

## Proposta di Deliberazione della GIUNTA COMUNALE

**IL DIRIGENTE SETTORE A9 PIANIFICAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA –  
DOTT. ING. NORBERTO CARBONI**

**Propone alla Giunta del Comune l'approvazione della seguente deliberazione:**

**OGGETTO:** “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta in via Canalvecchio – Variante n.3”- Approvazione.

### **Premesso che:**

- a) il “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio” e relativo schema di convenzione è stato approvato con Delibera Consiliare n°219 del 04/12/2003, divenuta esecutiva in data 16/12/2003;
- b) con deliberazione di Giunta Comunale n.134 del 12/11/2012, esecutiva il 26/11/2012, è stata approvata la Variante n. 1 al piano particolareggiato in oggetto;
- c) con successiva deliberazione di Giunta Comunale n.179 del 18/11/2013, con immediata esecutività, è stata approvata la Variante n. 2 al piano particolareggiato del comparto;

### **Preso atto che:**

- con atto del 29/12/2003, repertorio n°23083/3923, a ministero Notaio Dott. Giuseppe Antonio Michele Trimarchi, è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato;
- in data 04/12/2013, è stata stipulato l'atto integrativo alla convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano, con atto a ministero Notaio Dott. Marco Caffarri, repertorio n°43495/16369, tra il Comune di Carpi e la Sig.ra **Zanoli Alessandra**, in qualità di Legale Rappresentante della “**Società Immobiliare Modenella s.a.s. di Zanoli Villiam & C**” con sede a Sassuolo (MO) in Via Braida, 120, subentrante nella convenzione urbanistica ai proprietari convenzionanti con atto n. 23.084 del 29/12/2003 a ministero Notaio Dott. G. A. M. Trimarchi;

**Preso atto che** l'area interessata dal "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio - Variante n. 3" è costituita da terreni di una consistenza totale di mq 55. 235, pari alla ST dell'ambito C2, distinti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Carpi come segue:

al Fg.95 mapp. 201, 202,207, 208, 209, 217, 218, 246 di proprietà della "Società Immobiliare Modenella s.a.s. di Zanolli Villiam & C"; al Fg.95 mapp. 203, 225, 253, 254, 234,239, 240, 226, 230, 245, 251, 248, non oggetto della proposta di variante e la cui proprietà è già stata trasferita in quanto lotti edificabili già consolidati ; al Fg.95 mapp. 235 e 237 già acquisiti dal Comune di Carpi come lotti destinati a PAI (politiche abitative integrate) con atto a ministero Notaio Gambigliani in data 04/06/2009 n° rep.30512; al Fg.95 mapp.236, 232, 238, 206, 211, 205, 204, 227, 196, 250, 249, aree di sedime delle opere di urbanizzazione, già collaudate ed acquisite al demanio comunale, ai sensi della convenzione urbanistica, con atto a ministero Notaio Marco Caffarri del 02/07/2015 n.rep.45608/17806;

**Vista** la domanda di Variante al Piano Particolareggiato convenzionato, pervenuta in data 17/06/2015 Prot.n.27958 e le successive integrazioni della documentazione, in atti al Prot.33107 del 16/07/2015 ed al Prot.45063 del 23/09/2015 (*relazione geologica*), presentata dal soggetto attuatore del comparto richiamato in premessa;

**Preso atto che** la Variante al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio - Variante n. 3" consiste in:

- Modifica della disposizione di alcuni lotti residenziali rispetto al progetto previsto nel P.P. approvato al fine di adeguare meglio la loro progettazione alle esigenze del mercato attuale, nello specifico la variante riguarda i lotti identificati dai numeri 9,10,12,17,18;
- Per quanto riguarda i lotti n.9,10,12 viene riposizionato il confine est ovest tra i lottin.9 e 10, in modo da ricavare aree di differenti dimensioni, differenziando le metrature sia per quanto riguarda le superfici fondiari che quelle complessive realizzabili; lungo il lotto 9 viene creata una viabilità secondaria privata, in modo da creare accessi ai lotti anche dai lati interni; nei lotti n.9 e 12 si rende possibile la creazione di alloggi abbinati;

- Riguardo al lotto 17, che nel piano approvato ospitava la destinazione di terziario di integrazione con la residenza, viene convertita la superficie complessiva realizzabile in superficie a destinazione residenziale, reperendo gli standard dovuti ed il lotto viene frazionato nei due lotti, 17a e 17b;
- Anche il lotto n.18 viene frazionato in due lotti distinti, n.18a e 18b, ricavando uno stradello interno per consentire l'accesso;
- Ridistribuzione della superficie massima realizzabile nei lotti oggetto di variazione e trasferimento della SC da un lotto all'altro nei termini e condizioni specificate nelle NTA;

**Vista** la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, in data 18/01/2016, Prot. n°2549 attestante che **l'avviso di deposito** della documentazione relativa al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio - Variante n. 3" ai sensi e per gli effetti della L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/2009, 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, nel periodo **dal 24/07/2015 al 21/09/2015**, essendone stata data contestualmente comunicazione sul sito del Comune di Carpi – Amministrazione Trasparente - e sul quotidiano "Il Resto del Carlino" in data 24/07/2015;

**Preso atto** che la documentazione relativa alla Variante al piano particolareggiato in oggetto è stata inviata per il parere di competenza ai seguenti organi ed enti:

- A.R.P.A. - Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, Distretto di Carpi - Mirandola in data 21/07/15, Prot. n°34600;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica in data 24/07/15, Prot. n°34.597;
- Provincia di Modena 1° Dipartimento Programmazione e Pianificazione Territoriale in data 30/09/2015, Prot. 46717;

**Vista** la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, in data 18/01/2016, Prot. n.2551 attestante che la documentazione relativa al “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio - Variante n. 3”, è stata regolarmente depositata presso la Segreteria Generale del Comune di Carpi, C.so A. Pio, n° 91 e presso il Settore A/9, Servizio di Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, Via Peruzzi, n° 2, per i prescritti sessanta giorni, nel periodo **dal 24/07/2015 al 21/09/2015 compreso**, periodo in cui chiunque ha potuto prendere visione del piano in tutti i suoi elementi, e che, entro i termini di deposito degli atti, non è pervenuta alcuna osservazione;

**Visto** il parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 01/12/2015, verbale n°20;

**Vista** la comunicazione pervenuta dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n°40643 del 31/08/15, con la quale l'Agenzia esprime parere favorevole, confermando le medesime osservazioni/prescrizioni di carattere ambientale espresse dall'Agenzia all'atto della progettazione iniziale (**Allegato A**);

**Vista** la comunicazione pervenuta dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, in atti al Prot. n. 40946 del 01/09/2015 con la quale, acquisito il parere espresso da A.R.P.A., l'azienda esprime parere favorevole in quanto le modifiche apportate non presentano significativi impatti di natura igienico-sanitaria (**Allegato B**);

**Vista** la comunicazione pervenuta dalla Provincia di Modena in atti al Prot.60939 del 11/12/2015, contenente alcuni rilievi ed osservazioni inerenti la realizzazione della Variante al piano (**Allegato C**);

**Preso atto che** la Variante al piano attuativo oggetto della presente deliberazione è conforme al vigente Piano Regolatore Generale, così come da elaborati presentati in data 17/06/2015 Prot.n.27958 e modificati, su richiesta del Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Carpi con successiva integrazione della documentazione, in atti al Prot.33107 del 16/07/2015 e al Prot.45063 del 23/09/2015, tutti a firma dott. Ing. Marco Montorsi;

### **Preso atto inoltre che:**

- le aree di urbanizzazione del comparto sono già state prese in carico dall'Amministrazione comunale con atto a ministero Notaio Marco Caffarri del 02/07/2015 n.rep.45608/17806 e che, pertanto, gli interventi su ogni singolo lotto dovranno salvaguardare la completezza delle opere di urbanizzazione acquisite al demanio comunale, nello specifico si prescrive che tale condizione sia riportata nei permessi di costruire con cui verrà rilasciata anche autorizzazione ad intervenire su area pubblica e che prima del rilascio dell'agibilità dei fabbricati venga verificata dagli uffici competenti l'integrità di strade e pedonali ad essi prospicienti;
- in progetto in prossimità del lotto 18A è prevista l'interruzione del pedonale su Via Della Resistenza per ricavare un passo carraio, si prescrive nel merito che in sede esecutiva sia verificato il corretto collegamento tra il pedonale su Via Della Resistenza ed il pedonale del comparto così come era stato realizzato, in modo da garantirne la continuità;

**Dato atto** che copia in formato elettronico degli elaborati progettuali della Variante è stata trasmessa per conoscenza alla Commissione Consiliare competente;

### **Viste:**

- la Legge n°1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale n°47 del 07/12/78 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale n°46 del 30/11/88, come modificato dalla L.R. n°20 del 24/03/03 e ss. mm. e ii ;
- la Legge Regionale n°20 del 24/03/00 ed in particolare l'art.41, comma 2', punto a) e l'art.42, 1' e 2' comma e successive modificazioni e integrazioni;
- la Legge n°106 del 12/07/2011 che ha convertito in legge il decreto legge n°70 del 13/05/2011;
- il vigente Piano Regolatore Generale "P.R.G. 2000" approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n°174 del 30/04/02, in vigore dal 12/06/02, come modificato dalle successive varianti specifiche recepite nell'Elaborato aggiornato e coordinato di cui alla Determinazione Dirigenziale n°955 del 29/12/2015;
- la Legge n.98 del 09/08/2013 e nello specifico l'art.30, comma 3 bis;

**Visto** il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 “ *Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l’economia*” come 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;*

**Richiamata** 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*”, nello specifico:

- *Quanto alla seconda previsione, inerente la competenza della Giunta comunale per l’approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, si rileva che ... 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 ...*

*Si specifica inoltre 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).*

**Considerato** che la richiamata disposizione di cui all’art. 5, comma 13, lettera b), del Decreto Legge in oggetto interagisce direttamente con la vigente disciplina urbanistica regionale, in particolare con le disposizioni di cui alla L.R. 20/2000, come modificata ed integrata;

**Ritenuto che**, in applicazione delle disposizioni di legge sopra richiamate, l’approvazione della Variante oggetto della presente deliberazione sia di competenza della Giunta

Comunale, come ratificato dalla delibera di Giunta Comunale n°80 del 05/07/2012, esecutiva dal 27/07/2012;

**Adempiuto** a quanto prescritto dall'Art.49, comma 1<sup>^</sup> del D.Lgs. 18/08/00 n° 267;

## **PROPONE**

### **ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:**

**1 - Di accogliere** le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dalla Provincia, in atti al Prot.60939 del 11/12/2015, contenente alcuni rilievi ed osservazioni inerenti la realizzazione del piano, dando atto che trattasi di prescrizioni già inserite nella convenzione iniziale, a cui i soggetti attuatori hanno già ottemperato o previste dalla normativa vigente che diventano cogenti al rilascio dei permessi di costruire dei singoli fabbricati, per quanto riguarda i punti B), C), consistenti in:

*Considerato che il comparto oggetto di variante ricade all'interno del limite delle aree caratterizzate da invarianza idraulica (art.11 PTCP2009) e considerato che il progetto prevede la parziale impermeabilizzazione di aree attualmente agricole, determinando, di conseguenza, la diminuzione dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali, con conseguente aumento delle portate in uscita:*

*B) Si raccomanda di dare attuazione alle disposizioni del PTCP 2009 (Allegato alle NTA 1.8, comma 2.b.1.1) relative al risparmio idrico, con particolare riferimento al riutilizzo delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e delle acque reflue recuperate, per usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportuno stoccaggio ed apposite reti di distribuzione (irrigazione aree verdi, riuso in cassette di risciacquo, operazioni di pulizia e lavaggi stradali, ecc);*

*Si rammenta, infine, la necessità di rispettare le disposizioni del PTCP2009 in materia di sostenibilità energetica degli insediamenti (art.85);*

*C) valutazione della fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/rigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento .*

**2 - Di controdedurre** alle prescrizioni contenute nel parere rilasciato dalla Provincia, in atti al Prot.60939 del 11/12/2015, contenente alcuni rilievi ed osservazioni inerenti la realizzazione del piano, per quanto riguarda i punti A e D), consistente in:

- A) si ritiene necessario il rispetto del principio dell'invarianza idraulica attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene e di idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia;*
- D) Alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o rigenerazione come opzione prioritaria.*

nei seguenti termini:

- per quanto riguarda il punto A) i soggetti attuatori hanno già ottemperato alle prescrizioni in esso contenute, realizzando come opera di urbanizzazione le opere di ampliamento e sagomatura dello Scolo Canalvecchio, in fregio alla strada omonima, previste per il comparto C2 nel progetto relativo allo studio idrologico idraulico redatto dallo stesso progettista Ing. Montorsi su indicazione dell'ente competente, BPMS ora Bonifica Emilia Centrale, interessante i comparti C1, C2, C3, C4, C5, C6;
- mentre per quanto riguarda il punto D) si precisa che in prossimità dell'ambito di trasformazione C/2 non esistono impianti di teleriscaldamento, si prescrive quindi il ricorso all'applicazione di altri sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia;

### **3- Di prescrivere che:**

- gli interventi su ogni singolo lotto salvaguardino la continuità e completezza delle opere di urbanizzazione già acquisite al demanio comunale e che tale condizione sia riportata nei permessi di costruire con cui verrà rilasciata anche autorizzazione ad intervenire su area pubblica e che prima del rilascio dell'agibilità venga verificata dagli uffici competenti l'integrità di strade e pedonali prospicienti agli edifici costruiti;
- in prossimità del lotto 18°, dove in progetto è prevista l'interruzione del pedonale su Via Della Resistenza per ricavare un passo carraio, si prescrive nel merito che in sede esecutiva sia verificato il corretto collegamento tra il pedonale su Via Della Resistenza ed il pedonale del comparto così come era stato realizzato, in modo da garantire la continuità;

**4 - Di approvare**, ai sensi dell'Art.25 della Legge Regionale n°47/78 e ss.mm., secondo le procedure di cui alla Legge n°106 del 12/07/2011, la Variante n.3 al “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione insediativi ambientale di tipo C – Ambito C/2 – Area posta in via Canalvecchio” consistente in:

- Modifica della disposizione di alcuni lotti residenziali rispetto al progetto previsto nel P.P. approvato al fine di adeguare meglio la loro progettazione alle esigenze del mercato attuale, nello specifico la variante riguarda i lotti identificati dai numeri 9,10,12,17,18;
- Per quanto riguarda i lotti n.9,10,12 viene riposizionato il confine est ovest tra i lotti n.9 e 10, in modo da ricavare aree di differenti dimensioni, differenziando le metrature sia per quanto riguarda le superfici fondiari che quelle complessive realizzabili; lungo il lotto 9 viene creata una viabilità secondaria privata, in modo da creare accessi ai lotti anche dai lati interni; nei lotti n.9 e 12 si rende possibile la creazione di alloggi abbinati;
- Riguardo al lotto 17, che nel piano approvato ospitava la destinazione di terziario di integrazione con la residenza, viene convertita la superficie complessiva realizzabile in superficie a destinazione residenziale, reperendo gli standard dovuti ed il lotto viene frazionato nei due lotti, 17a e 17b;
- Anche il lotto n.18 viene frazionato in due lotti distinti, n.18a e 18b, ricavando uno stradello interno per consentire l'accesso;
- Ridistribuzione della superficie massima realizzabile nei lotti oggetto di variazione e trasferimento della SC da un lotto all'altro nei termini e condizioni specificate nelle NTA;

modifiche tutte illustrate e come meglio risulta dai seguenti elaborati presentati su supporto cartaceo ed informatico:

- A01 Relazione Tecnica Illustrativa
- A02 Elaborato fotografico
- A03 Estratto catastale
- A04 Norme tecniche
- E01 Planimetria stato di fatto - indici
- E02 Planimetria di progetto - indici

- E03 Tavola quotata
- E04 Tavola sinottica
- E05 Tavola destinazioni funzionali
- E06 Tavola profili
- Relazione geologica

Tali elaborati, integreranno l'originale del progetto acquisito agli atti di archivio, all'originale dovranno fare riferimento gli uffici competenti per il proseguimento della pratica.

**5 - Di dare atto** che eventuali modifiche di dettaglio agli elaborati progettuali della Variante al Piano Particolareggiato, derivanti da esatto frazionamento o da specifiche richieste dei Servizi competenti, verranno autorizzate direttamente dal Dirigente in sede di rilascio dei pdc dei singoli lotti o con propria Decisione Dirigenziale.

**6 - Di dare atto**, inoltre, che, ai sensi delle disposizioni stabilite dall'art.39 "*Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio*" del D.Lgs 14-03-2013 n.33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito del Comune di Carpi nella sezione "*Amministrazione trasparente*".

#### **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.