



Provincia di Modena

Area Tecnica
Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Pianificazione urbanistica

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

Classifica 07-04-05 fasc. 2849/2022

Modena, 05/05/2023

Alla cortese attenzione di

COMUNE DI CARPI
:AOO:COMUNE DI CARPI
CORSO ALBERTO PIO, 91

COMUNE DI CARPI
Ufficio Tecnico
c.a. Dr. Attilio Palladino
EDILIZIA.URBANISTICA@PEC.COMUNE.CARPI.M
O.IT

Oggetto: COMUNE DI CARPI: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO 'COMPARTO F13' - AI SENSI DELL'ART. 4 LR 24/2017: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 L.R. N. 20/2000, PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO DI CUI ALL'ART. 5 LR 19/2008; 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. TRASMISSIONE ATTO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI MODENA.

Con la presente si trasmette l'Atto del Presidente della Provincia di Modena n.94 del 05/05/2023, per gli adempimenti di competenza.

Cordiali salti

Il funzionario delegato

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



Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

Atto numero 94 del 05/05/2023

OGGETTO: COMUNE DI CARPI: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "COMPARTO F13" - AI SENSI DELL'ART. 4 LR 24/2017: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 L.R. N. 20/2000, PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO DI CUI ALL'ART. 5 LR 19/2008; 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.

Il comparto F13 oggetto di intervento è stato introdotto con la Variante Specifica al PRG approvata con D.C.C. n. 133 del 29/09/2011.

Con D.C.C. n. 106 del 28.10.2021 è stata autorizzata la presentazione del presente piano Particolareggiato

Il piano è stato assunto agli atti della Provincia di Modena con nota prot. 26557 del 26/07/2022.

Con nota acquisita agli Atti Provinciali con prot. 33362 del 30/09/2022 la Provincia di Modena ha richiesto integrazioni documentali, successivamente pervenute agli atti provinciali con le note prot. 41690 del 02/12/2022 e 3213 del 30/01/2023.

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 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 Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti assunta agli atti con prot. n. 15728 del 04/05/2023.

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 l'ing. Daniele Gaudio.

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto precede,

IL PRESIDENTE DISPONE

- 1) di sollevare osservazioni al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto F13" ai sensi dell'art.35 della L.R. 20/2000, di richiamare il rispetto delle prescrizioni di natura geologica sismica formulate ai sensi dell'art. 5 LR n. 19 del 30/10/2008, 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. 15728 del 04/05/2023 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

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

COMUNE di CARPI – Piano Particolareggiato di iniziativa privata “Comparto F13”

ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA, SCOLASTICA E TRASPORTI

Prot. 15728 del 04/05/2023

Classifica 07.04.05 – Fascicolo 2849

COMUNE di CARPI: Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Comparto F13”. Ai sensi dell'art. 4 LR 24/2017: Osservazioni ai sensi dell'art. 35 L.R. N. 20/2000, *Parere in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art. 5 LR 19/2008; 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, il comparto F13 oggetto di intervento è stato introdotto con la Variante Specifica al PRG approvata con D.C.C. n. 133 del 29/09/2011. In tale variante è stata apportata una modifica cartografica agli elaborati di PRG suddividendo l'ambito F3 in due parti (F3 ed F13), mantenendo invariata la capacità insediativa, che è stata ripartita in modo proporzionale tra i due nuovi comparti.

Con D.C.C. n. 106 del 28.10.2021 è stata autorizzata la presentazione del presente piano Particolareggiato

Il piano è stato assunto agli atti della Provincia di Modena con nota prot. 26557 del 26/07/2022. Con nota acquisita agli Atti Provinciali con prot. 33362 del 30/09/2022 la Provincia di Modena ha richiesto integrazioni documentali, successivamente pervenute agli atti provinciali con le note prot. 41690 del 02/12/2022 e 3213 del 30/01/2023.

Pareri e Osservazioni

In relazione alla presente variante sono pervenuti:

- Parere favorevole in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art. 5 LR 19/2008, acquisito agli atti provinciali con nota 11441 del 30/03/2023, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- Parere ARPAE favorevole con prescrizioni acquisito agli atti della Provincia con prot. 32737 del 26/09/2022 e successiva nota a seguito delle integrazioni acquisita agli atti della Provincia con prot. 43949 del 21/12/2022 allegati alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 2);
- Parere AUSL, favorevole con prescrizioni, acquisito agli atti della Provincia di Modena con prot. n. 42375 del 09/12/2022 allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 3);

Con nota acquisita agli atti con prot. n. 9704 del 16/03/2023, il Comune ha trasmesso l'osservazione pervenuta nel periodo di deposito del piano, comunicando che *“a seguito della disamina del contenuto dell'istanza pervenuta, l'osservazione verrà respinta in quanto gli elementi evidenziati e trattati non risultano strettamente pertinenti al Piano Particolareggiato posto in pubblicazione, ma riferiti prevalentemente alla manifestazione di interessi sulla quale l'Amministrazione comunale si è già espressa con specifico provvedimento consiliare.”*

Contenuti della Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è relativo al comparto F13, disciplinato dall'art. 61 delle NTA del vigente PRG all'interno delle “Zone di trasformazione direzionale-commerciale tipo F”.

Istruttoria del Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti

COMUNE di CARPI – Piano Particolareggiato di iniziativa privata “Comparto F13”

Nel comparto viene prevista la realizzazione di un unico fabbricato da destinare a motel (uso U6/1 Alberghi e Motel). Viene prevista la cessione integrale delle aree individuate dal PRG come VC (verde condominale) e VP (verde pubblico), che vengono destinate a bosco urbano.

Non viene prevista la realizzazione di opere viabilistiche, né di parcheggi pubblici di urbanizzazione, ma unicamente di parcheggi pertinenziali a servizio del fabbricato previsto.

I parametri urbanistici di progetto:

- ST del comparto = 29 332 mq
- SF = 8 900 mq
- SU = 2000 mq (uso U6/1)
- Area verde di cessione (piantumata a bosco) = 14 645 mq (VP) + 5880 mq (VP)

Si formula il seguente parere

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

Il comparto di intervento ricade all'interno delle “zone di tutela degli elementi della centuriazione” disciplinate dall'art. 41B comma 2 lett. A del vigente PTCP, l'area è interessata inoltre dalla presenza di un “paleodosso di modesta rilevanza” di cui all'art. 23A, comma 2, lett. C del vigente PTCP.

Si richiama il rispetto delle prescrizioni e delle direttive di cui all'art. 41B del vigente PTCP in riferimento alle “zone di tutela degli elementi della centuriazione”. Si richiama inoltre l'art. 23A del vigente PTCP in riferimento al paleodosso di modesta rilevanza ricadente sull'area di intervento.

Si rileva che il comparto di intervento viene individuato all'art. 64 del vigente PTCP nell'ambito dei “poli funzionali a prevalente caratterizzazione commerciale”, tra i quali viene citato il “centro commerciale Borgogioioso e integrazione con aree comparti F2 e F3”.

Si rileva inoltre che il comparto di intervento viene individuato all'interno del POIC della Provincia di Modena, all'interno di un polo funzionale. In particolare il comparto di intervento è incluso nell' area “ID 7 – Carpi, via Industria – via Zappiano)” individuata all'Allegato 3.2 del POIC (Prospetto Normativo - “Condizioni e limiti di attuazione delle previsioni”).

Il POIC prevede per l'area ID7 una “percentuale di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale” pari all' 80-90%.

Si rileva che all'interno del presente piano particolareggiato non è stata prevista la presenza di aree destinate al commercio.

Nell'ambito delle istruttorie della Provincia di Modena allegate agli Atti del Presidente n. 119 del 23/08/2016 e n. 173 del 23/11/2016 e riferite rispettivamente ai comparti F10 ed F3 sono state riportate osservazioni urbanistiche in merito alla conformità al PTCP-POIC dell'intero polo funzionale ed alla ripartizione all'interno dei vari comparti che lo costituiscono delle quote di superfici di vendita valutate come sostenibili all'interno del POIC.

Considerato che a seguito di tali Atti non sono pervenuti alla Provincia di Modena ulteriori procedimenti urbanistici (ad es. Piani Particolareggiati o varianti al PRG) riguardanti i comparti in esame costituenti il polo funzionale.

Considerato altresì che il 31/12/2021 si è conclusa la prima fase del periodo transitorio di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, nella quale potevano essere adottati gli strumenti urbanistici di cui all'art. 4 comma 4 della sopracitata L.R.

Tali valutazioni potranno più compiutamente trovare spazio all'interno del nuovo PUG.

Si richiamano le osservazioni ai sensi degli artt. 35 e 41 della L.R. 20/2000 sollevate all'interno degli Atti del Presidente della Provincia di Modena n. 119 del 23/08/2016 e n. 173 del 23/11/2016 in merito alla conformità al PTCP-POIC dell'intero polo funzionale con particolare riferimento alle superfici commerciali dell'intero comparto. Si richiama inoltre la conformità con le prescrizioni di cui alla scheda di POIC vigente in riferimento alle percentuali di utilizzo dell'area ID7 per il commercio.

COMUNE di CARPI – Piano Particolareggiato di iniziativa privata “Comparto F13”

In riferimento ai parcheggi pubblici di urbanizzazione si rileva che non è stata prevista all'interno del presente PP la realizzazione di aree destinate a parcheggio pubblico. Ai sensi dell'art. 28 del PRG la dotazione minima risulterebbe pari a 10mq/2,5 mq SC in riferimento ai parcheggi P2. Nel par. 3 della relazione tecnica allegata al PP tale aspetto viene giustificato in quanto nel comparto F3 antistante l'area di intervento vi è un surplus di 11 posti auto P2 e di 53 posti auto P1 rispetto alle dotazioni minime previste dal PRG.

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 28 del vigente PRG i parcheggi P1 “sono considerati a tutti gli effetti parcheggi privati”, mentre i parcheggi P2 sono parcheggi pubblici.

In riferimento ai parcheggi pubblici si rileva inoltre che nella Relazione Economico Finanziaria allegata al P.P. nella tabella n. 4 alla voce 3.01 è stata indicata tra le opere di urbanizzazione la realizzazione di “parcheggi di U1”, quantificandone l'incidenza economica, nonostante negli ulteriori elaborati allegati al P.P. non si sia prevista la realizzazione di tali opere.

Si osserva che i parcheggi privati (53 posti auto di P1) a servizio di insediamenti esistenti in prossimità del comparto di intervento non possono essere considerati al fine di compensare le dotazioni di parcheggi pubblici previste dall'art. 28 del vigente PRG per le opere previste nel presente P.P. Risulta pertanto necessario garantire il soddisfacimento degli standard di P2 previsti dal PRG computando unicamente aree destinate a parcheggio pubblico.

Infine risulta necessario individuare nella relazione economico finanziaria unicamente le opere di urbanizzazione effettivamente previste in progetto.

Si rileva che la tav. 6 bis (Connessioni con il tessuto edilizio circostante) del presente piano particolareggiato individua la previsione di aree verdi di mitigazione da realizzare sul perimetro del lotto destinato alla struttura ricettiva, sui lati nord ed est. Nella relazione illustrativa del PP viene indicato invece che “è possibile la realizzazione di un ulteriore inverdimento nell'area del motel lungo tutti i confini nord, est e sud”. Inoltre al par. 7.1.5 del documento di Valsat viene indicato tra le “previsioni del PP” che “nuove piantumazioni di quinte alberate saranno collocate nella fascia di ambientazione e protezione a ridosso dei confini di proprietà del Motel mentre nuove alberature saranno previste a ridosso dei posti auto pertinenti”. Viene indicato inoltre “Si individua, nelle NTA del piano particolareggiato, la metodologia per l'area verde privata e/o condominiale in modo da realizzare una fascia di ambientazione a ridosso del lotto edificabile con particolare attenzione alla zona agricola circostante”. Non si riscontrano all'interno delle NTA specifiche prescrizioni in merito ai suddetti interventi.

Risulta necessario in sede di approvazione del P.P. ristabilire coerenza tra gli elaborati, integrando di conseguenza le NTA del P.P. al fine di individuare univocamente le piantumazioni e le fasce di ambientazione previste nell'area di pertinenza della struttura ricettiva.

PARERE TECNICO in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art.5 LR 19/2008

Si riportano esclusivamente gli esiti del parere geologico sismico, favorevole, in premessa richiamato ed allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), alla cui lettura completa si rimanda.

Le analisi e le considerazioni contenute nelle relazioni complessivamente presentate documentano adeguatamente le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed ottemperano a quanto previsto dalla normativa. Di conseguenza la documentazione geologica e sismica allegata al Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F – Comparto F3 – area posta tra le Vie degli Inventori e Zappiano in Comune di Carpi (MO), è assentibile.

Nella fase di progettazione esecutiva dovranno essere compiutamente attese le prescrizioni riportate nelle relazioni geologiche a firma del Dott. Geol. Lorenzo Daini.

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)

Istruttoria del Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti

Si ricorda che il comparto di intervento ricade all'interno delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art. 11 del vigente PTCP.

Si rammenta il rispetto del principio di invarianza idraulica di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP.

Al par. 7.1.2 della Valsat è stato indicato che il piano particolareggiato prevede “l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per marciapiedi e posti auto pertinenziali”. Non si trova riscontro di tale indicazione contenuta nella Valsat all'interno delle NTA del P.P.

Risulta necessario introdurre nelle NTA del P.P. specifiche indicazioni al fine di garantire nelle successive fasi esecutive il rispetto delle condizioni di sostenibilità individuate al par. 7.1.2 della Valsat.

All'interno della relazione illustrativa del P.P. è stata effettuata una stima delle quantità di CO₂ che possono essere assorbite annualmente da un'area da destinare a bosco di caratteristiche pari a quelle in progetto. Si rileva tuttavia che non è stata effettuata una comparazione tra tali assorbimenti e le quantità di CO₂ emesse annualmente conseguentemente alla realizzazione dell'intervento.

Si chiede di valutare l'opportunità di effettuare all'interno della Valsat una comparazione tra le quantità di inquinanti prodotte conseguentemente alla realizzazione dell'intervento e quelle assorbite grazie alla realizzazione dell'area boscata, al fine di verificare l'effettiva e totale compensazione degli impatti dell'intervento.

Si evidenzia che nel rapporto ambientale di Valsat sono stati riportati valori discordanti in riferimento alla sopraelevazione del piano terra del fabbricato in progetto rispetto al piano di campagna, infatti nel par. 7.1.2 viene indicata una quota pari a 0,50 m, nel par. 7.1.13 viene invece indicata una quota fino a 1,10 m. La relazione idraulica relativa al PGRA individua invece uno scostamento dal piano di campagna pari a +0,10 - +0,20 m.

Risulta necessario ristabilire coerenza tra gli elaborati del P.P. individuando univocamente la quota alla quale si prevede di impostare il piano terra del fabbricato in progetto rispetto al piano di campagna. Si ritiene opportuno a tal proposito tenere in considerazione le quote individuate nella Valsat in quanto individuate ai fini della sostenibilità dell'intervento.

Si rileva che nella Relazione illustrativa generale del P.P. al par. 3 è stato riportato un elenco degli elaborati allegati e tra questi è stato indicato anche l'elaborato M (Relazione Energetica). Non si trova riscontro di tale elaborato nella documentazione agli atti della Provincia di Modena.

Si rammenta il rispetto della normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla DGR 1548/2020 e ss.mm.ii.

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;

valutato il tenore delle controdeduzioni alle osservazioni

si ritiene che il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata denominato “Comparto F13” 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 Particolareggiato d'iniziativa privata “Comparto F13”, si propone che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato:

- sollevando rilievi di natura urbanistica di cui sopra ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000
- recependo il parere sulla riduzione del rischio sismico di cui all'art.5 della L.R. 19/2008

COMUNE di CARPI – Piano Particolareggiato di iniziativa privata “Comparto F13”

- 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



Provincia di Modena

Area Tecnica

Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti

Pianificazione territoriale e difesa del suolo

Telefono 059 209354 Fax 059 209284

Viale martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363

Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Classifica 07-04-05 fasc. 2849/2022

Modena, 29/03/2023

Oggetto: COMUNE DI CARPI (MO) – PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA ZONA DI TRASFORMAZIONE DIREZIONALE COMMERCIALE DI TIPO F-COMPARTO F13 - AREA POSTA TRA LE VIE DEGLI INVENTORI E ZAPPIANO. - PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO E SISMICO

L'analisi della documentazione geologica e sismica è stata sviluppata in riferimento al quadro bibliografico/legislativo di seguito esposto:

- Circ. RER n.1288 del 11/03/1983 *“Indicazioni metodologiche sulle indagini geologiche da produrre per i piani urbanistici”*;
- Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) – Autorità di Bacino Po, approvato con D.P.C.M. 24/05/2001;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* e ss. mm. e ii.;
- O.P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. e ii.;
- L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 *“Norme per la riduzione del rischio sismico”* e ss. mm. e ii. (Testo Coordinato LR 6/7/2009 n. 6 *“Governare e riqualificazione solidale del territorio”*);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione del Consiglio della Provincia di Modena n. 46 del 18 marzo 2009 che ha assunto tra le altre anche determinazioni in merito al rischio sismico con la *“Carta delle aree suscettibili di effetti locali”*;
- Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1661 del 02.11.2009 recante *“Approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso”*;
- Deliberazione del Consiglio Provinciale di Modena n. 82 del 18/04/2012 che ha per oggetto: aggiornamento e integrazione della direttiva di cui alla deliberazione di Consiglio Provinciale n. 124 del 11/10/2006, che assume la seguente denominazione *“Direttiva contenente indirizzi e criteri per la ridefinizione delle zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità e delle zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità e per le verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 15 e 16 delle norme di attuazione del PTCP”*;
- Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 112/2017 del 02.05.2017 successivamente aggiornata con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2193 del 21.12.2015 – oggetto *“Art. 16 della LR 20/2000 Approvazione aggiornamento dell'atto di coordinamento tecnico denominato "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 2 maggio 2007, n. 112.”*;

- D.M. (infrastrutture e trasporti) 17 gennaio 2018 recante "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" (G.U. n. 42 del 20 febbraio 2018) in vigore dal 20 marzo 2018;
- Delibera di Giunta regionale n. 1164 del 23/07/2018 - "Aggiornamento della classificazione sismica regionale di prima applicazione dei Comuni dell'Emilia-Romagna";
- Circolare 21 gennaio 2019 n.7 "Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018";
- L.R. N. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio";
- Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 630 del 29.04.2019 – oggetto "Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, L.R. n. 24/2017)" e successivi aggiornamenti (DGR 476/2021 e 564/2021);

CONSIDERATO CHE il Comune di Carpi ha realizzato gli studi di Microzonazione sismica di I, II e III livello (contributo OPCM 4007/2012) recepiti nello strumento urbanistico comunale con D.C.C. n. 13 del 12/12/2014.

DATO ATTO infine che il territorio del Comune di Carpi, in riferimento all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274 pubblicata sul Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale n° 105 del 08/05/2003 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) e alla Delibera di Giunta regionale n. 1164 del 23/07/2018, è attualmente classificato in zona sismica 3 con ag rif. 0,157.

CONSIDERATO CHE con Protocollo Generale n° 33362 del 30/09/2022 erano state richieste, dallo scrivente Servizio, integrazioni alla relazione geologica presentata.

CONSIDERATO CHE la Giunta Unione terre d'Argine, con propria deliberazione n. 142 del 21/12/2022, a norma dell'art. 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017, ha assunto la Proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione delle Terre d'Argine nella quale sono stati aggiornati i suddetti studi di Microzonazione sismica di I, II e III livello.

SI ESPRIME IL SEGUENTE PARERE

La documentazione presentata ed allegata agli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F – Comparto F3 – area posta tra le Vie degli Inventori e Zappiano in Comune di Carpi (MO), assunta agli atti con Protocollo Generale n° 26577 del 26/07/2022 (Fasc. 2849), successivamente integrata con Protocollo Generale n° 41690 del 02/12/2022 e n° 3213 del 30/01/2023 è costituita, tra le altre, da relazioni geologiche a firma del Dott. Geol. Lorenzo Daini.

Le analisi geognostiche documentano le caratteristiche geologico-tecniche dell'area, avvalendosi di n° 3 indagini penetrometriche statiche a punta meccanica CPT spinte sino alla profondità massima di 15 m dal p.d.c., integrate da un'indagine penetrometrica con piezocono CPTU spinta sino alla profondità di 20 m.

Le analisi geofisiche sono costituite da un'indagine sismica attiva con metodologia MASW la quale ha permesso di ricostruire il profilo delle onde s in profondità e calcolare il valore di $V_{s,30}$, risultato pari a 236 m/s, con definizione di una categoria di sottosuolo di classe C.

Le indagini eseguite hanno permesso di ricostruire da un punto di vista litologico e geotecnico i terreni del sottosuolo, individuando la presenza di terreni prevalentemente fini costituiti litologicamente da argille limose con intercalazioni limo sabbiose.

La falda è stata rilevata nei fori dei sondaggi a profondità variabili da 2,35 m a 2,55 m dal p.d.c..

L'area di studio è inserita all'interno di "area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale liquefazione" nelle carte delle aree suscettibili di effetti locali del PTCP 2009 relative all'approfondimento di Microzonazione sismica di area vasta e, ai sensi dell'Art.14, comma 3, punto 7 delle N.T.A., sono necessari approfondimenti di III livello.

Il I livello di approfondimento di Microzonazione sismica realizzato del Comune di Carpi con contributi di cui all'OPCM 4007/2012, ha inserito l'area in esame all'interno di "Zone suscettibili di instabilità" nella tavola delle MOPS per le quali sono necessari approfondimenti di III livello di MS. Il II livello di approfondimento di Microzonazione sismica realizzato del Comune di Carpi, ha confermato l'area all'interno di "Zone suscettibili di instabilità" e ha calcolato per tale porzione i seguenti coefficienti di amplificazione litologico: FAPGA: 1.5-1.6, FA SI 0.1-0.5 s: 1.7-1.8 e FA SI 0,5 – 1,0 s: >2.5. Il III livello di approfondimento di Microzonazione sismica realizzato del Comune di Carpi inserisce l'area quasi interamente all'interno di "zona di suscettibilità per liquefazione $IL>5$ ".

L'aggiornamento dello studio di Microzonazione sismica allegato al PUG assunto, ha confermato l'area in esame

all'interno delle zone "ZAlq-Zone di attenzione per Liquefazione - 30502014" nella tavola delle MOPS, per le quali sono necessari approfondimenti di III livello di MS. Il II livello di approfondimento di Microzonazione sismica ha confermato l'area all'interno di "Zone suscettibili di instabilità" calcolando per tale porzione i coefficienti di amplificazione litologici richiesti dalle DGR 476/2021 e 564/2021 calcolando in particolare un FAPGA pari a 1,3-1,4.

Il tecnico, a partire dai risultati delle indagini geognostiche e geofisiche effettuate ha realizzato uno specifico Studio di Risposta Sismica Locale monodimensionale utilizzando il software EERA, considerando gli accelerogrammi riportati nelle DGR 476/2021 e 564/2021, con calcolo di alcuni dei fattori di amplificazioni richiesti dalle DGR 476/2021 e 564/2021, con un FAPGA risultato pari a 1.12.

Il tecnico esegue le verifiche della suscettibilità alla liquefazione dei terreni sulla verticale dell'indagine penetrometrica CPTU realizzata, applicando il metodo Idriss e Boulanger (2014) previsto dalla DGR 476/2021, considerando una PGA pari a 0,24 calcolata considerando l'FAPGA pari a 1,5/1,6 dallo studio comunale di MS di II Livello con contributi di cui all'OPCM 4007/2012, una Magnitudo pari a 6,14 ed un livello della falda cautelativamente posta a -1,0 m dal p.d.c..

Dalle risultanze degli approfondimenti sulla liquefazione dei terreni effettuate, la stima dell'indice di potenziale liquefazione (LPI) risulta pari a circa 0,8, con un conseguente rischio "Basso".

E' stato calcolato l'indice di potenziale liquefazione anche per le restanti indagini CPT, risultando comunque "Basso".

Il tecnico calcola anche i cedimenti post-sismici che risultano pari a 0,82 cm per i quali il tecnico evidenzia che "in caso di terremoto, questi cedimenti avverranno in un lasso di tempo molto breve dell'ordine di uno o due giorni (dal sisma)".

Le analisi e le considerazioni contenute nelle relazioni complessivamente presentate **documentano adeguatamente** le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed **ottemperano** a quanto previsto dalla normativa. Di conseguenza la documentazione geologica e sismica allegata al Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F – Comparto F3 – area posta tra le Vie degli Inventori e Zappiano in Comune di Carpi (MO), **è assentibile**.

Nella fase di progettazione esecutiva dovranno essere compiutamente attese le prescrizioni riportate nelle relazioni geologiche a firma del Dott. Geol. Lorenzo Daini.

Il funzionario delegato

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



SINADOC n. 26970/2022

Comune di Carpi

Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico

Az. Usl di Modena

Dipartimento di Sanità Pubblica
Servizio Igiene Pubblica Carpi

Provincia di Modena

Servizio Pianificazione Territoriale
Urbanistica e Cartografia
c.a. Arch. Maria Giulia Messori

OGGETTO: Comune di Carpi - PPIP Ambito F13 - Via Zappiano - Via degli Inventori - Carpi
Attuazione del Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata dell'ambito di trasformazione F13,
zona di trasformazione direzionale- commerciale
Parere di competenza Arpae

In riscontro alla **Vs. richiesta di parere del 25/07/2022**, acquisita agli atti Arpae con prot. N° 123060 del 25/07/2022, inerente il Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata dell'ambito di trasformazione F13, adottato con Delibera C.C. n° 118 del 09/12/2021;

esaminati gli elaborati tecnici di Piano, presentati dai soggetti attuatori: sig.ra Antonietta Rustichelli, in qualità di proprietaria dell'area e ditta STAL S.r.l. con sede a Parma in Piazzale Badalocchio Sisto Rosa 5/A, finalizzati alla realizzazione di un immobile all'interno del comparto, così come si evince dalla bozza di Convenzione Urbanistica;

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

OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

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, adottata con delibera di CC n. 124 del 16/12/2021 in corso di approvazione.

Il presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è stato attivato in seguito alla presentazione, da parte del soggetto attuatore, della *"manifestazione di interesse/ricieste autorizzazione per la presentazione dei PP di iniziativa privata, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24"* funzionale all'acquisizione di proposte per la gestione degli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. vigente, nelle more della redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

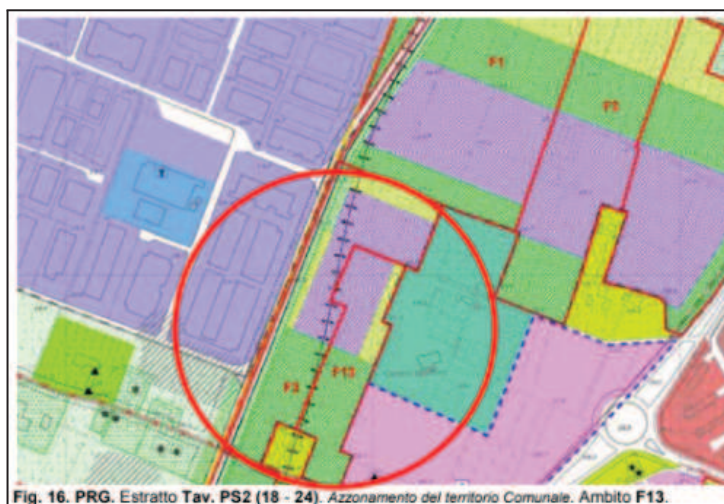
L'area oggetto d'intervento (Superficie Territoriale pari 29.332 mq) è posta nel Comune di Carpi ed è compresa tra Via degli Inventori e Via Zappiano, a ridosso di un comparto già edificato, con l'accesso da una nuova arteria (via Degli Inventori) che corre parallela a Via dell'Industria; quest'ultima è un'importante arteria per la viabilità della città e via di collegamento al casello dell'autostrada del Brennero A22. Caratteristica peculiare dell'area è la vicinanza alle zone industriali, commerciali e direzionali, che si sviluppano lungo la tangenziale esterna e l'adiacenza ad un'ampia zona sportiva "verde" con campi da tennis e piscina.

Estratto google maps con identificazione dell'area d'intervento



Il comparto con la sigla F13 è identificato nella cartografia PS2 della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Carpi (PRG 2000), come meglio specificato nelle N.T.A. al Capo V° "La città da trasformare - art. 61 "Zone di trasformazione direzionale-commerciale tipo F".

estratto tavola PS2 PRG



Per l'area si propone la costruzione di un fabbricato (uno o due piani fuori terra) da destinare a MOTEL (uso U6/1 Alberghi e Motel) e la realizzazione di un bosco/verde. Con la proposta di piano sono state anche presentate le Norme di Attuazione (elaborato B) che si applicano alle aree di cui all'Ambito Comparto F13, che disciplina e definisce le trasformazioni edilizie e quelle relative all'uso.

In accordo con l'amministrazione comunale, anche l'area da destinare a parcheggi pubblici (P2) sarà dedicata a verde "alberato", in considerazione del fatto che nei comparti adiacenti (F3 e F1) sono stati

realizzati un numero di posti auto superiore a quello previsto dalle NTA e, pertanto, le dotazioni sono ampiamente rispettate.

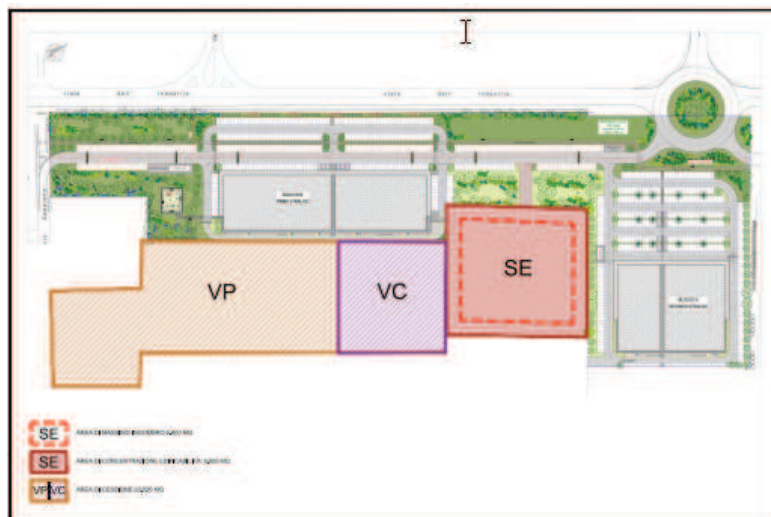
Le aree a verde pubblico (VP), come quelle private (VC), oltre 20.500 mq, sono state concentrate in modo da ottenere una certa continuità; il verde sarà previsto sia in adiacenza al complesso sportivo esistente che alla via Zappiano; una volta “alberate”, saranno cedute all’Amministrazione Comunale.

PROGETTO URBANISTICO

Il progetto prevede tre distinti interventi: il lotto SE edificabile per 8.900 mq di superficie fondiaria su cui costruire il MOTEL di 2.000 mq di SU; il lotto VC dove saranno realizzati gli allacciamenti delle utenze sulla strada di collegamento (via degli Inventori) e l’area di verde pertinenziale/condominiale; il lotto VP sul quale sarà realizzata l’area bosco/verde pubblico. Sarà realizzato anche un ulteriore “inverdimento” nell’area del motel lungo tutti i confini nord, est e sud.

Gli interventi pubblici nel Comparto sono sostanzialmente riconducibili a: allacciamenti sulla viabilità di distribuzione per l’accesso al lotto edificabile; realizzazione ampia area a verde interna all’intero comparto; “de pavimentazione” di uno spazio asfaltato lungo la via Zappiano. Le opere, sia per l’attuazione delle opere a valenza pubblica che privata, saranno attuate mediante un cronoprogramma descritto nella bozza di convenzione.

Planimetria del progetto



IMPIANTI TECNOLOGICI

Per la fornitura elettrica al nuovo fabbricato, è previsto il collegamento alle cabine esistenti su cui sono allacciati gli altri edifici posti su via degli Inventori. Per favorire l’applicazione di criteri rivolti alla bioedilizia, al risparmio e riuso delle risorse e alla produzione locale di energia da fonti rinnovabili, il nuovo intervento terrà conto di quanto indicato promuovendo la qualità energetica con apposito studio di fattibilità per l’impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, cogenerazione, ecc.). Per il riscaldamento, il raffrescamento e gli usi domestici il progetto esecutivo opterà per energie rinnovabili: fotovoltaico integrato da energia elettrica.

PARCHEGGI

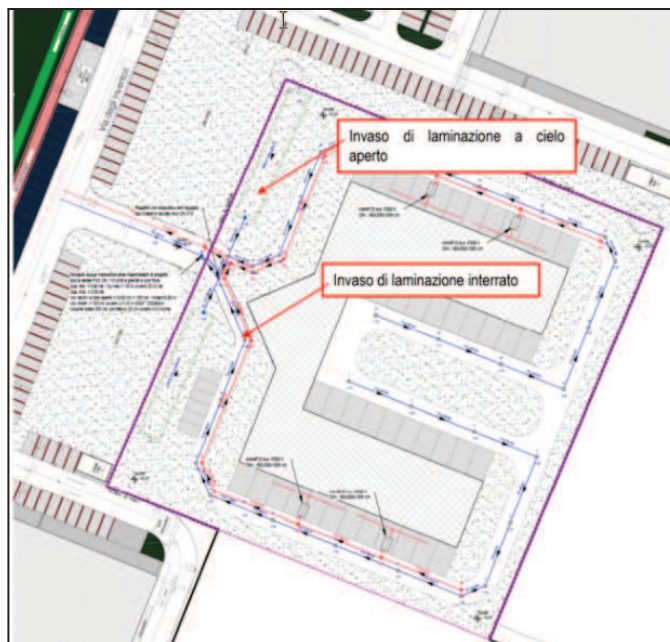
I parcheggi privati saranno realizzati nel lotto edificabile, mentre nell’area da destinare a parcheggi di pertinenza e pubblici sarà realizzato un bosco/verde; tale scelta in considerazione del fatto che le dotazioni (parcheggi) realizzate nelle aree circostanti a quella d’intervento sono superiori a quelle richieste dalle NTA.

RETE FOGNARIA

Il progetto prevede la realizzazione di un sistema di fognatura con canalizzazioni separate per acque meteoriche e per acque nere.

Le acque di origine domestica provenienti dai bagni dei fabbricati saranno scaricate, previa installazione di un sistema di trattamento adeguatamente dimensionato, nella fognatura comunale acque nere esistente ubicata sul sedime di Via degli Inventori, facente parte dell'area del Comparto F3.

E' prevista la realizzazione della rete di drenaggio acque meteoriche a servizio del lotto che afferirà in regime di invarianza idraulica alla rete di drenaggio acque meteoriche esistente sul sedime di Via degli Inventori, al confine Ovest del lotto stesso; la rete a sua volta recapiterà in acque superficiali nel Fosso Cavata occidentale. Le immissioni nella rete pubblica saranno regolamentate da idonea saracinesca di regolazione di portata sullo scarico finale. La progettazione tiene conto dell'indagine idraulica effettuata dalla ValSAT e dell'esistente vasca di laminazione (in parte interrata e in parte a cielo aperto) posta tra viale dell'Industria e via degli Inventori. Le acque meteoriche non soggette a contaminazione saranno raccolte in una vasca d'accumulo e saranno utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale.



AREE A VERDE

All'interno dei lotti VP e VC (oltre 20.500 mq) sarà realizzata l'ampia area a verde/bosco pubblico piantumata con alberi e arbusti, in maniera naturale (quasi spontanea), caratterizzandosi come un'area boscata senza percorsi interni (se non quelli possibili per i mezzi comunali) e, quindi, non fruibili dai cittadini. L'area sarà completamente esondabile e avrà il duplice ruolo di tutela del nuovo insediamento dagli impatti generati dalle reti stradali prospicienti e dal rischio idraulico.

VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO

Nell'area del comparto non esiste viabilità interna di progetto ma solo l'uso di strade esistenti con ingresso dalla rotatoria del viale dell'Industria e il collegamento con via degli Inventori, a doppio senso di marcia, fino alla "penetrazione" esistente e il collegamento al nuovo lotto di larghezza di 8 ml. Sotto l'area di sedime di tale tratto di strada, essendo presenti tutti i sottoservizi delle reti pubbliche (fognatura, acquedotto, energia elettrica e telefonia) saranno realizzati gli allacciamenti a servizio del motel.

SOSTENIBILITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO - VALSAT

Per la proposta di attuazione del Piano è stata redatta la ValSAT, ai sensi dell'art. 18 della LR 24/2017, per verificare la sostenibilità ambientale e territoriale della previsione; il documento costituisce anche il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.

In sintesi, attraverso le considerazioni sviluppate all'interno del Rapporto Preliminare VAS-ValSAT nonché mediante la valutazione delle risultanze degli studi specialistici redatti a supporto del piano, si evince che la proposta progettuale, che prevede la costruzione di un immobile da destinare a MOTEL (uso ricettivo) all'interno del Comparto F13, individuato dal PRG comunale vigente come "Zona di trasformazione direzionale – commerciale", è compatibile con la pianificazione urbanistica comunale, sovraordinata e di settore e non produrrà effetti negativi sulle componenti ambientali analizzate.

Nel ritenere congrue le valutazioni riportate nello studio, la Scrivente Agenzia esprime parere favorevole all'adozione del Piano Particolareggiato, formulando di seguito, per gli argomenti trattati nello studio, alcune specifiche osservazioni e prescrizioni da mettere in campo nella fase di attuazione dell'intervento.

VERIFICA DI CONFORMITA' AI VINCOLI E PRESCRIZIONI

La proposta di piano del comparto F13 è coerente con l'art. 61 delle NTA del PRG vigente - Zone di trasformazione direzionale-commerciale tipo F, fermo restando che il progetto dovrà essere attuato nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Comparto (elaborato B) che contiene la disciplina per la trasformazione dell'area riferita all'uso U6/1 Alberghi e Motel. **Eventuali modifiche progettuali, nello specifico il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, dovranno essere oggetto di specifica variante del piano particolareggiato e sottoposte ad ulteriori valutazioni a carattere ambientale.**

Relativamente alla conformità ai vincoli e prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sovraordinati e di settore maggiormente pertinenti nello studio non si segnalano particolari elementi e/o areali che possano pregiudicare la realizzazione dell'intervento.

Tuttavia, considerato che il Piano di Gestione del rischio Alluvioni del bacino Po (PGRA) individua l'area oggetto di intervento (per quanto riguarda il reticolo naturale principale e secondario) come area a Pericolosità P1-L (scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi) e relativa classe di rischio R2 (rischio medio), si evidenzia che la sostenibilità ambientale dell'intervento sarà assicurata solo se saranno attuate le opere di sovradimensionamento della rete di raccolta delle acque meteoriche con funzione di laminazione delle portate per assicurare l'invarianza idraulica e, come proposto, l'incremento di quota rispettivamente per il piano della viabilità esterna al fabbricato e per il fabbricato stesso da riportare alla quota altimetrica di Via degli Inventori. Si evidenzia che il PGRA è stato aggiornato a dicembre 2021 e, pertanto, sarà necessario verificare se sono state apportate modifiche alla cartografia.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI POTENZIALI IMPATTI PER LE COMPONENTI AMBIENTALI

Atmosfera

Rispetto alla zonizzazione descritta nel Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020), l'area del Comparto F13 ricade all'interno della Pianura Ovest, nelle zone di superamento PM10 e NO2.

Per la componente ambientale "atmosfera", in considerazione della destinazione d'uso dell'immobile e del limitato incremento del flusso veicolare su Via degli Inventori, si ritiene che l'attuazione del



Piano non generi impatti significativi sulla qualità dell'aria in coerenza a quanto previsto dal PAIR 2020. Ciò nonostante si ritiene necessario che la progettazione esecutiva individui 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.

Viabilità e Traffico

Nell'area del comparto non esiste viabilità interna di progetto, ma solo l'uso di strade esistenti con ingresso dalla rotatoria del viale dell'Industria e il collegamento con via degli Inventori, a doppio senso di marcia, fino alla "penetrazione" esistente e il collegamento al nuovo lotto di larghezza di 8 ml.

L'impatto sulla componente traffico e viabilità è da ritenersi nullo.

Sistema idrico

Per quanto concerne le acque sotterranee, le indagini effettuate, riportate all'interno della Relazione geologica di supporto al PP, rilevano la presenza di una falda superficiale compresa fra -1 e -2 m dal piano campagna. Con riferimento alla componente in esame, emerge che, qualora in fase esecutiva si realizzassero fondazioni dirette o vani interrati o semi-interrati, si potrebbe intercettare il livello idrico freatico.

Viste le interferenze con l'acquifero superficiale con quota del livello dell'acqua mediamente a 1 / 2 m sotto il p.c., in considerazione anche della variabilità stagionale del livello di falda superficiale, si ritiene necessario che nell'ambito della progettazione esecutiva delle OUP sia presentata una relazione dettagliata sulla "Gestione e lo scarico delle acque di aggotamento", tenendo presente che, qualora si manifestasse un flusso di falda significativo che le opere in progetto potrebbero ostacolare, dovrà essere previsto un sistema di drenaggio che ne favorisca il deflusso idrico sotterraneo; se si ravvisasse, invece, la necessità di scaricare le acque aggotate in corpo idrico superficiale, si deve prevedere una fase preliminare di decantazione o filtrazione onde evitare eccessivi intorbidamenti del corso d'acqua recettore. Si rammenta, inoltre che per lo scarico di tali acque dovrà essere presentata istanza di autorizzazione nell'ambito dell'istanza di AUA.

Il consumo idrico, ed il conseguente afflusso in fognatura atteso nella fognatura comunale di Via degli Inventori, è principalmente per usi domestici.

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

- adozione di dispositivi a basso consumo idrico (rubinetteria con miscelatori aria-acqua, cassette WC dotate di doppia cacciata o di cacciata regolabile manualmente o, ancora, flussometri tarabili, ecc.);
- 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 la proposta progettuale relativa alle reti fognarie, dovrà essere acquisito agli atti comunali il parere tecnico del Consorzio di Bonifica per la realizzazione del sistema di raccolta delle acque meteoriche e del Gestore Servizio Idrico Integrato (AIMAG) per la realizzazione delle reti meteoriche delle aree di cessione (interne ed esterne al comparto F13) e per la rete di scarico dei reflui provenienti da servizi igienici e cucine. Eventuali scarichi nella fognatura pubblica di reflui diversi da quelli civili (lavaggio piazzali e/o auto) dovranno essere preventivamente valutati da AIMAG.

Rumore

Secondo quanto stabilito dal Piano Comunale di Classificazione Acustica vigente (Tav. PS10) l'area oggetto del PP ricade in Classe IV - Aree ad intensa attività umana - dove i limiti acustici ammissibili sono pari a 65 dBA di giorno e 55 dBA di notte. Il ricettore più prossimo (zona sportiva "verde" con campi da tennis e piscina) è inserito in una classe III - area mista - dove i limiti acustici ammissibili sono pari a 60 dBA di giorno e 50 dBA di notte. Si riporta di seguito lo stralcio della classificazione acustica comunale.



Al fine di valutare la rumorosità ambientale ante operam è stata effettuata un'indagine fonometrica nell'area d'intervento. I dati rilevati attraverso il monitoraggio hanno fornito un quadro generale sugli attuali livelli di rumorosità, la cui analisi ha consentito di delineare la tipologia e le caratteristiche delle sorgenti sonore esistenti (impianti in copertura alle attività commerciali) e procedere al confronto con i limiti di legge.

Allo stato attuale il clima acustico mostra livelli equivalenti (diurno pari a 53.4 dBA e notturno pari a 46.0 dBA) inferiori ai limiti previsti dalla zonizzazione acustica.

Nello scenario di progetto la rumorosità ambientale è stata correlata alle emissioni sonore dei macchinari previsti per il trattamento dell'aria ambiente (UTA) ad eventuali sistemi di estrazione aria da cucine. Entrambe le sorgenti sonore sono state ipotizzate in copertura ad un'altezza di 9 m dal p.c. Per valutare l'impatto, conseguente alla realizzazione del nuovo insediamento ricettivo è stato redatto uno studio previsionale d'impatto acustico.

La restituzione dei dati di rumorosità ambientale è stata fornita in forma tabellare in facciata ai due ricettori individuati (R1 abitazione su via Zappiano e R2 ristorante del centro ludico/sportivo). I livelli equivalenti della rumorosità ambientale mostrano il rispetto dei limiti della classificazione acustica, sia nel periodo diurno che notturno; risulta rispettato anche il valore limite d'immissione differenziale, diurno e notturno, misurabile all'interno dell'ambiente abitativo.

Ciò nonostante, considerato che in questa fase (progetto urbanistico) non sono stati forniti dati puntuali del rumore ambientale dovuto al funzionamento delle sorgenti sonore, nè tanto meno le caratteristiche architettoniche della struttura alberghiera, si ritiene necessario che nell'ambito del progetto esecutivo sia presentato un aggiornamento dello studio d'impatto acustico che sarà oggetto di specifica valutazione di compatibilità acustica. A tale proposito si evidenzia già in questa fase che per contenere la propagazione del rumore nei confronti dei ricettori, in particolare nei confronti dell'area esterna pertinenziale della struttura ludico/sportiva (es. zona piscina), si ritiene necessario che la progettazione di dettaglio (PdC) individui la localizzazione degli impianti tecnologici all'interno di idonei vani tecnici e non in ambiente esterno.



Suolo e sottosuolo

Per tale aspetto, come prefissato dalla LR 24/2017, per contenere il consumo di suolo l'attuazione del Piano è subordinata alla realizzazione degli interventi di natura compensativa. Nello specifico: gli stalli dei parcheggi a raso saranno realizzati a ridosso e/o nelle adiacenze della struttura ricettiva e la pavimentazione sarà effettuata con "green-block" in modo da ridurre l'impermeabilizzazione del suolo; sarà creata un'area verde/bosco di oltre 20.000 mq all'interno del comparto; sarà realizzata la "de-pavimentazione" di uno spazio asfaltato lungo la via Zappiano.

Elettromagnetismo

L'analisi sulla tavola in oggetto prevede, in fregio all'area d'intervento e al previsto Motel, un unico vincolo rappresentato da un cavo aereo di media tensione (15kv) con relativa fascia di rispetto. Per tale aspetto si evidenzia che la linea è già stata interrata e, pertanto, non sussiste più il vincolo.

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

Il Tecnico

La Responsabile del Servizio Territoriale

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.



SINADOC n. 39431/2022

Comune di Carpi
Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico

Az. Usl di Modena
Dipartimento di Sanità Pubblica
Servizio Igiene Pubblica Carpi

Provincia di Modena
Servizio Pianificazione Territoriale
Urbanistica e Cartografia
c.a. Arch. Maria Giulia Messori

OGGETTO: **Comune di Carpi - PPIP Ambito F13 - Via Zappiano - Via degli Inventori - Carpi**
Attuazione del Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata dell'ambito di trasformazione F13,
zona di trasformazione direzionale- commerciale
Parere Arpae in merito agli elaborati integrativi

In riscontro alla **Vs. richiesta di parere del 01/12/2022**, acquisita agli atti Arpae con prot. N° 198698 del 02/12/2022, inerente il Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata dell'ambito di trasformazione F13, adottato con Delibera C.C. n° 118 del 09/12/2021 e, nello specifico, gli elaborati integrativi presentati al competente ufficio comunale (Ufficio Urbanistica) con Prot. 76491 del 22/11/2022 a seguito di specifica richiesta della Provincia di Modena;

richiamato il **parere Arpae prot. 156362 del 23/09/2022**, relativo alla proposta progettuale per l'attuazione del Comparto direzionale/commerciale che propone la costruzione di un fabbricato (uno o due piani fuori terra) da destinare a MOTEL (*uso U6/1 Alberghi e Motel*) e la realizzazione di un bosco/verde oltre alle utenze sulla strada di collegamento Via degli Inventori;

preso atto che con gli elaborati integrativi (Relazione Geologica, Relazione compatibilità idraulica integrata, VALSAT integrata, Relazione economico-finanziaria, Allegati A, B, C, D) è stata anche trasmessa una nota all'interno della quale il proponente **ha esplicitato l'accoglimento dei vincoli e delle prescrizioni** contenute nel parere Arpae sopra richiamato.

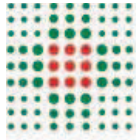
per quanto di competenza della scrivente Agenzia, si confermano le valutazioni, in merito alla sostenibilità ambientale dell'intervento, espresse nell'ambito della proposta progettuale di Piano.

Distinti saluti

Il Tecnico

La Responsabile del Servizio Territoriale

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.



**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

Comune di CARPI
Pianificazione e Sostenibilità Urbana
Ufficio Pianificazione generale
edilizia.urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it

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

e p.c. **ARPAE Area Centro ST Modena**
Distretto Area Nord Carpi
aocomo@cert.arpa.emr.it

OGGETTO: Comune di Carpi

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione
direzionale commerciale di tipo F – Comparto F13
Area posta tra le Vie degli Inventori e Zappiano
Parere igienico sanitario**

Facendo riferimento alla vostra richiesta in oggetto del 25/07/2022 prot. n. 47923, a noi pervenuta in data 25/07/2022 con ns. prot. 61876/22;

esaminati gli elaborati presenti nel *link* riportato nella vostra richiesta sopra indicata, composti da relazioni tecniche, proposte di modifica alle Norme Tecniche di Attuazione, proposte di modifica alla Convenzione Urbanistica, Valsat e tavole specifiche;

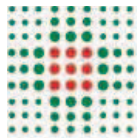
viste anche le integrazioni da voi inviate il 01/12/2022 con prot. n. 79322, a noi pervenute il giorno 02/12/2022 ns. prot. n. 98111/22;

considerato che il progetto urbanistico prevede:

- la realizzazione su lotto edificabile di 8.900 mq di superficie fondiaria di un motel di 2.000 mq di SU e dei relativi parcheggi di pertinenza;
- gli allacciamenti sulla viabilità di distribuzione, nello specifico via Degli Inventori e via Zappiano, per l'accesso al lotto edificabile;
- la realizzazione di un'area verde/bosco pubblico all'intero comparto, piantumata con alberi e arbusti in maniera naturale e senza percorsi interni, non fruibile dai cittadini e completamente esondabile, che non prevede attività di manutenzione (ordinaria o straordinaria);
- la de_pavimentazione di uno spazio asfaltato lungo la via Zappiano.

**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



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

acquisito e visionato il parere tecnico ambientale ARPAE, trasmesso in data 24/09/2022 con prot. n. 76881 e già inoltrato a codesta Amministrazione, che si condivide nella sua interezza;

lo scrivente Servizio, chiarito che il presente parere valuta unicamente gli aspetti relativi all'assetto d'area, esprime **parere favorevole** ai lavori previsti nello strumento urbanistico in oggetto con le seguenti prescrizioni:

- che nel parco venga realizzato il sentiero di attraversamento come indicato nella Tav. 4 integrata per permettere l'accesso ai privati cittadini;
- che l'area verde di pertinenza del motel vengano correttamente illuminati (con pali ad h. 4 metri) in modo da non lasciare aree poco visibili e buie che favorirebbero la frequentazione da parte di malintenzionati;
- che il parcheggio di pertinenza del motel preveda attraversamenti pedonali sicuri, rilevati e ben visibili;
- che il parcheggio del motel sia dotato di impianto di illuminazione che segua i nuovi tragitti in modo da non lasciare aree poco visibili e buie.

Si ricorda che negli edifici aperti al pubblico devono essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, da riservarsi gratuitamente agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili (DM 14/06/1989, n. 236). Tali parcheggi devono essere opportunamente segnalati e contrassegnati;

Si rammenta infine che ai sensi della Convenzione Urbanistica *"la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche comprese nel comparto, avverrà a cura e spese del lottizzante fino al momento in cui le opere stesse passeranno a carico del Comune e/o aziende interessate"*;

Distinti saluti.

Il Dirigente Medico

Elementi contabili AUSL

| Codice tariffa | Ragione sociale e indirizzo | P. IVA | SDI | Importo |
|----------------|---|-------------|---------|-----------|
| 11407 | KIT MARKETING s.r.l. Via Lambertini, 1 40026 IMOLA (BO) | 03095851204 | USAL8PV | 67*2 EURO |

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
Pianificazione urbanistica

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI CARPI: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "COMPARTO F13" - AI SENSI DELL'ART. 4 LR 24/2017: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 L.R. N. 20/2000, PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO DI CUI ALL'ART. 5 LR 19/2008; 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. 1854/2023, 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, 05/05/2023

Il Dirigente

(S
dell'art. 21 D.Lgs. n. 02/2000 e s.m.i.)