



## ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto: Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. b, della L. r. 20/2000 e art. 4, comma 4, lett. a della L. r. 24/2017 della variante urbanistica n. 49 già adottata con deliberazione consiliare n. 67 del 17/06/2021.**

L'anno 2021 il giorno 16 del mese di Dicembre alle ore 20:14, e successivamente, nella sala delle adunanze CORSO A.PIO, 91 - 41012 CARPI, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

N.O	COGNOME E NOME	PRES.
1	BELLELLI ALBERTO	P
2	FONTANESI CARLO ALBERTO	P
3	BIZZARRI ANDREA	P
4	BORSARI PAOLA	P
5	CAMPIOLI STEFANIA	A
6	CARDINAZZI MATTEO	P
7	CIPOLLI FEDERICA	P
8	CONTE ELIANA	P
9	D'ORAZI MAURO	A
10	LIGABUE MANUELA	P
11	LUPPI CRISTINA	P
12	MACRÌ MARIA GIOVANNA	A
13	MAESTRI GIOVANNI	P

N.O	COGNOME E NOME	PRES.
14	MAIO MAURIZIO	P
15	OBICI CHIARA	P
16	REGGIANI MARCO	P
17	BOCCALETTI FEDERICA	P
18	BONZANINI GIULIO	A
19	RUSSO ANTONIO	A
20	ARLETTI ANNALISA	P
21	SANTONASTASIO PIETRO	P
22	GADDI EROS ANDREA	A
23	MEDICI MONICA	P
24	PESCETELLI MICHELE	A
25	COLLI ANNA	P

### **PRESIDENTE E CONSIGLIERI ASSEGNATI n° 25**

Presenti con diritto di voto n° 18

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio Comunale il Sig. Carlo Alberto Fontanesi.  
Partecipa Susi Tinti in qualità di Vice Segretario Generale.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è pubblica.

**Oggetto: Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. b, della L. r. 20/2000 e art. 4, comma 4, lett. a della L. r. 24/2017 della variante urbanistica n. 49 già adottata con deliberazione consiliare n. 67 del 17/06/2021.**

Sono presenti 19 Consiglieri. Rispetto al quadro iniziale sono intervenute le seguenti variazioni, esce il Consigliere Cardinazzi Matteo, sono entrati i Consiglieri Campioli Stefania e Gaddi Eros Andrea.

Tutti gli interventi vengono conservati agli atti mediante registrazione elettronica a cura della Segreteria Generale. I files sono a disposizione dei Consiglieri Comunali e degli aventi titolo e pubblicati on-line, con libero accesso, sul sito Web del Comune di Carpi.

\*\*\*

**Presidente del Consiglio:** “procediamo ora alla discussione del punto 3 all’ordine del giorno: <<Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 41, comma 2...>>... salto tutti i commi e quant’altro ...<<...della variante urbanistica n. 49 già adottata con deliberazione consiliare n. 67 del 17/06/2021>>”.

Cedo la parola all’Assessore Righi. Ha la parola l’Assessore Righi”.

**Ass. Righi Riccardo:** “grazie Presidente. Stasera, un po’ come ovviamente prevedono tutti i procedimenti urbanistici, siamo a portare la delibera di approvazione della variante urbanistica 49 che abbiamo visto qualche mese addietro. La procedura prevede, per l'appunto, la fase di adozione, dove viene poi pubblicata la variante stessa e i suoi contenuti e nel periodo di 60 giorni successivi a queste possono essere fatte osservazioni rispetto ai contenuti della variante stessa, portando poi, alla chiusura di questo periodo osservativo, gli Uffici e gli enti eventualmente a contro dedurre quelle che possono essere le osservazioni, sia in forma positiva, sia in forma correttiva, laddove fosse necessario, ivi compresi gli stessi Uffici che passano eventualmente, attraverso osservazioni d'ufficio, andar a rifinire o aggiustare eventuali parti della stessa variante, arrivando poi al vaglio del Consiglio Comunale per la fase conclusiva, che è quella - per l'appunto - della variante stessa.

Ricordo in estrema sintesi i contenuti principali della variante 49, dove c'erano alcune correzioni cartografiche, la rimozione di un'area di un comparto espansione che aveva fatto richiesta, per l'appunto, di tornare ad agricolo, l'inserimento dell'ambito di rigenerazione urbana del progetto di riqualificazione di via Unione Sovietica, del cosiddetto Biscione, con il contestuale inserimento di un articolo delle Norme Tecniche Attuative riferite allo stesso e - come dire - un inserimento di alcune norme di attuazione che anticipassero alcuni principi e virtuosismi rispetto all'efficientamento energetico, il consumo di suolo che vedremo rafforzati all'interno del PUG, ma che trovavamo più che corretto anticipare all'interno di questa variante per controllare gli interventi in attesa del periodo transitorio di assunzione, adozione e approvazione del PUG. Questa in estrema sintesi. Per il dettaglio

passo la parola al dirigente Pavignani. Grazie”.

**Dr. Pavignani Renzo – Dirigente del Settore S4 - Pianificazione e sostenibilità urbana - Edilizia Privata:** “grazie Assessore. Buonasera a tutti i Consiglieri e Consigliere. Come è stato detto ci troviamo quindi ad approvare la variante specifica numero 49, che giunge alla conclusione del procedimento ed una volta approvata e pubblicata sul bollettino della Regione Emilia Romagna diverrà completamente efficace. Durante il periodo di pubblicazione di 60 giorni non sono state presentate osservazioni, ma le osservazioni pervenute sono solo tre e sono pervenute una, diciamo, appena oltre il termine dei 60 giorni, per cui abbiamo ritenuto comunque di controdedurre, di proporre al Consiglio la controdeduzione - peraltro respinta - di questa osservazione; le altre due sono presentate dal medesimo soggetto, l'Architetto Casarini, e sono state considerate tardive a tutti gli effetti, perché presentate oltre un mese dalla scadenza dei 60 giorni. Va detto che con, invece, l'osservazione d'ufficio, di prassi viene sempre svolta un'attività anche di rilettura della variante adottata da parte degli Uffici, sono stati, in realtà, come vedremo, accolti anche alcuni punti sollevati nelle osservazioni tardive. Naturalmente durante la pubblicazione delle varianti devono essere raccolti anche i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, che di legge devono esprimersi sulle varianti urbanistiche comunali e ad esempio abbiamo ricevuto il parere dell'Azienda Sanitaria Locale di Modena, pervenuto ad agosto, con nessuna osservazione e prescrizione ed il parere dell'Agenzia Regionale di Protezione Prevenzione dell'Ambiente e l'Energia (Arpae), che ha espresso un parere positivo con un'unica prescrizione relativa alla richiesta di prevedere in fase di attuazione dell'intervento nell'area di via Unione Sovietica, quindi uno degli oggetti della variante urbanistica, un'analisi puntuale delle criticità ambientali e territoriali di quell'ambito, prescrizione che è stata comunque accolta implicitamente, nel senso che è previsto per l'ambito di rigenerazione di via Unione Sovietica, in particolare dall'articolo introdotto con questa variante (come vedremo) la attuazione mediante un Piano urbanistico attuativo, un piano di recupero o riqualificazione urbana, che di legge deve avere una valutazione di sostenibilità, una valutazione ambientale a corredo, che quindi va ad esaminare, valutare tutti gli aspetti di criticità ambientale, territoriali presenti e a proporre misure di mitigazione, quindi l'abbiamo ritenuta implicitamente accolta.

In ultimo il parere della Provincia, voi sapete che la Provincia si esprime sui Piani e varianti urbanistiche comunali, dal punto di vista della Valutazione Ambientale Strategica o VALSAT essendo l'autorità competente all'esame delle varianti urbanistiche comunali sotto questo profilo ed inoltre sotto il profilo della compatibilità con il Piano territoriale di coordinamento provinciale e anche dal punto di vista dell'espressione del parere sismico ai sensi della Legge Regionale 19/2008, che tuttavia non ha riguardato questa variante, perché questa variante non introduce aree edificabili, anzi le toglie perché due delle modifiche cartografiche riguardano (come sapete) l'eliminazione di ambiti urbanizzabili.

Il parere della Provincia è arrivato molto tardi, è arrivato a fine novembre e questa è la ragione per cui ci troviamo solo oggi ad andare ad approvare una variante che in realtà è stata adottata a giugno, il 17 giugno. Io non ho una presentazione ma scorrerò la relazione illustrativa e andrò rapidamente sugli oggetti delle modifiche cartografiche perché non sono toccate dalle

osservazioni pervenute ed in particolare dall'osservazione d'ufficio, per poi soffermarmi, invece, sulle modifiche alle norme che sottoponiamo all'approvazione del Consiglio, che derivano - appunto - dalle osservazioni svolte dagli Uffici.

Come è stato detto le modifiche cartografiche subiscono modifiche rispetto all'adozione, al Piano adottato, riguardano appunto l'introduzione dell'ambito di via Unione Sovietica, l'individuazione di questo ambito di rigenerazione urbana, che ci consentirà di, poi, dar corso ad un piano di recupero, ad un piano di riqualificazione urbana con anche apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, in modo da dare maggior leva, maggiori strumenti per attuare il programma integrato di edilizia residenziale sociale di cui il Comune di Carpi è beneficiario, è un importante finanziamento ministeriale, il cosiddetto PIERS. Questa non è stata oggetto di nessuna variazione rispetto al piano adottato. Allo stesso tempo anche l'eliminazione di quei due ambiti di nuova urbanizzazione, il B34 vedete viene completamente eliminato ed il B13, anche questo viene completamente eliminato. Anche qui non ci sono osservazioni né tantomeno (diciamo) modifiche rispetto al piano adottato. Idem per l'altra modifica cartografica relativa a questa attività di gestione rifiuti in cui siamo andati ad estendere il retino che la individua in territorio ... (parole mancanti per scarso segnale audio)... all'esatta individuazione dell'attività come autorizzata. E poi anche le altre piccole modifiche cartografiche per la correzione di errori materiali, la correzione della fascia di rispetto del cimitero e della classificazione acustica dell'ospedale, anche per questa non c'è nessuna variazione rispetto al piano adottato. Allargo un po' lo schermo. Invece per quanto riguarda la parte normativa l'osservazione d'ufficio che dicevo è andata anche ad incontrare alcune proposte avanzate dai privati, in particolare dall'unico privato, l'Architetto Casarini, che ha presentato delle corpose osservazioni ma tardive, riguardano questi aspetti. Allora, nella relazione illustrativa vedete sia il testo vigente, il testo adottato ed il testo controdedotto che viene evidenziato con il colore rosso, gli inserimenti naturalmente con il colore rosso grassetto e con il colore rosso barrato le eliminazioni. Mi soffermerò sugli aspetti più significativi delle correzioni, poi ci sono una serie di correzioni che vengono fatte ad errori materiali, che naturalmente sono dovute. In questo caso, ad esempio, riguardante il tema della superficie permeabile, ricordate, è uno degli elementi di novità introdotti da questa variante, quindi il diverso modo di calcolare l'indice di permeabilità con materiali non previsti nel precedente piano, che vengono qui introdotti e si definisce come possono contribuire alla permeabilità, parliamo dei tetti verdi, delle pareti verdi, ma anche di altre modalità di premiazione, ad esempio di operazioni di de-sealing, di desigillazione, invece, se ricordate, c'è questo forte ridimensionamento del contributo degli autobloccanti, che non potranno contare più del 20%. Da questo punto di vista c'è stata una richiesta nelle osservazioni tardive di tornare su valori più elevati, ma la scelta che proponiamo al Consiglio è quello di rimanere..., di tenere questa forte riduzione del contributo degli autobloccanti alla definizione degli indici di permeabilità. Le modifiche che siamo andati a fare riguardano una esplicitazione che il calcolo dell'indice di permeabilità quando si ha un intervento di ampliamento di un'attività produttiva perché inserita in un tessuto articolo 48, cioè i tessuti produttivi, a cui aggiungiamo anche i tessuti 47, cioè i tessuti polifunzionali, perché lì comunque sono presenti attività produttive del tutto analoghe, con le medesime esigenze rispetto a quelle

presenti anche nell'articolo 48, quindi nei tessuti produttivi manifatturieri. Andiamo a chiarire meglio che l'applicazione dell'indice permeabilità avviene in rapporto alla superficie fondiaria afferente alla superficie complessiva ampliata. Quindi, io andrò a calcolare con i nuovi parametri quando ho un ampliamento della superficie coperta, che corrisponde spesso in un lotto produttivo alla superficie complessiva, andrò a calcolare i nuovi valori della permeabilità, i nuovi criteri solo sulla superficie fondiaria relativa a quella porzione ampliata. Questa modalità la esplicitiamo anche per i tessuti polifunzionali. Quindi, questa è una richiesta che era stata avanzata anche nell'osservazione tardiva, a cui quindi diamo indirettamente con l'osservazione d'ufficio risposte...”.

*...(A questo punto si verificano dei problemi tecnici)...*

**Dr. Pavignani Renzo – Dirigente del Settore S4 - Pianificazione e sostenibilità urbana - Edilizia Privata:** “...soggetti a restauro e da qui la necessità anche di contemperare una cromia che sia coerente, maggiormente coerente con la cromia prevalente delle coperture che è rossa dei nostri contesti. Però, tra l'altro, la norma dice - e questa l'istante forse non l'ha letta bene - che la colorazione rossa è richiesta solo laddove l'impianto è di particolare dimensione rilevante, per cui prima ci sono i criteri della integrazione, evitare delle forme geometriche articolate e quindi più compatti possibili, eccetera, non visibili dalla pubblica via, da là poi c'è il criterio, in ultimo, se sono impianti di grandi dimensioni, quello dell'utilizzo della colorazione rossa.

L'altra osservazione riguarda l'applicazione di quelle misure ecologiche compensative, l'articolo 507 che anche qui, probabilmente per non averlo compreso molto bene, si evidenzia un timore di applicazione ovunque di misure derogatorie, per cui, in realtà, le dotazioni verdi di quell'intervento lì vengono sempre monetizzate, non è così perché la norma naturalmente regola in modo molto definito e dettagliato l'ammissibilità della misura compensativa rispetto alla misura ordinaria e quindi l'osservazione chiediamo sia respinta.

Questo è un po' il sunto delle osservazioni, dei pareri, delle modifiche proposte che si propongono alla variante adottata.

Una cosa che mi si ricordava, qui, dal punto di vista del dispositivo della delibera, avete visto che è articolato in diversi punti, però riteniamo che si possa procedere anche ad un'unica approvazione di tutti i punti, in quanto anche la variante adottata in realtà era stata adottata non andando a votare ogni singola modifica, ma valutando il complesso. Tenuto conto che di fatto le modifiche cartografiche non sono soggette a nessuna modifica e che le modifiche normative sono veramente poche, come avete potuto constatare dalla mia illustrazione, riteniamo che sia opportuno e corretto anche un'approvazione in un'unica fase di tutte le modifiche cartografiche normative proposte dalla variante adottata, così come controdedotta, che avete agli atti”.

**Presidente del Consiglio:** “chiedo ai Consiglieri se ci sono domande. Consigliere Gaddi ha la parola”.

**Cons. Gaddi Eros Andrea (M5St):** “grazie Presidente. Chiedo solo

sull'ultimo punto qualche chiarimento sul fatto dei pannelli fotovoltaici, più o meno cosa si intende per medie o piccole dimensioni sul centro storico, se ho capito bene su piccole e medie (diciamo) la colorazione può essere anche scura, cioè tendenzialmente il pannello classico, altrimenti di grandi dimensioni dev'essere rosso, giusto? E cosa intendete come più o meno metratura, solo per capirci. Se si riesce a sapere adesso la metratura, è logico, altrimenti se me lo farete sapere”.

**Dr. Pavignani Renzo – Dirigente del Settore S4 - Pianificazione e sostenibilità urbana - Edilizia Privata:** “stavo cercando la norma, ma comunque le rispondo subito. Non è indicata nella norma una dimensione, si dice che per impianti di dimensioni particolarmente impattanti è preferibile la colorazione rossa, quindi il margine di valutazione è abbastanza ampio ed in ogni caso comunque sono interventi che vanno sempre sottoposti alla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio e che quindi, diciamo, sarà valutato questo criterio della dimensione. Naturalmente noi intendiamo quando un'intera falda sia completamente ricoperta, quindi non certamente un impianto nascosto, di geometria regolare, che magari è strettamente funzionale al fabbisogno di quell'unità abitativa e non va a ricoprire completamente le falde, una copertura di un fabbricato storico”.

**Presidente del Consiglio:** “ci sono altre domande? Se non ci sono domande è aperto il dibattito, chiedo chi vuole intervenire. Chiedo se ci sono interventi. Non vedo richieste di interventi, per cui possiamo passare alle dichiarazioni di voto. Ci sono dichiarazioni di voto? Non vedo richieste di dichiarazioni di voto, per cui possiamo passare alla votazione”.

\*\*\*

La Proposta di delibera viene **approvata ad unanimità** dei voti espressi, per appello nominale, accertati dal Segretario in modalità telematica, con riscontro audio e video e con l'assistenza dei nominati scrutatori;

Consiglieri presenti: 19

*A favore 14 (PD- Carpi 2.0- CS = 13; CF = 1)*

*Contrari Nessuno*

*Astenuti 5 (LSP = 1 Consigliere Boccaletti; FDI = 2 Consiglieri Arletti e Santonastasio; M5St = 2 Consiglieri Medici e Gaddi))*

nei seguenti termini:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**RITENUTO** di approvare la proposta di deliberazione iscritta all'ordine del giorno avente ad oggetto: **“Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. b, della L.**

**r. 20/2000 e art. 4, comma 4, lett. a della L. r. 24/2017 della variante urbanistica n. 49 già adottata con deliberazione consiliare n. 67 del 17/06/2021”** per le motivazioni in essa contenute;

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

**VISTO** il vigente Statuto del Comune;

**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. T.U. n. 267/2000;

### **DELIBERA**

**di approvare** la proposta di delibera iscritta all’ordine del giorno avente ad oggetto: **“Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva, ai sensi dell’art. 41, comma 2, lett. b, della L. r. 20/2000 e art. 4, comma 4, lett. a della L. r. 24/2017 della variante urbanistica n. 49 già adottata con deliberazione consiliare n. 67 del 17/06/2021”** per le motivazioni in essa contenute.

### **DELIBERA INOLTRE**

a seguito di separata votazione, **ad unanimità**, dei voti espressi,

Consiglieri presenti: 19

***A favore 14 (PD- Carpi 2.0- CS = 13; CF = 1)***

***Contrari Nessuno***

***Astenuti 5 (LSP = 1 Consigliere Boccaletti; FDI = 2 Consiglieri Arletti e Santonastasio; M5St = 2 Consiglieri Medici e Gaddi)***

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267 T.U., al fine di consentire l’immediata attivazione delle procedure necessarie alla pubblicazione del provvedimento e predisposizione del testo coordinato delle NTA.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente  
(Carlo Alberto Fontanesi)

Il Vice Segretario Generale  
(Susì Tinti)



## **Visto di regolarità tecnica**

---

**Oggetto: Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. b, della L. r. 20/2000 e art. 4, comma 4, lett. a della L. r. 24/2017 della variante urbanistica n. 49 già adottata con deliberazione consiliare n. 67 del 17/06/2021.**

**Il sottoscritto PAVIGNANI RENZO, visto l'art 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della proposta di provvedimento indicata in oggetto. n° 129 del 14/12/2021.**

Note:

*Carpi, 14/12/2021*

## **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 28/04/2022 al giorno 13/05/2022.

L'addetto alla pubblicazione  
*ALBORESI MAURO*

---

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 08/05/2022 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, co. 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