, il verde privato pertinenziale agli edifici, i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici... corrisponde alla sola porzione indicata in colore viola.*



Anche per questo aspetto, ove il piano particolareggiato fosse approvato in questa conformazione, FIAB riterrebbe suo dovere opporsi in tutte le sedi appropriate.

Modena, 29.06.2016

Con osservanza

Franco Giberti