



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.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna
Presidio Territoriale di Carpi - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro
via Cattani Sud 61 | 41012 Carpi (MO) | tel +39 059 669066 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

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

Pagina 1 di 1



SINADOC n. 26970/2022

Comune di Carpi

Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico

Az. UsI 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).

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna
Presidio Territoriale di Carpi - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro
via Cattani Sud 61 | 41012 Carpi (MO) | tel +39 059 669066 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirigen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Pagina 1 di 8

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.

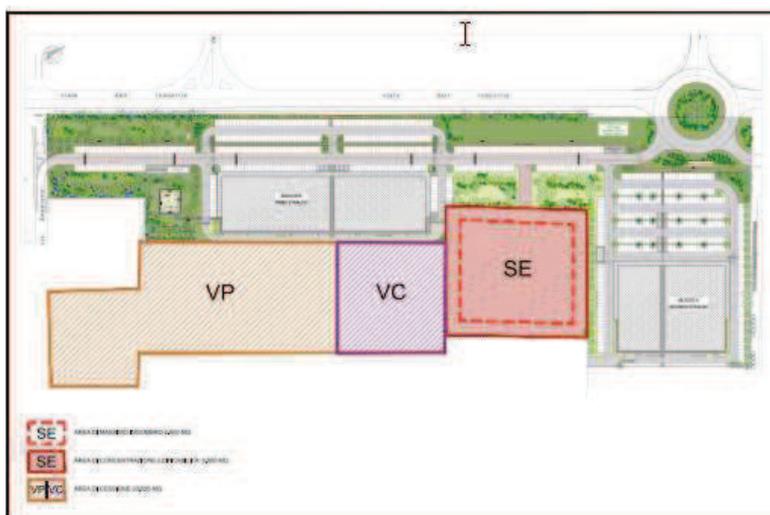
Le aree a verde pubblico (VP), come quelle private (VC), oltre 20.500 mq, sono state concentrate in modo da ottenere una certa continuità; il verde sarà previsto sia in adiacenza al complesso sportivo esistente che alla via Zappiano; una volta “alberate”, saranno cedute all’Amministrazione Comunale.

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

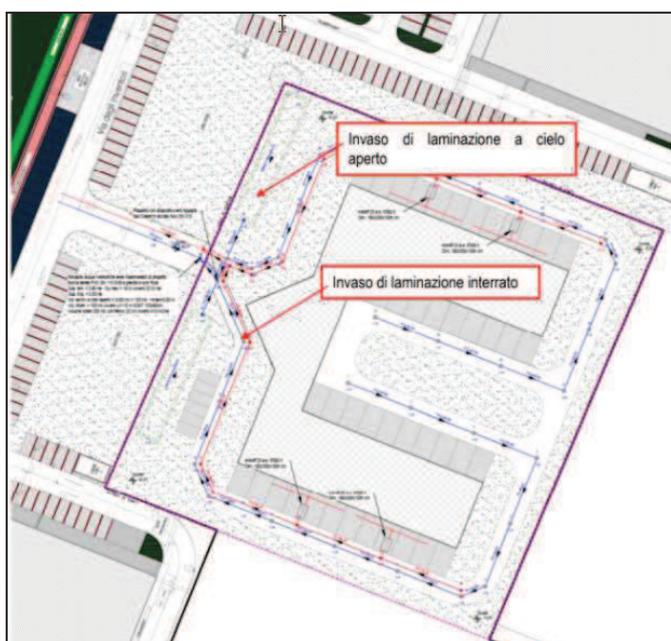
I parcheggi privati saranno realizzati nel lotto edificabile, mentre nell’area da destinare a parcheggi di pertinenza e pubblici sarà realizzato un bosco/verde; tale scelta in considerazione del fatto che le dotazioni (parcheggi) realizzate nelle aree circostanti a quella d’intervento sono superiori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

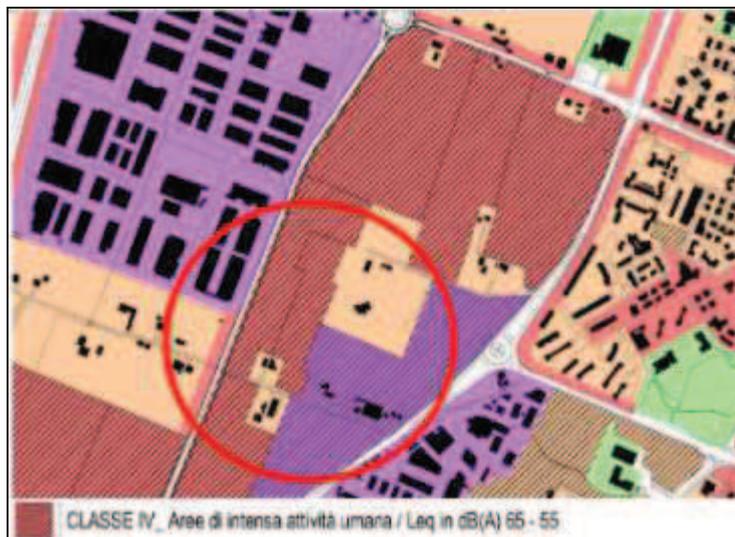
La progettazione esecutiva dell'intervento dovrà prevedere modalità di approvvigionamento idrico che, rispetto all'acquedotto civile, privilegino:

- 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.