



Provincia di Modena

Area Tecnica
Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Classifica 07-04-05 fasc. 2928/2023

Modena, 27/12/2023

Oggetto: COMUNE DI CARPI - ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA, SCOLASTICA E TRASPORTI - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA ZONA DI TRASFORMAZIONE DIREZIONALE COMMERCIALE DI TIPO F - COMPARTO F/2". - AI SENSI DELL'ART. 4 LR 24/2017: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 L.R. N. 20/2000

PREMESSE

Inquadramento amministrativo

L'Amministrazione Comunale è dotata di PRG approvato con D.C.P. n.174 del 30/04/2002. Successivamente il Piano Regolatore è stato soggetto a numerose varianti.

Il presente piano particolareggiato "Comparto F2" è stato assunto agli atti della Provincia di Modena con nota prot. 33259 del 20/09/2023.

La Provincia di Modena ha richiesto integrazioni documentali al procedimento con nota assunta agli atti al prot. 34994 del 04/10/2023. A tale richiesta di integrazioni non sono giunte comunicazioni formali.

Con nota acquisita agli atti con prot. n. 40663 del 20/11/2023, il Comune ha trasmesso la comunicazione di conclusione del periodo di deposito che in tale periodo non sono pervenute osservazioni.

Contenuti della Piano Particolareggiato

Il piano particolareggiato "Comparto F2" propone un intervento di realizzazione di un comparto commerciale con strutture medio-piccole di vendita suddivise in quattro lotti, facente parte, insieme ai comparti F1, F3, F9, F10 e F13, di un "Polo Funzionale" individuato dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, anello di congiunzione tra il Centro Commerciale "Il Borgogioioso" ed il comparto di recente realizzazione F10.

Parametri urbanistici previsti dal piano:

ST = 72.257 mq;
SE = 28.518 mq
VC = 14.451 mq;
VP = 28.903 mq;

Si formula il seguente parere

Osservazioni ai sensi degli artt. 35 e 41 L.R. 20/2000

Il comparto di intervento viene individuato dal vigente POIC della Provincia di Modena, Approvato Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n° 324 del 14/12/2011, all'interno del Polo funzionale a prevalente caratterizzazione commerciale "Centro Commerciale Borgogioioso e integrazione con aree comparti F1, F2, F3, F9, F10 e F13".

Protocollo n. 45506 del 27/12/2023 12:01:30

L'area risulta interessata inoltre da un Accordo di Pianificazione di attuazione della L.R. 14/1999, art. 3 comma 2 lettera B), stipulato tra il Comune di Carpi, il Comune di Novi di Modena, la Regione Emilia-Romagna e la Provincia di Modena (Area Agricoltura, Artigianato, Turismo, Industria e Servizi e Area Artigianato e Commercio) in data 21/10/2002, per una superficie commerciale complessiva quantificata in 65.400 mq per l'intero polo funzionale.

All'interno della relazione del vigente POIC, approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n° 324 del 14/12/2011 viene indicato, in riferimento al polo funzionale del Centro Commerciale Borgogioioso, che *“Concorrono alla individuazione del Polo Funzionale la dimensione assai ampia dell'area che è pari a 111.928 mq. di superficie territoriale e, in sede di prima attuazione, la realizzazione di 17.610 mq. di vendita, di cui una grande struttura alimentare e mista di 9.483 mq. e di tre medio-grandi strutture non alimentari per un totale di 5.418 mq. di vendita. L'attrazione del centro è di tipo sovra provinciale. Il polo comprende anche aree di completamento nei comparti ID 6 (F2 e F10) e ID 7 (F3, F13 e F 9) per grandi strutture di vendita non alimentari per ulteriori 13.390 mq di SV, che vengono confermate nell'attuale pianificazione.”*

Il Prospetto normativo “Condizioni e limiti di attuazione delle previsioni” allegato al POIC suddetto individua il comparto oggetto di intervento all'ID n. 6 come *“Area integrata per strutture: grandi non alimentari a completamento del centro commerciale”*, ammettendo 13.390 mq di SV per grandi strutture non alimentari complessivamente tra i comparti F2, F10, F3, F9. La stessa scheda individua un limite quantitativo globale in mq di SV pari a 31000 mq di SV *“come limite massimo per il Polo Funzionale”*.

Il medesimo prospetto normativo indica inoltre ***“Il piano prevede l'accordo territoriale”***.

Nell'ambito dell'attuazione di questo polo funzionale la Provincia di Modena si è espressa rispettivamente con Atti del Presidente n. 119/2016 e n. 172/2016.

Il presente piano particolareggiato prevede l'insediamento di due medio-piccole strutture di vendita non alimentari (rispettivamente di SV pari a 700 mq e 1499 mq) e di una medio-piccola struttura di vendita alimentare di SV pari a 1499 mq.

In relazione all'attuazione del Piano Urbanistico, pienamente inserito all'interno del Polo Funzionale di Via Bruno Luosi – Via Nuova Ponente del POIC provinciale, occorre sottolineare come, alla data di emissione del presente parere, non sia stato sottoscritto il necessario accordo territoriale di attuazione del Polo funzionale stesso, funzionale, pertanto, anche all'attuazione del presente Piano Urbanistico.

Occorre infatti sottolineare che la sottoscrizione dell'accordo, anche alla luce di quanto emerso dal parere del Servizio Giuridico della Regione Emilia-Romagna agli atti provinciali (prot. n. 3665 del 01/02/2017), sia la condizione necessaria *“per arrivare alla definizione del miglior assetto delle previsioni insediative aggiuntive previste dal Piano Provinciale, che pertanto all'attivazione dello stesso sono subordinate”*.

Tuttavia, sempre in coerenza con quanto già definito nel suddetto parere, *“ove non si procedesse con accordo territoriale, il Comune potrà dettare una nuova disciplina urbanistica generale che regolamenti il polo funzionale (e quindi comprensiva di tutti gli ambiti che lo compongono), con la quale dare attuazione alle quote aggiuntive stabilite dal Piano Provinciale per il polo esistente, nel rispetto dei limiti e condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale ivi definite”*.

Il PUG intercomunale delle Terre d'Argine, il cui iter approvativo è ad oggi in fase di conclusione, appare pertanto lo strumento urbanistico generale più adatto alla gestione e regolamentazione del Polo funzionale. A rafforzare tale considerazione è utile evidenziare che la dimensione pianificatoria e territoriale del PUG intercomunale delle Terre d'Argine, attualmente in fase di approvazione, interessa tutti i Comuni chiamati alla sottoscrizione di un eventuale accordo territoriale.

Per le motivazioni soprariportate, pertanto, si ritiene che la mancanza dell'Accordo Territoriale non consenta di procedere alla redazione dell'istruttoria di competenza relativa al procedimento del Piano Urbanistico “Comparto F2” entro i termini di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017. Si demanda all'approvazione del nuovo strumento regolatore ogni ulteriore valutazione tecnica e di sostenibilità ambientale del PUA in oggetto.

IL DIRIGENTE
DANIELE GAUDIO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

