



## Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

**Atto numero 194 del 03/11/2023**

**OGGETTO: COMUNE DI CARPI: PIANO DI RECUPERO URBANO (PRU)  
DENOMINATO "IL BISCIONE". AI SENSI DELL'ART. 4 LR 24/2017: OSSERVAZIONI  
AI SENSI DELL'ART. 35 L.R. N. 20/2000, VERIFICA AMBIENTALE DI CUI AGLI  
ARTT.18 E 19 L.R.24/2017, ART. 5 LR 20/2000, ART. 12 DEL D.LGS. N. 152/2006..**

L'Amministrazione Comunale di Carpi 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.

In particolare, l'ambito "PRU1", parzialmente attuato mediante il presente PUA, è stato individuato all'interno della Variante minore n. 49 al PRG di Carpi, adottata con D.C.C. n. 67 del 17/06/2021 e successivamente approvata con D.C.C. n. 123 del 16/12/2021. La Provincia di Modena si è espressa in merito a tale variante con Atto del Presidente n. 193/2021.

Con D.C.C. n. 80 del 15/12/2022. è stato adottato il presente Piano di Recupero Urbano (PRU), in variante al P.R.G. vigente ai soli fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità.

Il piano è stato assunto agli atti della Provincia di Modena con nota prot. 1763 del 18/01/2023

Si dà atto che la procedura dei Piani Particolareggiati è disciplinata dall'art. 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.

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 aveniente 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 Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti assunta agli atti con prot. n. 38607 del 02/11/2023.

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 del Piano, è tenuto ad adeguarsi alle osservazioni ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate;
- l'approvazione di 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@levida.it](mailto:dpo-team@levida.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 non sollevare osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, di fare proprie le conclusioni del parere ambientale di cui agli artt.18 e 19 della L.R.24/2017, dell'art. 5 della L.R.20/2000 e dell'art.12 del D.Lgs.152/2006, approvando l'istruttoria tecnica prot. 38607 del 02/11/2023 allegata al presente atto;
- 2) 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, all'ASL - Servizio Igiene Pubblica.

Il Presidente  
**BAGLIA FABIO**

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

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

**Prot. 38607 del 02/11/2023**

**Classifica 07.04.05 – Fascicolo 2878**

**COMUNE di CARPI: Piano di Recupero Urbano (PRU) denominato “Il Biscione”.**

**Ai sensi dell'art. 4 LR 24/2017: Osservazioni ai sensi dell'art. 35 L.R. N. 20/2000, Verifica ambientale di cui agli artt. 18 e 19 L.R.24/2017, art. 5 LR 20/2000, art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006.**

**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.

In particolare l’ambito “PRU1”, parzialmente attuato mediante il presente PUA, è stato individuato all’interno della Variante minore n. 49 al PRG di Carpi, adottata con D.C.C. n. 67 del 17/06/2021 e successivamente approvata con D.C.C. n. 123 del 16/12/2021. La Provincia di Modena si è espressa in merito a tale variante con Atto del Presidente n. 193/2021.

Con D.C.C. n. 80 del 15/12/2022. è stato adottato il presente Piano di Recupero Urbano (PRU), in variante al P.R.G. vigente ai soli fini dell’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio e dichiarazione di pubblica utilità.

Il PRU è stato assunto agli atti della Provincia di Modena con nota prot. 1763 del 18/01/2023.

Successivamente, per le vie brevi, il Comune di Carpi ha trasmesso un parere espresso dal “Settore Governo e qualità del territorio” della Regione Emilia Romagna, a firma del Dott. Giovanni Santangelo (prot. Comune di Carpi n. 57635 del 08/09/2022). Nell’ambito di tale parere viene confermata la possibilità di presentare, anche al termine della prima fase del periodo transitorio di cui all’art. 4 della L.R. 24/2017 un piano di recupero nell’ambito di Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) che costituisce variante al PRG unicamente in merito all’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio.

Pareri e Osservazioni

In relazione al presente procedimento sono pervenuti:

- Parere ARPAE favorevole con prescrizioni acquisito agli atti della Provincia con prot. 4962 del 13/02/2023 allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- Parere favorevole AUSL acquisito agli atti della Provincia di Modena con prot. n. 42375 del 09/12/2022 allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale;

Con nota assunta agli Atti della Provincia di Modena con prot. 36025 del 12/10/2023 il Comune ha trasmesso le osservazioni pervenute durante il periodo di deposito del PUA e la relativa proposta di controdeduzione. Tali osservazioni riguardano unicamente il procedimento di esproprio o di acquisizione delle unità immobiliari interessate dal PRU.

Contenuti del Piano di Recupero Urbano

Il comparto di intervento è costituito da una porzione dell’ambito PRU1 individuato dal vigente PRG del Comune di Carpi e disciplinato dall’art. 52 delle NTA del medesimo PRG.

Il presente piano di recupero urbano riguarda in particolar modo la rigenerazione urbana di un’area di ST pari a 20 976 mq, che comprende il fabbricato a destinazione residenziale- commerciale – terziaria denominato “Il Biscione”, le relative aree esterne condominiali di pertinenza e i limitrofi spazi pubblici esistenti (strade, parcheggi ed aree verdi).

Il Piano di Recupero è in variante al PRG vigente del Comune di Carpi unicamente per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità. In particolare viene previsto l'esproprio di n. 55 alloggi, n. 11 uffici e n. 33 autorimesse.

Il Piano di Recupero comprende un insieme di interventi volti finalizzati all'innalzamento della qualità urbana ed edilizia, al potenziamento delle dotazioni di verde condominiale, alla razionalizzazione degli accessi e riorganizzazione dei parcheggi, al miglioramento sismico ed energetico dell'edificio, nonché delle dotazioni territoriali presenti.

Vengono previsti due macro-stralci di attuazione:

- un primo stralcio comprendente il complesso immobiliare del “Biscione” e le aree condominiali esterne;
- un secondo stralcio comprendente le restanti aree esterne (pubbliche) ricomprese all'interno del perimetro del Piano di Recupero.

Per il complesso immobiliare e relative aree condominiali (1° Stralcio), il progetto di Piano propone i seguenti interventi.

- 1) Riqualificazione e riconversione ad usi abitativi e sociali circa il 50% delle unità immobiliari della piastra terziaria, dislocate prevalentemente al piano primo. Al piano primo è prevista la riqualificazione, attraverso interventi di accorpamento e ristrutturazione, delle unità immobiliari da destinare a servizi alla persona e si prevede la collocazione di un'attività sanitaria/ambulatoriale. Sempre al piano primo viene prevista la riqualificazione, attraverso interventi di accorpamento e ristrutturazione, delle unità immobiliari da destinare ad attività collettive, proposte dai condomini, quali sala studio, co-working, sala wifi o per didattica a distanza.
- 2) Riqualificazione di almeno 55 abitazioni delle 90 complessive, da destinare a ERS dislocate tra il piano secondo e il piano sesto delle due torri, pari a circa il 60% della porzione abitativa. Viene prevista inoltre una ristrutturazione, anche tramite accorpamento, di tali u.i. residenziali. Alcune unità immobiliari, attualmente ad una camera da
- 3) Rifunzionalizzazione a verde ad uso condominiale la copertura piana della piastra, prevedendo
- 4) Miglioramento energetico e sismico dell'edificio

Per le aree esterne pubbliche (2° stralcio) sono previste le seguenti linee operative di intervento.

- 1) Riconnessione e valorizzazione dei percorsi esistenti a miglioramento e completamento del sistema ciclopedonale di quartiere.
- 2) Riorganizzazione della sosta sul fronte di Via Unione Sovietica, mitigazione delle barriere percettive e rimodulazione delle barriere architettoniche per integrare le aree pertinenziali del Biscione con Piazzale Francia.
- 3) Ridisegno degli spazi e riorganizzazione della sosta su Via Cattani Sud, in relazione alla piastra commerciale al piano terra del Biscione, garantendo maggiore permeabilità pedonale e una maggiore caratterizzazione dello spazio
- 4) Riqualificazione dell'area verde a ovest dell'edificio, rendendola attrezzata e fruibile

#### **Si formula il seguente parere**

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

Non si sollevano osservazioni di natura urbanistica.

#### **PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'art. 5 LR 20/2000 e ss. mm. e ii e LR 9/2008 (D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008)**

Si rileva che, contrariamente a quanto indicato nella Verifica di Conformità a Vincoli e Prescrizioni contenuta all'interno del rapporto di Valsat, il comparto di intervento ricade all'interno delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art. 11 del vigente PTCP.

**Si prescrive il rispetto del principio di attenuazione idraulica di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP.**

*Istruttoria del Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti*

Si rileva che nell’ambito del presente procedimento non è stata individuata in nessun elaborato la superficie permeabile prevista in progetto. Si evidenzia inoltre che nell’elaborato grafico “Planimetria aree esterne e destinazioni d’uso urbanistiche” è stato indicato che *“Il parametro SP così come previsto all’art. 5 delle NTA del PRG vigente non si applica, in quanto non si tratta di un intervento di nuova costruzione.”*

Si osserva a tal proposito che l’art. 55 del vigente PTCP *“Coordinamento delle scelte relative alla riqualificazione urbana”* al comma 3, relativamente alle zone soggette a riqualificazione, prescrive una riduzione delle superfici impermeabilizzate rispetto alla situazione preesistente, con la presenza di superfici permeabili in misura non inferiore al 30% della superficie territoriale.”

**Risulta necessario in sede di approvazione del Piano individuare la Superficie Permeabile di progetto, verificando la conformità con l’art. 55 del vigente PTCP.**

**A tal proposito si chiede di valutare l’opportunità di utilizzare materiali ad elevato grado di permeabilità per la pavimentazione di parcheggi, piazze ed altri spazi aperti non suscettibili di inquinamento dell’acquifero della falda.**

Si pone in evidenza che nella verifica di conformità a vincoli e prescrizioni condotta all’interno della Valsat è stato indicato che l’area di intervento si colloca all’interno dello scenario di area interessata da alluvioni poco frequenti (P2) dell’Ambito Reticolo Secondario di Pianura. Tuttavia all’interno della Valsat non è stato condotto alcuno studio idraulico e non sono state individuate misure volte a garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità.

**In riferimento alla conformità con in vigente PGRA si richiamano le disposizioni di cui alla DGR 1300/2016.**

In riferimento alle opere volte al miglioramento energetico dell’edificio non si riscontrano all’interno della Valsat particolari approfondimenti in merito all’approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili.

**Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia di prestazione energetica degli edifici, tra cui in particolare la DGR 1548/2020 e ss.mm.ii e in riferimento alla predisposizione ed all’installazione di sistemi per la ricarica di veicoli elettrici (D.lgs 48/2020).**

In riferimento alla “matrice ambiente idrico” valutata all’interno della Valsat

**Si richiamano le misure per il risparmio idrico di cui all’allegato 1.8 del vigente PTCP (con particolare riferimento ai punti b.2.4 e b.1.1.)**

Visto il Rapporto Preliminare redatto ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.,  
preso atto dei contenuti dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale in premessa richiamati,  
che alla presente istruttoria si allegano quale parte integrante e sostanziale e di cui si prescrive  
l’integrale rispetto;

Con riguardo alle osservazioni pervenute e alla bozza di controdeduzione voglia infine considerare  
l’Amministrazione Comunale che l’accoglimento totale o parziale di esse deve essere subordinato alla  
pertinenza delle medesime e non deve risultare in contrasto con gli elaborati del piano adottato e  
depositato.

**si ritiene che il Piano di Recupero Urbano (PRU) d’iniziativa pubblica denominato “Il Biscione”  
del Comune di Carpi non debba comportare successivi approfondimenti ai sensi del  
D.Lgs.152/2006 Titolo II, e pertanto possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione  
Ambientale Strategica, nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate.**

\* \* \*

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito allo strumento attuativo denominato Piano di Recupero Urbano (PRU) d'iniziativa pubblica “Il Biscione”, si propone che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato:

- senza sollevare rilievi di natura urbanistica ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000
- facendo proprie le Conclusioni della valutazione ambientale sopra riportate, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R.24/2017, dell'art. 5 LR 20/2000 e dell'art.12 D.Lgs 152/2006 e loro ss. mm. e ii.

Il Dirigente  
**Ing. Daniele Gaudio**

SINADOC n. 6972/2023

**Comune di Carpi**

Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico

**Provincia di Modena**

Servizio Pianificazione

Urbanistica e Cartografica

c.a. Arch. Maria Giulia Messori

**Az. Usl di Modena**

Dipartimento di Sanità Pubblica

Servizio Igiene Pubblica Carpi

**OGGETTO:** **Comune di Carpi - Piano di Recupero Urbano (PRU) denominato “Il Biscione”**  
in variante al P.R.G. vigente ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio  
e dichiarazione di pubblica utilità - Delibera di adozione del C.C. n. 80 del 15/12/2022.  
**Parere di competenza Arpae**

In riscontro alla **Vs. richiesta di parere del 18/01/2023**, acquisita agli atti Arpae con prot. N° 9169 del 18/01/2023, inerente il Piano di Recupero Urbano (PRU) denominato “Il Biscione”, in variante al P.R.G. vigente ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità;

esaminati gli elaborati tecnici di Piano, adottati con Delibera del C.C. n. 80 del 15/12/2022, finalizzati alla realizzazione dei necessari interventi edilizi per la riqualificazione del complesso immobiliare e la rigenerazione urbana del contesto circostante;

**per quanto di competenza della scrivente Agenzia, si esprimono le seguenti valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale della proposta di Piano in Variante al PRG vigente.**

**OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO (PRU1) E DELLA VARIANTE AL PRG**

*Lo strumento di pianificazione vigente del comune di Carpi è il PRG 2000 (adottato con Delibera Consiliare n. 247 del 21/7/2000 ed approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 174 del 30/4/2002) aggiornato all'ultima Variante Specifica al PRG vigente N. 52, in corso di approvazione.*

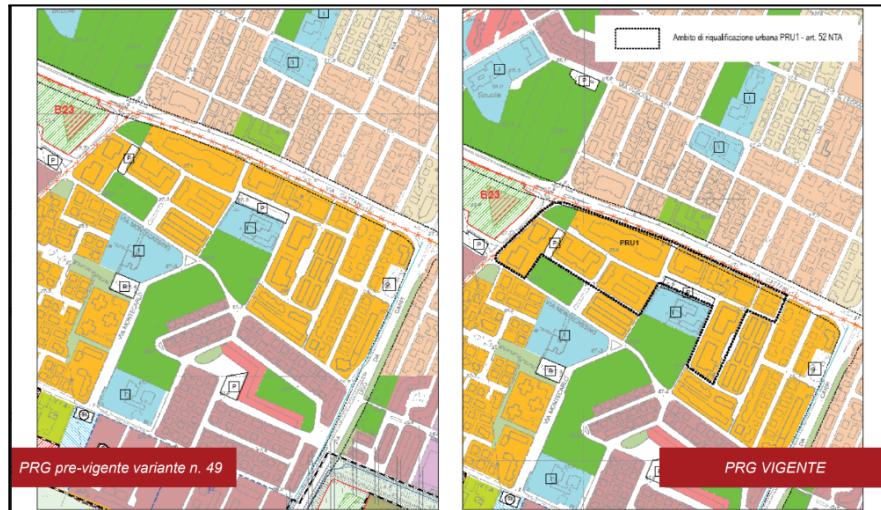
Il presente Piano di Recupero Urbano è stato approvato dal Comune di Carpi, con deliberazione del C.C. n°123 del 16/12/2021, all'interno della Variante specifica minore n.49, redatta ai sensi dell'art. 15, commi 4, lett. c) della L.R. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle disposizioni stabilite ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.R. 24/2017, che individua cartograficamente l'ambito del complesso immobiliare come area da assoggettare a rigenerazione urbana per l'attuazione del Programma di riqualificazione urbana. Tale variante è stata approvata al fine di dar corso all'attuazione del PIERS e alla predisposizione di uno strumento urbanistico preventivo che apporrà anche un vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità sull'immobile. Nelle Tavole grafiche PS2 – 24 e 25 l'ambito di rigenerazione urbana è stato individuato e contraddistinto con la sigla PRU1.

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

Presidio Territoriale di Carpi - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro

via Cattani Sud 61 | 41012 Carpi (MO) | tel +39 059 669066 | PEC [aoomo@cert.arpa.emr.it](mailto:aoomo@cert.arpa.emr.it)

### ESTRATTO TAVOLA PS2 DEL P.R.G.



Dal punto di vista normativo, la variante ha inserito nel CAPO IV - Città da Riqualificare - l'art. 52 finalizzato a disciplinare l'attuazione del PIERS mediante uno strumento attuativo preventivo costituito dal Programma di Riqualificazione Urbana di iniziativa pubblica (o atto equivalente) che, nel caso di specie, è stato identificato nel Piano di Recupero Urbano di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457.

L'area ricompresa nel perimetro del PRU1 è pari a 20.976 mq. All'interno di tale ambito saranno attivati interventi finalizzati all'innalzamento della qualità urbana ed edilizia, al potenziamento delle dotazioni di verde condominiale, alla razionalizzazione degli accessi e riorganizzazione dei parcheggi, al miglioramento sismico ed energetico degli edifici, nonché delle dotazioni territoriali presenti.

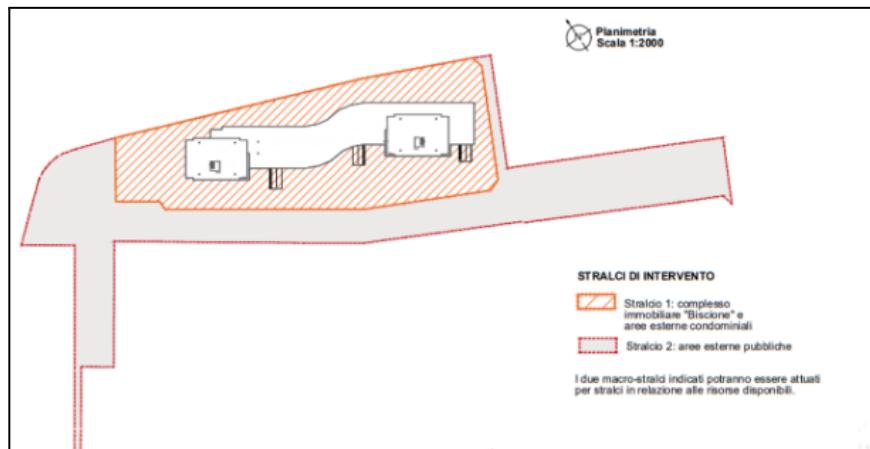
**La Variante urbanistica correlata al progetto riguarda l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per il complesso immobiliare il "Biscione", posto sul fronte di Via Cattani ed identificato con i civici 2 e 4 di via Unione Sovietica, e relative aree esterne condominiali.**

#### PROGETTO URBANISTICO

**Si prevedono due macro-stralci di attuazione:**

- un primo stralcio comprendente il complesso immobiliare del "Biscione" e le aree condominiali esterne;
- un secondo stralcio comprendente le restanti aree esterne (pubbliche) ricomprese all'interno del perimetro del Piano di Recupero.

**Planimetria di progetto**



**Per il complesso immobiliare e relative aree condominiali (1° Stralcio), il progetto di Piano propone i seguenti interventi.**

Riqualificare e riconvertire ad usi abitativi e sociali circa il 50% delle unità immobiliari della piastra terziaria, dislocate prevalentemente al piano primo. Al piano primo è prevista la riqualificazione, attraverso interventi di accorpamento e ristrutturazione, delle unità immobiliari da destinare a servizi alla persona e si prevede la collocazione di un'attività sanitaria/ambulatoriale. Tali servizi sono distribuiti in modo tale da servire sia il civico 2 sia il civico 4. Sempre al piano primo è prevista la riqualificazione, attraverso interventi di accorpamento e ristrutturazione, delle unità immobiliari da destinare ad attività collettive, proposte dai condomini, quali sala studio, co-working, sala wifi o per didattica a distanza.

Riqualificare almeno 55 abitazioni delle 90 complessive, dislocate tra il piano secondo e il piano sesto delle due torri, pari a circa il 60% della porzione abitativa. Alcune unità immobiliari, attualmente ad una camera da letto con una superficie media superiore ai 60 mq, saranno interessate da interventi di accorpamento e ristrutturazione, che permettano la realizzazione di ulteriori posti letto. Pur rimanendo invariate le superfici, ne conseguirà, quindi, una diminuzione del numero di alloggi ed un incremento del numero di posti letto. Al piano secondo, si prevede di destinare le unità abitative localizzate al civico 2 a residenze per anziani e disabili (alloggi ERS); in particolare, le unità abitative dovranno prevedere stanze letto con possibilità di alloggiamento per eventuali ospiti/ausiliari, sale comuni e cucina. Le unità immobiliari localizzate al civico 4, invece, saranno da destinare a residenze per studenti, prevedendo la possibilità di cohousing; l'intervento vedrà la realizzazione di alloggi articolati in stanze da letto, cucina e ampie sale comuni.

Le unità immobiliari dislocate ai restanti piani, dal terzo al sesto, saranno ugualmente interessate da interventi di accorpamento e ristrutturazione e destinate a funzione abitativa per famiglie. In particolare, le unità abitative, attualmente dotate di una sola camera da letto, potranno essere accorpate e predisposte ad ospitare nuclei familiari composti da più di 2 persone. La distribuzione interna degli alloggi dovrà prevedere l'allocazione di cucina, sala comune e stanze da letto. Tutti gli interventi sopradescritti dovranno rispondere ai requisiti di sostenibilità e adattabilità, al fine di garantire la fruizione degli spazi anche per esigenze diverse e future.

Rifunzionalizzare a verde ad uso condominiale la copertura piana della piastra, prevedendo la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento. In particolare, al fine di garantire la fruizione da parte di tutti i condomini di tale area attualmente non accessibile, si prevede la realizzazione di due accessi comuni al secondo piano delle torri che dai corridoi condominiali conducono alla terrazza. Tale intervento dovrà rispondere ai requisiti di accessibilità al fine di garantire la fruibilità di tale area anche da parte delle persone più svantaggiate (disabili, anziani...).

**Per le aree esterne pubbliche (2° stralcio) sono previste le seguenti linee operative di intervento.**

Riconnessione e valorizzazione dei percorsi esistenti a miglioramento e completamento del sistema ciclopipedonale di quartiere. Riorganizzazione della sosta sul fronte di Via Unione Sovietica, mitigazione delle barriere percettive e rimodulazione delle barriere architettoniche per integrare in un disegno urbano uniforme le aree pertinenziali del Biscione con Piazzale Francia, come fosse una sua estensione. Ridisegno degli spazi e riorganizzazione della sosta su Via Cattani Sud, in relazione alla piastra commerciale al piano terra del Biscione, garantendo maggiore permeabilità pedonale e una maggiore caratterizzazione dello spazio anche in relazione all'inserimento di nuovi servizi integrativi alla residenza. Valorizzazione degli attraversamenti pedonali esistenti allo scopo di favorire il superamento della barriera infrastrutturale di Via Cattani, in coerenza con gli obiettivi del PUMS, per potenziare le infrastrutture della mobilità dolce ed, in generale, migliorare la fruibilità dell'ambito di intervento in una prospettiva di potenziale ampliamento dell'"isola ambientale", attualmente individuata nel quadrante a nord di Via Cattani.

Riqualificazione dell'area verde a ovest dell'edificio, attualmente sottoutilizzata, come area di svago attrezzata. Realizzazione di una nuova area con pavimentazione antitrauma dedicata alla frequentazione di genitori e bambini. Incremento delle superfici permeabili, soprattutto laddove si preveda la riorganizzazione dei sistemi di sosta esistenti e il ridisegno degli spazi pubblici.

### **SOSTENIBILITÀ DEL PIANO DI RECUPERO (PRU1) IN VARIANTE AL PRG**

**Per la proposta di Piano in variante al PRG vigente è stato redatto, ai sensi dell'art. 12 e dell'Allegato I parte II del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii, il Rapporto preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).**

Nello studio sono contenuti le valutazioni volte a verificare la coerenza del Piano (in variante al PRG) con gli ambiti strategici di riferimento della pianificazione urbanistica comunale e sovraordinata e gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, con particolare attenzione alle specifiche componenti ambientali coinvolte.

**In sintesi, attraverso le considerazioni sviluppate all'interno del Rapporto Preliminare si rileva che, per quanto attiene a vincoli e prescrizioni del PRG del Comune di Carpi, il Piano di Recupero Urbano avverrà nel rispetto degli indici e della normativa funzionale del tessuto di appartenenza. Rispetto ai contenuti degli strumenti di pianificazione urbanistica sovraordinati e di settore (PTCP e PGRA) non si rilevano elementi di criticità che possano precludere la realizzazione dell'intervento. Gli interventi mirati sul complesso immobiliare, in coerenza con gli obiettivi di Piano individuati (*innalzamento della qualità urbana ed edilizia, potenziamento delle dotazioni di verde condominiale, razionalizzazione degli accessi e riorganizzazione dei parcheggi, miglioramento sismico ed energetico degli edifici, nonché delle dotazioni territoriali presenti*), comporteranno la riconnessione dell'area di intervento al contesto ambientale e territoriale esistente.**

**Nel ritenere congrue le valutazioni riportate nel "Rapporto preliminare VAS-VALSAT", la Scrivente Agenzia esprime parere favorevole all'adozione del Piano Particolareggiato, in variante agli strumenti di pianificazione del Comune di Carpi, formulando di seguito, alcune specifiche osservazioni e prescrizioni a carattere ambientale da mettere in campo nella fase di attuazione dell'intervento .**

### **Suolo e Sistema idrico**

Per la componente suolo e ambiente idrico non si riscontrano particolari criticità, se non l'elevato grado di impermeabilizzazione delle aree pertinenziali dell'edificio.

**Nella fase di attuazione dell'intervento edilizio, come proposto dall'Amministrazione comunale, dovranno essere adottate misure di compensazione e riequilibrio ambientale (creazione di nuove aree da destinare a verde) volte alla riduzione delle superfici impermeabili delle aree condominiali.**

**La progettazione esecutiva dell'intervento dovrà prevedere modalità di approvvigionamento idrico che, rispetto all'acquedotto civile, privilegino:**

- adozione di dispositivi a basso consumo idrico
- riuso, ove possibile, delle acque meteoriche per usi non potabili compatibili (es. usi esterni per l'irrigazione delle aree verdi e/o usi interni per l'alimentazione delle cassette dei WC).

**Per quanto attiene le reti fognarie, in condivisione con il Gestore del Servizio Idrico Integrato (AIMAG), il progetto esecutivo dovrà valutare la possibilità di realizzare una rete condominiale autonoma di gestione delle acque meteoriche.**

### Atmosfera, Rumore e Viabilità

In prossimità dell'area d'intervento è presente l'infrastruttura stradale "Via Cattani" che rappresenta la maggiore fonte di inquinamento atmosferico e acustico per l'ambito di riferimento, a causa degli elevati flussi di traffico che vi transitano. L'ambito, come tutto il contesto urbano sud di Via Cattani, ha una debole connessione con il contesto nord della città. Per tale aspetto, si evidenzia la presenza di un solo attraversamento pedonale a circa 200 m di distanza dal Biscione (verso est) e la presenza di un sottopasso ciclo-pedonale su Via Bollitora Interna (a ovest del Biscione) che consente una connessione diretta con il Parco Sandro Pertini.

L'ambito di interesse ricade in zona di classe IV - Aree di intensa attività umana. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali.

**Per la componente ambientale "atmosfera", gli interventi di recupero prospettati sull'immobile non andranno a generare nuovi impatti sulla qualità dell'aria, in coerenza con quanto previsto dal PAIR 2020. La progettazione esecutiva dovrà, comunque, individuare delle misure mitigative/compensative (così come previsto dall'art.20 delle NTA del PAIR) consistenti nella costruzione di edifici con livelli prestazionali energetici elevati e l'installazione di sistemi di riscaldamento in pompa di calore aria/acqua supportate da un impianto fotovoltaico che minimizzino le emissioni.**

Riguardo la viabilità. si prende atto che l'intervento previsto con il 2° stralcio prevede la valorizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali esistenti e il completamento del sistema ciclopipedonale di quartiere.

**Relativamente agli aspetti acustici, vista la presenza di unità immobiliari ad uso abitativo e sociale, si ritiene necessario la messa in opera dei materiali edilizi particolarmente performanti per assicurare il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei livelli prestazionali richiesti dalla specifica norma di riferimento (DPCM 05.12.1997). Per mitigare l'impatto acustico dell'infrastruttura stradale Via Cattani, particolare attenzione dovrà essere posta all'isolamento acustico di facciata.**

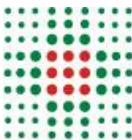
**Per contenere la propagazione del rumore degli impianti tecnologici a servizio del complesso immobiliare, si ritiene necessario che la progettazione di dettaglio individui la loro localizzazione all'interno di idonei vani tecnici e non in ambiente esterno.**

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

Il Tecnico  
Barbara Armentano

La Responsabile del Servizio Territoriale  
dr.ssa Paola Rossi

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.



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

**OGGETTO: Comune di Carpi  
 Piano di Recupero Urbano (PRU) denominato “Il Biscione”  
 Delibera di C.C. n. 80 del 15/12/2022  
 Parere igienico sanitario**

**Comune di Carpi**  
 Settore A9 Pianificazione Urbanistica  
[edilizia.urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it](mailto:edilizia.urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it)

**Provincia di Modena**  
 Pianificazione Urbanistica  
 Territoriale e Cartografica  
[provinciadimodena@cert.provincia.modena.it](mailto:provinciadimodena@cert.provincia.modena.it)

e p.c. **ARPAE**  
**Area Centro ST Modena**  
**Distretto Area Nord Carpi**  
[aomo@cert.arpa.emr.it](mailto:aomo@cert.arpa.emr.it)

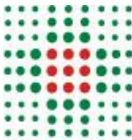
Facendo riferimento alla vostra richiesta di parere di cui al prot. AUSL n. 3886 del 18/01/2023, così come da voi trasmessa pari data con prot. n. 3773;

esaminata a cura dei Servizi del Dipartimento di Sanità Pubblica la documentazione trasmessa e considerato che la proposta di variante riguarda l'applicazione dell'Art. 52 del PRG - Ambito di riqualificazione urbana contraddistinto dalla sigla PRU1 per il complesso edilizio denominato "Il Biscione" al fine di attivare *"interventi finalizzati all'innalzamento della qualità urbana ed edilizia, potenziamento delle dotazioni di verde condominiale, razionalizzazione degli accessi e riorganizzazione dei parcheggi, miglioramento sismico ed energetico degli edifici, nonché delle dotazioni territoriali presenti"*;

premesso che il seguente parere si limita ai soli aspetti di natura urbanistica;

accertato che il progetto in esame prevede la valorizzazione e riqualificazione dei tessuti esistenti in particolare degli spazi di uso pubblico con potenziamento dell'accessibilità e della mobilità interna e la ricucitura con gli spazi aperti e pubblici esistenti; oltre a riqualificare le aree esterne limitrofe attraverso opere di *desealing*, riorganizzando gli spazi di sosta e incrementando la mobilità dolce pedonale e ciclabile;

verificato inoltre che il piano in esame prevede un significativo aumento di aree e di dotazioni di verde pubblico, la riqualificazione dell'area verde a ovest dell'edificio attualmente sottoutilizzata, e l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano quali panchine, rastrelliere per biciclette, fioriere e alberature;



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

acquisito e visionato il parere tecnico ambientale ARPAE, trasmesso con PEC in data 13/02/2023 con prot. n. 25759 e già inoltrato a codesta Amministrazione;

Io scrivente Servizio esprime **parere favorevole** in quanto il progetto in esame risulta in totale coerenza con gli obiettivi di salute, sicurezza e benessere che rappresentano le specifiche competenze del nostro Ente.

Distinti saluti.

**Il Dirigente Medico**  
Dr. Stefano Galavotti

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
SP11407	Non soggetto a pagamento	-	-	-

**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  
Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti  
Programmazione urbanistica**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**OGGETTO: COMUNE DI CARPI: PIANO DI RECUPERO URBANO (PRU)  
DENOMINATO "IL BISCIONE". AI SENSI DELL'ART. 4 LR 24/2017: OSSERVAZIONI  
AI SENSI DELL'ART. 35 L.R. N. 20/2000, VERIFICA AMBIENTALE DI CUI AGLI  
ARTT.18 E 19 L.R.24/2017, ART. 5 LR 20/2000, ART. 12 DEL D.LGS. N. 152/2006.**

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di Atto n. 4372/2023, 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, 03/11/2023

Il Dirigente  
**GAUDIO DANIELE**

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



Provincia di Modena

## ATTO DEL PRESIDENTE

L' Atto del Presidente n. 194 del 03/11/2023 è pubblicato all'Albo Pretorio di questa Provincia, per 15 giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 03/11/2023

L'incaricato alla pubblicazione  
**MORSOLETTI ILDE ROSSANA**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)