



## Provincia di Modena

Area Tecnica  
Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti  
Pianificazione 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](http://www.provincia.modena.it) - [provinciadimodena@cert.provincia.modena.it](mailto:provinciadimodena@cert.provincia.modena.it)

Classifica 07-04-05 fasc. 2870/2022

Modena, 16/03/2023

COMUNE CARPI  
URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA  
c.a. Dr. Attilio Palladino

**Oggetto: COMUNE DI CARPI: SECONDA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AMBITO C.6 AREA POSTA TRA LE VIE CORBOLANI E TRE PONTI".**

**AI SENSI DELL'ART. 4 LR 24/2017: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 L.R. N. 20/2000. TRASMISSIONE ATTO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI MODENA.**

Con la presente si trasmette l'Atto del Presidente della Provincia di Modena n.55 del 15/03/2023, per gli adempimenti di competenza.

Cordiali saluti

Il funzionario delegato

---

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



## Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

**Atto numero 55 del 15/03/2023**

**OGGETTO: COMUNE DI CARPI. SECONDA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AMBITO C.6 - AREA POSTA TRA LE VIE CORBOLANI E TRE PONTI". AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 DELLA LR 24/2017: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.R. 20/2000..**

Il Comune di Carpi è dotato di P.R.G. approvato con D.C.P. n.174 del 21/07/2002, cui sono succedute numerose varianti.

Il Piano Particolareggiato denominato “Ambito C.6 – Area posta tra le Vie Corbolani e Tre Ponti” è stato approvato con DGC n.133/2013.

Successivamente è stata assunta agli Atti Provinciali con nota prot. 14109 del 06/05/2021 una variante sostanziale al suddetto PP, in merito alla quale la Provincia di Modena si è espressa con Atto del Presidente n. 106 del 15/07/2021. Il P.P. è stato successivamente approvato con D.G.C. n. 151 del 10/08/2021.

La seconda variante al Piano Particolareggiato in oggetto è stata assunta agli Atti Provinciali con nota prot. 40727 del 25/11/2022.

Si dà atto che la procedura di variante ai Piani Particolareggiati è disciplinata dall'articolo 35 della L.R. 20/2000 e la Provincia può sollevare eventuali Osservazioni al Piano, rispetto a previsioni che contrastino con dispositivi di legge e rispetto a contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinata, tra i quali si richiama, in particolare, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) vigente, approvato dal Consiglio Provinciale di Modena con deliberazione n. 46 del 18 Marzo 2009.

Si richiama l'istruttoria del Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti assunta agli atti con prot. n. 8746 del 10/03/2023.

Si considera infine che, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, art.15, comma 5 della L.R. 47/78 e ss. mm.ii.:

- il Comune, in sede di approvazione della variante, è tenuto ad adeguarsi alle osservazioni ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate;
- l'approvazione di varianti ai Piani Particolareggiati comporta l'obbligo per l'Amministrazione Comunale di provvedere all'aggiornamento degli elaborati del piano, attraverso l'adeguamento delle tavole alle modifiche approvate e l'elaborazione del testo coordinato delle Norme tecniche di attuazione;
- la mancata trasmissione di detti elaborati alla Provincia e alla Regione costituisce condizione impeditiva dell'attuazione delle previsioni della variante.

Il responsabile del procedimento è Ing. Daniele Gaudio.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, l'Ente Provincia di Modena, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuta a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali, consultabili nel sito internet dell'Ente:

<https://www.provincia.modena.it/servizi/urp/accessibilita-e-note-legali-del-sito/privacy/> .

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è l'Ente Provincia di Modena, nella persona del Presidente della Provincia pro-tempore, con sede in Modena, Viale Martiri della libertà n. 34, CAP 41121.

L'Ente Provincia di Modena ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida S.c.p.A., contattabile tramite e-mail [dpo-team@lepida.it](mailto:dpo-team@lepida.it) oppure telefonicamente al numero 051/6338860 .

L'Ente ha designato i Responsabili del trattamento nelle persone dei Direttori d'Area in cui si articola l'organizzazione provinciale, che sono preposti al trattamento dei dati contenuti nelle banche dati esistenti nelle articolazioni organizzative di loro competenza.

Il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Il Dirigente responsabile del Servizio interessato ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica in relazione al presente atto.

Per quanto precede,

### **IL PRESIDENTE DISPONE**

- 1) di sollevare osservazioni alla seconda variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ambito C.6 - Area posta tra le vie Corbolani e Tre Ponti" ai sensi dell'articolo 35 della L.R. 20/2000, approvando l'istruttoria tecnica prot. 8746 del 10/03/2023 allegata al presente atto;
- 2) di inviare il presente atto al Comune di Carpi, all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente dell'Emilia Romagna, all'ASL - Servizio Igiene Pubblica.

Il Presidente

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

COMUNE di CARPI – Seconda Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ambito C.6 – Area posta tra le vie Corbolani e Tre Ponti”

## **ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA, SCOLASTICA E TRASPORTI**

**Prot. 8746 del 10/03/2023**

**Classifica 07.04.05 – Fascicolo 2870**

**COMUNE di CARPI: Seconda variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ambito C.6 – Area posta tra le vie Corbolani e Tre Ponti”.**

**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 Piano Particolareggiato denominato “Ambito C.6 – Area posta tra le Vie Corbolani e Tre Ponti” è stato approvato con DGC n.133/2013.

Successivamente è stata assunta agli Atti Provinciali con nota prot. 14109 del 06/05/2021 una variante sostanziale al suddetto PP, in merito alla quale la Provincia di Modena si è espressa con Atto del Presidente n. 106 del 15/07/2021. Il P.P. è stato successivamente approvato con D.G.C. n. 151 del 10/08/2021 ed in data 13/08/2021 è stata stipulata la convenzione.

La seconda variante al Piano Particolareggiato in oggetto è stata assunta agli Atti Provinciali con nota prot. 40727 del 25/11/2022.

Nella lettera di trasmissione della variante in oggetto il Dirigente responsabile ha comunicato che trattasi di “*variante non significativa al piano urbanistico attuativo dell’ambito di trasformazione C6 di Via Corbolani- Tre Ponti già approvato e convenzionato, che non incide sui parametri urbanistici ed edilizi che caratterizzano le trasformazioni ammissibili*”; inoltre ha specificato che “*la proposta di variante al piano particolareggiato di iniziativa privata non contrasta con gli obiettivi perseguiti dalla legge regionale ed è esente dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale poiché rientra tra i casi di esclusione di cui all’art. 19, comma 6) lettera b) e c) della L.R. 24/2017.*”

Preso atto di quanto dichiarato non si procede con la formulazione del parere ambientale.

#### Pareri e Osservazioni

In relazione alla presente variante sono pervenuti:

- Parere ARPAE favorevole con prescrizioni acquisito agli atti della Provincia con prot. 1489 del 17/01/2023, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- Parere AUSL, favorevole con prescrizioni, acquisito agli atti della Provincia di Modena con prot. n. 5490 del 16/02/2023, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 2).

Con comunicazione acquisita agli atti con prot. n. 3513 del 02/02/2023, il Comune ha provveduto a comunicare che non sono pervenute osservazioni durante il periodo di deposito.

#### Contenuti della Variante al Piano Particolareggiato

Gli elementi individuati nel Piano Particolareggiato in oggetto che costituiscono variante rispetto allo strumento urbanistico attuativo approvato con DGC n. 151 del 10/08/2021 sono i seguenti:

- 1) Modifica della tipologia edilizia relativamente ai posti “fronte parco” (lotti 1, 2, 3), sostituendo la tipologia a “villa unifamiliare singola” con “edifici condominiali a quattro piani fuori terra”, nei quali ricavare a piano terra autorimesse e parcheggi di pertinenza di tutti gli alloggi.
- 2) Modifica della viabilità interna al comparto in riferimento alla “piattaforma unica” sulla quale viene prevista la percorrenza carrabile veicolare a senso unico in direzione est-ovest, integrando all’interno

Istruttoria del Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti

COMUNE di CARPI – Seconda Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ambito C.6 – Area posta tra le vie Corbolani e Tre Ponti”

della piattaforma stradale percorsi destinati alla mobilità dolce, separati dalla sede carrabile mediante aiuole.

3) Modifica delle caratteristiche dell’edificio destinato a servizi (A-1) il quale avrà accesso unicamente dalla sottostrada di Via Tre Ponti e che viene previsto con una altezza complessiva di 6 piani fuori terra.

4) Modifica alla viabilità interna mediante eliminazione di uno dei due accessi al comparto da via Corbolani (lato ovest) e inserimento di un passo carraio sulla via Corbolani per l’accesso al lotto 1

5) Eliminazione della strada privata prevista da via Tre Ponti a servizio di ville unifamiliari previste nella precedente variante al P.P.

6) Modifica ai tracciati dei percorsi ciclo-pedonali interni all’area da destinare a parco, con inserimento di una nuova direttrice che parte dalla piazza posta di fronte all’edificio dell’ex Consorzio Agrario e si snoda lungo l’intero comparto attraversando la piattaforma unica e lambendo il lotto del fabbricato destinato a servizi (A-1), collegandosi infine con il percorso ciclo-pedonale di via Tre Ponti.

Rispetto al PP vigente risultano invariate le quantità edificatorie, la conformazione del lotto n. 8 destinato all’insediamento di una sede universitaria dell’UNI MO-Re e le relative opere di urbanizzazione.

### Si formula il seguente parere

#### Osservazioni ai sensi dell’art. 35 L.R. 20/2000

Il comparto di intervento ricade tra le aree soggette a criticità idraulica individuate alla tav. 2.3 del vigente PTCP.

Si evidenzia inoltre che l’area di intervento è classificata dal vigente PTCP come “Zona di tutela degli elementi della centuriazione” ai sensi dell’art. 41B, comma 2, lett. A

**1) Si richiama il rispetto del principio di invarianza idraulica di cui all’art. 11 comma 8 del vigente PTCP, nonché delle disposizioni di cui all’art. 41B del vigente PTCP, con particolare riferimento ai commi 6 e 9.**

In riferimento alla conformità al PRG vigente si rileva che l’art. 54.06 individua l’indice di utilizzazione fondiaria. Tale indice sulla base dell’art. 4.05 del medesimo PRG “definisce l’edificabilità sia dei singoli lotti nelle zone in cui il Piano si attua attraverso Piani Particolareggiati”.

**2) Si richiamano le disposizioni dell’art. 54.06 del vigente PRG in riferimento agli indici di utilizzazione fondiaria.**

La tav. PS2 del PRG del Comune di Carpi (Azzonamento del territorio comunale) individua sul margine est del comparto una previsione stradale ed un percorso ciclabile extraurbano in progetto. Al punto 4 dell’allegato 8 alle NTA del PRG “Prescrizioni specifiche per gli ambiti di trasformazione” viene indicato, in riferimento ai comparti C6 e C14 che “gli strumenti attuativi relativi alle aree di trasformazione in oggetto dovranno prevedere la realizzazione dell’infrastruttura viaria prevista nelle tavole di azzonamento”. Non si trova riscontro di tale intervento all’interno degli elaborati allegati alla presente variante al P.P., nei quali in corrispondenza del sedime stradale individuato dal PRG viene indicata una fascia destinata a verde pubblico.

Si rileva inoltre che nel PUG assunto dall’Unione Terre d’Argine nell’elaborato ST.3 (Strategie locali) sul sedime individuato dal vigente PRG viene indicato un “percorso ciclabile esistente”.

**3) Si chiede all’Amministrazione di chiarire in sede di controdeduzione di garantire il rispetto delle prescrizioni specifiche individuate dal PRG in riferimento alle infrastrutture, tenendo conto anche delle previsioni del PUG adottato.**

Si rileva che in alcuni tra gli elaborati allegati alla variante al PP (ad es. tav. 13.1 e tav. 14) viene individuata un’area da destinare a “PAI”. La tav. PS2 del vigente PRG individua all’interno del comparto un’area da destinare a politiche abitative” ai sensi dell’art. 55 del PRG con una diversa collocazione rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici allegati al PP. L’art. 55.02 del PRG prevede che “l’opzione di destinare a politiche abitative integrate (pubbliche e private) parte dell’area VP ceduta

*dai soggetti attuatori viene comunicata agli stessi da parte dell'Amministrazione Comunale all'atto della predisposizione del Piano Particolareggiato e deve essere trascritta dalle parti in specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo”.*

Si evidenzia inoltre che la collocazione individuata per l'area da destinare a PAI (all'estremo sud-ovest del comparto) corrisponde ad un'area, posta in adiacenza dell'ex Consorzio Agrario, dalla quale si dipartono i percorsi per la mobilità dolce che attraversano in diagonale l'intero comparto, passando per l'area da destinare a parco pubblico ed arrivando fino al “Lotto servizi – A1” ed ai lotti residenziali. La possibile edificazione dell'area da destinare a PAI potrebbe comportare un'interruzione della continuità di tali percorsi e una mancata attuazione di alcuni degli obiettivi del progetto individuati nella “Relazione illustrativa”, tra cui la realizzazione di percorsi diretti nord-sud tali da connettere la “piazza d'ingresso” al comparto e l'area della Stazione Ferroviaria con il nuovo centro servizi, oltre alla presenza di un ampio cannocchiale visivo di connessione.

In riferimento alle politiche abitative integrate l'art. 108 del PTCP prevede inoltre, in conformità con l'art. A-6 bis dell'allegato 1 alla L.R. 20/2000 una percentuale di edilizia residenziale sociale pari al 25% degli alloggi previsti, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla pianificazione comunale.

**4) In riferimento all'individuazione di un'area destinata a politiche abitative integrate risulta necessario:**

- **Garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 108 del PTCP, dell'art. A-6 bis dell'allegato 1 alla L.R. 20/2000 e di cui all'art. 55.02 del vigente PRG.**

Si ricorda a tal proposito che l'attuazione delle prescrizioni di cui all'art. A-6 bis dell'allegato 1 L.R. 20/2000 può avvenire con le modalità individuate all'art. A-6 ter del suddetto allegato.

- **Verificare che in caso di edificazione dell'area da destinare a PAI individuata negli elaborati del P.P. sia possibile garantire il rispetto degli obiettivi del progetto in termini di continuità e fruibilità dei percorsi.**

In riferimento alle distanze per l'edificazione previste all'art. 7 del PRG e a quanto indicato nella tav. 18 della presente variante

**5) Si richiama il rispetto dell'art. 7.02 del vigente PRG con particolare riferimento alle distanze degli interrati dai confini di proprietà.**

In riferimento alla presenza di strade a fondo cieco all'interno del comparto

**6) Si chiede inoltre di verificare che vi siano gli spazi necessari a garantire che le manovre dei mezzi di soccorso e degli eventuali mezzi per la raccolta dei rifiuti possano svolgersi in condizioni di sicurezza.**

In riferimento alla relazione “Piano Gestione Rischio Alluvioni” si evidenzia che con propria Deliberazione n. 5/2021 del 20 dicembre 2021, la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino Distrettuale del Fiume Po ha adottato il primo aggiornamento del PGRA, con Decreto n°44/2022 il Segretario Generale dell'Autorità di bacino Distrettuale del Fiume Po ha adottato il progetto di aggiornamento delle mappe delle aree allagabili complessive relativo all'ambito delle ASPFR distrettuali arginate Po, Parma, Enza, Secchia, Panaro e Reno e con decreto Segreteriale n. 43/2022 l'autorità di Bacino del Fiume PO ha approvato l'aggiornamento delle mappe della pericolosità del rischio alluvioni Il ciclo.

**6) Trovano applicazione le misure/disposizioni della DGR 1300/2016.**

\*\*\*



COMUNE di CARPI – Seconda Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ambito C.6 – Area posta tra le vie Corbolani e Tre Ponti”

### **Conclusione**

Per tutto quanto precede, vista la documentazione complessivamente acquisita in merito alla seconda variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ambito C.6 – Area posta tra le vie Corbolani e Tre Ponti”, visto inoltre che non sono pervenute osservazioni, si propone che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato sollevando le osservazioni di cui ai punti 1-6 della presente istruttoria.

Il Dirigente



SinaDoc: 38397/2022

**Comune di Carpi**

Settore S4 - Pianificazione e Sostenibilità Urbana  
Edilizia Privata

**Az. Usl di Modena**

Dipartimento di Sanità Pubblica  
Servizio Igiene Pubblica

**Provincia di Modena**

Servizio Pianificazione Territoriale Urbanistica e  
Cartografia

**OGGETTO:** Comune di Carpi – **VARIANTE Specifica - Non Sostanziale - al P. P.I.P. "Ambito C6"**  
Area posta tra le Vie Corbolani e Tre Ponti, Carpi (MO)  
Proponente: **SOCIETA' CONTROCAMPO Srl**, sede legale viale Solferino 11, Parma  
**Parere Tecnico ambientale**

Con riferimento alla richiesta di parere del Comune di Carpi - Settore S4 - Pianificazione e Sostenibilità Urbana Edilizia Privata - del 23/11/2022, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con prot. 193628 del 24/11/2022, inerente l'oggetto;

valutati gli elaborati progettuali e la documentazione trasmessa a corredo della richiesta, **per quanto di competenza si esprimono le seguenti valutazioni nel merito degli aspetti ambientali.**

**OGGETTO DELLA VARIANTE NON SOSTANZIALE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Ambito C6 è relativo allo sviluppo di un comparto "Oltre ferrovia" posto tra le vie Corbolani e Tre Ponti.

Con Delibera di Giunta Comunale n.151 del 10/08/2021 (convenzionata in data 13/08/2021) è stata approvata dall'Amministrazione Comunale la Variante Sostanziale n. 1 proposta dal soggetto attuatore SOCIETA' CONTROCAMPO srl, con sede legale a Parma in viale Solferino n.11.

La presente proposta di variante prevede la modifica non sostanziale dell'area nord del Comparto tramite la realizzazione di 12 edifici residenziali e di un edificio con destinazione d'uso a servizi (U 2/3), distribuiti su 6 differenti lotti privati, senza variazione della Superficie Complessiva massima realizzabile. La variante specifica, che riguarda le tipologie degli edifici residenziali e relative opere di urbanizzazione U1, non include le aree (U2) destinate a costituire l'area a Parco Pubblico Urbano (complessivi mq. 66.897 mq) cedute al Comune di Carpi dalla società Controcampo, così come l'area del lotto 8, sulla quale sarà realizzata la futura sede dell'Università. Ciò nonostante, all'interno del planivolumetrico della Variante NS è stato inserito anche il lotto 8 per permettere il confronto dei parametri di progetto con il Piano Particolareggiato approvato.

Il progetto, che conferma la delimitazione dei lotti residenziali e del lotto servizi, prevede l'articolazione del comparto in tre fasce trasversali est-ovest, cercando però al contempo di individuare diverse permeabilità longitudinali nord-sud e diagonali al fine di interconnettere l'area nord del Comparto da edificare con quella destinata a spazi pubblici e verde. Rispetto al piano approvato, la Variante propone di invertire la disposizione delle tipologie residenziali e, nello specifico, di posizionare nei **lotti 1, 2 e 3** una cortina di edifici plurifamiliari definiti "Tip. A - Fronte Parco". Tali corpi residenziali si svilupperanno ad arco e raggiungeranno un'altezza variabile di massimo 3-4 piani sul lato strada interna al Comparto, mentre, sul lato parco, l'architettura delle costruzioni permetterà di percepire max. 2-3 piani; di fatto si prevede di inserire il piano

**Arpae** - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna  
**Distretto Area Nord, Carpi** - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale – Area Centro  
via Cattani Sud 61 | 41012 Carpi (MO) | tel +39 059 669066 | fax +39 059 654494 | **PEC aoomo@cert.arpa.emr.it**

Copia analogica, ai sensi dell'articolo 23 del d.lgs. 82/2005, di documento informatico firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni. Il documento informatico, da cui la copia è tratta, è stato predisposto ed è conservato presso il Comune di Carpi.



terra all'interno di un podio verde che abbraccia gli spazi dedicati alle autorimesse private e che verso il parco mitiga in maniera naturalistica la connessione delle residenze con il parco.

I rimanenti lotti saranno suddivisi in due lotti residenziali (4 e 5) che andranno ad ospitare edifici plurifamiliari, definiti "Tip. B - a Fogli", di altezza variabile, e comunque di massimo 3-4 piani fuori terra, che verranno disposti lungo l'anello della viabilità carrabile, e che si affacciano su un'ampia corte centrale privata attrezzata a verde (lotto Servizi) e con arredi dedicati alla convivialità, in modo da generare un "parco-giardino".

La progettazione, sui lotti a sud del comparto, resta invariata per quanto riguarda le tipologie residenziali, con una lieve diminuzione della superficie complessiva assegnata.

**Si riportano di seguito due immagini di google maps che descrivono l'assetto planivolumetrico dell'area nord del comparto rispettivamente del Piano approvato nel 2021 e della Variante specifica non sostanziale 2022.**



Il nuovo Centro Servizi, inserito in posizione baricentrica rispetto all'area Nord del Comparto C6, si differenzia rispetto al piano approvato in quanto si articola su un unico edificio, costituito dalla sovrapposizione di volumi. Resta fermo che il progetto, come richiesto dall'Amministrazione comunale, andrà ad integrarsi con altri scenari di previsione urbanistica, quali: il prolungamento del sottopasso della stazione per consentire l'attraversamento della barriera dei binari e dare una naturale prosecuzione all'asse viaria che collega Piazza Martiri con la stazione; il recupero dell'edificio Ex Consorzio Agrario, posto sul lato est del tracciato ferroviario, per destinarlo a sede universitaria (Università di MO-RE).

La mobilità carrabile viene mantenuta sui bordi del comparto (percorso ad anello) e sarà limitata nella parte centrale del Comparto, anche con la predisposizione di parcheggi pubblici sulle strade. I due accessi principali a doppio senso di circolazione sono disposti su via Tre Ponti, dove sarà realizzata una rotonda, e su Via Corbolani, unico percorso possibile per accedere ai lotti posti a sud. La strada Corbolani, oggi sterrata, dovrà essere allargata e riqualificata in tutto il tratto compreso tra via Tre Ponti fino al limite sud/est del comparto con l'intersezione Via Don Saltini e via Tre Ponti, infrastruttura quest'ultima su cui dovranno confluire i flussi veicolari da e per il comparto.

L'area del Comparto, che risulta esterna alla fascia di rispetto dell'infrastruttura ferroviaria MO-VR, è soggetta a fascia di rispetto stradale di 20 m su via Tre Ponti, classificata di tipo F1, strada urbana comunale,



e a fascia di rispetto stradale di 10 m su via Corbolani, classificata come tipo F2, strada extraurbana vicinale.

**Con la Variante non sostanziale al PPIP C6 “Corbolani – Tre Ponti” sono state aggiornate le specifiche Norme Tecniche di Attuazione del Piano allo scopo di disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il rilascio dei titoli edilizi relativi agli edifici.**

In particolare, si rileva che:

- Le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato, soggette a cessione, dovranno essere realizzate in un unico stralcio funzionale che dovrà essere concluso entro due anni dal rilascio del Permesso di costruire, con l'obbligo convenzionale di realizzare tutte le opere di urbanizzazione a servizio del lotto 8 (Università) comprensive dell'adeguamento di via Corbolani nel tratto fra Via Tre Ponti e la fine del Lotto 8 entro e non oltre la data del **30/04/2023, tempistica concordata a fronte della proroga richiesta da Controcampo in data 18.03.2022, rispetto al termine originariamente pattuito del 1 settembre 2022**; potranno invece essere attuate per stralci funzionali indipendenti, nell'arco di validità del piano stesso, solamente le opere di urbanizzazione dei comparti, funzionalmente autonomi, serviti da strade private non gravate dall'uso pubblico; ci si riferisce ai gruppi di lotti individuati nella TAV. 13 con gli identificativi: **Lotto 3 con strada privata di accesso da Via Tre Ponti; Lotto 10 con accesso da strada privata su Via Corbolani tratto est-ovest**. L'attuazione degli eventuali stralci funzionali, relativi alle opere di urbanizzazione delle strade private, avverrà tramite interventi edilizi diretti appartenenti alla categoria d'intervento della "nuova costruzione".
- Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli lotti, disciplinato dall'art. 16 della convenzione urbanistica in essere e richiamata dall'Atto Integrativo alla Convenzione, sono subordinati :
  - alla stipula dell'Atto Integrativo di Convenzione;
  - all'approvazione da parte dell'Amministrazione della Variante al Permesso di Costruire n. 1322/2021, rilasciato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, che verrà richiesta dal Soggetto Attuatore e recante le varianti alle opere già autorizzate, che si intendono eseguire;

la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCEA) potrà avvenire solo se funzionalmente ultimate le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio del nuovo insediamento. Detti stralci funzionali dovranno comunque mantenere inalterato il disegno complessivo del piano attuativo.

- Le costruzioni da realizzarsi nell'ambito del piano particolareggiato dovranno essere conformi alle norme ed ai requisiti prestazionali, di sicurezza d'uso, di rendimento energetico, di coibentazione acustica ed emissione acustica, nonché a quelli di risparmio idrico ed igienico sanitari previsti dalle normative di settore vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo.
- Per gli edifici ad uso servizi (lotti A1 e 8), dove potrebbero essere installate sorgenti sonore potenzialmente rumorose, quali UTA, gruppi frigo, attrezzature specifiche, ecc., sono prescritte le valutazioni di compatibilità acustica anche mediante la presentazione di idonea documentazione d'impatto acustico. In ogni caso è preferibile che dette installazioni siano effettuate in appositi locali tecnici. In detti lotti, se presenti attività di ristorazione o simili, dovrà essere attentamente valutata l'emissione di fumi e odori al fine di evitare disturbo sensoriale agli utenti e ai residenti.
- Tutti gli edifici dovranno dotarsi di sistemi di accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture per il loro riutilizzo a fini compatibili con le caratteristiche delle stesse ed in particolare dell'irrigazione delle aree verdi private.
- La realizzazione degli spazi di sosta all'aperto, deve essere attuata con materiali e tecniche che favoriscano il massimo drenaggio naturale delle acque meteoriche per le diverse tipologie d'area, così come previsto dalla TAV. 15 e TAV. 15.1 “PLANIMETRIA DELLE AREE PERMEABILI VC, VP e SE – calcolo permeabilità”.
- Gli edifici dovranno essere costruiti con tecniche e materiali adeguati ai più recenti criteri di sostenibilità (es. protocollo LEED e simili) e dal punto di vista del consumo energetico dovranno attenersi ai criteri oggi vigenti, di edifici a consumo quasi nullo (NZeb).



- La viabilità di quartiere dovrà essere pianificata secondo requisiti geometrici appropriati alla gerarchizzazione delle singole strade, come strade residenziali a traffico limitato (ZTL), o “Zone 30”, caratteristica che si estende a tutto il comparto e che viene enfatizzata dalla presenza della Piattaforma Unica/Boulevard, totalmente pavimentata e rialzata in corrispondenza dell’inizio/termine, dove, sulla corsia per il traffico veicolare, ridotta a 4 m, sarà previsto il limite di 10 km/h.
- In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite lievi modifiche ai tracciati della viabilità, dei parcheggi e delle reti tecnologiche del Piano Particolareggiato, qualora si renda necessario, a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico-esecutiva, da concordare con l’Amministrazione Comunale o con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l’assetto urbanistico e viabilistico complessivo del Piano Particolareggiato e risultino comunque rispettati gli standard minimi richiesti per le quantità eventualmente modificate.

### **Schemi delle opere di urbanizzazione primaria da attuare**

Relativamente alle reti fognarie, si prende atto che nelle tavole di progetto sono state previste reti separate per acque bianche e acque nere.

Le reti delle acque nere, suddivise in 2 diverse zone (una per l’area a Nord ed una per l’area a Sud) saranno convogliate al collettore fognario pubblico esistente posto a est del comparto ed incluso nelle aree da edificare; il progetto per tale collettore propone la deviazione nei tratti interni alle aree di comparto al fine di portarlo in una posizione di confine rispetto ai lotti stessi e non precluderne o limitarne significativamente lo sviluppo edilizio. **La proposta progettuale, risulta condivisa con l’Ente gestore AIMAG.**

Relativamente alla raccolta e all’allontanamento delle acque meteoriche, si prende atto che il progetto della rete fognaria sviluppa in parte i contenuti della relazione idraulica allegata al Piano già approvato, con gli aggiustamenti progettuali richiesti dall’Ente Gestore della rete fognaria e del Consorzio di Bonifica dell’Emilia centrale. **Nello specifico si individua lo “Scolo Cavata Orientale” come recapito finale delle acque bianche, previa laminazione, attraverso il fosso stradale lato sud di Via Tre Ponti.**

Per la laminazione, resta fermo il sovradimensionamento delle reti di raccolta e la realizzazione di un sistema di invasi a cielo aperto (limite est del comparto) destinati a compensare le portate residue e ad assicurare il completo deflusso (non oltre le 24/48 ore) in acque superficiali senza creare ristagni nell’area destinata a Parco. La rete sarebbe dunque costituita da: una dorsale che, attraverso un sistema di tubazioni interrato, raccoglie il fronte nord dell’intervento e che convoglia le acque verso il sistema di scarico e regolazione delle portate localizzato a est del comparto; una dorsale che raccoglie la parte sud dell’intervento e che convoglia le acque in posizione baricentrica all’area verde ove è localizzato il sistema di scarico e regolazione delle portate. Il sistema d’invaso sarà realizzato in un’area fuori dal comparto di proprietà del soggetto attuatore del Piano Particolareggiato. **Per tale aspetto, come definito negli incontri (tavolo tecnico del 03/06/2021 con AIMAG e Comune di Carpi), si è convenuta la cessione volontaria dell’area che ospiterà il manufatto di laminazione all’amministrazione comunale affinché l’invaso stesso si configuri come impianto e ne venga dunque regolamentata la gestione negli accordi ATERSIR fra Amministrazione e gestore delle reti fognarie.**

Tra le opere in progetto viene confermata la necessità di tombinare il tratto scoperto del Canale della Pila compreso tra i suoi due attraversamenti consecutivi di via Corbolani al fine di non determinare interferenze tra i suoi muri laterali, sporgenti dal terreno di circa 1 m, e la futura viabilità interna di comparto. **Il tombinamento è già stato effettuato proseguendo e raccordando i due tratti esistenti a monte ed a valle del tratto scoperto con un condotto scatolare delle medesime dimensioni realizzato in conglomerato cementizio armato in opera o prefabbricato (in questo caso con sistemi di giunzione in grado di garantirne la perfetta tenuta idraulica).**

La progettazione individua soluzioni per il riutilizzo compatibile delle acque meteoriche, così come specificatamente richiesto dal Comune di Carpi (nota del 19/03/2021). Le opere in progetto evidenziano anche la scelta di favorire la dispersione su suolo mediante: la riduzione delle superfici pavimentate o impermeabili; la riduzione delle aree oggetto di drenaggio e collettamento - ad esempio, per la gran parte



dei percorsi ciclopedonali il deflusso delle acque meteoriche sarà verso le aree verdi limitrofe senza essere dotati di specifici sistemi di raccolta; l'utilizzo per tutte le aree di sosta di masselli drenanti in pasta che favoriscono l'infiltrazione delle acque.

**Per quanto sopra esposto, considerato che le variazioni prospettate non hanno significativi impatti sugli aspetti ambientali, per quanto di competenza si esprime parere favorevole all'adozione della predetta variante di Piano, richiamando di seguito alcune delle osservazioni/prescrizioni di carattere ambientale espresse dalla scrivente Agenzia nella fase di adozione della Variante Sostanziale di Piano, da tenere in considerazione nell'ambito della progettazione esecutiva.**

### **Collettori fognari**

Fermo restando che le scelte progettuali definitive dovranno conformarsi, oltre che alle specifiche condizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, a quelle prescritte dal Gestore Servizio Idrico Integrato (AIMAG) e dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, si rammenta che la Ditta CONTROCAMPO dovrà presentare istanza di AUA (Autorizzazione Unica Ambientale) per quanto concerne lo scarico in acque superficiali della rete delle acque bianche e del sistema di laminazione individuato per il mantenimento dell'invarianza idraulica nei confronti del ricettore finale.

### **Sottosuolo e Acque sotterranee**

In considerazione del fatto che il progetto prevede la realizzazione di parcheggi interrati per la residenza, viste le interferenze con l'acquifero superficiale con quota del livello dell'acqua mediamente a 1 / 2 m sotto il p.c., in considerazione anche della variabilità stagionale del livello di falda superficiale e della tipologia di terreno presente in sito, si ritiene necessario che nell'ambito della progettazione esecutiva delle OUP sia presentata una relazione dettagliata sulla gestione e lo scarico delle acque di aggettamento, tenendo presente che per tali acque dovrà essere richiesta l'autorizzazione allo scarico nell'ambito dell'istanza di AUA. Per tale aspetto, resta fermo che il soggetto attuatore del piano debba valutare la fattibilità progettuale di soluzioni alternative che consentano di non sovraccaricare la rete scolante dell'apporto delle acque meteoriche.

### **Terre e rocce da scavo / materiali di riporto**

Per quanto concerne le terre da scavo, derivanti dalla realizzazione dei servizi a rete e delle fondazioni dei fabbricati, i relativi progetti esecutivi dovranno contenere specifiche informazioni circa i quantitativi asportati e riutilizzati, sia nel sito di produzione, sia in un sito di destinazione diverso da quello di produzione; in entrambi i casi, si rammenta che il riutilizzo delle terre da scavo deve essere effettuato secondo quanto previsto dal DPR 13 giugno 2017, n. 120.

I materiali di riporto, derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

### **Impatto acustico**

Per assicurare un adeguato clima acustico nell'ambiente esterno compatibile con la residenza, restano comunque necessari, oltre alla rispondenza dei flussi veicolari prospettati, la riduzione della velocità veicolare per la Via Corbolani e per le strade di accesso ai fabbricati (zone 30) e il rifacimento della pavimentazione di Via Tre Ponti con asfalto fonoassorbente.

Per assicurare il conseguimento degli adeguati standard di comfort acustico all'interno dei locali ad uso abitativo, nella realizzazione dei nuovi fabbricati dovranno comunque essere rispettati anche i requisiti tecnico costruttivi ed i livelli di prestazione richiesti dalle specifiche norme di riferimento (DPCM 05.12.1997), da attestare/asseverare sia in fase progettuale che a lavori ultimati. È necessario, inoltre, sottolineare che l'approccio di maggior tutela si ritiene fortemente legato agli usi di progetto e, in relazione al posizionamento delle specifiche sorgenti sonore impattanti, ad una adeguata distribuzione dei locali residenziali all'interno degli edifici.

Inoltre, pur in assenza di specifica normativa di riferimento che regolamenti a carattere nazionale i valori limite delle vibrazioni negli ambienti di vita, appare opportuno che in fase esecutiva vengano adottate soluzioni tecniche migliorative del comportamento vibrazionale degli edifici di nuova realizzazione, al fine di





evitare, quanto più possibile (utilizzando come riferimento le norme tecniche UNI 9614 – UNI 9916), il trasferimento delle vibrazioni provocate dai transiti dei treni passeggeri e merci alle fondazioni dei fabbricati.

L'insediamento nei fabbricati ad uso servizio di attività che prevedono l'installazione di sorgenti sonore potenzialmente rumorose (UTA, gruppi frigo, attrezzature, ecc..) è subordinato a preventive valutazioni di compatibilità acustica, dove necessario anche mediante la presentazione di idonea documentazione d'impatto acustico.

Restando a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti

Il Tecnico

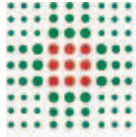
Il Responsabile del Servizio Territoriale

**Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.**

*da sottoscrivere in caso di stampa* La presente copia, composta di n. .... fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Documento assunto agli atti con protocollo n. .... del .....

Data ..... Firma .....



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE**  
**EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

**Dipartimento di Sanità Pubblica**  
**Servizio Igiene Pubblica**  
Igiene del Territorio e dell'Ambiente Costruito  
Sede di Carpi

**Comune di CARPI**

Pianificazione e Sostenibilità Urbana  
Ufficio Strumenti Urbanistici Attuativi  
*edilizia.urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it*

**Provincia di Modena**

Pianificazione Urbanistica  
Territoriale e Cartografica  
*provinciadimodena@cert.provincia.modena.it*

e p.c. **ARPAE**

**Area Centro ST Modena**  
**Distretto Area Nord Carpi**  
*aomo@cert.arpa.emr.it*

**OGGETTO: Comune di Carpi, Variante Specifica Non Sostanziale  
Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Ambito C6"  
Area posta tra le Via Corbolani e Tre Ponti.  
Parere igienico sanitario.**

Facendo riferimento alla richiesta in oggetto da voi inviata in data 23/11/2022 con prot. n. 77224;

esaminati gli elaborati allegati composti da Relazioni Tecniche, Valsat e tavole specifiche;

considerato che la proposta di variante prevede la modifica non sostanziale della porzione posta a nord del Comparto tramite la variazione delle tipologie degli edifici residenziali o destinati a servizi e delle relative opere di urbanizzazione, senza variazione della Superficie Complessiva

considerato inoltre che la variante non interviene sulle aree destinate al grande Parco Pubblico Urbano ed alla superficie destinata alla edificazione del Polo Universitario;

accertato che la mobilità carrabile viene mantenuta ai bordi del comparto mentre la viabilità di quartiere sarà pianificata come viabilità residenziali a traffico limitato (ZTL) o "Zone 30";

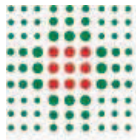
verificato inoltre che tutti gli edifici dovranno dotarsi di sistemi di accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture per riutilizzo a fini compatibili come ad esempio l'irrigazione delle aree verdi private;

appurato infine che per garantire la corretta laminazione delle acque meteoriche, oltre al sovradimensionamento delle reti di raccolta, saranno previsti invasi a cielo aperto posti nella zona est del comparto per assicurare il completo deflusso in acque superficiali senza ristagni nel Parco;

**Dipartimento Sanità Pubblica**  
**Servizio Igiene Pubblica**  
Via Molinari, 2 – 41012 Carpi  
*dsp@pec.ausl.mo.it*

**Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena**  
Sede legale: Via S. Giovanni del cantone, 23 - 41121 Modena  
T. +39.059.435111 - F. +39.059.3963774 - [www.ausl.mo.it](http://www.ausl.mo.it)  
Partita IVA 02241850367





**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE**  
**EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

acquisito e visionato il parere tecnico ambientale ARPAE, trasmesso con PEC in data 16/01/2023 con prot. 7534 e già inoltrato a codesta Amministrazione

lo scrivente Servizio:

- in applicazione del DPCM 12/01/2017 sui Livelli Essenziali di Assistenza (LEA) e ribadito che nell'analisi della documentazione citata sono stati considerati i possibili effetti sulla popolazione in termine di percezione dell'ambiente circostante, inserimento ambientale, sicurezza e benessere;
- richiamato il nostro precedente parere espresso in data 06/07/2021 ed inviato con ns. prot. n. 54314/21 al quale in ogni caso si rimanda in merito alle modalità di gestione dell'invaso di laminazione,

esprime **parere favorevole** con questa prescrizione:

- rilevato che è presente un attraversamento ciclopedonale all'inizio della strada di lottizzazione, si raccomanda che la segnaletica orizzontale e verticale, di cui agli artt. 38-40 del Codice della Strada e relativo Regolamento attuativo, definiscano con la massima chiarezza e coerenza i diritti di precedenza previsti.

Distinti saluti.

**Il Dirigente Medico**

<

Documento informatico predisposto, conservato e firmato digitalmente, ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i., da STEFANO GALAVOTTI

**Elementi contabili AUSL**

Codice tariffa	Ragione sociale e indirizzo	P. IVA	SDI	Importo
11407	Controcampo s.r.l. Via Solferino 11 43123 Parma	02932180348	M5UXCR1	Euro 67*2

Dipartimento Sanità Pubblica  
Servizio Igiene Pubblica  
Via Molinari, 2 - 41012 Carpi  
dsp@pec.ausl.mo.it

Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena  
Sede legale: Via S. Giovanni del cantone, 23 - 41121 Modena  
T. +39.059.435111 - F. +39.059.3963774 - www.ausl.mo.it  
Partita IVA 02241850367



Provincia di Modena

Area Tecnica

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

**OGGETTO: COMUNE DI CARPI. SECONDA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AMBITO C.6 - AREA POSTA TRA LE VIE CORBOLANI E TRE PONTI". AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 DELLA LR 24/2017: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.R. 20/2000.**

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di Atto n. 1067/2023, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. .

Modena li, 10/03/2023

Il Dirigente

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