



CITTÀ DI CARPI

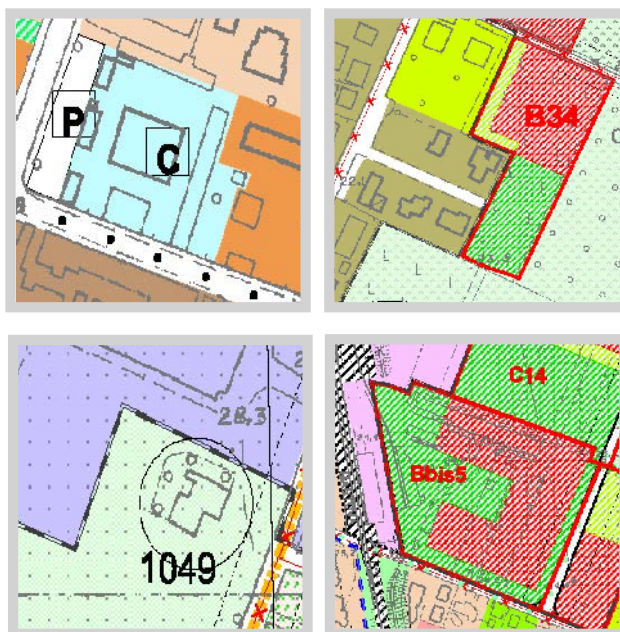
# PRG 2000

ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 247 DEL 21/7/2000  
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE N. 174 DEL 30/4/2002  
ELABORATO AGGIORNATO E COORDINATO 02/15

## VARIANTE SPECIFICA N. 43

*Ai sensi dell'art. 15, commi 4° e 7° della L. R. 47/78 e s. m.  
e art. 41, comma 2°, lett. b) della L. R. 20/2000 e ss. mm.*

ADOZIONE CON DELIBERA CONSILIARE N. 105 DEL 13/07/2017  
APPROVAZIONE CON DELIBERA CONSILIARE N. DEL



## RELAZIONE TECNICA

ELABORAZIONE E STESURA A CURA DEL  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE  
Norberto Carboni

RESPONSABILI DI PROCEDIMENTO  
Attilio Palladino

COLLABORATRICE  
Antonella Magnani

**Comune di Carpi**

**Variante Urbanistica N. 43**

# **Allegato F**

***RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA***

**Approvazione definitiva della variante urbanistica n. 43 adottata con  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 13 luglio 2017.**

Responsabile del procedimento:  
Attilio Palladino

Dirigente del Settore A/9  
Norberto Carboni

Collaboratrici:  
Antonella Magnani

Carpi li, dicembre 2017

## **SOMMARIO**

---

- Premessa;
- Elenco delle varianti oggetto di approvazione finale;

### **Allegati:**

- Pareri rilasciati dagli Enti interessati
-

---

## PREMESSA

---

Con precedente deliberazione consiliare n. 105 del 13 luglio 2017, l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad adottare la variante urbanistica n. 43, ai sensi dell'art. 15 della L. r. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Il provvedimento di adozione ha proposto delle modifiche di tipo cartografico, normativo e recepito degli accordi sottoscritti con i privati redatti ai sensi dell'art. 18 della L. R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

I contenuti della variante urbanistica n. 43, già adottata sono i seguenti:

### **varianti cartografiche:**

- 1) Correzione cartografica per errore materiale nella redazione degli elaborati grafici del PRG relativamente ad aree private, con contestuale modifica delle destinazioni urbanistiche da zone a "*Servizi di quartiere – art. 74*" a "*Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione – art. 40*";
- 2) Riperimetrazione di un'area, a parità di Superficie Territoriale d'intervento, destinata a "*Tessuto produttivo – art. 48*" a seguito di ampliamento del fabbricato produttivo di proprietà della soc. "IMMOBILIARE MARRI" S.a.s.;
- 3) Riperimetrazione di un'area d'intervento già sottoposta alle disposizioni di cui all'ex PRU stazione, con contestuale cambio di destinazione di Zona omogenea, da zona a "*Tessuti Polifunzionali – art. 47* a zone di trasformazione insediativa di tipo Bbis – art. 57.05 con relativa riduzione della capacità edificatoria realizzabile;
- 4) Riperimetrazione con riduzione della Superficie Territoriale d'intervento pari a 5.775 mq circa dell'ambito di trasformazione identificato dalla sigla B34 ubicato in località Cortile;

### **varianti normative:**

- 1) Riformulazione dell'art. 50 delle N.T.A. vigenti senza stravolgere il contenuto originario ma con lo scopo di rendere più chiare le modalità attuative delle disposizioni in esso richiamate e indirizzate alla rigenerazione urbana del tessuto edilizio esistente e come meglio riportato nella relazione tecnica allegata;
- 2) inserimento di un ulteriore comma all'interno dell'art. 46bis, al fine di esplicitare le modalità di utilizzo del 20% di ampliamento ammesso dalle disposizioni dell'articolo stesso e come meglio riportato nella relazione tecnica allegata;
- 3) inserimento dell'articolo 6.08 che disciplina il trasferimento di volumetrie di cui all'art. 2643 comma 2bis del Codice Civile;

**Accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L. R. 20/2000:**

- a) Azienda Agricola La Querceta, con sede legale in Carpi (MO), accordo approvato con atto di Giunta Comunale n. 70 del 11 aprile 2017 , avente ad oggetto:
- Demolizione di annessi agricoli non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e trasferimento su altro sito di proprietà dell'azienda della relativa superficie complessiva esistente;
  - Ripristino ad uso agricolo delle aree di sedime dei fabbricati oggetto di demolizione;
  - Realizzazione di strada poderale di servizio all'azienda che permetterà di dirottare all'esterno del centro abitato di S. Croce e verso la SP 468 Correggio-Carpi circa 1500 mezzi agricoli di varie dimensioni all'anno e diretti al centro di lavorazione dell'azienda stessa.
- b) Soc. DMR con sede legale in Via San Donato 82 a Bologna, approvato con atto di G. C. n. 104 del 13 giugno 2017, avente ad oggetto la richiesta di SC aggiuntiva pari a 166,85 mq, per la quale si impegna a
- Riquilibrare l'intero complesso edilizio denominato "Casino Castellazzi";
  - Cessione di 500 mq di area di proprietà destinata ad essere utilizzata per la realizzazione di ciclopedonale e cavalcavia di attraversamento della Tang.le B. Losi;
  - Versare la somma di euro 26.348,00, pari al 50% del valore della SC aggiuntiva richiesta oltre alla progettazione esecutiva delle opere precedentemente citate (cavalcavia e ciclopedonale);
  - Garanzie finanziarie per una somma complessiva pari a 100.000,00 euro a garanzia del completo adempimento degli interventi citati.

Con il provvedimento di adozione della variante si è dato avvio alle procedure previste dall'art. 15 della L. r. 47/78 e s. m. ed integrazioni e la L. R. 20/2000 e s. m., pertanto gli elaborati ed i relativi atti sono stati inviati agli Enti competenti in materia, per il rilascio del relativo parere.

Contemporaneamente alla richiesta dei pareri, la variante urbanistica è stata depositata presso la Segreteria del Servizio Programmazione per sessanta giorni interi e consecutivi, precisamente dal 9 agosto 2017 al 7 ottobre 2017;

L'avviso di detto deposito è stato reso pubblico tramite la pubblicazione all'Albo Pretorio, sul B.U.R. N. 234 del 9 agosto 2017 nonché sul sito istituzionale, affinché tutti gli interessati potessero prenderne visione ed eventualmente presentare le proprie osservazioni al riguardo.

Nei termini di deposito e pubblicazione degli atti costituenti la variante urbanistica non sono pervenute osservazioni.

Ai sensi delle disposizioni vigenti dettate dall'ex art. 15 della L. R. 47/78 e s. m. tutti gli elaborati sono stati inviati alla Provincia di Modena, all'ARPA e all'AUSL per il rilascio dei pareri di competenza.

La Provincia di Modena con Atto Presidenziale n. 186 del 23 novembre 2017, valutati i pareri rilasciati da ARPA e AUSL, ha ritenuto di non sollevare osservazioni e previsto di tenere in considerazione nella definitiva approvazione della variante, le osservazioni/prescrizioni formulate da ARPAE con parere protocollato in data 25 ottobre 2017 prot. 56007.

Nello specifico le prescrizioni/osservazioni formulate da ARPAE riguardano in particolare aspetti di carattere ambientale in ordine alle seguenti modifiche:

- **Variante cartografica n.2**
  - o *Considerando che la ripermetrazione dell'area comporta un avvicinamento della zona produttiva all'abitazione collocata a sud dell'insediamento, in fase di ampliamento dell'attività presente, si dovrà porre particolare attenzione all'impatto acustico generato dalla collocazione di eventuali sorgenti di rumore.*
- **Variante cartografica 3:**
  - o *Il comparto oggetto della variante è collocato in prossimità della linea ferroviaria, si ritiene pertanto positiva la riduzione di edificabilità apportata con la variante. Si evidenzia comunque che nella predisposizione del progetto planivolumetrico, si dovranno adottare soluzioni tali che consentano il rispetto dei limiti acustici previsti dal DPR 459/98 e dalla pertinente classificazione acustica (classe IV nella fascia di 50 metri prospiciente alla ferrovia e classe III per la restante area edificabile), garantendo per tutti i lotti residenziali la compatibilità con la destinazione d'uso per funzioni abitative.*
- **Accordo di programma art.18 con Azienda Agricola La Querceta:**
  - o *La realizzazione di un nuovo accesso all'azienda agricola la Querceta, permette di ridurre il traffico di mezzi pesanti da e per l'azienda che attualmente attraversano la frazione di Santa Croce, introducendo innegabili miglioramenti sia sugli aspetti acustici, che sulla qualità dell'aria. Dalla documentazione presentata, si evidenzia però che la piazzola di accesso-recesso e la nuova strada poderale verranno realizzate sulla Provinciale per Correggio in prossimità di due edifici residenziali; si richiede pertanto che in fase progettuale venga verificato l'impatto acustico generato dalle infrastrutture previste.*  
*L'accordo prevede inoltre la demolizione degli edifici non più congrui all'attività agricola collocati in via Strada Provinciale per Correggio e il trasferimento della superficie (1300 mq) nell'area di pertinenza della azienda agricola in via Carrobie 1, dove è prevista la realizzazione di un "edificio ad uso acetificio"; a tal riguardo, si sottolinea che, essendo l'acetificio in possesso di AUA, ogni modifica dell'impianto comporta la necessità dell'aggiornamento dell'autorizzazione in essere.*
- **Accordo di programma art.18 con società DMR**
  - o *L'accordo prevede la riqualificazione dell'intero complesso edilizio denominato "Casino Castellazzi", ubicato tra via Parmenide, via Cattani e la tangenziale Losi, e la realizzazione una superficie aggiuntiva di circa 345 mq da destinare ad attività commerciale/ricettiva; in base alla vigente classificazione acustica comunale l'area in oggetto è inserita in una UTO di classe V – area prevalentemente industriale, con limiti assoluti di immissione pari a 70 dBA nel periodo diurno e 60 dBA nel periodo notturno.*

Considerando che nell'area sono previste anche destinazioni abitative/ricettive e direzionali, **si ritiene più congruo che l'area venga inserita in una UTO di classe IV** – area ad intensa attività umana con limiti assoluti di immissione pari in 65 dBA nel periodo diurno e 55 dBA nel periodo notturno. In ogni caso, nella realizzazione degli edifici adibiti sia a funzioni abitative che terziarie, **dovranno essere adottate soluzioni tecniche costruttive in grado di garantire i requisiti ed i livelli di prestazione previsti dal DPCM 5/11/97**, ponendo particolare attenzione all'isolamento acustico di facciata per gli edifici posti nelle immediate vicinanze della tangenziale.

Inoltre, sulla base delle destinazioni d'uso degli immobili e/o preventivamente all'insediamento di attività commerciali, **dovrà essere presentata idonea relazione previsionale d'impatto acustico**, ai sensi delle vigenti disposizioni normative (Legge n° 447/95 e Delibera di G. R. n° 673/04).

Concluse le procedure sopra esposte, valutati i pareri tecnici favorevoli rilasciati dagli Enti competenti in materia, preso atto che sono state recepite le prescrizioni/considerazioni formulate da ARPAE, si esprime parere favorevole all'approvazione definitiva della variante specifica minore al P.R.G. vigente N. 43, già adottata con precedente deliberazione consiliare n. 105 del 13 luglio 2017, così come riportato nella presente relazione.

---

***Descrizione delle varianti da approvare.***

---

---



---

**DESCRIZIONE DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE**


---

**1 - Correzione cartografica per errore materiale nella redazione degli elaborati grafici del PRG relativamente ad aree private, con contestuale modifica delle destinazioni urbanistiche da zone a "Servizi di quartiere – art. 74" a "Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione – art. 40";**

La seguente modifica è stata richiesta dai sigg. Sigg. Fini Alberto/ Meschiari Paola e Pederzoli Giuseppina e riguarda i terreni accatastati all'urbano al Fg. 119 mapp. 100, 547 e 548 e Fg. 119 mapp. 102.

Come riportato negli elaborati grafici adottati, sono state ridelimitare le aree destinate a servizi di quartiere seguendo i limiti di proprietà al fine di rettificare ad un errore materiale durante l'elaborazione delle tavole di Piano regolatore.

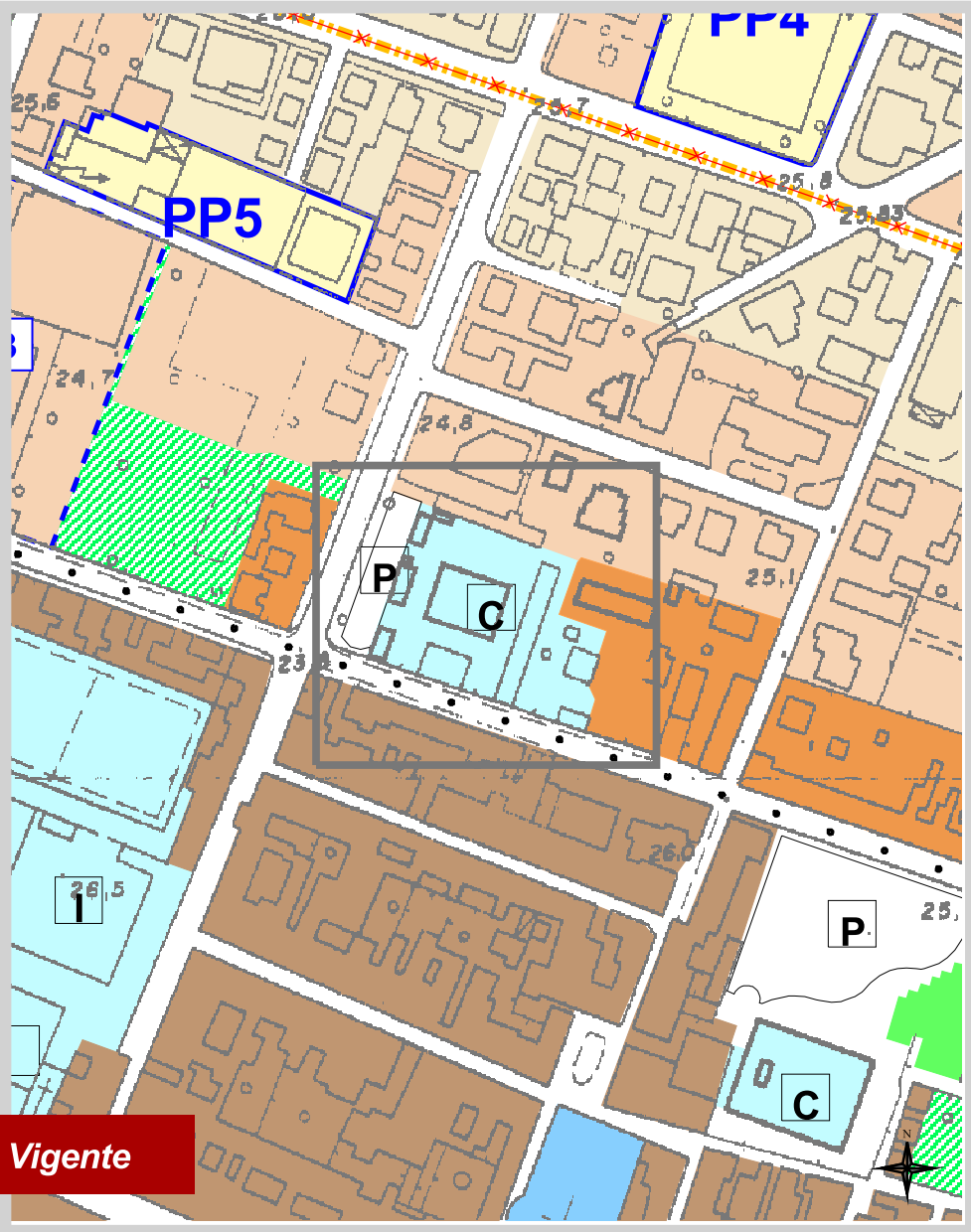
Relativamente alla richiesta di variante presentata dai Sigg. Fini e Meschiari, il Servizio Patrimonio del Comune di Carpi ha presentato d'ufficio una richiesta formale di modifica di destinazione di area di un'ulteriore quota pari a 2 mq. Circa di proprietà comunale.

Tale richiesta così come riportato nell'allegato alla presente relazione, è finalizzato alla possibilità di alienare tale minima superficie affinché i sigg. Fini e Meschiari possano procedere a lavori di manutenzione straordinaria del proprio fabbricato.

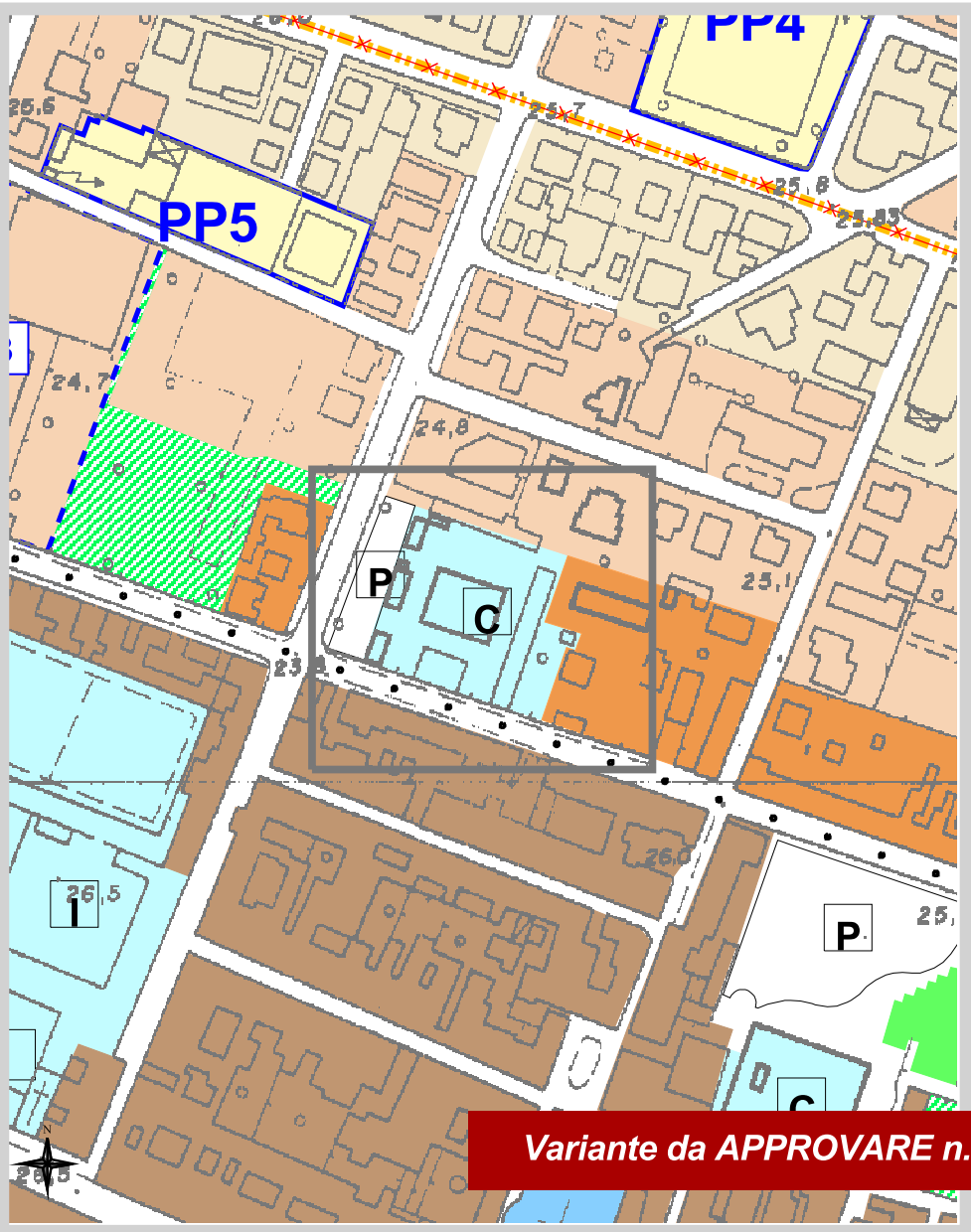
La modifica molto modesta per la superficie interessata non altera il contenuto complessivo della variante e data l'esiguità della stessa si ritiene condivisibile la richiesta di procedere a cambiare la destinazione dell'area secondo le specifiche riportate nella richiesta presentate dal Servizio Patrimonio del comune di carpi ed allegato alla presente relazione.

Valutato che per la proposta di modifica già adottata non sono state presentate osservazioni e/o formulate prescrizioni dagli enti interessati, che la richiesta di modifica presentata dal Servizio Patrimonio del Comune di Carpi non altera il dimensionamento complessivo della variante urbanistica già adottata, si propone pertanto di procedere all'approvazione definitiva della proposta di modifica così come riportato nell'elaborato grafico allegato e relativo alle aree di seguito identificate:

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Da approvare</b>
119	100-547-548	<i>Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione – art. 40</i>
119	102	<i>Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione – art. 40</i>
119	99 parte	<i>Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione – art. 40 come da richiesta allegata per una superficie da frazionare pari a 2 mq circa.</i>



Vigente



Variante da APPROVARE n. 1



**CITTÀ DI  
CARPI**

Settore A3 – Lavori Pubblici, Infrastrutture, Patrimonio  
**Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio**

Codice Pratica: 010 161

Riferimento: Prot. n. 64673/2017

Allegati n.2

F:\DATI\Patrimonio\_Vendite\OID\Oid161\_cappotto  
confine5\_Delibera20171204\_.doc

Carpi, 04 dicembre 2017

Spett.le **Settore Pianificazione Urbanistica -  
Edilizia Privata.**

Servizio attuazione e gestione Urbanistica  
c.a. Attilio Palladino

**Consegna a mano**

Oggetto: Cessione area comunale per realizzazione di coibentazione esterna della proprietà confinante, posta in V.le E.De Amicis. **Proposta di variante destinazione urbanistica.**

Premesso che i signori sig.ri Fini Alberto e Meschiari Paola, residenti in Carpi, viale De Amicis n. 53/A, avevano avanzato richiesta, agli atti con prot. n. 61939 del 20/12/2016 del SUAP Unione delle Terre d'Argine e successivamente integrata con lettera agli atti del prot. del Comune di Carpi n. 16319/2017 del 27/03/2017, di acquistare una porzione di area comunale della profondità di 15 cm sul fronte del loro fabbricato per la realizzazione di un intervento di risparmio energetico con coibentazione esterna (cappotto) sull'immobile di loro proprietà (si veda schema in allegato).

Considerato:

- che, come da lettera agli atti con prot. n. 61869/2017 del 21/11/2017 a firma del Dirigente del settore A3 (in allegato), si intende procedere a proporre al Consiglio Comunale l'alienazione di detta piccola porzione di proprietà, avente una superficie di circa 2 mq, identificata al Catasto Terreni del Comune di Carpi come porzione (da frazionare) del fg. n.119 mappale n.99;
- che la destinazione urbanistica come da CDU prot. 60201/2017 del 14/11/2017 è art. 74 delle NTA "Attrezzature di quartiere: esistente";

Appreso che è in corso una variante urbanistica che interessa gli immobili adiacenti;

Si propone di variare la destinazione urbanistica di detta piccola porzione al fine di destinarla, in analogia con la variante adottata per l'abitazione stessa, a Art. 40 "Tessuto di insediamento novecentesco di prima espansione".

Distinti saluti

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMMINISTRAZIONE  
E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Dott.ssa Ing. Marzia Cattini





**CITTÀ DI  
CARPI**

**Settore A3 – Lavori Pubblici, Infrastrutture, Patrimonio  
Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio**

Codice Pratica: Oid 161

Carpi, 16/11/2017

Riferimento: Prot. n.

Allegati n.

F:\DATI\Patrimonio\_Vendite\OID\Oid161\_cappotto  
confine3\_Stima20171116\_\_lettera valutazioni.doc

Spett.li **Sig. Fini Alberto e Meschiari Paola**  
V.le E. De Amicis n.53/a  
41012 Carpi (Mo)

*A mano*

**Oggetto:** Cessione area comunale per realizzazione di coibentazione esterna della proprietà confinante, posta in V.le E. De Amicis n. 53/a: richiesta accettazione del prezzo.

Con la presente si comunica il valore del terreno di proprietà comunale, come da manifestazione d'interesse in atti prot. nn. 61939 del 20/12/2016 e 16319 del 27/03/2017, per l'acquisizione della porzione di terreno comunale da parte della proprietà confinante Sig.ri Fini e Meschiari, funzionale alla realizzazione del cappotto esterno della propria abitazione, posta in v.le E. De Amicis n. 53/A, di cui il lato ovest dell'edificio residenziale, è sul confine stesso della proprietà comunale.

Il terreno, risulta allibrato al Catasto fabbricati del Comune di Carpi al foglio 119, parte del mappale 99 come sotto descritto:

Fg.	Mapp.	Ubicazione	civ	Qualità	Classe	Superficie Mq Ha aree ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
119	99	V.le E. De Amicis		Seminativo	1	04 17	BRA;DO1R	€ 4,15	€ 4,52

Per la determinazione del valore dell'area, come da Voi individuata nella planimetria allegata alla richiesta, si è scelto come parametro di riferimento la media dei valori a mq. riportati dalle Agenzie Immobiliari per immobili simili, di 340,00 €/mq. Il valore complessivo del terreno a corpo si stima quindi in € 580,00.

Si richiede l'accettazione del prezzo da parte Vs. e di procedere al frazionamento e all'aggiornamento catastale del terreno comunale, le cui spese sono a carico della parte acquirente, al fine di sottoporre la proposta di vendita al Consiglio Comunale di Carpi.

In attesa di cortese riscontro si porgono cordiali saluti.

MC/rf

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE A3**  
dott. ing. Norberto Carboni  
(firmato digitalmente)

*Per accettazione:*

*Firma*

*Data*

**CITTÀ DI CARPI**

Corso Alberto Pio, 91  
41012 Carpi (MO)  
C.F. 00184280360  
[www.carpidiem.it](http://www.carpidiem.it)

Per ulteriori informazioni contattare la geom. Rita Forghieri, Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio Immobiliare del Settore A3, via Peruzzi n. 2, 2° piano, tel. 059 649185, fax 059 649095, e-mail [rita.forghieri@comune.carpi.mo.it](mailto:rita.forghieri@comune.carpi.mo.it)

Spett.le SINDACO  
Comune di Carpi



Carpi li 16-12-2016

Noi sottoscritti Fini Alberto residente in Carpi viale E. De Amicis civico 53/A e Meschiari Paola residente in Carpi viale E. De Amicis civico 53/A, in qualità di proprietari dell'immobile distinto al Catasto Urbano foglio N° 119 mappale N° 100 in viale E. De Amicis N°53/A e adibito a residenza, al fine di procedere per la coibentazione esterna (cappotto) dell'immobile sito sul mappale 100, per contribuire al risparmio energetico ed ambientale, chiedono di poter occupare parte del suolo pubblico del mappale 99 al confine attiguo all'immobile del mappale 100, nella misura di 15cm dal confine, per una lunghezza dell'immobile più spessori cappotto, come indicato nel disegno sotto.

Questo non dovrebbe stravolgere e limitare l'uso dell'area verde, attigua all'Ex Macello di Carpi, attualmente da parte del centro diurno DE AMICIS.

Da parte nostra vi è la piena disponibilità in caso di accettazione a definirne nei dettagli le misure ed i vincoli, per il rispetto delle servitù esistenti e dell'aspetto dell'area verde mappale 99.

In attesa di una benevole e sollecita risposta

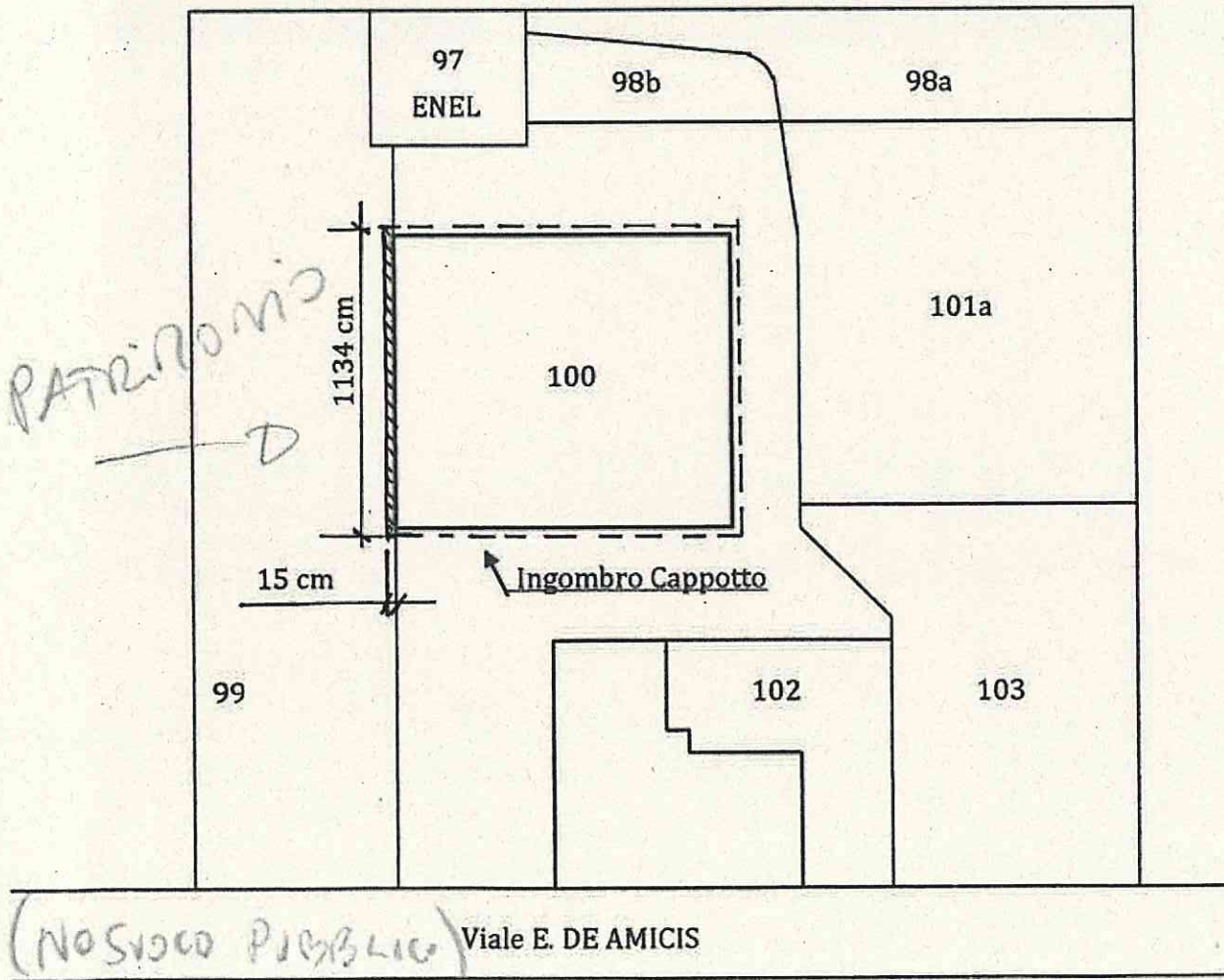
Fini Alberto e Meschiari Paola

*Alberto Fini Paola Meschiari*

Carpi

N. 0069465 del 27/12/2016 - Arrivo

04 09 - Servizio Amministrazione del patrimonio



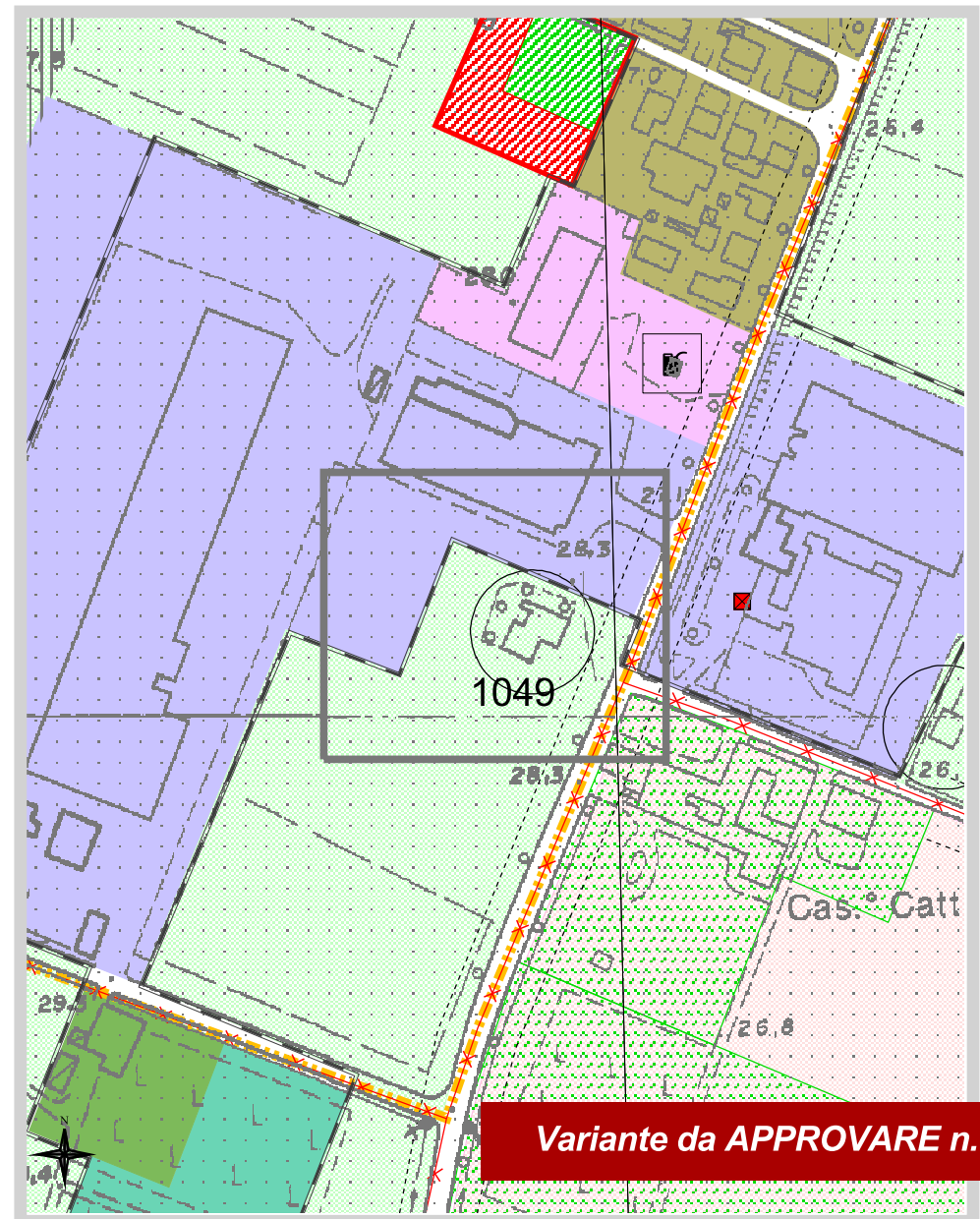
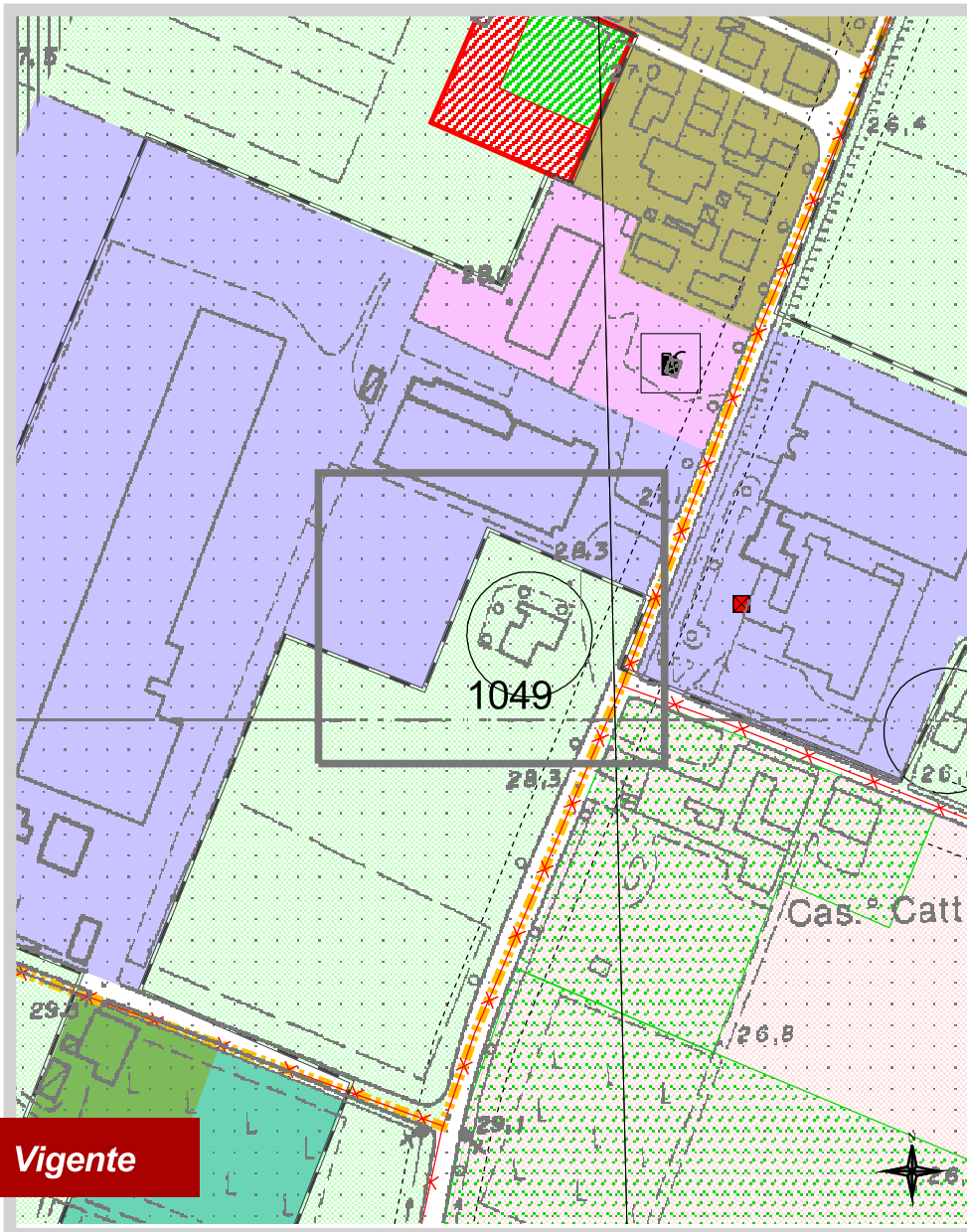
**2 - Riperimetrazione di un'area, a parità di Superficie Territoriale d'intervento, destinata a "Tessuto produttivo – art. 48" a seguito di ampliamento del fabbricato produttivo di proprietà della soc. "IMMOBILIARE MARRI" S.a.s.;**

Con il provvedimento di adozione si è proceduto alla ridelimitazione dell'area produttiva a parità di superficie al fine di consentire alla società richiedente la IMMOBILIARE MARRI" S.a.s. di procedere all'ampliamento dello stabilimento esistente.

In merito alla proposta di modifica non sono pervenute osservazioni, ma è stata formulata dall'Agenzia Regionale ARPAE, con proprio parere del 25 ottobre 2017 prot. 56007, una prescrizione da osservarsi in sede di realizzazione dell'ampliamento dello stabilimento, che così recita:

- **Variante cartografica n.2**
  - o *Considerando che la riperimetrazione dell'area comporta un avvicinamento della zona produttiva all'abitazione collocata a sud dell'insediamento, in fase di ampliamento dell'attività presente, si dovrà porre particolare attenzione all'impatto acustico generato dalla collocazione di eventuali sorgenti di rumore.*

Pertanto valutato che in merito alla proposta adottata non sono pervenute osservazioni, recepito quanto prescritto con parere ARPAE, si ritiene di procedere all'approvazione definitiva della proposta di ridelimitazione dell'area produttiva di proprietà della soc. IMMOBILIARE MARRI SAS. Come da elaborato grafico allegato.



**3 - Riperimetrazione di un'area d'intervento già sottoposta alle disposizioni di cui all'ex PRU stazione, con contestuale cambio di destinazione di Zona omogenea, da zona a Tessuti Polifunzionali – art. 47 a zone di trasformazione insediativa di tipo Bbis – art. 57.05 con relativa riduzione della capacità edificatoria realizzabile;**

La proposta di variante adottata ha ripianificato un'area già oggetto di precedente Piano di riqualificazione non attuato.

La modifica permetterà di avviare dei processi di riqualificazione delle aree ricomprese nel provvedimento con una notevole riduzione della capacità edificatoria.

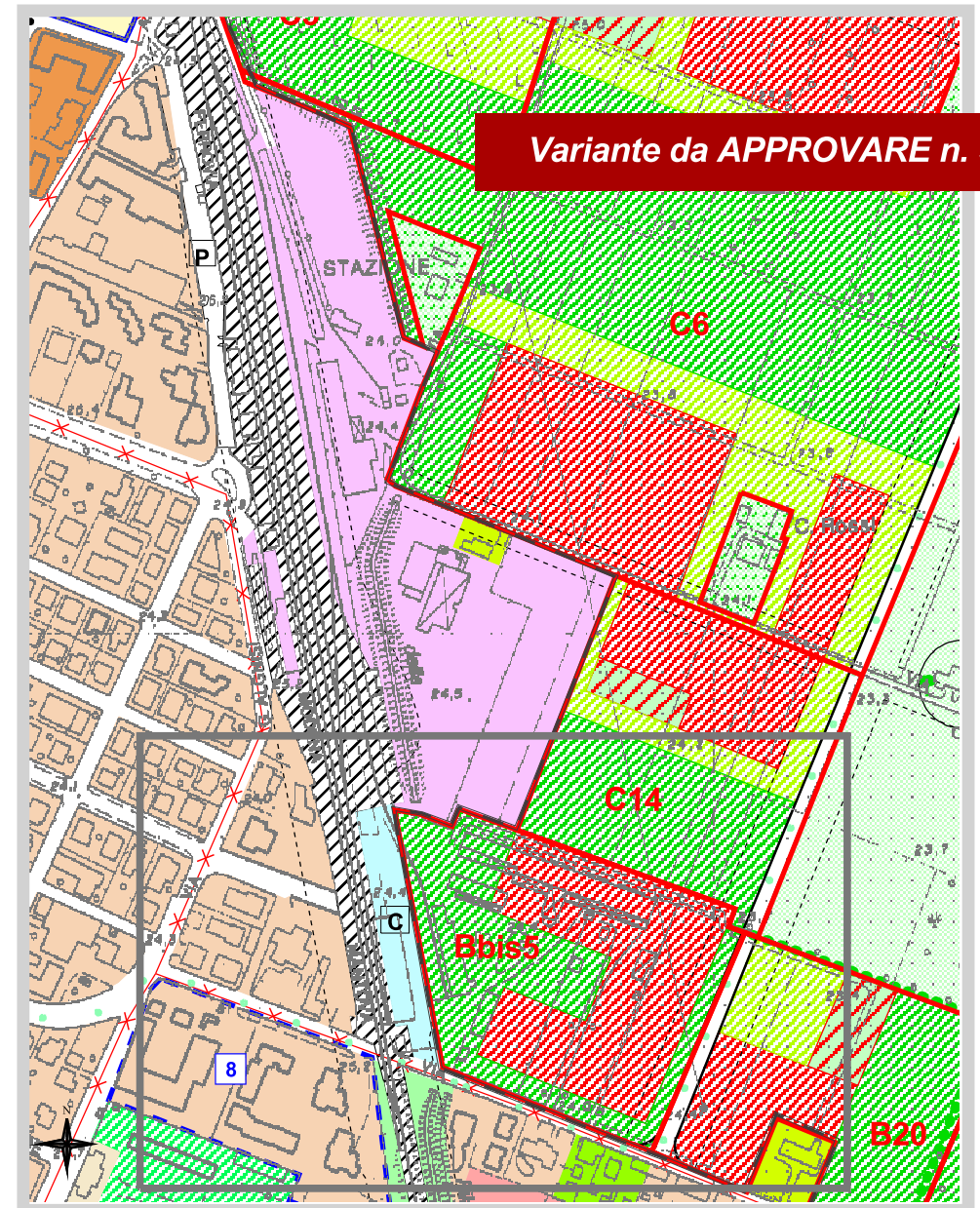
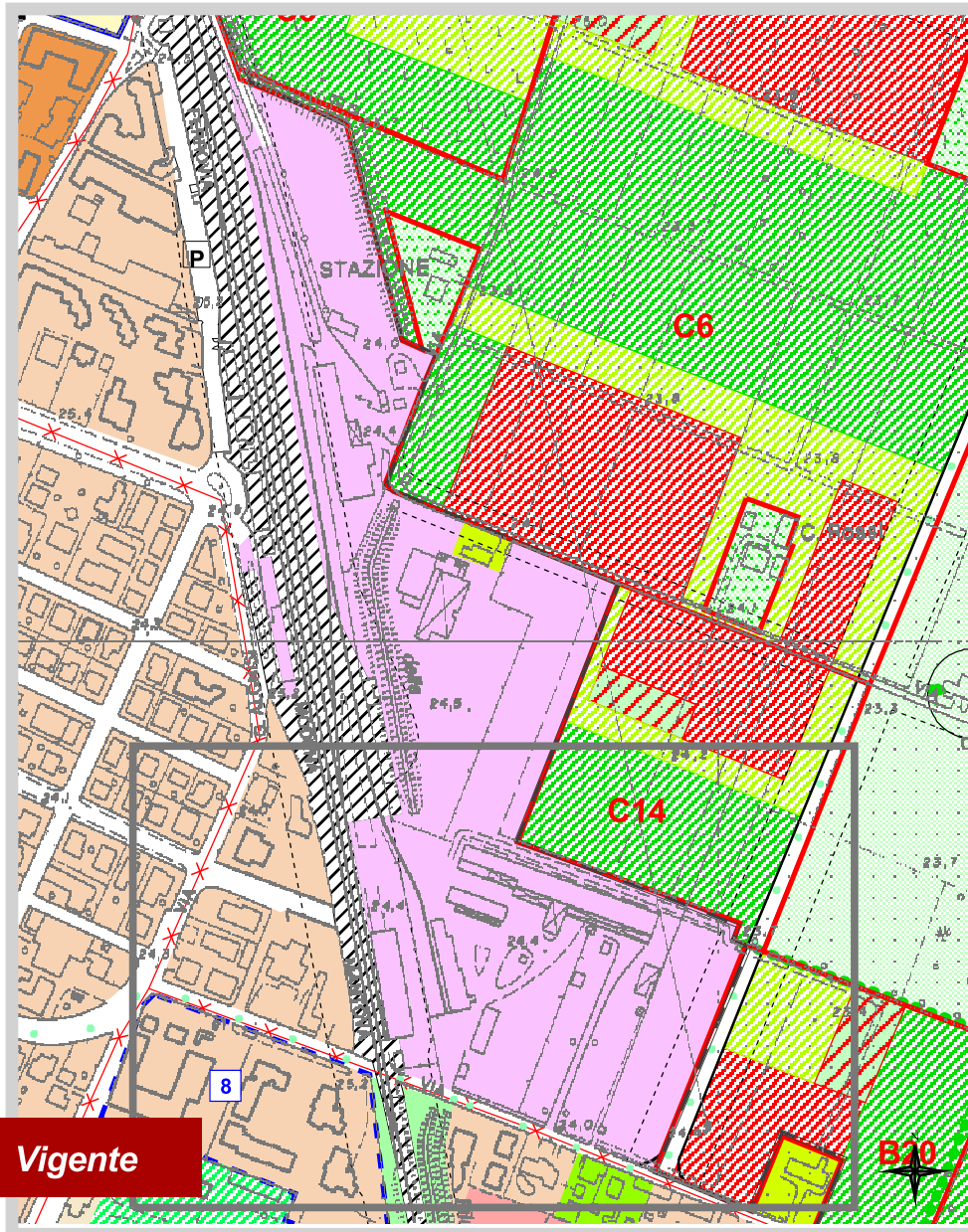
In merito al provvedimento non sono pervenute osservazioni, ma è stata formulata dall'Agenzia Regionale ARPAE, con proprio parere del 25 ottobre 2017 prot. 56007, una prescrizione da osservarsi in sede di attuazione del nuovo ambito di trasformazione, che così recita:

**Variante cartografica 3:**

*“Il comparto oggetto della variante è collocato in prossimità della linea ferroviaria, si ritiene pertanto positiva la riduzione di edificabilità apportata con la variante. Si evidenzia comunque che nella predisposizione del progetto planivolumetrico, **si dovranno adottare soluzioni tali che consentano il rispetto dei limiti acustici** previsti dal DPR 459/98 e dalla pertinente classificazione acustica (classe IV nella fascia di 50 metri prospiciente alla ferrovia e classe III per la restante area edificabile), **garantendo per tutti i lotti residenziali la compatibilità con la destinazione d'uso per funzioni abitative.**”*

Pertanto, valutato che la modifica adottata risulta migliorativa considerato l'abbattimento della capacità edificatoria proposta con la nuova previsione, recepita la prescrizione dell'agenzia regionale ARPAE si ritiene di approvare definitivamente la modifica già adottata e come riportato nell'allegato estratto cartografico.

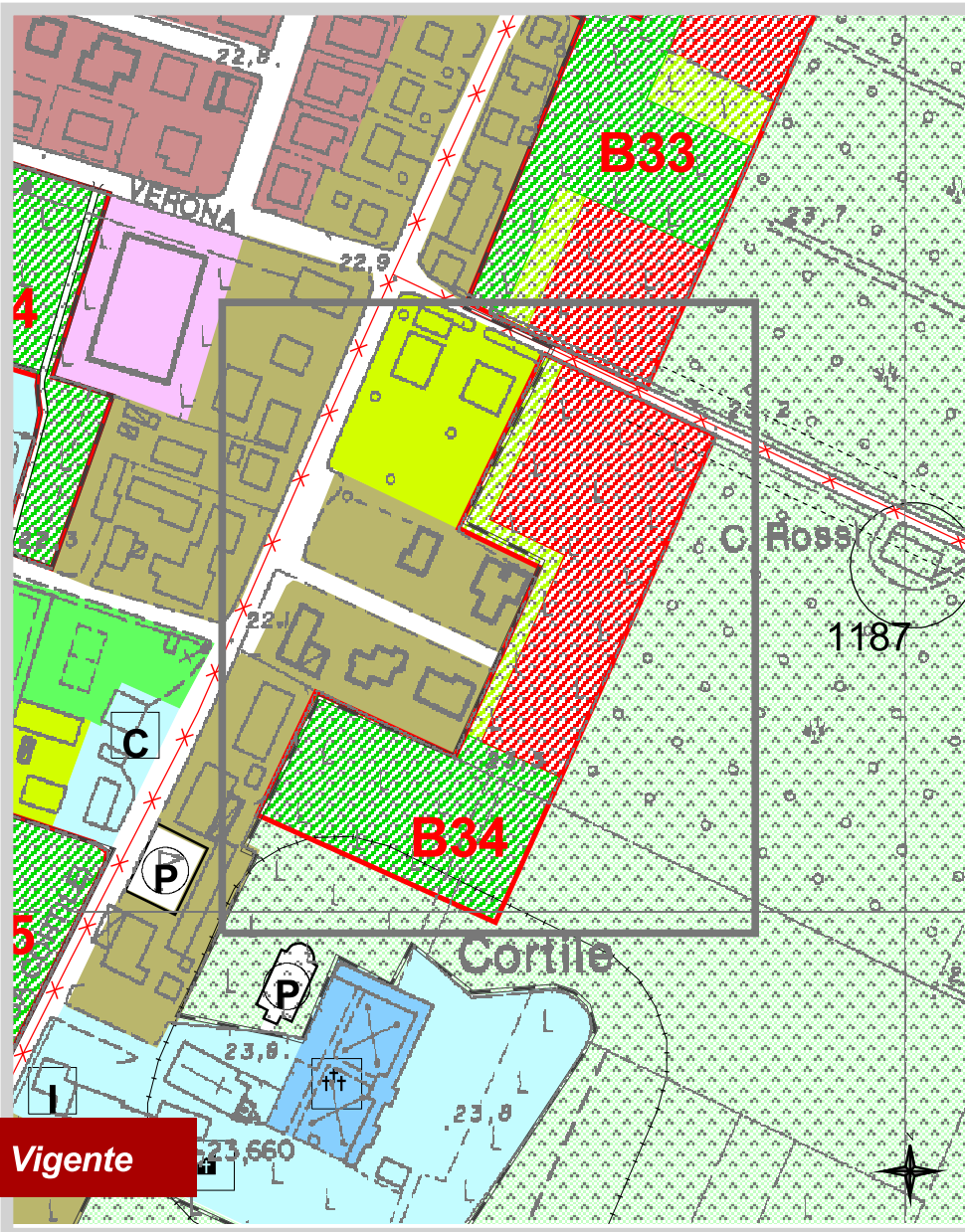




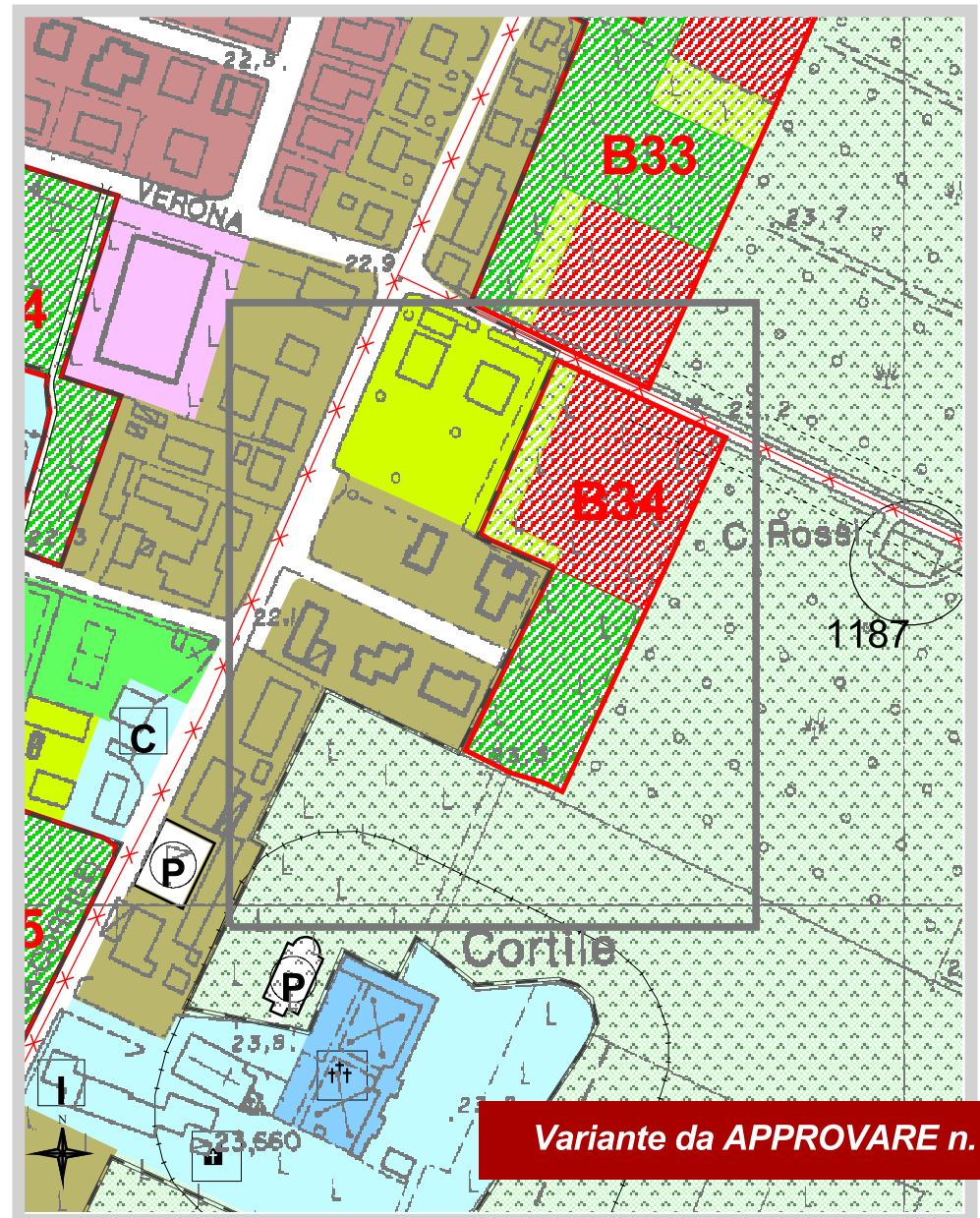
**4 - Riperimetrazione con riduzione della Superficie Territoriale d'intervento pari a 5.775 mq circa dell'ambito di trasformazione identificato dalla sigla B34 ubicato in località Cortile;**

La modifica di riperimetrazione riguarda l'ambito di trasformazione identificato dalla sigla B34 e ubicato in località Cortile.

Valutato che per questa proposta non sono pervenute osservazioni, che gli enti competenti non hanno previsto prescrizioni particolari, si ritiene di procedere alla definitiva approvazione di riduzione dell'ambito di trasformazione identificato dalla sigla B34, come meglio riportato nell'estratto planimetrico allegato.



Vigente



Variante da APPROVARE n. 4

**Recepimento degli Accordi con i privati redatti ai sensi dell'art. 18 della L. R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni**

La presente proposta di variante prevede di recepire due accordi redatti con i privati ai sensi dell'art. 18 della L. r. 20/2000 e successive modifiche, presentati dalle seguenti società:

- Azienda Agricola La Querceta, con sede legale in Carpi (MO),
- Soc. DMR con sede legale in Via San Donato 82 a Bologna,

La stipula degli accordi è stata preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'Ente, nello specifico gli accordi sono stati approvati dalla Giunta Comunale.

L'accordo presentato dall' Azienda Agricola La Querceta è stato approvato con atto di Giunta Comunale n. 70 del 11 aprile 2017 , avente ad oggetto:

- Demolizione di annessi agricoli non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e trasferimento su altro sito di proprietà dell'azienda della relativa superficie complessiva esistente;
- Ripristino ad uso agricolo delle aree di sedime dei fabbricati oggetto di demolizione;
- Realizzazione di strada podere di servizio all'azienda che permetterà di dirottare all'esterno del centro abitato di S. Croce e verso la SP 468 Correggio-Carpi circa 1500 mezzi agricoli di varie dimensioni all'anno e diretti al centro di lavorazione dell'azienda stessa.

L'accordo presentato dalla Soc. DMR è stato approvato con atto di G. C. n. 104 del 13 giugno 2017, avente ad oggetto la richiesta di SC aggiuntiva pari a 166,85 mq, per la quale si impegna a:

- Riquilibrare l'intero complesso edilizio denominato "Casino Castellazzi";
- Cessione di 500 mq di area di proprietà destinata ad essere utilizzata per la realizzazione di ciclopedonale e cavalcavia di attraversamento della Tang.le B. Losi;
- Versare la somma di euro 26.348,00, pari al 50% del valore della SC aggiuntiva richiesta oltre alla progettazione esecutiva delle opere precedentemente citate (cavalcavia e ciclopedonale);
- Garanzie finanziarie per una somma complessiva pari a 100.000,00 euro a garanzia del completo adempimento degli interventi citati.

In merito ai contenuti previsti dagli accordi, non sono pervenute osservazioni, ma è stata formulata dall'Agenzia Regionale ARPAE, con proprio parere del 25 ottobre 2017 prot. 56007, una prescrizione a carattere ambientale da osservarsi in sede di attuazione degli accordi sottoscritti, nello specifico.

- **Accordo di programma art.18 con Azienda Agricola La Querceta:**

- *La realizzazione di un nuovo accesso all'azienda agricola la Querceta, permette di ridurre il traffico di mezzi pesanti da e per l'azienda che attualmente attraversano la frazione di Santa Croce, introducendo innegabili miglioramenti sia sugli aspetti acustici, che sulla qualità dell'aria.*

Dalla documentazione presentata, si evidenzia però che la piazzola di accesso-recesso e la nuova strada poderale verranno realizzate sulla Provinciale per Correggio in prossimità di due edifici residenziali; **si richiede pertanto che in fase progettuale venga verificato l'impatto acustico generato dalle infrastrutture previste.**

L'accordo prevede inoltre la demolizione degli edifici non più congrui all'attività agricola collocati in via Strada Provinciale per Correggio e il trasferimento della superficie (1300 mq) nell'area di pertinenza della azienda agricola in via Carrobie 1, dove è prevista la realizzazione di un "edificio ad uso acetificio"; a tal riguardo, si sottolinea che, essendo l'acetificio in possesso di AUA, ogni modifica dell'impianto comporta la necessità dell'aggiornamento dell'autorizzazione in essere.

- **Accordo di programma art.18 con società DMR**

- o L'accordo prevede la riqualificazione dell'intero complesso edilizio denominato "Casino Castellazzi", ubicato tra via Parmenide, via Cattani e la tangenziale Losi, e la realizzazione una superficie aggiuntiva di circa 345 mq da destinare ad attività commerciale/ricettiva; in base alla vigente classificazione acustica comunale l'area in oggetto è inserita in una UTO di classe V – area prevalentemente industriale, con limiti assoluti di immissione pari a 70 dBA nel periodo diurno e 60 dBA nel periodo notturno.

Considerando che nell'area sono previste anche destinazioni abitative/ricettive e direzionali, **si ritiene più congruo che l'area venga inserita in una UTO di classe IV – area ad intensa attività umana con limiti assoluti di immissione pari in 65 dBA nel periodo diurno e 55 dBA nel periodo notturno.** In ogni caso, nella realizzazione degli edifici adibiti sia a funzioni abitative che terziarie, **dovranno essere adottate soluzioni tecniche costruttive in grado di garantire i requisiti ed i livelli di prestazione previsti dal DPCM 5/11/97, ponendo particolare attenzione all'isolamento acustico di facciata per gli edifici posti nelle immediate vicinanze della tangenziale.** Inoltre, sulla base delle destinazioni d'uso degli immobili e/o preventivamente all'insediamento di attività commerciali, **dovrà essere presentata idonea relazione previsionale d'impatto acustico, ai sensi delle vigenti disposizioni normative (Legge n° 447/95 e Delibera di G. R. n° 673/04).**

Pertanto, considerato che non sono pervenute osservazioni e che le prescrizioni dettate dall'Agenzia regionale ARPAE sono state recepite, si ritiene di approvare le modifiche urbanistiche cui accedono gli accordi già recepiti e redatti ai sensi dell'art. 18 della L. r. 20/2000

## **VARIANTI NORMATIVE**

### **Articoli modificati**

**Articolo 46bis**      **Edifici residenziali con giardino (Var. n. 18 approvata con delibera di C.C. n. 120/2008, Deliberazione del C. C. n. 136/2014)**

**Art. 50**      **Campo di applicazione della Città da riqualificare**

**Inserimento nuovo comma:**

**6.08 – trasferimento di Superficie Complessiva (proposta emendata)**

TESTO VIGENTE	TESTO MODIFICATO DA APPROVARE
<p><b>Art.46 bis Edifici residenziali con giardino</b> (Var. n. 18 approvata con delibera di C.C. n. 120/2008, Deliberazione del C. C. n. 136/2014)</p> <p><b>46bis.01</b> Si tratta di edifici prevalentemente residenziali caratterizzati dalla presenza di spazi pertinenziali a verde, localizzati sia all'interno dei tessuti urbani che nel territorio extraurbano. Obiettivo del piano è la valorizzazione e il potenziamento del verde esistente.</p> <p><b>46bis.02 Interventi edilizi</b></p> <p>◆ <b>Edifici ricompresi all'interno del territorio urbanizzato</b> Sono tutte ammesse le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (di cui all'art. 11), nel rispetto in ogni caso delle modalità d'intervento specifiche contenute nelle tavole di azionamento. Per gli edifici non soggetti a vincolo conservativo (RS e RRC) inoltre consentiti interventi di ampliamento pari al 20% della SC esistente alla data di adozione delle presenti norme. Sono consentiti interventi di ampliamento superiori al 20% della Sc esistente se realizzati all'interno della sagoma planivolumetrica esistente, alla data di adozione della variante del PRG del 21/07/2000, nel rispetto delle norme regolamentari e igienico sanitarie vigenti.</p> <p>◆ <b>Edifici interni e/o contigui alle Aree di trasformazione (di cui al successivo art.54), esterni al territorio urbanizzato, ma ricompresi all'interno del territorio urbanizzabile (elaborato PS8)</b> Sono tutte ammesse le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (di cui all'art. 11), nel rispetto in ogni caso delle modalità d'intervento specifiche contenute nelle tavole di azionamento. Per gli edifici non soggetti a vincolo conservativo (RS e RC) inoltre consentiti interventi di ampliamento pari al 20% della SC esistente alla data di adozione delle presenti norme. Sono consentiti interventi di ampliamento superiori al 20% della Sc</p>	<p><b>Art.46 bis Edifici residenziali con giardino</b> (Var. n. 18 approvata con delibera di C.C. n. 120/2008, Deliberazione del C. C. n. 136/2014)</p> <p><b>46bis.01</b> Si tratta di edifici prevalentemente residenziali caratterizzati dalla presenza di spazi pertinenziali a verde, localizzati sia all'interno dei tessuti urbani che nel territorio extraurbano. Obiettivo del piano è la valorizzazione e il potenziamento del verde esistente.</p> <p><b>46bis.02 Interventi edilizi</b></p> <p>◆ <b>Edifici ricompresi all'interno del territorio urbanizzato</b> Sono tutte ammesse le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (di cui all'art. 11), nel rispetto in ogni caso delle modalità d'intervento specifiche contenute nelle tavole di azionamento. Per gli edifici non soggetti a vincolo conservativo (RS e RRC) inoltre consentiti interventi di ampliamento pari al 20% della SC esistente alla data di adozione delle presenti norme. <u>Dove le condizioni dei lotti di pertinenza al fabbricato permettono il rispetto dei parametri edilizi (distanze, visuale libera ecc.) è consentito l'utilizzo del 20% dell'ampliamento per la realizzazione di costruzioni separate dal corpo di fabbrica principale.</u> Sono consentiti interventi di ampliamento superiori al 20% della Sc esistente se realizzati all'interno della sagoma planivolumetrica esistente, alla data di adozione della variante del PRG del 21/07/2000, nel rispetto delle norme regolamentari e igienico sanitarie vigenti.</p> <p>◆ <b>Edifici interni e/o contigui alle Aree di trasformazione (di cui al successivo art.54), esterni al territorio urbanizzato, ma ricompresi all'interno del territorio urbanizzabile (elaborato PS8)</b> Sono tutte ammesse le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (di cui all'art. 11), nel rispetto in ogni caso delle modalità d'intervento specifiche contenute nelle</p>

<p>esistente se realizzati all'interno della sagoma planivolumetrica esistente, alla data di adozione della presenta variante normativa, nel rispetto delle norme regolamentari e igienico sanitarie vigenti.</p>	<p>tavole di azionamento. Per gli edifici non soggetti a vincolo conservativo (RS e RC) inoltre consentiti interventi di ampliamento pari al 20% della SC esistente alla data di adozione delle presenti norme.</p> <p><u>Dove le condizioni dei lotti di pertinenza al fabbricato permettono il rispetto dei parametri edilizi (distanze, visuale libera ecc.) è consentito l'utilizzo del 20% dell'ampliamento per la realizzazione di costruzioni separate dal corpo di fabbrica principale.</u></p> <p>Sono consentiti interventi di ampliamento superiori al 20% della Sc esistente se realizzati all'interno della sagoma planivolumetrica esistente, alla data di adozione della presenta variante normativa, nel rispetto delle norme regolamentari e igienico sanitarie vigenti.</p>
---	---



TESTO VIGENTE	TESTO MODIFICATO DA APPROVARE
<p><b>Art.50 Campo di applicazione della Città da riqualificare</b></p> <p><b>50.01</b> La Città da riqualificare comprende i <i>Programmi di riqualificazione urbana</i> (aree degradate e/o da valorizzare dal punto di vista urbanistico e ambientale secondo quanto previsto dalla L.R. 19/98), gli <i>Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana</i> (viali urbani da ridefinire, morfologicamente e funzionalmente) ed i <i>Progetti Unitari di riqualificazione</i> (comparti su cui attivare politiche di rifunzionalizzazione e di ridisegno dei tessuti).</p> <p><b>50.02</b> Per la Città da riqualificare il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi possibili all'interno degli ambiti della città da riqualificare sono da considerarsi facoltativi. Individuano in sostanza un regime normativo alternativo (all'interno delle aree contornate dal perimetro dei <i>Programmi di riqualificazione urbana</i>, dagli <i>Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana</i> o dai <i>Progetti Unitari di riqualificazione</i>) a quello previsto dal tessuto di appartenenza (in base ai colori riportati nella tavola di azionamento PS2). Dunque, nel caso non si intervenga con il regime normativo della città da riqualificare, vale il regime normativo ordinario della città consolidata indicato coi colori dalla tavola di azionamento.</p> <p><b>50.03</b> Nel caso si applichi il regime normativo alternativo della città da riqualificare vale quanto prescritto dagli articoli seguenti per quella parte di <i>programma, di ambito</i> o di <i>progetto</i> rappresentato dalle unità minime di intervento riportate nella tavola di azionamento PS2. Al di fuori del perimetro delle unità minime di intervento, se non espressamente opzionato, vale il regime normativo ordinario della città consolidata secondo quanto indicato nel comma precedente.</p>	<p><b>Art.50 Campo di applicazione della Città da riqualificare</b></p> <p><b>50.01</b> La Città da riqualificare comprende gli <i>Ambiti di Rigenerazione Urbana</i> (aree degradate e/o da valorizzare dal punto di vista urbanistico sulle quali attivare politiche di rifunzionalizzazione e di ridisegno dei tessuti e ambientale assoggettabili anche alle disposizioni di cui alla L.R. 19/98).</p> <p><b>50.02</b> Per la Città da riqualificare il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.</p> <p><b>50.03</b> Al di fuori del perimetro delle unità minime di intervento, se non espressamente opzionato, vale il regime normativo ordinario della città consolidata secondo quanto indicato nel comma precedente.</p>

La proposta di modifica con l'inserimento del comma 6.08, è stato oggetto di emendamento che ha previsto il recepimento di un'integrazione al testo presentato (All. 2 emendamento alla D.C.C. 105/2017).

Pertanto preso atto del testo adottato a seguito di specifico emendamento, si propone l'approvazione del seguente testo definitivo:

#### **6.08 – Trasferimento della Superficie Complessiva**

Il trasferimento di Superficie Complessiva (SC), così come disciplinato dall'art. 2643<sup>(1)</sup>, comma 2bis del Codice Civile è consentito solamente tra aree che abbiano la stessa destinazione urbanistica.

Il trasferimento della superficie complessiva è comunque subordinato al soddisfacimento dei relativi standard urbanistici che potranno essere reperiti sia sull'area cedente che sul lotto che riceve la superficie complessiva.

Il trasferimento della superficie complessiva non potrà incrementare la potenzialità edificatoria dell'area ricevente di più del 20%.

**Per favorire il recupero storico e paesaggistico in zona agricola, si potranno trasferire potenzialità edificatorie pari al 100% qualora l'edificio cedente sia ritenuto incongruo con il tessuto esistente, con l'obbligo di ripristino del terreno agricolo/permeabile.**

Il trasferimento della superficie complessiva determina l'inedificabilità del lotto cedente, per la quantità trasferita, che sarà recepita anche nelle successive modifiche alla strumentazione urbanistica.

Non è ammesso il trasferimento di superficie complessiva nelle seguenti zone:

- TITOLO III
  - CAPO II CITTA' STORICA
  - CAPO III CITTA' CONSOLIDATA
    - Art. 40 Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione
    - Art. 46 Ville con parco

**EMENDAMENTO VARIANTE URBANISTICA N.43**

ALL. 2

Nella relazione tecnica allegata alla delibera di adozione della Variante Urbanistica 43, a pagina 15 dove si introduce la nuova norma qui sotto riportata:

**6.08**

Il trasferimento di superficie complessiva, così come disciplinato dall'art. 2643<sup>(1)</sup>, comma 2bis del Codice Civile è consentito solamente tra aree che abbiano la stessa destinazione urbanistica.

Il trasferimento della superficie complessiva è comunque subordinato al soddisfacimento dei relativi standard urbanistici che potranno essere reperiti sia sull'area cedente che sul lotto che riceve la superficie complessiva.

Il trasferimento della superficie complessiva non potrà incrementare la potenzialità edificatoria dell'area ricevente di più del 20%.

Il trasferimento della superficie complessiva determina l'inedificabilità del lotto cedente, per la quantità trasferita, che sarà recepita anche nelle successive modifiche alla strumentazione urbanistica.

Non è ammesso il trasferimento di superficie complessiva nelle seguenti zone:

- TITOLO III
  - CAPO II CITTA' STORICA
  - CAPO III CITTA' CONSOLIDATA
    - Art. 40 Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione
    - Art. 46 Ville con parco

Si propone di aggiungere dopo il 20% questa questo capoverso:

"Per favorire il recupero storico e paesaggistico in zona agricola, si potranno trasferite potenzialità edificatorie pari al 100% qualora l'edificio cedente sia ritenuto incongruo con il tessuto esistente."

*con obbligo di ripristino del terreno agricolo/permeabile*

Marco Reggiani  
Gruppo Partito Democratico

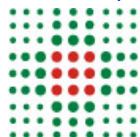
PARERE TECNICO

FACSOARE VOCE

13 luglio 2017

INC CARPONI  
NON BENTU  
DIAIGENTE

**COPIA PARERI RILASCIATI DAGLI ENTI COMPETENTI**



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

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

**OGGETTO: Comune di Carpi.**  
**Adozione Variante Specifica Minore n. 43 al vigente P.R.G.**  
**Delibera C.C. n. 105 del 13/07/2017**  
**Parere igienico sanitario.**

Al Sig. Sindaco  
del Comune di Carpi  
urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it

*e p.c.* Al responsabile ARPAE  
Sezione di Modena  
Servizio Territoriale Distretto Area Nord  
Sede di Carpi  
aoomo@cert.arpa.emr.it

Al responsabile Provincia di Modena  
Pianificazione Urbanistica Territoriale e  
Cartografica  
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Facendo riferimento alla vostra richiesta in oggetto inviata in data con prot. n. 43756 del 22/08/2017 e a noi ufficialmente pervenuta in data 13/09/2017 con prot. AUSL 63161-17;

esaminata la documentazione allegata composta da documenti ed elaborati grafici;

rilevato che le modifiche riguardano:

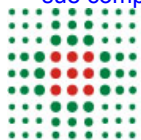
a) aspetti cartografici relativi a: correzione per errore materiale per aree private, con contestuale modifica delle destinazioni urbanistiche; ripermetrazioni di aree di intervento con riduzione della capacità edificatoria;

b) aspetti normativi relativi a: riformulazione dell'art. 50 delle N.T.A.; inserimento di un comma all'art. 46Bis; inserimento dell'articolo 6.08 che disciplina il trasferimento di volumetrie

c) recepimento di due accordi di programma ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20:

- il primo inerente la Azienda Agricola "La Querceta", con demolizione di annessi agricoli non più funzionali e successivo ripristino ad uso agricolo delle aree di sedime e contestuale realizzazione di strada poderale di servizio all'azienda che permetterà di dirottare all'esterno del centro abitato di S. Croce il traffico di mezzi agricoli;

- il secondo relativa alla riqualificazione del complesso edilizio denominato "Casino Castellazzi" e contestuale cessione di 500 mq di area di proprietà per la realizzazione di ciclopedonale e cavalcavia di attraversamento della Tangenziale Losi;



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

acquisito e visionato il parere tecnico ambientale di ARPAE, firmato con PEC ed inviato in data 24/10/2017 e già inoltrato a codesta Amministrazione

si esprime parere favorevole in quanto le modifiche oggetto della Variante 43 al vigente PRG migliorano gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio (sicurezza e benessere della popolazione) tramite la diminuzione delle superfici destinate ad aree edificabili; la riduzione del traffico di mezzi pesanti attraverso la frazione di Santa Croce con benefici sulla sicurezza e sulla qualità dell'aria ed infine la disponibilità di aree destinate a viabilità ciclopedonale e cavalcavia di attraversamento con evidenti miglioramenti della sicurezza dell'utenza debole (pedoni e ciclisti).

Distinti saluti

**Il Dirigente Medico**

Dr. Galavotti Stefano

**Elementi contabili AUSL**

Codice tariffa	Ragione sociale e indirizzo	P.IVA	Importo
SP11407	NON SOGGETTO A PAGAMENTO		



Riscontro Protocollo n. PGMO/2017/16859  
SinaDoc: 26382/17

Carpi 24/10/2017

**Comune di Carpi**  
Settore A9 Pianificazione  
Urbanistica – Sportello Unico dell’Edilizia

E p.c. **Az. Usl di Modena**  
Dipartimento di Sanità Pubblica  
Servizio Igiene Pubblica

**Provincia di Modena**  
Servizio Pianificazione  
Urbanistica e Cartografica

**OGGETTO:** Comune di Carpi - Adozione variante specifica minore **N. 43** al PRG vigente, redatta ai sensi dell’art. 15, comma 4 lett.C della L.R. 47/78 e s.m. nonché art. 41, comma 2 lett. b) della LR 20/2000 e s.m. - **Parere di competenza**

Con riferimento alla Vs. richiesta di parere, prot. n° 43751 del 22/08/2017, acquisita agli atti Arpae con prot. n° 16859 del 25/08/17, inerente alla Variante specifica di PRG adottata con delibera consigliere n° 105 del 13/07/2017, si esprimono le valutazioni di competenza in merito alla documentazione fornita.

### **Oggetto della variante**

La variante propone sia modifiche cartografiche che normative e recepisce due accordi di programma ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20. In sintesi le modifiche riguardano:

#### *Modifiche cartografiche:*

1. Correzione per errore materiale relativamente ad aree private, con contestuale modifica delle destinazioni urbanistiche da zone a “Servizi di quartiere – art. 74” a “Tessuti dell’insediamento novecentesco di prima espansione – art. 40”;
2. ripermetrazione di un’area, a parità di ST, destinata a “Tessuto produttivo – art. 48” a seguito di ampliamento del fabbricato produttivo;
3. ripermetrazione di un’area d’intervento già sottoposta alle disposizioni di cui all’ex PRU stazione, con contestuale cambio di destinazione di Zona omogenea, da zona a Tessuti Polifunzionali – art. 47 a zone di trasformazione insediativa di tipo Bbis – art. 57.05 con relativa riduzione della capacità edificatoria realizzabile;
4. ripermetrazione con riduzione della ST pari a 5.775 mq circa dell’ambito di trasformazione identificato dalla sigla B34 ubicato a Cortile.

#### *Varianti normative:*

1. riformulazione dell’art. 50 delle N.T.A. vigenti con lo scopo di rendere più chiare le modalità attuative delle disposizioni in esso richiamate e indirizzate alla rigenerazione urbana del tessuto edilizio esistente senza stravolgere il contenuto originario;
2. inserimento di un comma all’art. 46bis, al fine di esplicitare le modalità di utilizzo del 20% di ampliamento ammesso dalle disposizioni dell’articolo stesso;
3. inserimento dell’articolo 6.08 che disciplina il trasferimento di volumetrie di cui all’art. 2643 comma 2bis del Codice Civile;

**Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna**

**Sede legale** Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

**Sezione di Modena**

Viale A.Fontanelli n°23 | CAP 41121 | tel +39 059 433611 | fax +39 059 433658 | PEC aoomo@cert.arpa.emr.it

Servizio Territoriale Distretto Area Nord, sede di Carpi | Via Cattani Sud 61, 41012 Carpi | tel 059 669066 | Fax 059 654494



#### Accordi di programma art 18:

1. accordo approvato con atto di G.C. n. 70 del 11 aprile 2017 - Azienda Agricola La Querceta, con sede a Carpi (MO) in via Carrobbio 2 avente ad oggetto la demolizione di annessi agricoli non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, collocati in via Strada Provinciale di Correggio e trasferimento nell'area aziendale della relativa superficie complessiva esistente, con successivo ripristino ad uso agricolo delle aree di sedime dei fabbricati oggetto di demolizione. Realizzazione di strada poderale di servizio all'azienda che permetterà di dirottare all'esterno del centro abitato di S. Croce e verso la SP 468 Correggio- Carpi circa 1500 mezzi agricoli/anno di varie dimensioni diretti al centro di lavorazione dell'azienda stessa;
2. atto di G. C. n. 104 del 13 giugno 2017 - Soc. DMR relativa all'area ubicata tra via Parmenide, via Cattani e tangenziale Losi, avente ad oggetto la richiesta di SC aggiuntiva pari a 166,85 mq, per la quale il proponente si impegna a riqualificare l'intero complesso edilizio denominato "Casino Castellazzi" e a cedere al Comune 500 mq di area di proprietà destinata ad essere utilizzata per la realizzazione di ciclopedonale e cavalcavia di attraversamento della Tangenziale Losi;

#### Sostenibilità della variante

Ritenendo congrue le valutazioni riportate nel "Rapporto preliminare VAS-VALSAT" redatto dal Comune di Carpi ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006, per quanto di competenza della Scrivente Agenzia, si esprime parere favorevole all'adozione della suddetta variante, formulando comunque alcune specifiche **osservazioni/prescrizioni** di carattere ambientale in ordine alle seguenti varianti.

#### Variante cartografica n.2

Considerando che la ripermimetrazione dell'area comporta un avvicinamento della zona produttiva all'abitazione collocata a sud dell'insediamento, in fase di ampliamento dell'attività presente, **si dovrà porre particolare attenzione all'impatto acustico generato dalla collocazione di eventuali sorgenti di rumore.**

#### Variante cartografica 3:

Il comparto oggetto della variante è collocato in prossimità della linea ferroviaria, si ritiene pertanto positiva la riduzione di edificabilità apportata con la variante. Si evidenzia comunque che nella predisposizione del progetto planivolumetrico, **si dovranno adottare soluzioni tali che consentano il rispetto dei limiti acustici** previsti dal DPR 459/98 e dalla pertinente classificazione acustica (classe IV nella fascia di 50 metri prospiciente alla ferrovia e classe III per la restante area edificabile), **garantendo per tutti i lotti residenziali la compatibilità con la destinazione d'uso per funzioni abitative.**

#### Accordo di programma art.18 con Azienda Agricola La Querceta:

La realizzazione di un nuovo accesso all'azienda agricola la Querceta, permette di ridurre il traffico di mezzi pesanti da e per l'azienda che attualmente attraversano la frazione di Santa Croce, introducendo innegabili miglioramenti sia sugli aspetti acustici, che sulla qualità dell'aria.

Dalla documentazione presentata, si evidenzia però che la piazzola di accesso-recesso e la nuova strada poderale verranno realizzate sulla Provinciale per Correggio in prossimità di due edifici residenziali; **si richiede pertanto che in fase progettuale venga verificato l'impatto acustico generato dalle infrastrutture previste.**

L'accordo prevede inoltre la demolizione degli edifici non più congrui all'attività agricola collocati in via Strada Provinciale per Correggio e il trasferimento della superficie (1300 mq) nell'area di pertinenza della azienda agricola in via Carrobie 1, dove è prevista la realizzazione di un "edificio ad uso acetificio"; a tal riguardo, si sottolinea che, essendo l'acetificio in possesso di AUA, ogni modifica dell'impianto comporta la necessità dell'aggiornamento dell'autorizzazione in essere.





### **Accordo di programma art.18 con società DMR**

L'accordo prevede la riqualificazione dell'intero complesso edilizio denominato "Casino Castellazzi", ubicato tra via Parmenide, via Cattani e la tangenziale Losi, e la realizzazione una superficie aggiuntiva di circa 345 mq da destinare ad attività commerciale/ricettiva; in base alla vigente classificazione acustica comunale l'area in oggetto è inserita in una UTO di classe V – area prevalentemente industriale, con limiti assoluti di immissione pari a 70 dBA nel periodo diurno e 60 dBA nel periodo notturno.

Considerando che nell'area sono previste anche destinazioni abitative/ricettive e direzionali, **si ritiene più congruo che l'area venga inserita in una UTO di classe IV** – area ad intensa attività umana con limiti assoluti di immissione pari in 65 dBA nel periodo diurno e 55 dBA nel periodo notturno.

In ogni caso, nella realizzazione degli edifici adibiti sia a funzioni abitative che terziarie, **dovranno essere adottate soluzioni tecniche costruttive in grado di garantire i requisiti ed i livelli di prestazione previsti dal DPCM 5/11/97**, ponendo particolare attenzione all'isolamento acustico di facciata per gli edifici posti nelle immediate vicinanze della tangenziale.

Inoltre, sulla base delle destinazioni d'uso degli immobili e/o preventivamente all'insediamento di attività commerciali, **dovrà essere presentata idonea relazione previsionale d'impatto acustico**, ai sensi delle vigenti disposizioni normative (Legge n° 447/95 e Delibera di G. R. n° 673/04).

Distinti saluti.

Il Tecnico  
Stefania Zanni

Il Dirigente Responsabile del Distretto  
D.ssa Annalisa Zanini

#### **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 .....



## Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

Atto n° 186 del 23/11/2017

### OGGETTO :

COMUNE DI CARPI. VARIANTE SPECIFICA MINORE 43 AL PRG ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 105 DEL 13/07/2017.OSSERVAZIONI AI SENSI ART. 41 L.R. 20/2000.PARERE AMBIENTALE ART. 5 L.R. 20/2000 E ART. 12 D.LGS 152/2006.

Il Comune di Carpi è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 174 del 30/04/2002.

Con deliberazione consiliare n. 105 in data 13/07/2017, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Carpi ha adottato una variante minore al vigente Piano Regolatore Generale.

Il responsabile del Servizio Urbanistica in data 22/08/2017 con prot. 43760 ha inviato alla Provincia detta variante al Piano, che è stata assunta agli atti di questa Amministrazione in data 24/08/2017 con prot. 32736.

Si dà atto che la procedura di approvazione delle varianti al P.R.G. è disciplinata dall'articolo 41 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.

In merito alla valutazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, si richiamano anche le disposizioni vigenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica di cui al Decreto legislativo n. 152/2006 e ss.mm.ii, la L.R. 9/2008 e l'art. 5 L.R. 20/2000, nonché quelle relative alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008.

Si richiama altresì l'atto di organizzazione interna dell'Ente di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale n. 229 del 21 giugno 2011 avente per oggetto "*Valutazione Strumenti Urbanistici Comunali. Aggiornamento gestione procedimenti VAS e Verifica di Assoggettabilità di cui al Decreto Legislativo n. 152/2006 in coordinamento alla L.R. 20/2000 e loro successive modificazioni e integrazioni*".

Si richiama l'istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica Territoriale e Cartografica assunta agli atti con prot. n. 44882 del 23/11/2017.

Si considera che, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000, art.15 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 al P.R.G. 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 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 non sollevare osservazioni alla Variante minore 43 al P.R.G. adottata dal Comune di Carpi con deliberazione consiliare n. 105 del 13/07/2017 ai sensi dall'articolo 41 della L.R. 20/2000;
- 2) di approvare l'istruttoria tecnica prot. 44882 del 23/11/2017 della sopraccitata variante al P.R.G. adottata dal Comune di Carpi, allegata al presente atto che dello stesso costituisce parte integrante e sostanziale;
- 3) di inviare il presente atto al Comune di Carpi, alla Regione Emilia Romagna-Servizio Urbanistica, all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente dell'Emilia Romagna-sezione di Modena, all'ASL di Carpi Servizio Igiene Pubblica.

Il Presidente MUZZARELLI GIAN CARLO

\_\_\_\_\_  
Originale Firmato Digitalmente

(da compilare in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. \_\_\_\_\_ fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Modena, li \_\_\_\_\_

**ISTRUTTORIA SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E CARTOGRAFICA  
Prot. 44882 del 23/11/2017 cl. 07.04.05 fasc. 2508**

**COMUNE di CARPI. Variante specifica minore n.43 al PRG. Osservazioni ai sensi art. 41 della LR20/2000. Parere ambientale ai sensi art. 5 L.R. 20/2000 e art.12 D.Lgs.152/2006**

**PREMESSE**

Inquadramento amministrativo

L'Amministrazione Comunale è dotata di PRG approvato con D.C.P. n.174 del 21/07/2002, cui sono seguite numerose varianti.

La presente variante, adottata con D.C.C. n.105 del 13/07/2017, è stata trasmessa dal Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica con prot.43760 del 22/08/2017 ed è stata acquisita agli atti provinciali in data 24/08/2017 con prot.32736.

Pareri

In data 25 ottobre 2017, con protocollo n.20875 è stato trasmesso il parere di ARPAE, acquisito agli atti provinciali con prot.40764 del 25/10/2017, che si allega al presente atto (Allegato).

In data 06/11/2017, con nota prot.n.77203 è stato trasmesso il parere di AUSL, acquisito agli atti provinciali con prot.42420 del 07/11/2017.

Con nota prot. 62032 del 22/11/2017 acquisita agli atti della Provincia di Modena con nota prot 44712 del 22/11/2017 l'Amministrazione ha comunicato che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni.

Contenuti del piano

La Variante riguarda n.4 modifiche cartografiche (correzione di errore materiale e riperimetrazioni di alcune aree), n.3 normative (riformulazione dell'art. 50 per chiarire le modalità attuative e indirizzare alla rigenerazione urbana del tessuto edilizio esistente, inserimento di un comma all'art. 46bis, al fine di esplicitare le modalità di utilizzo del 20% di ampliamento ammesso, inserimento dell'articolo 6.08 che disciplina il trasferimento di volumetrie) n.2 recepimenti dei contenuti di due accordi ex art.18 LR20/00 (Azienda Agricola Querceta, Società DMR).

**Osservazioni ai sensi dell' art. 35 della L.R.20/2000**

Nel merito non si ritiene necessario sollevare rilievi urbanistici.

**PARERE TECNICO in merito alla Valutazione Ambientale (Verifica di Assoggettabilità) di cui all'art. 5 LR 20/2000 e art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, e della LR 9/2008**

Visti i contenuti del piano

Visto il Rapporto Ambientale Preliminare redatto ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.,

Visti i pareri espressi da Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale (allegato) e AUSL in premessa identificati

**1. a cui ci si dovrà conformare preventivamente all'approvazione ;**

Si ritiene che il piano in oggetto NON debba comportare successivi approfondimenti ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., **nel rispetto della sopraevidenziata prescrizione**, e

pertanto possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

\*\*\*

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla Variante specifica minore n.43 al PRG del Comune di Carpi si propone che il Presidente della Provincia::

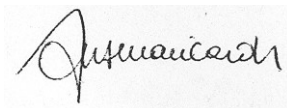
**non sollevi osservazioni ai sensi degli art. 35 e 41 L.R. 20/2000;**

**faccia proprie le conclusioni del parere tecnico in merito alla valutazione ambientale.**

Il Tecnico istruttore

Dott.ssa Maria Giulia Messori

La Dirigente  
Arch. Antonella Manicardi





Riscontro Protocollo n. PGMO/2017/16859  
SinaDoc: 26382/17

Carpi 24/10/2017

**Comune di Carpi**  
Settore A9 Pianificazione  
Urbanistica – Sportello Unico dell’Edilizia

E p.c. **Az. Usl di Modena**  
Dipartimento di Sanità Pubblica  
Servizio Igiene Pubblica

**Provincia di Modena**  
Servizio Pianificazione  
Urbanistica e Cartografica

OGGETTO: Comune di Carpi - Adozione variante specifica minore **N. 43** al PRG vigente, redatta ai sensi dell’art. 15, comma 4 lett.C della L.R. 47/78 e s.m. nonché art. 41, comma 2 lett. b) della LR 20/2000 e s.m. - **Parere di competenza**

Con riferimento alla Vs. richiesta di parere, prot. n° 43751 del 22/08/2017, acquisita agli atti Arpae con prot. n° 16859 del 25/08/17, inerente alla Variante specifica di PRG adottata con delibera consigliere n° 105 del 13/07/2017, si esprimono le valutazioni di competenza in merito alla documentazione fornita.

### Oggetto della variante

La variante propone sia modifiche cartografiche che normative e recepisce due accordi di programma ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20. In sintesi le modifiche riguardano:

#### Modifiche cartografiche:

1. Correzione per errore materiale relativamente ad aree private, con contestuale modifica delle destinazioni urbanistiche da zone a “Servizi di quartiere – art. 74” a “Tessuti dell’insediamento novecentesco di prima espansione – art. 40”;
2. ripermetrazione di un’area, a parità di ST, destinata a “Tessuto produttivo – art. 48” a seguito di ampliamento del fabbricato produttivo;
3. ripermetrazione di un’area d’intervento già sottoposta alle disposizioni di cui all’ex PRU stazione, con contestuale cambio di destinazione di Zona omogenea, da zona a Tessuti Polifunzionali – art. 47 a zone di trasformazione insediativa di tipo Bbis – art. 57.05 con relativa riduzione della capacità edificatoria realizzabile;
4. ripermetrazione con riduzione della ST pari a 5.775 mq circa dell’ambito di trasformazione identificato dalla sigla B34 ubicato a Cortile.

#### Varianti normative:

1. riformulazione dell’art. 50 delle N.T.A. vigenti con lo scopo di rendere più chiare le modalità attuative delle disposizioni in esso richiamate e indirizzate alla rigenerazione urbana del tessuto edilizio esistente senza stravolgere il contenuto originario;
2. inserimento di un comma all’art. 46bis, al fine di esplicitare le modalità di utilizzo del 20% di ampliamento ammesso dalle disposizioni dell’articolo stesso;
3. inserimento dell’articolo 6.08 che disciplina il trasferimento di volumetrie di cui all’art. 2643 comma 2bis del Codice Civile;



#### Accordi di programma art 18:

1. accordo approvato con atto di G.C. n. 70 del 11 aprile 2017 - Azienda Agricola La Querceta, con sede a Carpi (MO) in via Carrobbio 2 avente ad oggetto la demolizione di annessi agricoli non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, collocati in via Strada Provinciale di Correggio e trasferimento nell'area aziendale della relativa superficie complessiva esistente, con successivo ripristino ad uso agricolo delle aree di sedime dei fabbricati oggetto di demolizione. Realizzazione di strada poderale di servizio all'azienda che permetterà di dirottare all'esterno del centro abitato di S. Croce e verso la SP 468 Correggio- Carpi circa 1500 mezzi agricoli/anno di varie dimensioni diretti al centro di lavorazione dell'azienda stessa;
2. atto di G. C. n. 104 del 13 giugno 2017 - Soc. DMR relativa all'area ubicata tra via Parmenide, via Cattani e tangenziale Losi, avente ad oggetto la richiesta di SC aggiuntiva pari a 166,85 mq, per la quale il proponente si impegna a riqualificare l'intero complesso edilizio denominato "Casino Castellazzi" e a cedere al Comune 500 mq di area di proprietà destinata ad essere utilizzata per la realizzazione di ciclopedonale e cavalcavia di attraversamento della Tangenziale Losi;

#### Sostenibilità della variante

Ritenendo congrue le valutazioni riportate nel "Rapporto preliminare VAS-VALSAT" redatto dal Comune di Carpi ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006, per quanto di competenza della Scrivente Agenzia, si esprime parere favorevole all'adozione della suddetta variante, formulando comunque alcune specifiche **osservazioni/prescrizioni** di carattere ambientale in ordine alle seguenti varianti.

#### Variante cartografica n.2

Considerando che la ripermimetrazione dell'area comporta un avvicinamento della zona produttiva all'abitazione collocata a sud dell'insediamento, in fase di ampliamento dell'attività presente, **si dovrà porre particolare attenzione all'impatto acustico generato dalla collocazione di eventuali sorgenti di rumore.**

#### Variante cartografica 3:

Il comparto oggetto della variante è collocato in prossimità della linea ferroviaria, si ritiene pertanto positiva la riduzione di edificabilità apportata con la variante. Si evidenzia comunque che nella predisposizione del progetto planivolumetrico, **si dovranno adottare soluzioni tali che consentano il rispetto dei limiti acustici** previsti dal DPR 459/98 e dalla pertinente classificazione acustica (classe IV nella fascia di 50 metri prospiciente alla ferrovia e classe III per la restante area edificabile), **garantendo per tutti i lotti residenziali la compatibilità con la destinazione d'uso per funzioni abitative.**

#### Accordo di programma art.18 con Azienda Agricola La Querceta:

La realizzazione di un nuovo accesso all'azienda agricola la Querceta, permette di ridurre il traffico di mezzi pesanti da e per l'azienda che attualmente attraversano la frazione di Santa Croce, introducendo innegabili miglioramenti sia sugli aspetti acustici, che sulla qualità dell'aria.

Dalla documentazione presentata, si evidenzia però che la piazzola di accesso-recesso e la nuova strada poderale verranno realizzate sulla Provinciale per Correggio in prossimità di due edifici residenziali; **si richiede pertanto che in fase progettuale venga verificato l'impatto acustico generato dalle infrastrutture previste.**

L'accordo prevede inoltre la demolizione degli edifici non più congrui all'attività agricola collocati in via Strada Provinciale per Correggio e il trasferimento della superficie (1300 mq) nell'area di pertinenza della azienda agricola in via Carrobie 1, dove è prevista la realizzazione di un "edificio ad uso acetificio"; a tal riguardo, si sottolinea che, essendo l'acetificio in possesso di AUA, ogni modifica dell'impianto comporta la necessità dell'aggiornamento dell'autorizzazione in essere.



**Accordo di programma art.18 con società DMR**

L'accordo prevede la riqualificazione dell'intero complesso edilizio denominato "Casino Castellazzi", ubicato tra via Parmenide, via Cattani e la tangenziale Losi, e la realizzazione una superficie aggiuntiva di circa 345 mq da destinare ad attività commerciale/ricettiva; in base alla vigente classificazione acustica comunale l'area in oggetto è inserita in una UTO di classe V – area prevalentemente industriale, con limiti assoluti di immissione pari a 70 dBA nel periodo diurno e 60 dBA nel periodo notturno.

Considerando che nell'area sono previste anche destinazioni abitative/ricettive e direzionali, **si ritiene più congruo che l'area venga inserita in una UTO di classe IV** – area ad intensa attività umana con limiti assoluti di immissione pari in 65 dBA nel periodo diurno e 55 dBA nel periodo notturno.

In ogni caso, nella realizzazione degli edifici adibiti sia a funzioni abitative che terziarie, **dovranno essere adottate soluzioni tecniche costruttive in grado di garantire i requisiti ed i livelli di prestazione previsti dal DPCM 5/11/97**, ponendo particolare attenzione all'isolamento acustico di facciata per gli edifici posti nelle immediate vicinanze della tangenziale.

Inoltre, sulla base delle destinazioni d'uso degli immobili e/o preventivamente all'insediamento di attività commerciali, **dovrà essere presentata idonea relazione previsionale d'impatto acustico**, ai sensi delle vigenti disposizioni normative (Legge n° 447/95 e Delibera di G. R. n° 673/04).

Distinti saluti.

Il Tecnico  
Stefania Zanni

Il Dirigente Responsabile del Distretto  
D.ssa Annalisa Zanini

**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 .....





Provincia  
di Modena

**Atto n. 186 del 23/11/2017**

*Oggetto:* COMUNE DI CARPI. VARIANTE SPECIFICA MINORE 43 AL PRG ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 105 DEL 13/07/2017.OSSERVAZIONI AI SENSI ART. 41 L.R. 20/2000.PARERE AMBIENTALE ART. 5 L.R. 20/2000 E ART. 12 D.LGS 152/2006.

Pagina 1 di 1

**ATTO DEL PRESIDENTE**

L'Atto del Presidente n. 186 del 23/11/2017 è pubblicato all'Albo Pretorio di questa Provincia, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 23/11/2017

L'incaricato alla pubblicazione  
MORSOLETTO ILDE ROSSANA

Originale firmato digitalmente

**n. 234 del 09.08.2017 - periodico (Parte Seconda)**

Comune di Carpi (Modena)

COMUNICATO

**Adozione di variante specifica minore n. 43 al Piano Regolatore Generale (PRG) vigente**

Si avvisa che con deliberazione di Consiglio comunale n. 105 del 13/07/2017 è stata adottata una variante specifica minore n. 43 al Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Carpi (MO).

Tutti gli atti costituenti la variante al PRG vigente sono depositati in libera visione al pubblico presso il Comune di Carpi, Via B. Peruzzi, n. 2 – Settore A9 - Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico per la durata di 60 (sessanta) giorni interi e consecutivi dalla data di pubblicazione del presente avviso nel BURERT della Regione e possono essere visionati liberamente nei seguenti orari:

- dal lunedì al sabato dalle ore 9.30 alle ore 12.30;
- il martedì e giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.00

Entro e non oltre il 7 ottobre 2017 gli enti, gli organismi pubblici, le associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela degli interessi diffusi ed i singoli cittadini nei confronti dei quali le previsioni della variante sono destinate a produrre effetti diretti, possono presentare osservazioni e proposte sui contenuti della variante adottata, le quali saranno valutate prima dell'approvazione definitiva.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

NORBERTO CARBONI

Regione Emilia-Romagna (CF 800.625.903.79) - Viale Aldo Moro 52, 40127 Bologna - Centralino: 051.5271

Ufficio Relazioni con il Pubblico: Numero Verde URP: 800 66.22.00, [urp@regione.emilia-romagna.it](mailto:urp@regione.emilia-romagna.it),  
[urp@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:urp@postacert.regione.emilia-romagna.it)



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio  
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

*Delegato per Organizzazione e Funzionamento- COMUNE DI NOVI DI MODENA*  
*Delegato per Gestione Sedute - COMUNE DI CARPI*

Prot.Gen.le Carpi N.°

**VERBALE DI SEDUTA DELLA COMMISSIONE  
PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PER IL PAESAGGIO  
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**  
(Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera)

**VERBALE N. 14**  
Seduta del **07/12/2017**

A seguito di invito scritto ai componenti, la **Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**, nominata con delibera della Giunta dell'Unione n.23 del 20.03.2012, e successiva DGU n. 63 del 07.06.2017, si è riunita presso la Sede dello SUE del Comune di Carpi il giorno **07/12/2017** alle ore 15.00, per l'esame dei progetti pervenuti:

Sono presenti:

NO	Ing. Claudia Dana Aguzzoli
SI	Arch. Pier Paolo Benedetti
SI	Arch. Maria Elena Fabbrucci - PRESIDENTE
SI	Arch. Gaetano Venturelli
SI	Arch. Claudio Zanirato
SI	Arch. Alberto Arletti in qualità di Segretario
NO	Arch. Mara Pivetti in qualità di Vice Segretario

Segretario Verbalizzante: geom. Meraglino Antonino

Il Segretario, riconosciuta valida la seduta per la presenza del prescritto numero dei componenti, sottopone al parere consultivo della Commissione le seguenti pratiche, suddivise per Comune:



\*03600520170065973P06\*


**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio  
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

 Delegato per Organizzazione e Funzionamento- **COMUNE DI NOVI DI MODENA**  
 Delegato per Gestione Sedute - **COMUNE DI CARPI**
**NOVI DI MODENA**

N . 1	Tipo proc. – SCIA	N. 2016/46/RCR
Richiedente	VECCHI RUGGERO	
Oggetto	<b>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO DANNEGGIATO GRAVEMENTE DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012 (ORD. 1349/2012)</b>	
Ubicazione	ROVERETO S.SECCHIA Via FAIANI 14	
Progettista	RIBALDI Arch. ALESSANDRO	
Responsabile procedimento	VITTORIA MARIA	
PARERE CQ	FAVOREVOLE A CONDIZIONE CHE LE FINITURE SIANO CONGRUE ALLA NORMATIVA, IN PARTICOLARE INFISSI INTERNI IN LEGNO E GRONDE IN RAME, NON SIANO REALIZZATE LE CORNICI INTORNO ALLE FINESTRE E ALL'ESTERNO SIANO RIPROPOSTI GLI ELEMENTI SPORGENTI DELLA COPERTURA; NEL BASSO SERVIZIO, VISTA LA PARTICOLARE CONFORMAZIONE DEL TETTO, SI CONCORDA SULLA RIPROPOSIZIONE IN LEGNO, MA NON LAMELLARE, DELLA STRUTTURA DELLA COPERTURA MANTENENDO GLI ELEMENTI (TRAVI) SPORGENTI ALL'ESTERNO.	

N . 2	Tipo proc. – SCIA	N. 2017/105/RCR
Richiedente	AKHTAR MAHMOOD	
Oggetto	<b>LAVORI DI RIPARAZIONE E RIPRISTINO CON MIGLIORAMENTO SISMICO DA ESEGUIRE SULL'EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CUI ALLA UMI 01/07 - 01/08, DANNEGGIATO A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DI MAGGIO 2012 (ORDINANZA N. 1417/2012)</b>	
Ubicazione	NOVI DI MODENA Via PROVINCIALE MANTOVA 46	
Progettista	RICCA Geom. VINCENZO	
Responsabile procedimento	VITTORIA MARIA	
PARERE	SOSPESO: SIA RIVISTA LA PROGETTAZIONE IN QUANTO LA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO E' TALE DA NON POTER PRESCINDERE DALLE INDICAZIONI DEL PIR, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ADEGUAMENTO DELLA TIPOLOGIA DELLE FACCIATE. IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE SEGNALE CHE, PER UN REFUSO, NEL VERBALE N.13 DELLA SEDUTA DEL 23/11/2017 LA PRATICA IN OGGETTO E' STATA ERRONEAMENTE INDICATA CON PARERE "FAVOREVOLE", MENTRE AVREBBE DOVUTO AVERE CORRETTAMENTE L'ESITO "RINVIATO ESAME".	

**CAMPOGALLIANO**

N. 3	Tipo procedimento SCIA	N. 9997/2017	Prot. Gen. n. 9478 del 25/11/2017
Richiedente	REGAZZONI ENRICO E ALTRI		
Oggetto	<b>INTERVENTO DI ABBATTIMENTO PIANTE IN GIARDINO DI NOTEVOLE INTERESSE</b>		
Ubicazione	VIA CARANDINI, 2		
Progettista	BORGHI LICIA		
Responsabile procedimento	ALEX BARBANTI		
PARERE	FAVOREVOLE ALLA DEMOLIZIONE IN CONSIDERAZIONE DELLA PERICOLOSITA' DICHIARATA; SIA PRODOTTA DOCUMENTAZIONE PER VALUTARE L'EFFETTIVA CONSISTENZA DEL VERDE ESISTENTE ADIACENTE E LA NUOVA COLLOCAZIONE		



\*03600520170065973P06\*



Campogalliano  
Carpi  
Novi di Modena  
Soliera

**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio  
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

Delegato per Organizzazione e Funzionamento- **COMUNE DI NOVI DI MODENA**  
Delegato per Gestione Sedute - **COMUNE DI CARPI**

**CARPI**

N . 4	Tipo proc. – urbanistica		P.G. n° 63417 del 28/11/2017
Richiedente	COMUNE DI CARPI		
Oggetto	<b>APPROVAZIONE DEFINITIVA, AI SENSI ART.15 LR 47/78 E SM, DI VARIANTE URBANISTICA N.43, GIÀ ADOTTATA CON DCC N.105 DEL 13/07/2017</b>		
Ubicazione			
Progettista			
Responsabile procedimento	PALLADINO ATTILIO		
PARERE CQ	FAVOREVOLE		

N . 5	Tipo proc. – SCIA	1656/2017	N. Prot. 63244/2017
Richiedente	AZIENDA AGRICOLA MAZZARIOL BERNARDINA		
Oggetto	<b>VARIANTE ALLA SCIA N. 297/2015 PER RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI AGRICOLI AD USO STALLA/FIENILE E RESIDENZA AGRICOLA DANNEGGIATI DAL SISMA 2012 E DICHIARATI INAGIBILI E INTERVENTO DI RISISTEMAZIONE DELL'AREA CORTILIVA_FOGLIO 5 MAPPALE 105 SUBALTERNO 6,7</b>		
Ubicazione	STRADA S.413 ROMANA NORD N. 136		
Progettista	LANZOTTI MARCO		
Responsabile procedimento	CAVAZZUTI STEFANO		
PARERE CQ	FAVOREVOLE		

N .6	Tipo proc. – RCR	28/2014	N. Prot. 22802/2014
Richiedente	LUGLI LISETTA		
Oggetto	<b>RIPARAZIONE E RIPRISTINO CON MIGLIORAMENTO SISMICO CAUSA DANNI SISMA MAGGIO 2012</b>		
Ubicazione	VIA PONTICELLO ARGINELLO N. 6		
Progettista	CAVAZZUTI VANNI		
Responsabile procedimento	MERAGLINO ANTONINO		
PARERE CQ	SOSPESA. LA TORRETTA CENTRALE DI CUI SI PROGETTA LA RICOSTRUZIONE NON PARE COEVA AL FABBRICATO PRINCIPALE ED ANZI COSTITUISCE ELEMENTO INCONGRUO RISPETTO ALLA TIPOLOGIA ESISTENTE: SIA PRODOTTA IDONEA DOCUMENTAZIONE PER DIMOSTRARNE LA LEGITTIMITA'. DURANTE L'ESAME E IL VOTO ESCE ARCH.ARLETTI.		

N . 7	Tipo proc. – RCR	135/2014	N. Prot. 35925/2017
Richiedente	TASCHINI CLARA		
Oggetto	<b>RIPARAZIONE E RIPRISTINO CON MIGLIORAMENTO SISMICO CAUSA DANNI SISMA 2012</b>		
Ubicazione	P.LE RAMAZZINI BERNARDINO N. 30 / A		
Progettista	PALTRINIERI GIAN BATTISTA		
Responsabile procedimento	ARLETTI ALBERTO		
PARERE CQ	SOSPESA: SIA PRODOTTO APPROFONDIMENTO DI RILIEVO E PROGETTO DEI BALCONI (RISOLVENDO ALCUNE INCONGRUENZE GRAFICHE SU SPESSORE SOLETTA, QUOTE, POSIZIONE RINGHIERE, POSIZIONE MENSOLE) E DEL CAPPOTTO (VALUTANDO LA POSSIBILITA' DI REALIZZARLO ALL'INTERNO) AL FINE DI SALVAGUARDARE L'ASPETTO DELLA FACCIATA NEI SUOI RAPPORTI TRA LE PARTI, PROFONDITÀ E AGGETTI.		



\*03600520170065973P06\*


**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio  
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

 Delegato per Organizzazione e Funzionamento- **COMUNE DI NOVI DI MODENA**  
 Delegato per Gestione Sedute - **COMUNE DI CARPI**

N . 8	Tipo proc. – RCR	1096/2017	N. Prot. 40838/2017
Richiedente	MENGHINI IVA		
Oggetto	<b>INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO DI EDIFICIO STORICO SOGGETTO A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CAUSA DANNI SISMA 2012</b>		
Ubicazione	VIA ALDROVANDI N. 26		
Progettista	BONARETTI MICHELE		
Responsabile procedimento	ARLETTI ALBERTO		
PARERE CQ	FAVOREVOLE A CONDIZIONE CHE SIA VERIFICATA LA FRUIBILITA' DELLA SCALA DEL CORPO NORD		

N . 9	Tipo proc. – RCR	810/2014	N. Prot. 41494/2017
Richiedente	UNTERTHURNER ALOIS		
Oggetto	<b>RIPARAZIONE E RIPRISTINO CON MIGLIORAMENTO SISMICO CAUSA DANNI SISMA 2012</b>		
Ubicazione	P.ZZA DEI MARTIRI N. 54		
Progettista	MAGNANINI MARIANNA		
Responsabile procedimento	ARLETTI ALBERTO		
PARERE CQ	RINVIATO ESAME		

N . 10	Tipo proc. – SCIA	1284/2017	N. Prot. 49161/2017
Richiedente	GIPSI S.R.L.		
Oggetto	<b>ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART 17 L.R. 23/2004 PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI EDILIZI E RICHIESTA APPLICAZIONE ART.10 COMMA 2 LR 23/2004 -RIESAME-</b>		
Ubicazione	VIA ARLETTI CURZIO N. 2 / A		
Progettista	SCHILLACI IGNAZIO		
Responsabile procedimento	ARLETTI ALBERTO		
PARERE CQ	RINVIATO ESAME		

N . 11	Tipo proc. – RCR	1529/2017	N. Prot. 58769/2017
Richiedente	FINVAMAR S.R.L.		
Oggetto	<b>RIPARAZIONE E RIPRISTINO CON MIGLIORAMENTO SISMICO CAUSA DANNI SISMA 2012 - ORDINANZA 32/2014 E SMI.</b>		
Ubicazione	V.LE CARDUCCI GIOSUE' N. 14		
Progettista	MARTINIELLO MATTEO		
Responsabile procedimento	ARLETTI ALBERTO		
PARERE CQ	RINVIATO ESAME		



\*03600520170065973P06\*



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio  
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

Delegato per Organizzazione e Funzionamento- **COMUNE DI NOVI DI MODENA**  
Delegato per Gestione Sedute - **COMUNE DI CARPI**

N. 12	Tipo proc. – SCIA	1517/2017	N. Prot. 58449/2017
Richiedente	TESTI ENRICO		
Oggetto	<b>SCIA VARIANTE AL MUDE 639/14 - PROGETTO STRUTTURALE PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED IL MIGLIORAMENTO SISMICO CAUSA DANNI SISMA 2012</b>		
Ubicazione	VIA ROVIGHI GIULIO N. 16		
Progettista	CAGGIATI LINO		
Responsabile procedimento	ARLETTI ALBERTO		
PARERE CQ	FAVOREVOLE A CONDIZIONE CHE IL FILO SUPERIORE DEL MANTO IN COPPI MANTENGA IL TRADIZIONALE ALLINEAMENTO SENZA SALTII DI QUOTA: LA SOLUZIONE PROPOSTA PER LA SOLA PARTE TERMINALE SU STRADA SIA ESTESA ALL'INTERA FALDA, ABBASSANDO DUNQUE L'ISOLAMENTO IN MODO DA EVITARE IL GRADINO IN COPERTURA ED IL PACCHETTO DI DIMENSIONI ABNORMI RISPETTO ALLA FACCIATA E CORNICIONE. NON DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE MODIFICHE AL PROSPETTO A MENO CHE NON SI TRATTI DI DIMOSTRATO MERO ERRORE DI RILIEVO RIPRISTINANDO IL CORNICIONE ORIGINARIO ANCHE NELLE SUE MODANATURE E CORNICI SUL FRONTE. SONO FATTE SALVE EVENTUALI PROBLEMATICHE IN ORDINE ALLA LEGITTIMITÀ DELL'INTERVENTO IN FACCIATA E SU SUOLO PUBBLICO. IL PRESENTE PARERE È LIMITATO AGLI ELEMENTI IN FACCIATA E OGGETTO DELL'ORDINANZA DI RIPRISTINO.		

N. 13	Tipo proc. – SCIA	1576/2017	N. Prot. 60612/2017
Richiedente	CASESTILE S.R.L.		
Oggetto	<b>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A RESIDENZA (EX ORATORIO S.ANTONIO)</b>		
Ubicazione	C.SO CABASSI SANDRO N. 29		
Progettista	MUDU ALESSANDRA		
Responsabile procedimento	ARLETTI ALBERTO		
PARERE CQ	SOSPESO. SI RIBADISCE IL CONTENUTO DEI PARERI PIÙ VOLTE ESPRESSI NELLA PROGETTAZIONE CHE HA PRECEDUTO IL PRESENTE TITOLO: NELLA PROPOSTA PRESENTATA L'INSERIMENTO DELL'ASCENSORE E DELLE PARTICIONI INTERNE, ANCHE A DELIMITAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, FANNO PERDERE OGNI POSSIBILITÀ DI PERCEZIONE/LETTURA DI UNO SPAZIO SPECIALE PRECEDENTE. SIA RIVISTA LA PROGETTAZIONE AFFRONTANDO IL TEMA DELLA COMPRESENZA DELLA SCALA ESISTENTE, INDICATA NEL NUOVO PROGETTO QUALE ELEMENTO ULTIMO DA MANTENERE E VALORIZZARE, CON ELEMENTI DELL'ORIGINARIO VANO DELL'EX ORATORIO.		



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio  
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**  
Delegato per Organizzazione e Funzionamento- **COMUNE DI NOVI DI MODENA**  
Delegato per Gestione Sedute - **COMUNE DI CARPI**

Carpi

N. 0065973 del 11/12/2017 - Partenza

06 03- - Edilizia privata e SUE-



\*03600520170065973P06\*

**VERBALE N.14**

Seduta del ~~29/11/2017~~

- 7 DIC 2017

Ing. Claudia Dana Aguzzoli.....

Arch. Pier Paolo Benedetti.....

Arch. Maria Elena Fabbrucci.....

Arch. Gaetano Venturelli.....

Arch. Claudio Zanirato.....

Arch. Alberto Arletti.....

Arch. Mara Pivetti .....