

Accordo Operativo di Rigenerazione Urbana Area Ex CMB

Progetto per la realizzazione di un'attività di magazzinaggio e supporto ai trasporti

Intervengono:

Riccardo Righi

Sindaco di Carpi

Maurizio Maio

Assessore a Governo del territorio, rigenerazione urbana ed edilizia privata

Renzo Pavignani

Dirigente Settore S4 Pianificazione e sostenibilità urbana - edilizia privata

Irene Malavolta

Responsabile Servizio Rigenerazione urbana

Circolo Gorizia, Carpi
Martedì 21 Luglio 2026

Accordo Operativo

Art. 38 L.R. 24/2017 – Finalità e Strumenti

Strumenti Normativi

L'Accordo Operativo è lo strumento urbanistico previsto dalla L.R. 24/2017 per attuare interventi di trasformazione complessa, in coerenza con il Piano Urbanistico Generale.

Procedura

Il percorso prevede la presentazione della proposta, la fase di deposito pubblico, la raccolta di osservazioni e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Benefici per il Territorio

Rigenerazione dell'area ex CMB, dotazioni pubbliche, nuovi spazi collettivi e miglioramento della qualità urbana e ambientale per la comunità locale.

Il presente incontro riguarda la presentazione del progetto di rigenerazione urbana dell'area ex CMB in via Carlo Marx.

Finalità:

Illustrare il progetto e spiegare le finalità dell'Accordo Operativo (Art. 38 L.R. 24/2017).

Partecipazione:

Raccogliere istanze e osservazioni della cittadinanza durante la fase di deposito.



Fasi dell'Accordo Operativo

Art. 38 L.R. 24/2017

 PROPOSTA

ex art 38 comma 3-6

Presentazione istanza da
parte del Soggetto
Attuatore e pubblicazione
su sito web del Comune.

 **FASE
ISTRUTTORIA**

ex art 38 comma 7-8

Conferenza di Servizi
istruttoria e
approvazione in Giunta
della proposta di Accordo.

 **FASE
DEPOSITO e VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' a VAS**

ex art. 38 co. 11 e art. 39

Pubblicazione (BURERT)
e partecipazione attiva
(60 gg).



**Fase di partecipazione
cittadina!**

 APPROVAZIONE

ex art 38 comma 12

Approvazione
dell'Accordo con
Delibera del Consiglio
Comunale e
autorizzazione alla stipula.



Procedura Amministrativa e Trasparenza

Fase Istruttoria ai sensi dell'Art. 38 Co. 7 e 8 della L.R. 24/2017

- Presentazione Istanza: 30/07/2024
- Convocazione Conferenza di Servizi Istruttoria: dal 07/08/2024 al 05/06/2055
- Chiusura del Periodo istruttorio ex art. 39 co. 7: 25/05/2026
- Approvazione in Giunta Comunale della proposta: 26/05/2026 (DGC 115)

I soggetti attuatori hanno richiesto la sospensione del procedimento per poter concludere le fasi negoziali e l'affinamento della progettazione

Enti convocati in Conferenza di servizi istruttoria:

- PROVINCIA DI MODENA – Area Tecnica – Programmazione Urbanistica, Scolastica e trasporti
- ARPAE MO
- AUSL – AZIENDA AUSL DI MODENA
- CONSORZIO DI BONIFICA
- SOPRINTENDENZA
- COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO DI MODENA
- AIMAG S.P.A.
- AS RETIGAS S.R.L.
- E-DISTRIBUZIONE S.P.A.
- ENTI GESTORI RETI TECNOLOGICHE
- ANAS S.p.A.
- AMO – AGENZIA PER MOBILITÀ



Procedura Amministrativa e Trasparenza

Fase deposito e verifica assoggettabilità ai sensi dell'Art. 39 e 38 Co. 11 della L.R. 24/2017

- Deposito della proposta per la libera visione al pubblico: 60 giorni dalla pubblicazione del BURERT del 17/06/2026 (fino al 17/08/2026)
- Richiesta pareri enti competenti in materia ambientale e verifica di assoggettabilità a VAS dell'Autorità competente (Provincia di Modena): inviato il 09/06/2026

*SIAMO IN QUESTA FASE:
CHIUNQUE PUO' FARE
OSSERVAZIONI FINO AL
17 AGOSTO 2026*

Enti che ad oggi si sono espressi:

Soprintendenza, Hera/Accantho, Lepida, SNAM, Vigili del Fuoco, Fiber Maintenance, AMO, AUSL, Arpae, Aimag, AS Retigas, AtersirServizi e Settori del Comune di Carpi:
IN CONFERENZA DI SERVIZI ISTRUTTORIA

Aimag, Arpae e As Retigas: ANCHE IN FASE DI DEPOSITO

--- IN ATTESA DEL CONTRIBUTO DELL'AUTORITÀ COMPETENTE (PROVINCIA) ---



Prossimi passaggi dell'iter amministrativo

Esiti verifica assoggettabilità ai sensi dell'Art. 39 e approvazione in Consiglio comunale

SÌ - È DA ASSOGGETTARSI A VAS

Si procede alla ripubblicazione ai sensi dell'Art. 38 co. 8 allegando l'elaborato di VAS-VALSAT a conclusione del nuovo deposito l'Autorità Competente si esprime con apposito provvedimento

No - Non è da assoggettarsi a Vas

l'Autorità Competente emette il provvedimento di esclusione dell'accordo dalla procedura di cui all'art. 38 co. 10

- Nei 30 gg successivi il Consiglio comunale autorizza la stipula dell'Accordo
- Nei 10 gg successivi il Comune e il Soggetto attuatore stipulano l'accordo che viene pubblicato: su Burert e sul Sito web (amministrazione trasparente)



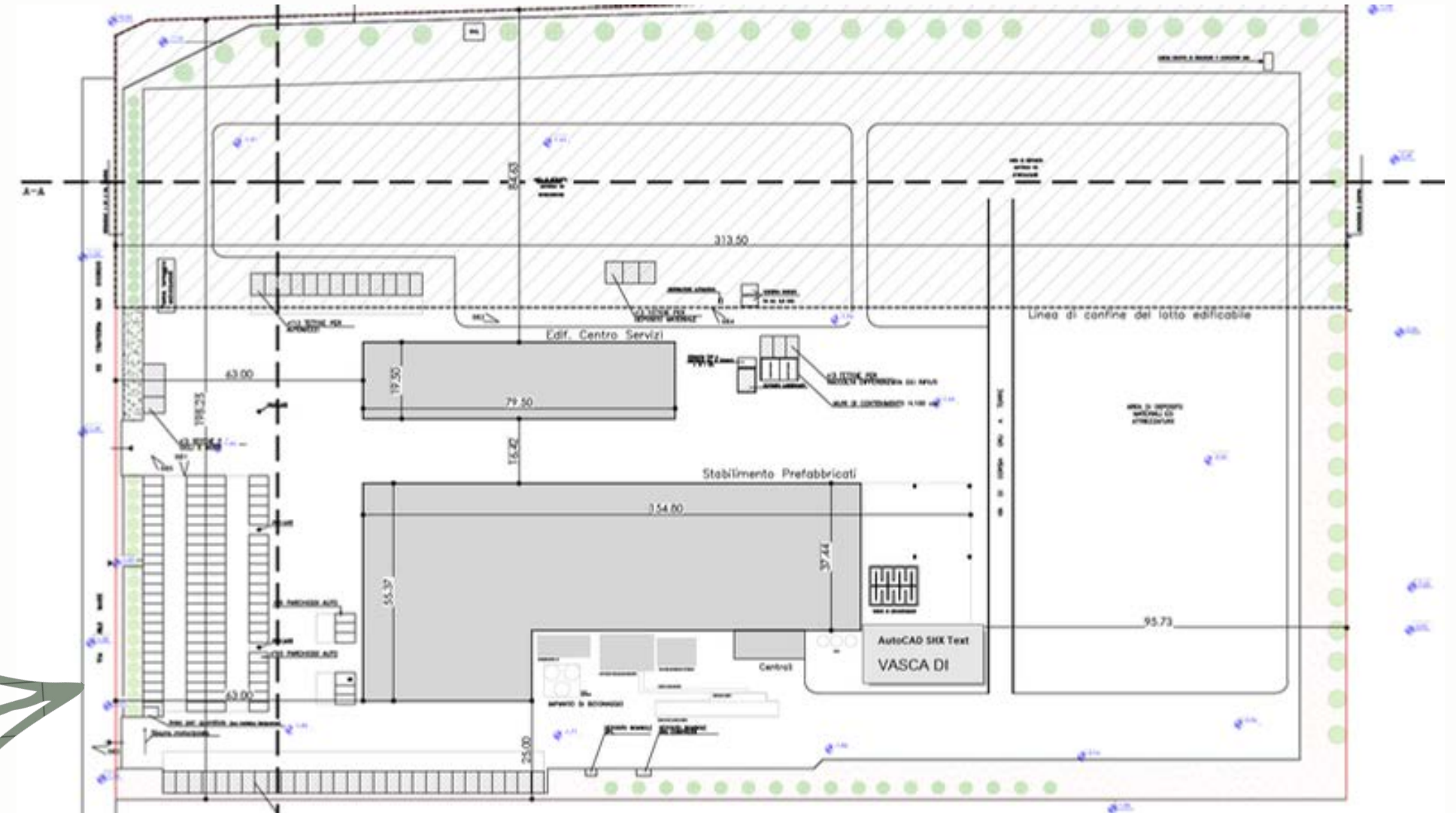
Inquadramento dell'area di Progetto



Lo stato di fatto

Attualmente l'area si presenta in gran parte dismessa

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ: 61.873,13
di cui SUPERFICIE IMPEMEABILIZZATA: 50.676
N. ALBERI TUTELATI ESISTENTI: 58



SEZIONE E-E
Scala 1:500



Lo stato di fatto

Attualmente l'area si presenta in gran parte dismessa

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ: 61.873,13
di cui SUPERFICIE IMPEMEABILIZZATA: 50.676
N. ALBERI TUTELATI ESISTENTI: 58

Il progetto mira alla rigenerazione urbana sostenibile, a riqualificare le aree urbane esistenti senza consumare nuovo suolo, promuovendo al contempo la riduzione delle superfici impermeabili dell'area attraverso interventi di desealing.



Le strategie del PUG per l'area oggetto d'intervento

L'elaborato ST 2.1 Potenziamento della Città Pubblica, inserisce l'area oggetto di intervento nel paesaggio della centuriazione, la stessa è cinta da via C. Marx, identificata come Viabilità Storica.

All'intersezione di via C. Marx è presente inoltre un Cippo Partigiano, luogo della memoria, per i quali la strategia prevede la valorizzazione.

L'elaborato della Strategia denominato ST2.3 Mobilità, sottolinea la necessità di prevedere una rotatoria all'intersezione tra la S.S. 413 Romana sud e la via C. Marx (principali nodi stradali critici), al fine di migliorare i livelli di sicurezza dell'intersezione a raso, mantenendo comunque il livello di servizio per il potenziamento di quello che la strategia locale ST3 definisce "collegamento stradale insufficiente".

L'elaborato della strategia ST.2.2, Reti verdi e blu, riporta in prossimità e nell'area oggetto d'intervento l'indicazione di potenziare la forestazione urbana.



L'accordo Operativo è conforme e dà attuazione alle strategie del PUG.

L'elaborato ST3 rileva una criticità di natura microclimatica, in ambito urbano: l'area oggetto d'intervento si configura a "criticità alta". Infine nel medesimo elaborato la strategia chiede di potenziare la rete ecologica sul lato verso il Canale Mulini e di completare la pista ciclabile su via C. Marx fino alla traversa che conduce allo stabilimento.



I vincoli del PUG per l'area oggetto d'intervento

- VT1 - Tutele paesaggistiche: Paesaggio della centuriazione art. 5.2 - TR6;
- VT1 - Tutele paesaggistiche: Zone di tutela ordinaria, Art. 17 PTPR
- VT2 - Valorizzazione del sistema storico: Zone di tutela di elementi della centuriazione;
- VT4 - Infrastrutture: Centri Abitati, D.Lgs 285/1992;
- VT 5 Reti tecnologiche: Cabina MT, Rete di distribuzione AS Retigas (fascia di rispetto 2 m per parte); Fasce di rispetto linee elettriche ai sensi della normativa vigente;
- VT6 - Carte della microzonazione sismica: $0,39g < HSM < 0,54$; $FPGA = 1.3-1.4$;
- VT8.1 - Carta allagamento Po e Secchia: Allagamento con spessori d'acqua $< 0,5m$,
- VT8.3 - Carta alluvioni Reticolo Naturale Principale: Pericolosità reticolo naturale principale P1 - Alluvioni rare, Art. 7.4 Aree di allagamento per deflusso difficoltoso
- VT8.4 - Carta alluvioni Reticolo Secondario di Pianura: P2 - Alluvioni poco frequenti

L'accordo Operativo è conforme alla disciplina urbanistica del PUG e non interferisce con i vincoli sopracitati ovvero ne rispetta le condizioni.



La disciplina del PUG per l'area oggetto d'intervento

Art. 3.10.2 Tessuti produttivi manifatturieri

INDIRIZZI

1. Sono costituiti dai tessuti produttivi specializzati che presentano un elevato grado di impermeabilizzazione dei suoli e limitate aree libere permeabili. Sono inoltre presenti alcuni edifici residenziali.
2. Le strategie del PUG sono rivolte a promuovere:
 - interventi tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi alle imprese, reti tecnologiche, ecc.
 - la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.);
 - il de-sealing, con il trasferimento, ad esempio, di attività (dismesse, ma anche in espansione) in aree idonee contigue e la rimozione delle impermeabilizzazioni;
 - la qualificazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture viarie, degli accessi e della segnaletica.

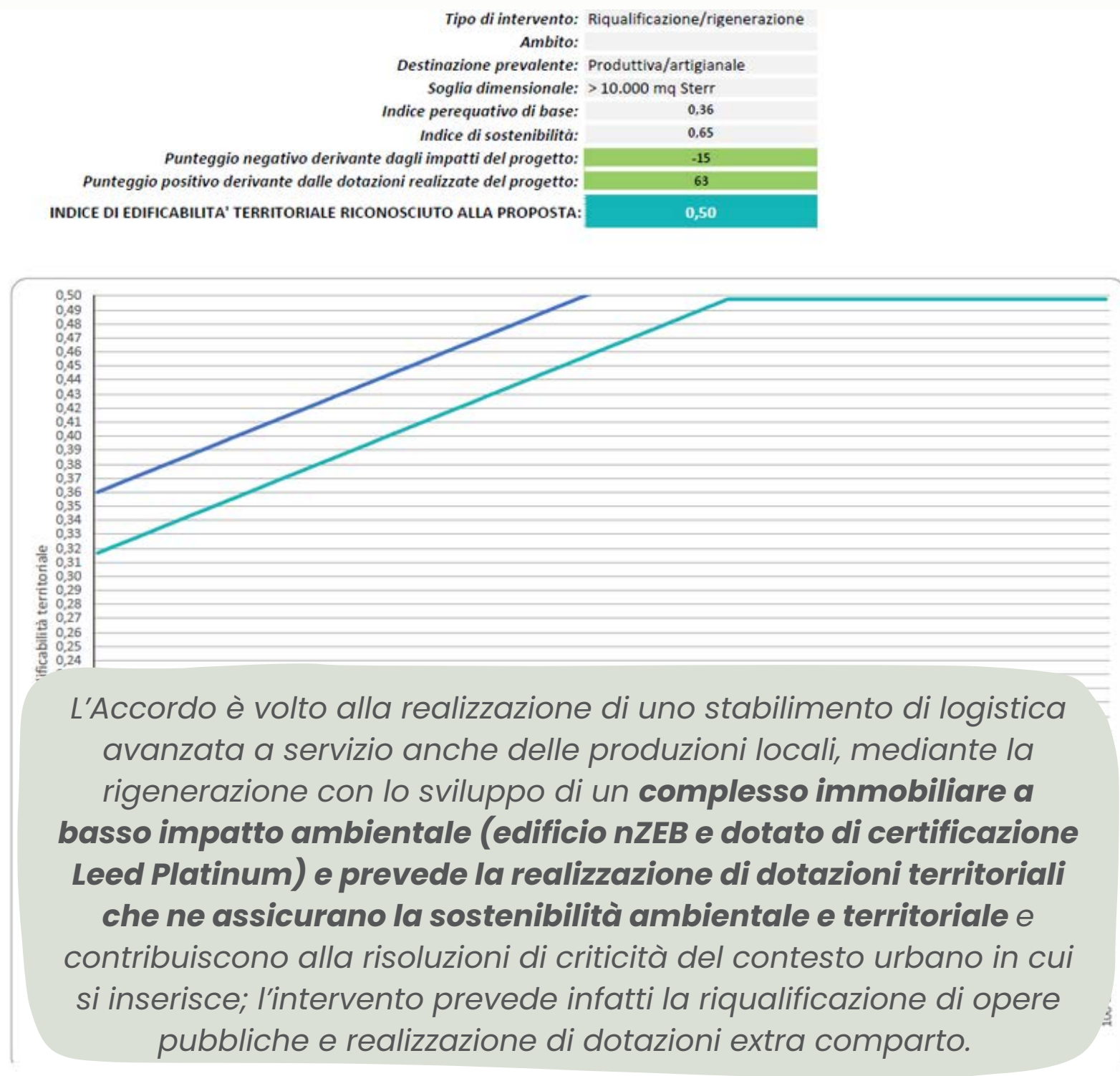
REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.10 comma 3 limitatamente alle funzioni a1, b, c, d, e1, e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - la realizzazione di magazzini verticali di H superiore è soggetta all'art. 53 della LR 24/2017
 2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) conservativa con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f, e nuova costruzione g con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 4. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente.
 5. nei lotti liberi:
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g per le funzioni c, d3, d4:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq$ m 15,00
 - H (altezza dell'edificio): $\leq$ m 25 nel caso di presenza di particolari corpi tecnici e di sistemi di immagazzinaggio verticale



L'accordo Operativo è conforme alla disciplina urbanistica del PUG e non interferisce con i vincoli sopracitati ovvero ne rispetta le condizioni.





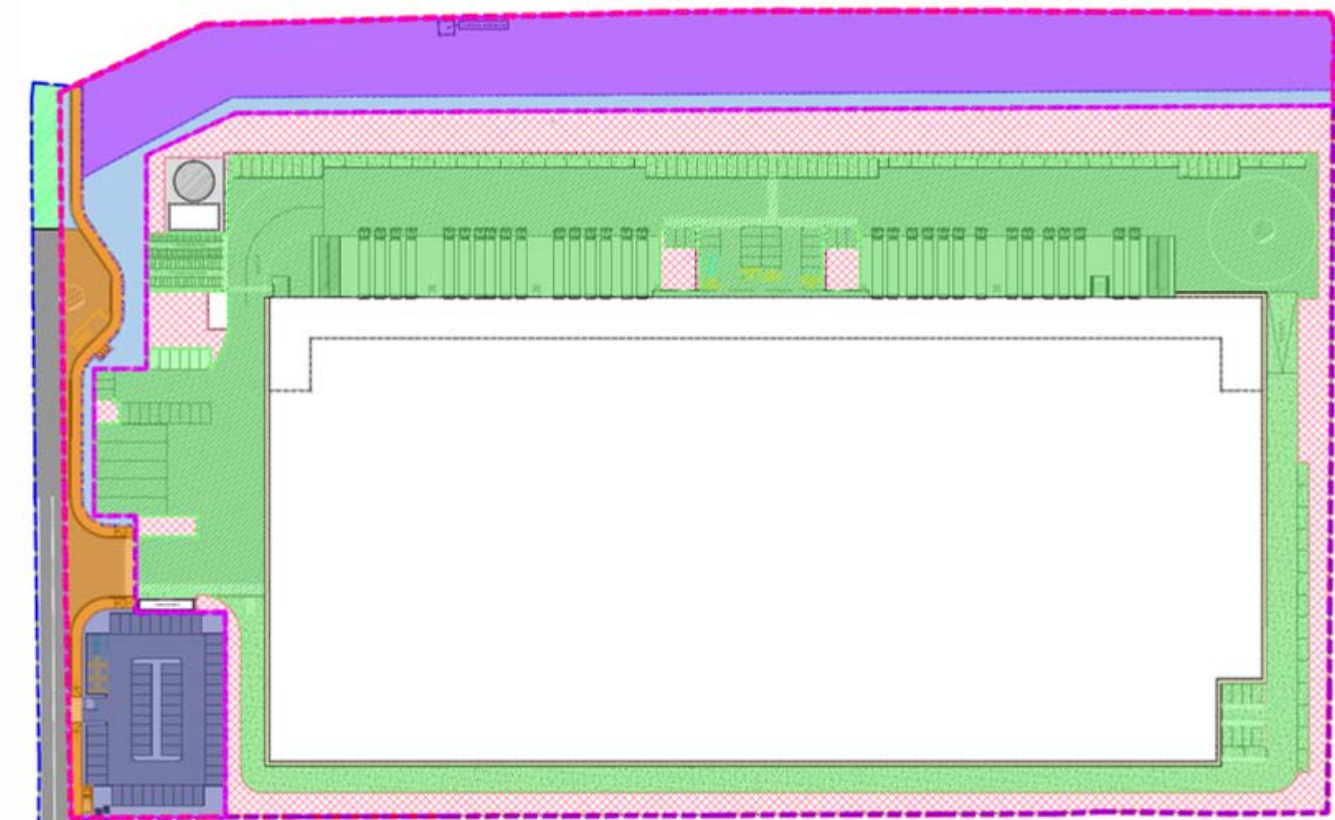
Rapporto Ambientale Preliminare per la Verifica di assoggettabilità a ValSAT

Ai sensi dell'art. 12, D. Lgs, 152/2006 e s.m.i. e art. 39 della L.R. 24/2017

gli interventi in previsione non mostrano incompatibilità, né dal punto di vista di pianificazione vigente né dal punto di vista ambientale

L'intervento:

- evita il consumo di suolo, preservando le risorse naturali e la biodiversità;
- riduce la superficie impermeabile del 20% rispetto l'esistente, permettendo all'acqua piovana di infiltrarsi nel terreno, riducendo il rischio di allagamenti e migliorando la ricarica delle falde acquifere;
- riduce gli impatti sulla qualità dell'aria e le emissioni di CO₂ in quanto le aree verdi create, anche attraverso la de-sigillazione, contribuiscono a migliorare la qualità dell'aria, assorbendo CO₂ e altri inquinanti atmosferici;
- con la realizzazione dell'impianto FTV e la progettazione del nuovo fabbricato secondo lo standard nZEB e in conformità ai criteri del protocollo LEED, si massimizza il contenimento dei consumi energetici e contribuisce ad un bilancio emissivo negativo (per quanto attiene la CO₂);
- aumenta la biodiversità in contesto urbano con la creazione di spazi verdi e la rinaturalizzazione delle aree urbane favoriscono la biodiversità, offrendo habitat per la flora e la fauna locali.



Lo studio di impatto viabilistico: SIV 1/5

Stima flussi di traffico attuali

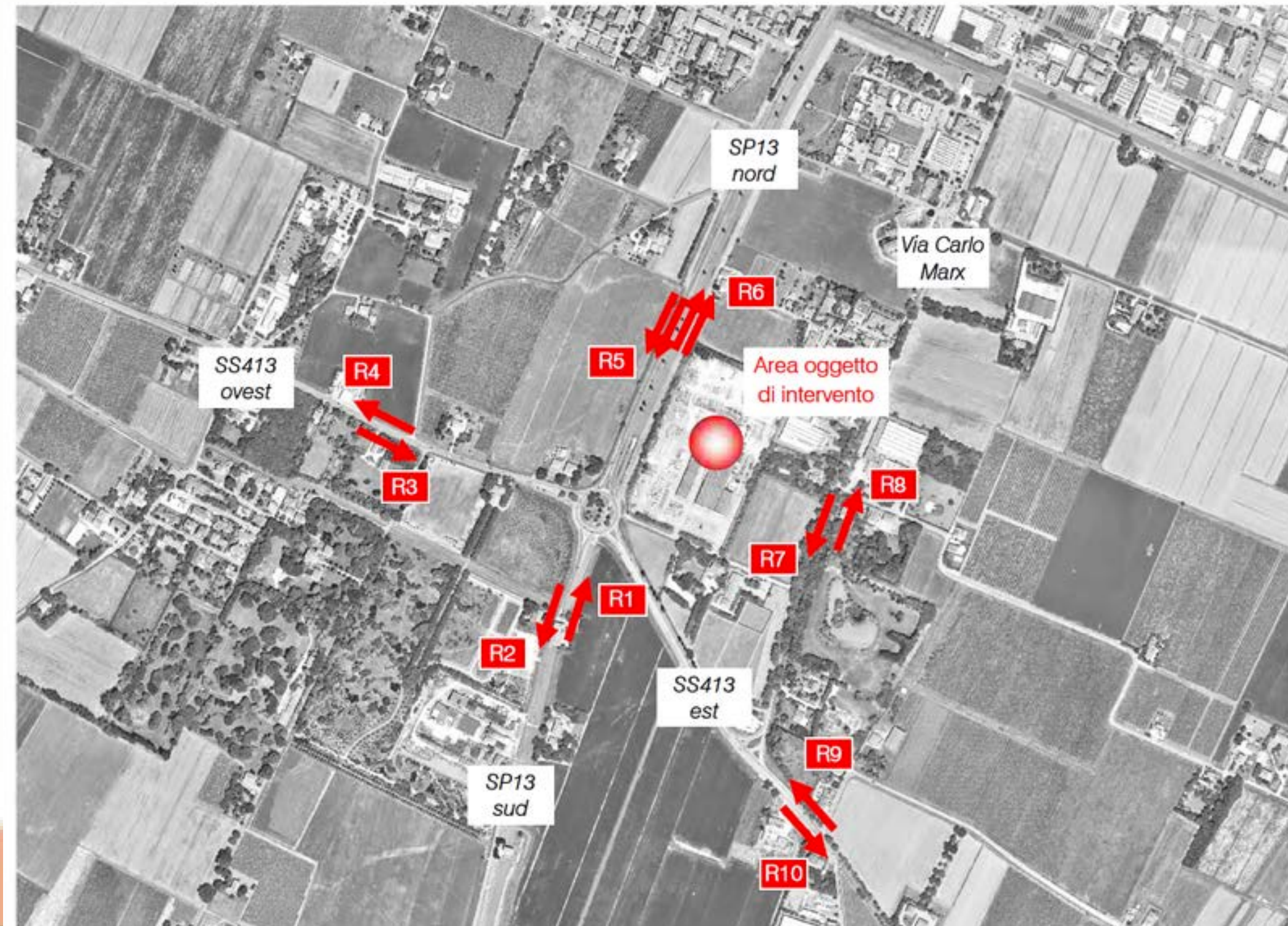
L'elaborato valuta:

La definizione del livello di servizio (Level Of Service, LOS) delle infrastrutture viarie di afferenza in relazione sia alle portate veicolari attuali che a quelle future

I flussi 00.00 – 24.00 nelle sezioni di indagine nei due giorni di rilievo sono riassunti nella tabella seguente.

SEZIONE	Giovedì 21.03.2024	Venerdì 22.03.2024
1	3.810	3.825
2	3.920	3.869
3	10.200	10.260
4	9.326	9.474
5	10.982	11.191
6	11.350	11.438
7	5.168	5.243
8	5.543	5.665
9	11.488	11.564
10	11.983	12.465
Totale	83.770	84.994

Tabella 4.3 – Veicoli equivalenti giornalieri 00.00 – 24.00



Lo studio di impatto viabilistico: SIV 2/5

Stima flussi di traffico attuali

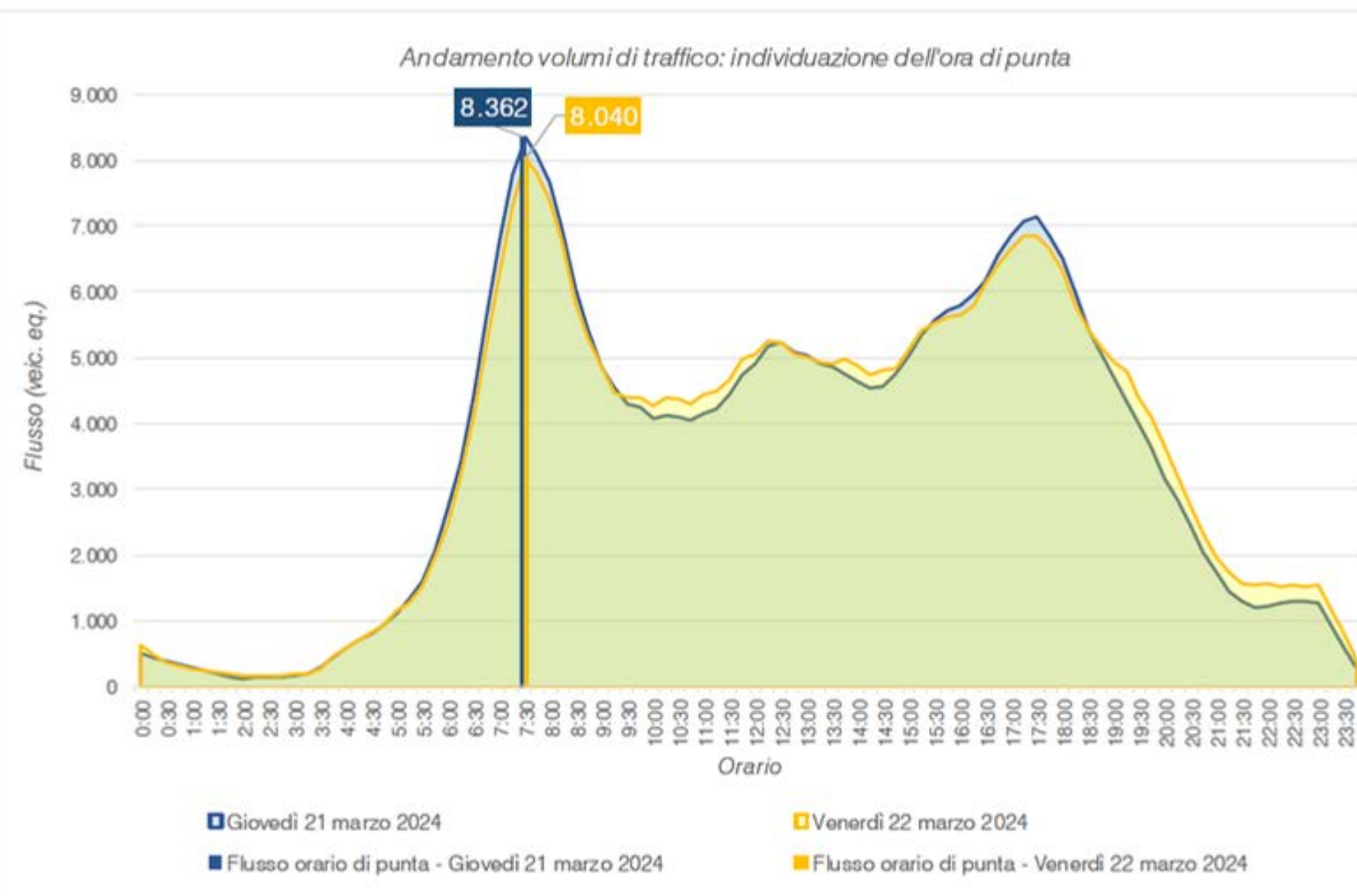


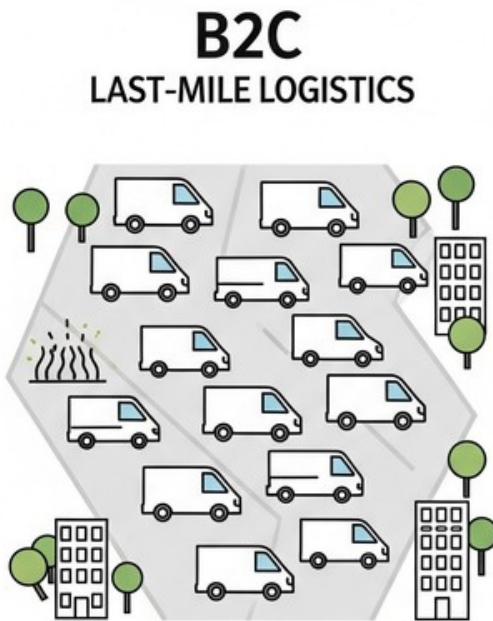
Figura 4.17 – Individuazione ora di punta



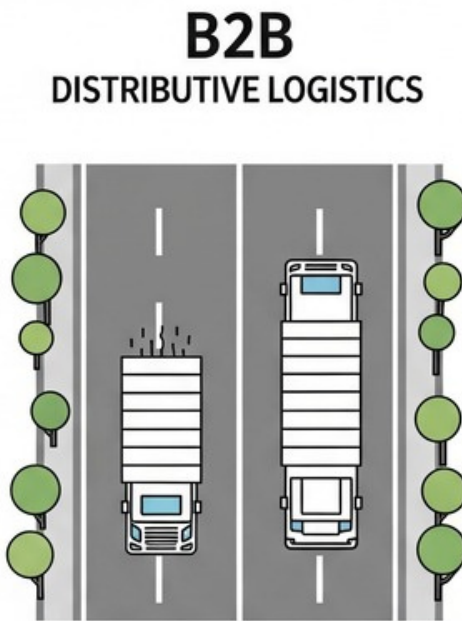
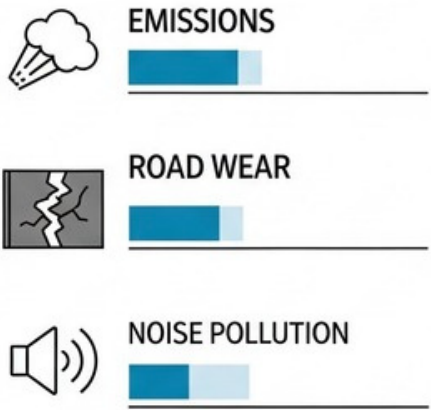
Figura 4.18 – Flussi veicoli equivalenti in ora di punta 07.30 – 08.30 di giovedì 21 marzo 2024

Le caratteristiche del traffico indotto - SIV

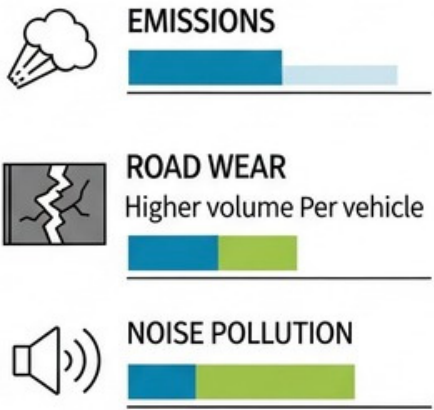
Caratteristica	Logistica B2B (Distributiva) - Progetto in esame	Logistica B2C (Ultimo Miglio)
Tipo di Mezzi	Prevalentemente mezzi pesanti (HGV).	Prevalentemente furgoni leggeri (Van).
Frequenza	Cicli programmati, flussi consolidati.	Elevata frequenza, flussi frammentati.
Destinazione	Hub-to-Hub / Hub-to-Factory.	Dal centro di smistamento al consumatore finale.
Impatto Urbano	Concentrato su assi extraurbani (SS413).	Diffuso su tutta la rete viaria locale/urbana.



TRAFFIC CONGESTION



TRAFFIC CONGESTION



*che differenza c'è tra
logistica distributiva (B2B) e
logistica dell'ultimo miglio
(B2C) ????*



Lo studio di impatto viabilistico: SIV 3/5

Stima del traffico pesante indotto dall'attività logistica

Dati:

- 2 turni lavorativi di 8 ore (06.00 – 14.00 e 14.00 – 22.00)
- carattere continuativo durante tutto l'arco dell'anno
- spedizioni/ricezioni della merce tra le 08.00 e le 18.00
- un impiego continuo ed ottimale delle 30 baie a disposizione (2,5 ore per carico/scarico a mezzo)

Esito:

- Mezzi pesanti: 4 mezzi al giorno per ciascuna baia di carico
- totale di circa 104 mezzi al giorno in ingresso al magazzino e altrettanti in uscita.

**208 mezzi
pesanti
totali/giorno**



Lo studio di impatto viabilistico: SIV 3/5

Stima del traffico leggero indotto dall'attività logistica

Indotti	Turni di lavoro	HdP mattutina (07.30 – 08.30)		HdP serale (17.30 – 18.30)	
		Presenza	n. di persone	Presenza	n. di persone
Magazzinieri	06.00 – 14.00 14.00 – 22.00	no	0	no	0
Impiegati	08.00 – 18.00	sì, in ingresso	16	sì, in uscita	16
Visitatori	10 ore	sì, in ingresso/uscita	2	sì, in ingresso/uscita	2

Tabella 5.2 – Turni di lavoro

Ora di punta	IN – veicoli attratti	OUT – veicoli generati	TOT indotti
HdP mattino (07.30 – 08.30)	13 veic. impiegati 1 veic. visitatore	1 veic. visitatore	15 veic. totali
HdP serale (17.30 – 18.30)	1 veic. visitatore	13 veic. impiegati 1 veic. visitatore	15 veic. totali

Tabella 5.3 – Veicoli leggeri indotti dal nuovo centro logistico



Lo studio di impatto viabilistico: SIV 4/5

Flussi di traffico complessivi indotti nell'ora di punta della mattina (7.30-8.30) e provenienze



Figura 5.13 – Zone e attività industriali nell'ambito

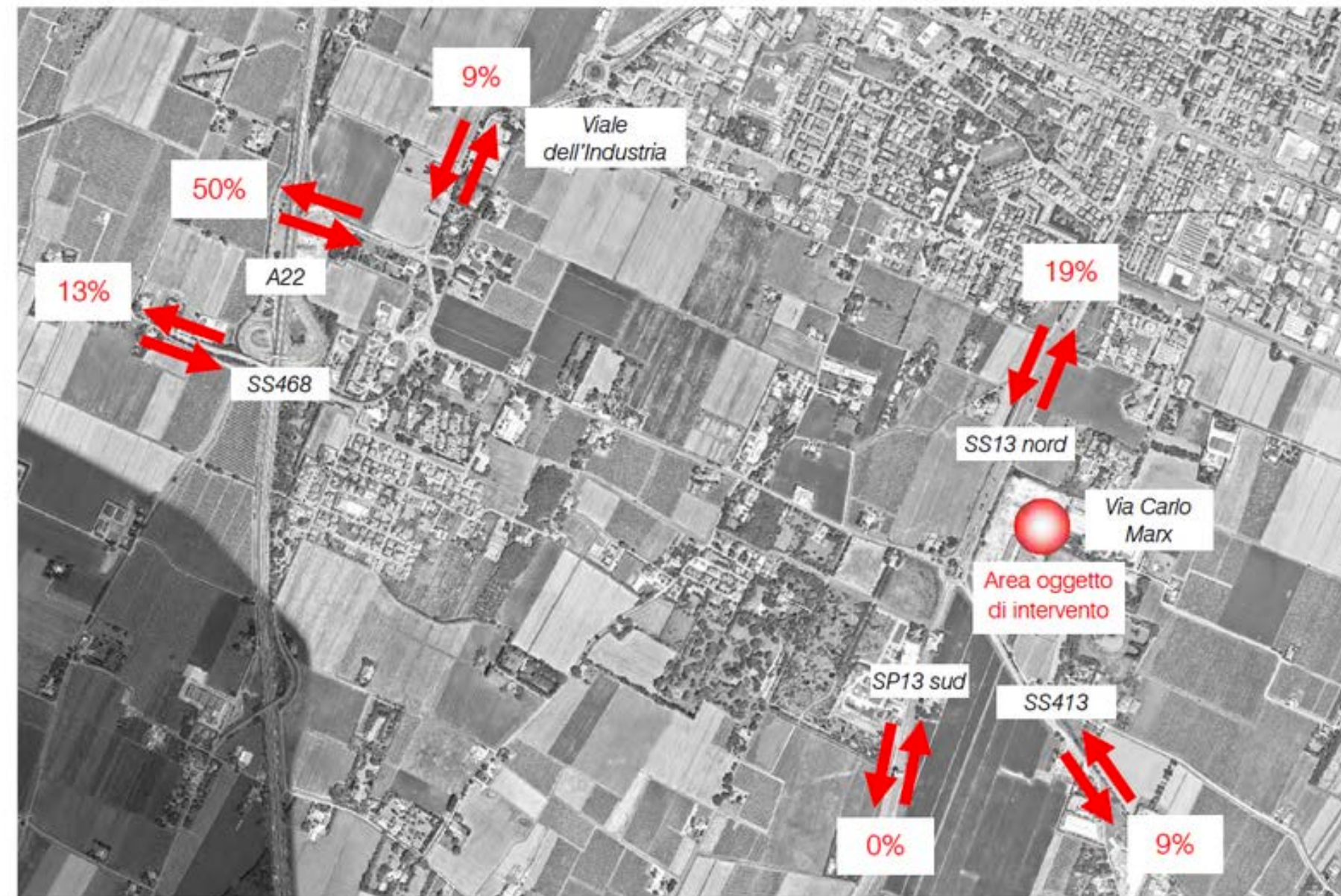


Figura 5.14 – Distribuzione indotti mezzi pesanti nuovo magazzino

La seguente Figura rappresenta la distribuzione dei mezzi pesanti nell'ambito di analisi nell'ora di punta.

- 14 veicoli leggeri
- 11 mezzi pesanti in ingresso
- 1 veicolo leggero
- 10 mezzi pesanti in uscita nell'ora di punta della mattina



Lo studio di impatto viabilistico: SIV 5/5

Simulazioni livello di servizio dei nodi viabilistici

Scenari alternativi:

- Scenario 0: Stato di fatto;
- Scenario 1: Scenario futuro – insediamento nuovo magazzino logistico con rotatoria all’intersezione tra la SS413 e Via Carlo Marx con rami di ingresso della SS413R a due corsie (e diametro 45 mt);
- Scenario 2: Scenario futuro – insediamento nuovo magazzino logistico senza modifiche all’intersezione tra la SS413 e Via Carlo Marx;
- Scenario 3: Scenario futuro – insediamento nuovo magazzino logistico con rotatoria all’intersezione tra la SS413 e Via Carlo Marx con rami di ingresso della SS413R a una corsia.
- Scenario 4: Scenario futuro – insediamento nuovo magazzino logistico con rotatoria di diametro 50 m all’intersezione tra la SS413 e Via Carlo Marx con rami di ingresso della SS413R a due corsie.

RAMO	CODA MEDIA [m]	RITARDO MEDIO PER VEICOLO [s]	LOS
A	3,8	11,3	B
B	12,7	15,6	C
C	17,3	14,2	B
TOT	10,5	13,2	B

Tabella 7.21 – Indicatori prestazionali Nodo 2 - Scenario 1

RAMO	CODA MEDIA [m]	RITARDO MEDIO PER VEICOLO [s]	LOS
A	3,4	10,6	B
B	9,8	12,4	B
C	15,4	12,5	B
TOT	9,0	11,7	B

Tabella 7.22 – Indicatori prestazionali Nodo 2 - Scenario 4



Figura 7.20 – Nodo 2 - Scenario 4



Figura 7.19 – Nodo 2 - Scenario 1

Lo studio del Bilancio emissivo: CARBON ZERO

3.3 CAPACITÀ COMPENSATIVA TOTALE DELLE OPERE IN PROGETTO

Gli apporti mitigativi delle opere in progetto, così come valutati nella presente relazione, possono essere così riassunti:

Tabella 4 – Emissione di CO₂ attesa in conseguenza del traffico indotto e della produzione di rifiuti indifferenziati.

Attività	Emissione di CO ₂ (t/anno)
Traffico indotto	232,9
Produzione di rifiuti indifferenziati	78,5
Consumo energetico	0 (potenziale kWh/anno sottratto a impianto fotovoltaico)
Totale	311,4

Tabella 5 – Quantità di CO₂ compensata dagli interventi in progetto.

Intervento compensativo	CO ₂ compensata (t/anno)
Piantumazioni arboree	79,87
Impianto fotovoltaico (al netto degli autoconsumi)	632,90
Totale	712,77

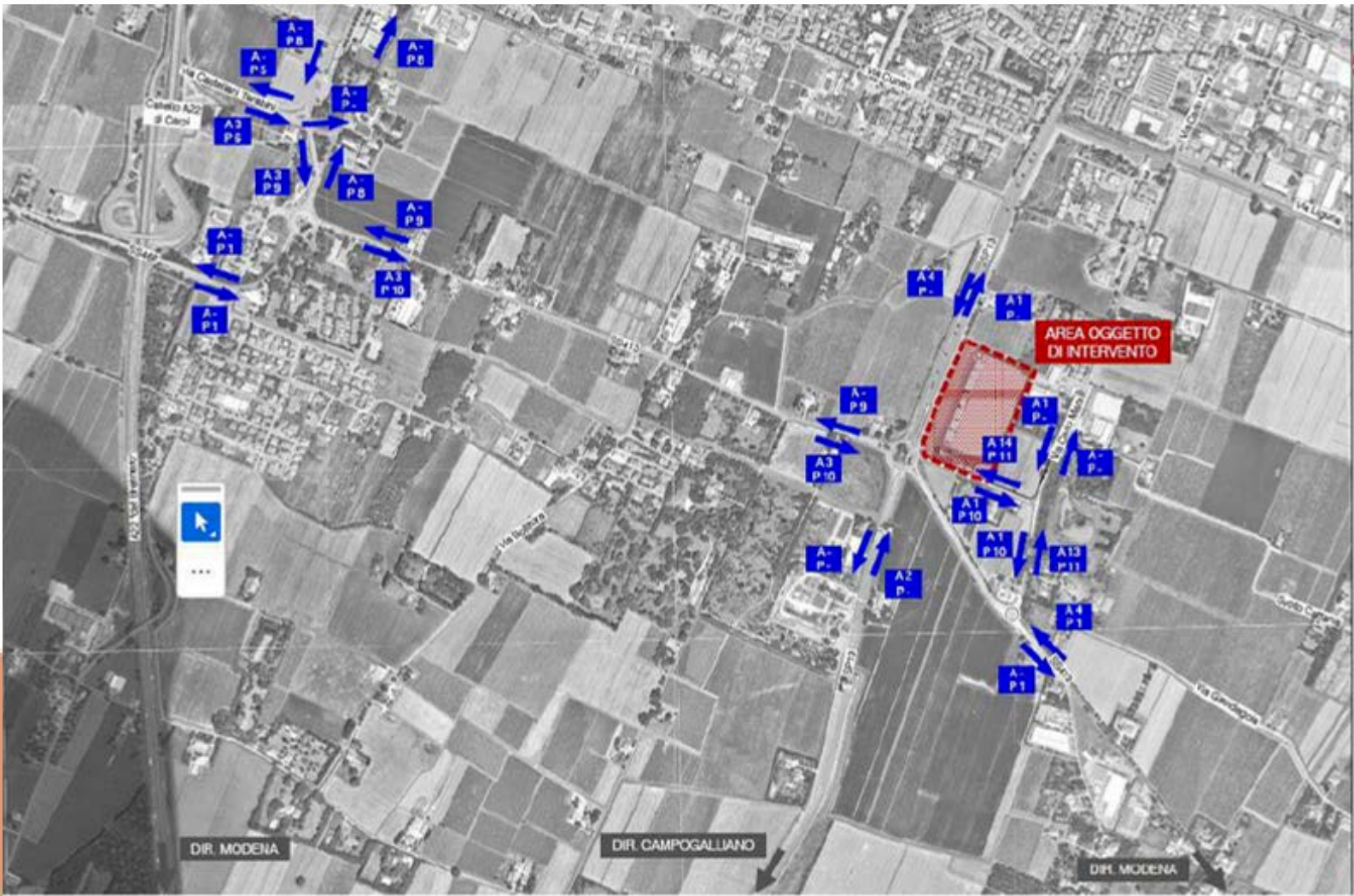
Tabella 6 – Quantità di CO₂ compensata dagli interventi in progetto - procedura conservativa.

Intervento compensativo	CO ₂ compensata (t/anno)
Piantumazioni arboree	79,87
Impianto fotovoltaico (al netto dotazione minima prevista dal D. Lgs. 199/2021)	466,58
Totale	546,45

Sulla base della stima riportata al capitolo 2.4 e in Tabella 4, dalla quale emerge che il traffico indotto e la produzione di rifiuti saranno responsabili dell'emissione di 311,42 tCO₂/anno, è possibile concludere che **le opere compensative in progetto risultano del tutto sufficienti a compensare completamente l'impatto dell'attività sul global warming**, raggiungendo il 228,8% delle emissioni compensate nel primo caso e il 175,4% delle emissioni compensate nel caso più conservativo proposto dall'Ente in sede di CdS.

L'elaborato valuta:

- l'emissione complessiva di CO₂ dalle attività in progetto, derivata dalla somma delle possibili sorgenti emissive quali: consumi energetici, produzione rifiuti e traffico indotto;
- gli interventi mitigativi/compensativi necessari per compensare l'emissione di CO₂ dalle attività previste.



Il progetto dello stabilimento di logistica avanzata

L'Accordo è volto alla realizzazione di uno stabilimento di logistica avanzata a servizio anche delle produzioni locali, mediante la rigenerazione di un tessuto produttivo dismesso/sottoutilizzato, con lo sviluppo di un **complesso immobiliare a basso impatto ambientale (edificio nZEB e dotato di certificazione Leed Platinum)**

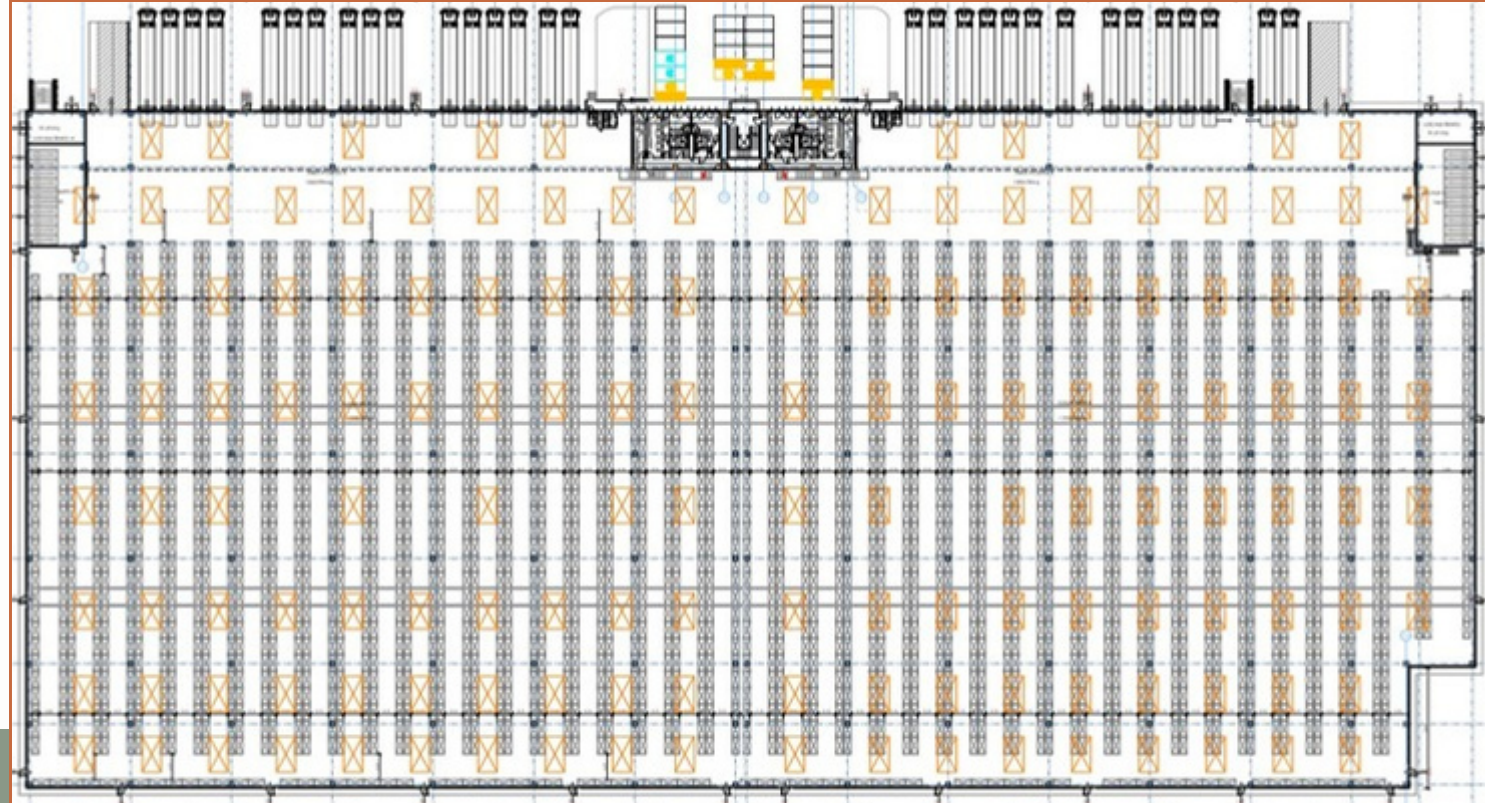


SUPERFICIE TERRITORIALE MQ: 61.873,13
SUPERFICIE TOTALE EDIFICIO MQ: 30.935,41
INDICE DI SOSTENIBILITA' (IS): 0,5 MQ/MQ
AREE IN CESSIONE MQ: 11.300,97
ALBERI DI NUOVA PIANTUMAZIONE: 300
ARBUSTI DI NUOVA PIANTUMAZIONE: 724



Il progetto dello stabilimento di logistica avanzata

Realizzazione nuovo fabbricato a forma rettangolare in cui la parte a nord è destinata al ricevimento e alla spedizione delle merci dove si affacciano 30 baie di carico e scarico merci in totale. L'area antistante all'edificio è destinata alla manovra ed allo stazionamento dei mezzi pesanti; all'interno dell'edificio trovano collocazione spogliatoi e uffici.



Il Beneficio pubblico 1/6 - riorganizzazione viaria

Realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione tra via C. Marx e la S.S. 413 Romana Sud (nodo viario critico)

Miglioramento dell'accessibilità all'area con realizzazione di una nuova rotatoria (di diametro 50 m) in sostituzione dell'attuale incrocio tra via Carlo Marx e la SS413 "Romana Sud" con l'obiettivo di ottimizzare la circolazione stradale nell'intorno del comparto e, dunque, incrementare l'efficienza del trasporto



Il Beneficio pubblico 2/6 - riorganizzazione viaria

Ampliamento della sede stradale e dell'intersezione a T di via C. Marx e ricollocazione del Cippo Partigiano

Allargamento della sede stradale per un tratto di circa 175 m in via Carlo Marx e di circa 350 m nella laterale di via Carlo Marx con realizzazione di una pista ciclopedonale, separata dalla viabilità da isole spartitraffico, che collegherà l'asse ciclabile esistente di via Marx allo stabilimento e al parcheggio scambiatore;



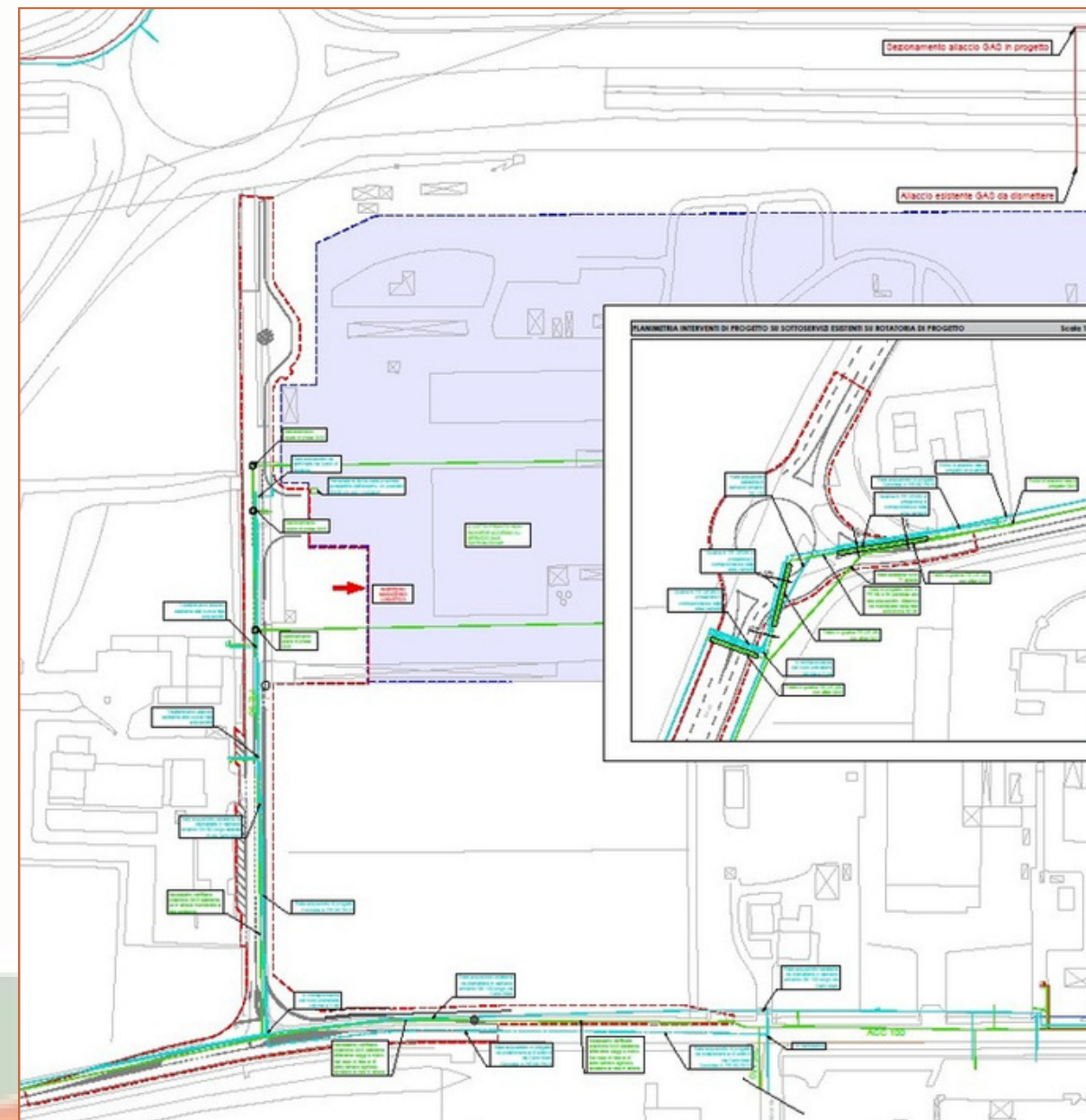
Il Beneficio pubblico 3/6 - rifacimento reti e sottoservizi

Il rinnovamento delle reti pubbliche

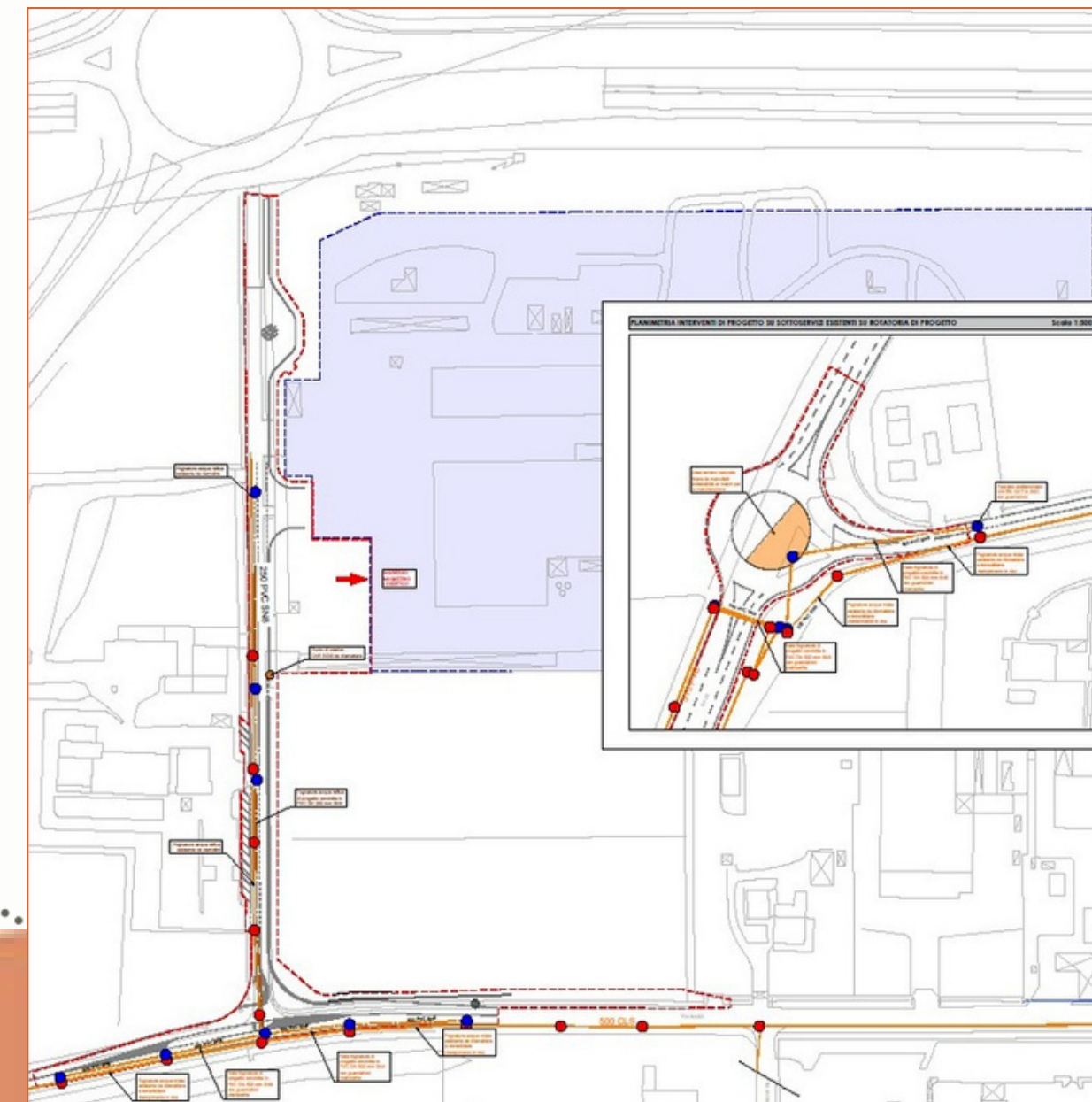
Rifacimento di circa 600m di rete dell'acquedotto, di rete GAS e di rete fognaria in via Marx e in corrispondenza della nuova rotatoria

*Tombinamento fossato lungo la viabilità di accesso al lotto
adeguamento e spostamento del fossato in via Marx in corrispondenza della nuova ciclabile e dell'ampliamento dell'incrocio*

Interventi di progetto sulla rete acquedotto e GAS

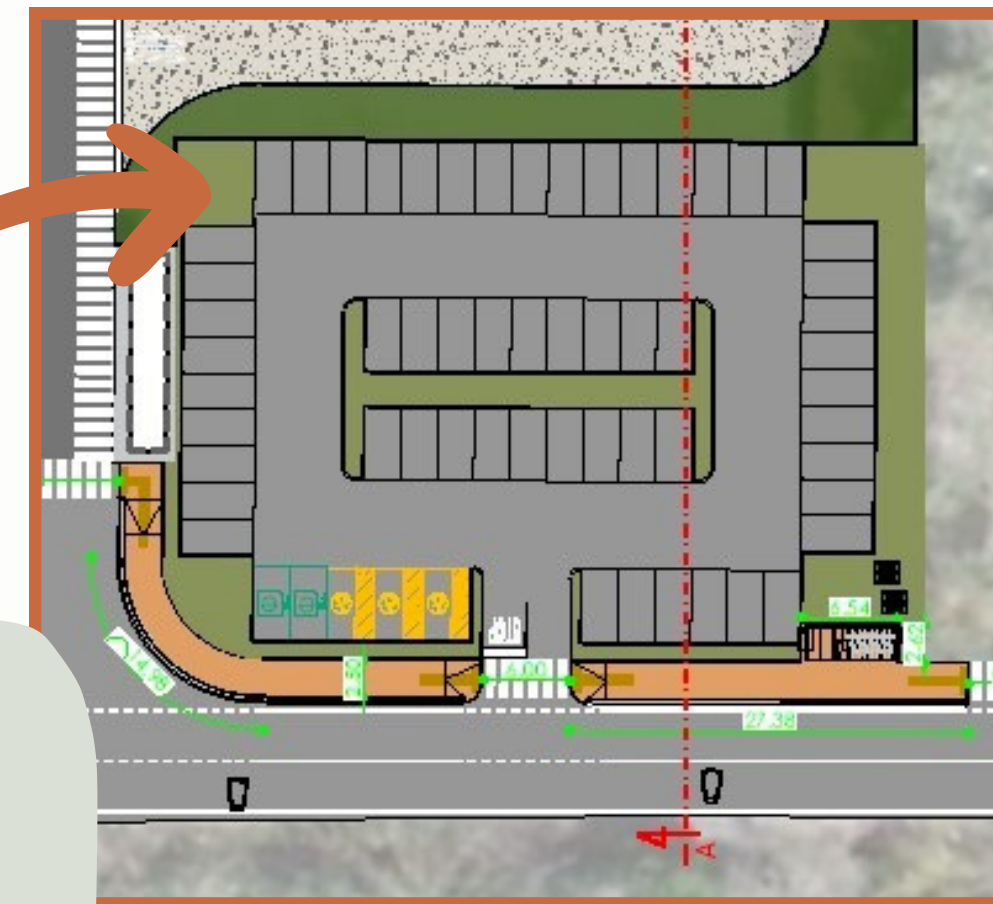
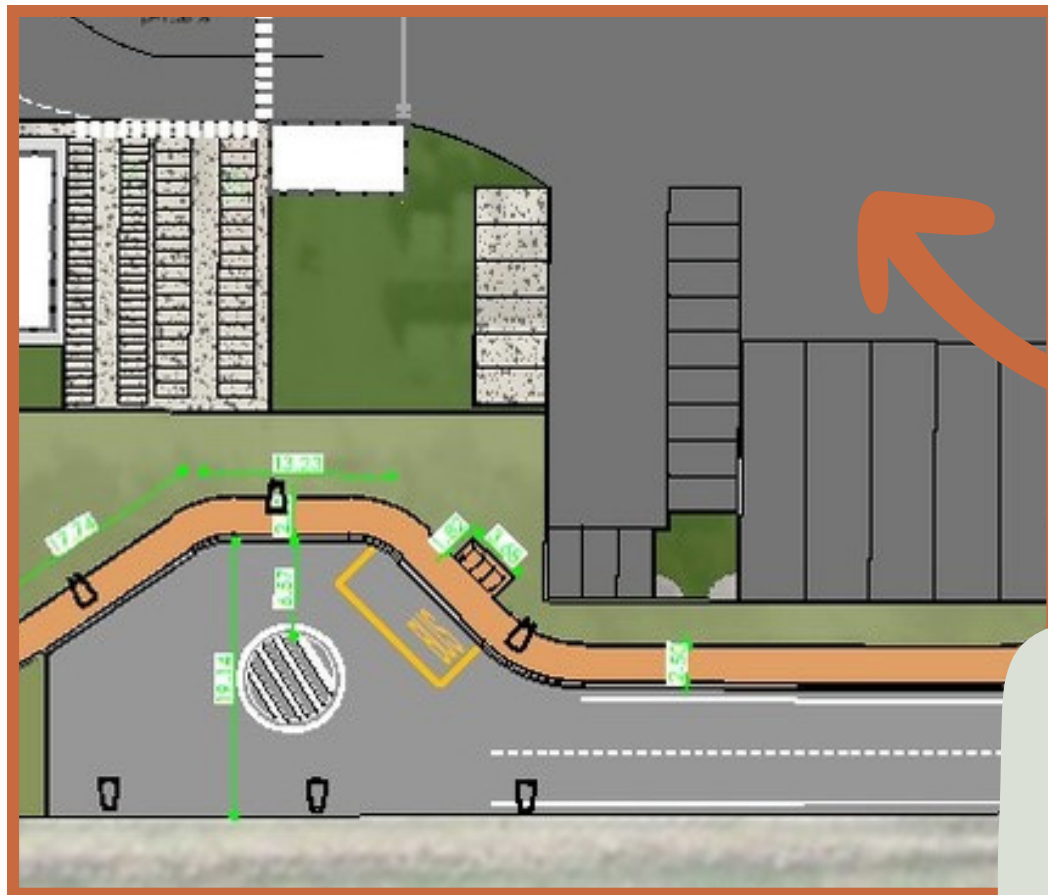


Interventi di progetto sulla rete fognaria



Il Beneficio pubblico 4/6 - riorganizzazione viaria

Realizzazione di un parcheggio pubblico di attestamento con ciclofficina e spostamento del Capolinea del Trasporto pubblico locale (TPL)



Internamente al comparto per successiva cessione mq 1.798,23 è prevista la realizzazione:

- di un **parcheggio pubblico** con accesso da via C. Marx (traversa), comprensivo di 60 posti auto e 2 stalli per la ricarica dei veicoli elettrici;
- di un'**officina per la riparazione delle biciclette**
- di una nuova fermata del trasporto pubblico locale a servizio di un **possibile spostamento del terminale denominato "Cattania" della linea "rossa"**

Il Beneficio pubblico 5/6 - Mobilità dolce

Prolungamento della pista ciclopedonale di via C. Marx fino allo stabilimento



Il Beneficio pubblico 6/6 - Misure ecologico/compensative

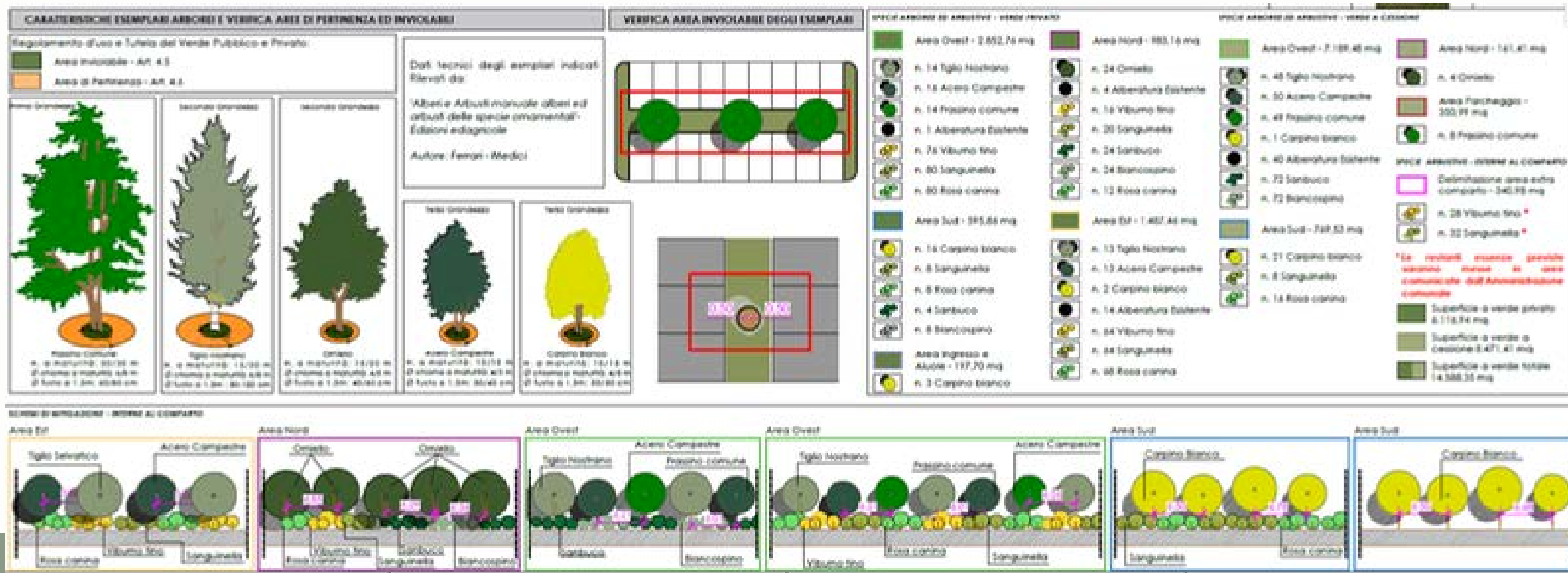
Creazione di una nuova area verde/riequilibrio ecologico in adiacenza all'area

**Opere inerenti a dotazioni ecologiche e ambientali
(art. 21, LR 24/2017 e art. 4.4.3 delle Norme del PUG)**

- fascia di mitigazione e riequilibrio ambientale per successiva **cessione di mq 8202,10**, in ottemperanza allo standard "Altre Dotazioni" e "Verde" come previsto dall'art. 4.3.5 delle Norme del PUG
- saranno messe a dimora **300 nuovi alberi e 724 nuovi arbusti** quale standard arboreo-arbustivo di cui all'art.3.3.6 delle Norme del PUG - gli stessi contribuiranno alla verifica del RIE oltre che al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano.
- **la manutenzione** di tale area rimarrà in capo al Soggetto Attuatore **per anni 20** dalla data di cessione al patrimonio comunale;
- **de-sealing** extra-comparto del tronco stradale cieco di via C. Marx



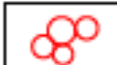
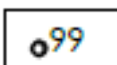
Il Beneficio pubblico 6/6 - Misure ecologico/compensative



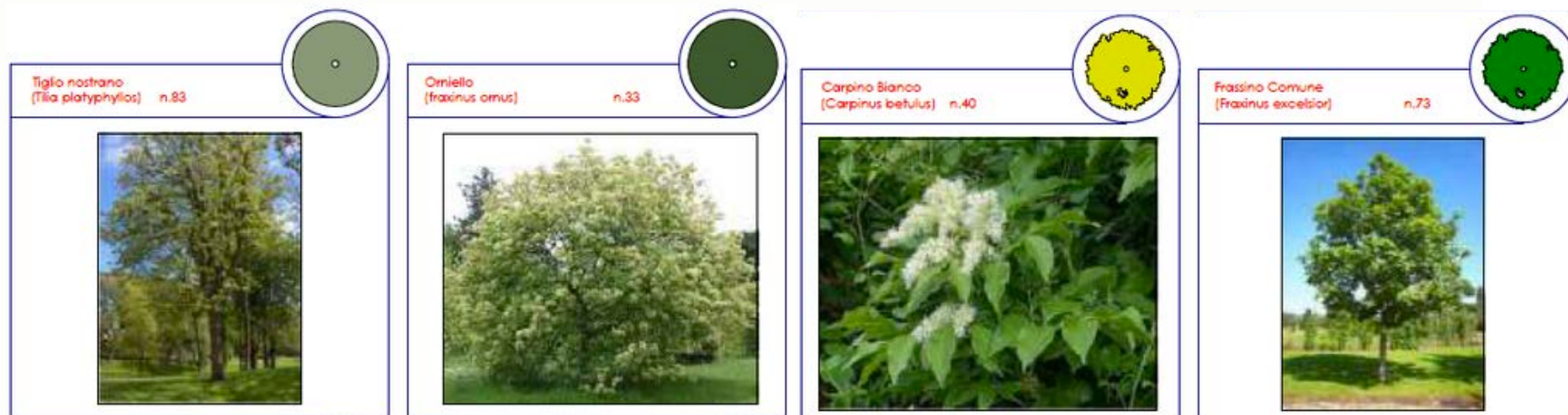
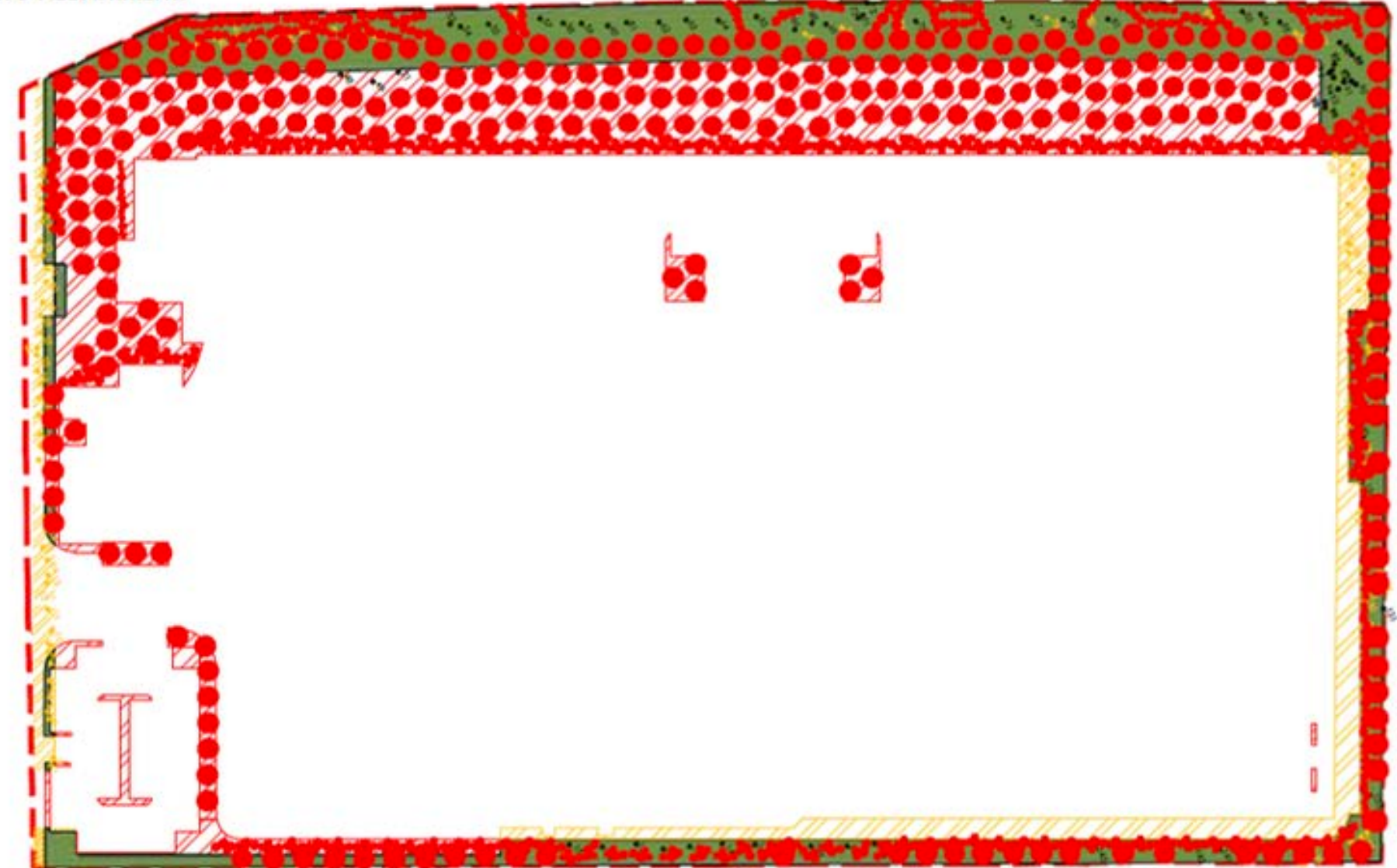
Il Beneficio pubblico 6/6 - Misure ecologico/compensative

- MEC Accordo n. **724 arbusti**, (> dello Standard MEC PUG 100A/ha: 618 arbusti) di cui 556 su area privata, 168 su area in cessione/pubblica
- MEC Accordo n. **312 alberi** (> dello Standard MEC PUG 50A/ha: 309 alberi)
- Alberi in **compensazione abbattimenti n. 46** (viene previsto l'abbattimento di n. 46 alberi vincolati da regolamento del verde)
- Alberi esistenti **mantenuti n. 58 alberi** (vincolati dal regolamento del Verde e concorrenti alle MEC)
- ne deriva che la **nuova piantumazione arborea è di n. 300 alberi** aggiuntivi di cui n. 182 su area in cessione e 118 su area privata

N.B. il Soggetto Attuatore inoltre si è impegnato, come previsto nell'elaborato PU_16_Relazione Tecnica Stato di Progetto a versare € 61.602,75 quali monetizzazione di 95 alberature aggiuntive oltre standard al fine dell'azzeramento delle emissioni.

	Nuovi esemplari - Alberi		Aree verdi costruite
	Nuovi Esemplari - Arbusti		Aree verdi demolite
	Esemplari Abbattuti - Alberi		
	Esemplari Mantenuti - Alberi		

RAFFRONTO ABBATTIMENTI



La procedura espropriativa

ai sensi dell'art. 25 comma 5 della L.R.24/2017, "il PUG, gli accordi operativi, i piani attuativi di iniziativa pubblica, ...omissis... possono apporre vincoli urbanistici, finalizzati all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione di pubblica utilità"

Le opere che necessitano di procedura espropriativa:

- Realizzazione di nuova rotatoria extra-comparto
- Realizzazione extra-comparto del prolungamento della pista ciclopeditonale

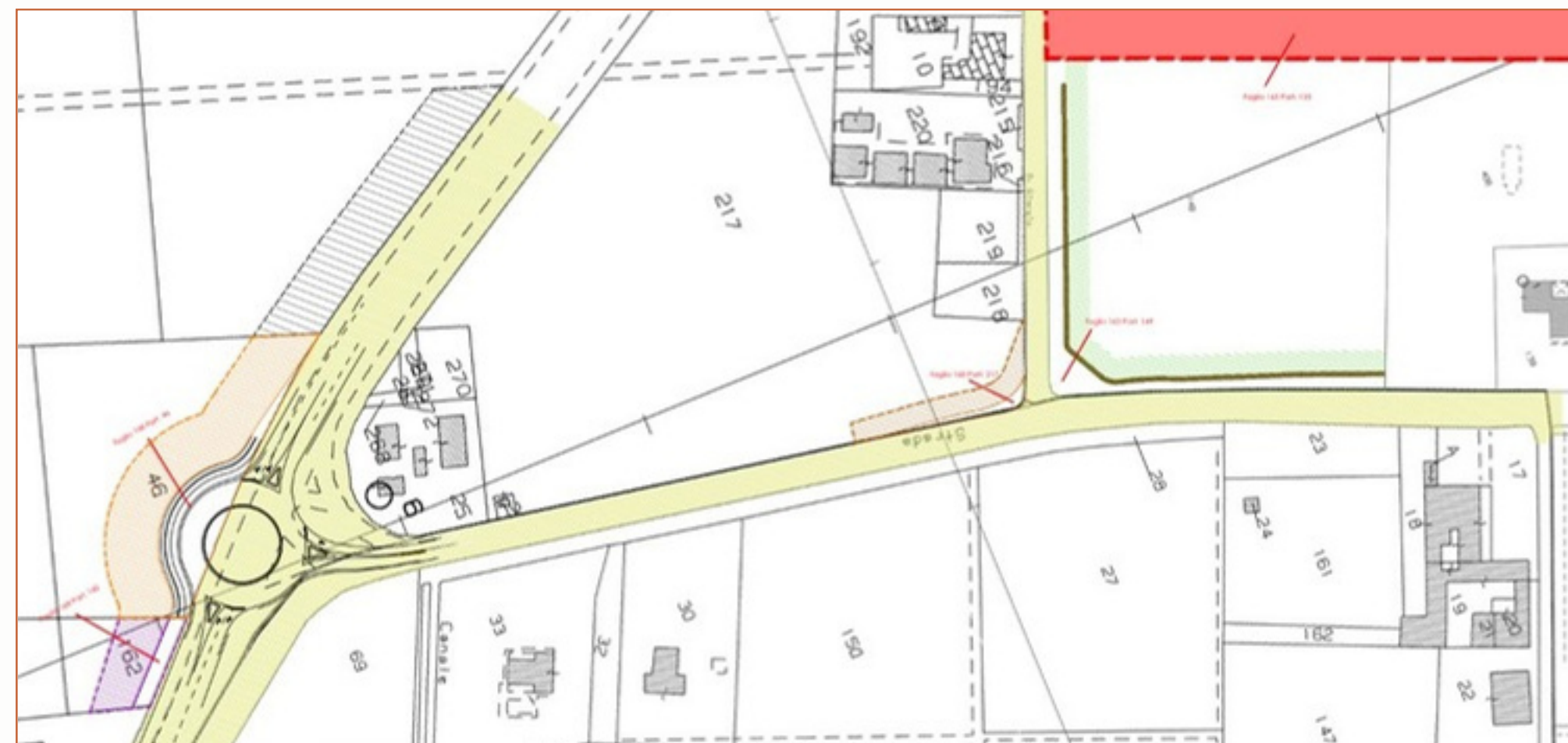
Aree espropriate: mq 3.009

Proprietà interessate: n. 3

Indennità da Esproprio Tot.: 14.740,60 €

Indennità Aggiuntive: 7.335,07 €

Indennità Occupazione Temporanea Tot. 2.480,08€



Proprietà	Foglio	Mappale	Destinazione urbanistica	Normativa di riferimento	Culture	Sup. da espropriare	V. M. (Euro/Ha)	*Valore Agricolo (Euro/Ha)	Indennità Base	Indennità Aggiuntiva	Indennità Totale
MARRI Alberto, MARRI Laura e MARRI Maria Adele	163	149	AGRICOLA	PUG - TR1.13	SEMINATIVO	1.455 mq	47000	23500	6838,50	3419,25	10257,75
SRL Agricola Nannini	168	217	AGRICOLA	PUG - TR1.13	SEMIN ARBOR	1.49 mq	47000	26300	700,30	391,87	1092,17
SOCIETA' AGRICOLA IL CARPINO DI VINCENZA PALAZZOLO E.C.S.S.	168	46	AGRICOLA	PUG - TR1.13	SEMIN IRRIG	1.185 mq	54000	26500	6399,00	3140,25	9539,25
ANPAO DI BIAGINI LUJANA, MARMIROLI ANNALISA E MARMIROLI PAOLA SOCIETA' SEMPLICE	169	162	AGRICOLA	PUG - TR1.13	PRATO R AR	220 mq	36000	17200	792,00	378,40	1170,4
COMUNE DI CARPI											
C.M.B. COOPERATIVA	163	135									
Totale						3.009 mq			14729,80	7329,77	22059,57

Proprietà	Foglio	Mappale	Destinazione urbanistica	Normativa di riferimento	Culture	Sup. occupazione temporanea	*Valore Agricolo (Euro/Ha)	Durata occupazione (anno)	Coefficiente Correttivo di Danno	Indennità Totale
MARRI Alberto, MARRI Laura e MARRI Maria Adele	163	149	AGRICOLA	PUG - TR1.13	SEMINATIVO	2.130 mq	23500	0,15	0,35	262,79
SRL Agricola Nannini	168	217	AGRICOLA	PUG - TR1.13	SEMIN ARBOR	620 mq	26300	0,15	0,45	110,07
SOCIETA' AGRICOLA IL CARPINO DI VINCENZA PALAZZOLO E.C.S.S.	168	46	AGRICOLA	PUG - TR1.13	SEMIN IRRIG	2.600 mq	26500	0,25	0,60	1033,50
ANPAO DI BIAGINI LUJANA, MARMIROLI ANNALISA E MARMIROLI PAOLA SOCIETA' SEMPLICE	169	162	AGRICOLA	PUG - TR1.13	PRATO R AR	595 mq	17200	0,25	0,60	153,51
SRL Agricola Nannini	168	20	AGRICOLA	PUG - TR1.13	SEMIN IRRIG	2.315 mq	26500	0,25	0,60	920,21
COMUNE DI CARPI										
C.M.B. COOPERATIVA	163	135								
Totale						8.260 mq				2480,08



I numeri del beneficio pubblico del progetto



Zero consumo di suolo

area desigillata +20%

Emissioni in atmosfera

• **completamente compensate**



Reti e sottoservizi rifatti

Rifacimento di **ca. 600 m della rete** di adduzione idrica,
rete GAS e di rete fognaria



Aree in cessione al patrimonio pubblico

11.300,97 mq

di cui:

1.798,23 mq di parcheggio pubblico

8.202,10 mq di area di riequilibrio ambientale



N. Addetti 117

di cui:

16 impiegati

101 operai/magazzinieri



Misure ecologico compensative MEC

n. 724 nuovi arbusti,

di cui 556 su area privata, 168 su area in cessione

n. 300 nuovi alberi

di cui n. 182 su area in cessione e 118 su area privata

di cui 312 alberi da standard

46 in compensazione abbattimenti

e n. 58 alberi mantenuti



Standard pertinenziali 15.518,00 mq di parcheggi e aree di manovra

di cui:

136 posti auto pertinenziali

35 stalli mezzi pesanti (comprese baie)

36 posti ciclomotori

66 posti bici





I numeri del beneficio pubblico del progetto

**Rapporto
OPERE PUBBLICHE
/INVESTIMENTO
TOT
11,90%**



Opere pubbliche realizzate

2.393.609,57 €

di cui

643.496,32 € per la nuova rotatoria ANAS

1.278.619,24 € nuova ciclopedonale e allargamento sede stradale

151.381,55 € per sottoservizi

4.924,62 € per desealing

320.112,46 € per dotazioni ecologico/ambientali in cessione

Investimento in Misure Ecologico/Compensative (MEC):

471.160,83 €

di cui:

61.602,75 € opere compensative

280.576,66 € MEC in cessione

128.558,08 € MEC private

Cronoprogramma:

6 mesi per acquisizione aree + progettazione esecutiva

3 mesi per rilascio PDC e PDC OOUU

12 mesi per costruzione fabbricato e opere di urbanizzazione*

**il fabbricato potrà entrare in esercizio solo a opere pubbliche realizzate e collaudate
fatta eccezione per la deroga prevista per le piantumazioni per il rispetto della stagione vegetativa adeguata*



Come partecipare (Partecipazione Attiva)

Visione atti:

Sito istituzionale del Comune di Carpi
(Amministrazione Trasparente → Pianificazione
e Governo del Territorio → Atti di pianificazione
→ Urbanistica attuativa → Anno 2026)

Visione fisica:

Presso il Settore S4
(Via B. Peruzzi 2 - piano secondo - ufficio 46),
previo appuntamento (059-649076)

Presentazione osservazioni:

Invio documenti in formato digitale alla PEC:
edilizia.urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it

Attenzione!!!

*i tempi per la presentazione
delle osservazioni potrebbero
essere ulteriormente prorogati
con successiva
comunicazione*

