

COMUNE DI CARPI

Settore S4 - Pianificazione e Sostenibilità Urbana - Edilizia Privata
Rigenerazione Urbana - Ufficio Strumenti Urbanistici Attuativi

Al Dirigente Responsabile del Servizio
Dott. Urb. Renzo Pavignani

Via B. Peruzzi, n. 2
41012 CARPI (MO)

Invio tramite PEC: urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it

Oggetto: Comunicazione relativa al procedimento di approvazione del “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: direzionale commerciale - tipo F - ambito F13 - Richiesta documentazione integrativa.

RISPOSTE E INTEGRAZIONI.

Facendo seguito alla Vs datata 9 marzo 2022 (PEC - protocollo n. 0015235/2022 dell'11/03/2022 ore 13:34) circa la carenza di elaborati e la formulazione di osservazioni/prescrizioni di cui all'oggetto abbiamo ritenuto, per semplicità e chiarezza, di riportarli integralmente e, nel merito, rispondere a ognuno.

- 1. lo schema di convenzione presentato propone le iniziali di due soggetti attuatori, indicati come soggetto S e/o R, è opportuno che lo schema riporti i dati completi dei soggetti attuatori e firmatari della convenzione urbanistica. Si ricorda al riguardo che la convenzione urbanistica dovrà essere firmata o dalla proprietà oppure da altri soggetti, purché muniti di specifica procura, debitamente registrata: nello specifico si ritiene necessario che la convenzione venga sottoscritta anche dall'operatore economico che realizzerà e gestirà il motel;**
 - pur comprendendo la richiesta, si fa presente che la proprietà presenta, assieme alla proposta di Piano Particolareggiato, anche uno schema di convenzione e, sul contenuto, si avvia il confronto pubblico-privato. Sulla firma della stessa, con i relativi elementi di “riconoscimento”, di solito è il Notaio che si preoccupa dei dati puntuali. Ma, comprendendo la necessità del Comune sull'individuazione dei firmatari, viene integrata la **Convenzione** (Allegato: **Convenzione BOZZA - INTEGRATA**).
- 2. Lo schema dovrà inoltre riportare un preciso cronoprogramma con tempi certi, definiti e brevi sia per l'attuazione delle opere a valenza pubblica, sia per la**

parte strettamente privata, nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalla legislazione regionale vigente.

- Forse è sfuggita la Relazione Economico-finanziaria puntuale (**Allegato G**) che contiene nel dettaglio costi e Cronoprogramma dei lavori. Del resto la Convenzione richiama anche la Relazione Economico-finanziaria quale parte integrante della Convenzione stessa. Ripreso anche in Convenzione (Allegato: **Convenzione BOZZA INTEGRATA**).

3. Lo schema di convenzione all'art. 11 prevede di scomputare le opere realizzate e cedute all'amministrazione comunale, al riguardo si precisa che la convenzione non riporta in dettaglio quali sono le opere di urbanizzazione primaria che verranno realizzate e successivamente cedute. Dalla lettura dello schema si evince la cessione dell'area verde e non la sua realizzazione, con la valorizzazione della quota di verde prevista in cessione e che risulta superiore allo standard richiesto come superficie di cessione. Per quanto riguarda la valorizzazione dell'area di verde aggiuntiva e la proposta di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, si richiama la DAL n. 186/2018 secondo la quale è possibile scomputare *l'importo delle opere realizzate*, pertanto la proposta avanzata non è assentibile;

- Purtroppo rileviamo la mancata lettura simultanea degli elaborati trasmessi. Proprio nella **Convenzione (Art. 5, comma 1, lettera c) e comma 2)** sono esplicitate le opere previste compresa la realizzazione del verde. Anche nella **Relazione Economico-finanziaria** si quantifica la realizzazione delle dotazioni territoriali (verde) e, diversamente da quello previsto nella Manifestazione d'Interesse, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, il costo dell'area verde è stato inserito a carico della proprietà, come quello per il depaving sulla strada, **anche se fuori dall'area/Comparto d'intervento.**

Proprio per questo lo scomputo delle opere realizzate, anche con una dimensione superiore, è conforme alla DAL 186/2018 richiamata **e, quindi, assentibile.**

4. All'Art. 10 della convenzione non viene specificato l'importo delle garanzie fideiussorie che dovranno garantire la consistenza delle opere da realizzare;

- Dal momento che, come dicevamo, la Convenzione è un atto "in itinere" l'importo fideiussorio è legato alle effettive richieste dell'Amministrazione e, pertanto, può variare. È evidente che gli ipotetici importi sono quelli su cui era stata condivisa la proposta (Allegato: **Convenzione BOZZA INTEGRATA**).

5. All'Art. 12 della convenzione gli ingombri e le dimensioni edificio vengono definite come indicative: negli elaborati di progetto andrà invece individuata la sagoma di massimo ingombro del fabbricato, nel rispetto della VL dai confini di proprietà, entro la quale verrà realizzato un edificio nell'ambito della max SC attribuita dallo strumento urbanistico attuativo;

- Infatti, nell'elaborato di progetto (**Tavola 4**), è già indicata l'area di massimo ingombro per cui la VL è quella richiesta dalle NTA. È del tutto evidente che, nella predisposizione del Permesso di Costruire, saranno completamente rispettate le NTA del PRG del Comune di Carpi.
- 6. All'Art. 13 della convenzione, si parla di modesti e compatibili cambi d'uso, è opportuno specificare il termine "modesti", si precisa inoltre che il cambio di destinazione d'uso del fabbricato costituisce variante del piano particolareggiato,";**
- Comprendiamo le perplessità ma non era intenzione di "uscire" da quelle destinazioni previste, e compatibili, delle NTA di PRG. L'attuatore non ha certamente intenzione di fare altro se non quello per cui è stato proposto il progetto. L'ultimo capoverso dell'art. 13 è, quindi, cancellato (Allegato: **NTA INTEGRATE**).
- 7. In convenzione dovrà essere riportato l'obbligo di ripristino delle infrastrutture ed aree pubbliche extra comparto (aree comparto F3 già acquisite) su cui si interverrà per realizzare l'intervento nel comparto;**
- È ovvio che, anche per lo stesso operatore, il ripristino delle infrastrutture è condizione essenziale anche per la sua immagine. Comunque, giacché sono previste, una fidejussione, un collaudo e l'agibilità, quale miglior garanzia per il Comune se non queste? (Allegato: **Convenzione BOZZA INTEGRATA**).
- 8. Nel merito delle norme tecniche è opportuno inserire un apposito articolo che indicherà quali sono gli interventi che costituiscono variante al piano;**
- Forse non è del tutto chiaro, ma l'apposito articolo esiste già (**Art. 8 - Variazioni ammesse al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata**). È evidente che nelle NTA del Piano sono inserite solo quelle che **non fanno variante**. Per differenza, tutte le altre, sono oggetto di Variante al Piano.
- 9. Occorre produrre un'idonea Relazione finanziaria, a partire da quella già allegata alla manifestazione di interesse, opportunamente aggiornata ed integrata in relazione allo sviluppo del progetto di piano particolareggiato, comprendente l'illustrazione analitica dei valori economici degli interventi pubblici (suddivisi in opere di urbanizzazione primaria e secondaria se previste ed opere di verde pubblico, in modo da definire l'importo delle fidejussioni da consegnare in sede di stipula della convenzione) e privati programmati e la dimostrazione della fattibilità e sostenibilità. La relazione deve essere corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola, nello specifico vanno quantificate le opere di urbanizzazione da realizzare nel progetto, comparandole con importo dovuto per dotazione infrastrutturale completa del comparto; nel merito si evidenzia**

come nella relazione finanziaria presentata vengono conteggiati dei parcheggi che non sono di cessione ma di pertinenza, la costruzione del fabbricato, ecc., andranno invece conteggiate le spese di urbanizzazione del comparto e le opere extracomparto se previste;

- Non si comprende esattamente cosa è richiesto poiché, partendo proprio dalla relazione economico-finanziaria precedente, questa è stata integrata anche con un apposito Computo Metrico Estimativo con prezzario regionale (**Allegato D**).

Quanto affermato circa *“La relazione deve essere corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli **stralci funzionali** in cui lo stesso eventualmente si articola, nello specifico vanno quantificate le opere di urbanizzazione da realizzare nel progetto, comparandole con importo dovuto per dotazione infrastrutturale completa del comparto”* sembra non sia stata esaminata attentamente la Relazione Economico-finanziaria allegata dal momento che, nel progetto, non si parla mai di **stralci funzionali**. A parte questo la Certificazione Camerale era già stata prodotta nella Manifestazione d’Interesse (non è un problema riprodurla), ma la disponibilità di *risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi* è data dalle dichiarazioni sottoscritte e, comunque, dalle fidejussioni che saranno prodotte in sede di Convenzione.

Per quanto attiene i conteggi dei parcheggi **che non sono di cessione ma di pertinenza, la costruzione del fabbricato**, ecc. è palese che questi (i parcheggi di pertinenza o il fabbricato) non sono oggetto di *“conteggi per lo scomputo degli oneri”* ma rappresentano l’onere economico dell’intera operazione (come prevede la Legge Regionale) e, senza polemizzare, nella stessa relazione sono distinte le opere di urbanizzazione del Comparto e quelle extracomparto (non, **SE PREVISTE**, ma **RICHIESTE** dal Comune). Per chiarezza si veda la Tabella (n. 4 - pag. 9) aggiornata sui dati del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata nella Relazione Economico finanziaria (vedasi **Allegato G**).

10. Il conteggio della dotazione arborea ed arbustiva dovuta deve essere effettuato sulla S.T. complessiva del comparto che nel caso specifico è pari a mq 29.332 determinando, ai sensi degli indici previsti all’Art.61.04 delle NTA del PRG vigente, n.235 alberi e n.352 arbusti per un totale di n.587 esemplari, a fronte di n.270 alberi e n.180 arbusti per un totale di n.450 esemplari, dalla relazione sembra che la dotazione arborea sia stata calcolata sulla sola superficie di cessione (VP+VC); nella relazione finanziaria vanno inserite anche le spese per l’impianto di irrigazione delle nuove essenze arboree ed arbustive che verranno piantumate;

- Forse non è chiarissimo quanto descritto nella relazione illustrativa nella parte legata alle aree verdi pubbliche (**pag. 9 - Cap. 3.2. Il bosco/verde pubblico**) per cui, **consci e consapevoli che il n° di piante (alberi e arbusti) si calcola sulla superficie territoriale (St)** si è ritenuto (**per scelta convenuta**) di incrementare il numero di alberi diminuendo quello degli arbusti nella proporzione di 6 arbusti = 1 albero. La corretta lettura della relazione, e il calcolo conseguente, porta a questi “conteggi”: 80 alberi/ha (2,9332 ha) = 235 alberi. Infatti, il progetto, supera questo numero indicando ben **270 alberi** (quindi **+ 35 alberi**). Questo a fronte di 352 arbusti (stesso calcolo - sempre sulla St) ma, convinti che un albero assorba più CO₂ di un arbusto, e in base al pensiero condiviso con l’Amministrazione Comunale, sono stati compensati gli arbusti (6 arbusti = 1 albero). Questo porta a sottrarre gli arbusti (**210**) a fronte di **35 alberi** in più. Sempre per ragionare, considerando tutti gli arbusti “compensati”, con quelli progettati, si arriva a 390 arbusti che, sommati ai 235, porta a ben **625 esemplari**, quindi **ben 175 esemplari in più rispetto allo standard richiesto dalle NTA**. [N.B. questo parametro compensativo (6 arbusti = 1 albero) si trova in molte altre convenzioni di P.P.I.Privata con il Comune di Carpi]. Si ricorda inoltre che, sempre nella Relazione Illustrativa, alla pag. **12** del **Cap. 3.4. Il dimensionamento del Comparto**, sono esplicitati, e dimostrati (**Tab. 1**), tutti i conteggi relativi.

Viste le contestazioni, viene “*rivista*” la proposta mantenendo i 235 alberi (da norma) e integrando gli arbusti nella misura richiesta aumentati di 3 unità per cui: **235 alberi + 355 arbusti = 590 esemplari (+ 3 rispetto alle NTA)** considerato che gli arbusti, anche se in misura maggiore, generano un esborso minore rispetto agli alberi (Allegato: **Tavola 4 - INTEGRATA**).

11. Vanno integrate in tal senso le tabelle progettuali, si raccomanda di posizionare anche sul confine Est delle alberature dove verrà realizzato l’edificio destinato a motel sul lato prospiciente area verde Sporting Club, in particolare si chiede di integrare le planimetrie progettuali, contestualizzando il progetto sul lato Est con un adeguato inquadramento, riportando ed evidenziando le connessioni con il tessuto edilizio circostante già attuato o di futura attuazione, al fine di valutare le intersezioni viabilistiche, quote ecc.. di progetto, in modo da dare continuità alle aree a servizio pubblico (area circolo Sporting e porzione Zona C);

- Nella **Tav. 6** - Planimetria di progetto con coordinamento degli altri comparti limitrofi, sono indicate le interconnessioni con il contesto dal punto di vista urbanistico. Quello che viene chiesto non è legato al Piano Particolareggiato bensì a un progetto esecutivo dell’area verde e del fabbricato che, considerati i tempi (30 gg), e le conseguenze, “**In caso di ritardo nella presentazione della documentazione richiesta secondo i termini indicati, il piano verrà archiviato**”, riteniamo non possibile redigere il progetto

esecutivo e, comunque, nell'incertezza dell'approvazione del Piano Particolareggiato.

Quanto affermato circa il riportare ed evidenziare *“le connessioni con il tessuto edilizio circostante già attuato o di futura attuazione, al fine di valutare le intersezioni viabilistiche, quote ecc.”* non cogliamo l'esatta richiesta giacché ***non esistono intersezioni viabilistiche***, se non quella dell'accesso all'area per il Motel, o all'area parco/verde di via Zappiano. Ripetiamo che quanto richiesto potrebbe essere comprensibile in presenza di un progetto esecutivo delle opere di Urbanizzazione o dello stesso Motel. A integrazione, e per maggior chiarezza, viene inserito un elaborato (Allegato: **Tavola 6 bis - NUOVA**).

In riferimento alle tabelle, queste, pur essendo già presenti nella relazione illustrativa, vengono riproposte (corrette) nella **Tavola 8 - INTEGRATA**.

12. Gli elaborati progettuali presentano visti e firme di progettisti differenti (Arch. Daini, Ing. Artusi), si richiede pertanto una copia i cui elaborati dovranno essere tutti firmati dalla proprietà, dal tecnico incaricato per la progettazione della proposta del piano nonché dai vari professionisti incaricati per competenze specifiche;

- Anche questa volta siamo di fronte a un dubbio. La richiesta è che ***tutti gli elaborati siano firmati dalla proprietà, dal tecnico incaricato per la progettazione della proposta del piano nonché dai vari professionisti incaricati per competenze specifiche?*** Il dubbio/domanda è quindi sulla delega/procura speciale, con documento d'identità della proprietà, allegata alla PEC. Ci chiediamo perché questa richiesta a fronte di altri Piani presentati (anche recenti) non firmati dalla/e proprietà.

Se il problema è quello di avere anche la firma digitale sugli elaborati presentati dall'ing. Artusi (e altri incaricati), nessun problema, provvediamo (comprese le integrazioni allegate).

13. Nella tav. 5 Prospetti venga indicata in quota la massima altezza del fabbricato di progetto ed in tabella il numero massimo di piani previsti;

- Nessun problema, integriamo anche con le quote e il n. massimo dei piani previsti (del resto già scritto nella relazione illustrativa - pag. 10, Cap. **3.3. L'intervento privato “due piani fuori terra e un'altezza massima di 10 m”**), anche se esiste un riferimento esplicito, e univoco, a livello di norme UNI e UNI EN: **la scala**. (Allegato: **Tav. 5 - INTEGRATA**).

14. Vista l'esigenza di prevedere un'area ristoro per riders, non essendo ancora stata definita la dimensione e le caratteristiche della stessa, si richiede di prevedere, nella parte sud dell'area di cessione prospiciente Via Zappiano, un'area di 10 mt x 10 mt priva di alberature;

- Immaginiamo che questa sia una prescrizione data adesso in modo che, nella progettazione esecutiva dell'area verde, sia lasciato uno spazio di 100 m² libero da alberi e arbusti. Per chiarezza, raccogliendo l'invito, viene indicata l'area modificando l'elaborato e individuandola con apposito tratteggio, l'area in oggetto (Allegato: **Tavola 4 - INTEGRATA**).

15. Nell'area verde/bosco (di cui va chiarita la natura della proposta progettuale) è opportuno prevedere un sentiero di attraversamento;

- Sembra che le RELAZIONI presenti nella Manifestazione d'Interesse (VEGETAZIONE - BOSCO CLIMAX) e nel Piano Particolareggiato (Relazione illustrativa generale - All. A) siano state ignorate. In entrambe si afferma che si tratta di un **bosco climax** dove *climax*, o *vegetazione climatogena*, sta a indicare la realizzazione di una realtà vegetale in equilibrio con l'ambiente in cui vive, sia dal punto di vista climatologico, sia da quello geologico (**pag. 9 - Cap. 3.2. Il bosco/verde pubblico**) e, sempre nelle RELAZIONI, si esplicita che "Ciascuna *fitocenosi* (termine che altro non vuole dire che: insieme di specie vegetali) ha dunque un suo habitat preferito e in questo vive e si propaga al meglio, anche in assenza di precipitazioni frequenti".

Senza voler sottolineare che (forse) è necessario un dialogo interno tra gli uffici, nell'enunciare le richieste al cittadino, si sottolinea che **l'eliminazione di qualsiasi percorso interno all'area verde/bosco è venuto proprio dal Comune**. Se l'Amministrazione ritiene che sia necessario un sentiero, nessuno vieta di prescrivere che sia inserito, in fase di progetto esecutivo del verde/bosco. Comunque, sempre nello spirito di fattiva collaborazione, si indica il **sentiero di attraversamento** (Allegato: **Tavola 4 - INTEGRATA**).

16. Relativamente all'intervento di desigillazione della piccola area inizialmente destinata a viabilità e posta su Via Zappiano, è opportuno che venga raccordata in curva la pista ciclabile del comparto F3 in modo da farla proseguire sulla strada verso Ovest;

- Non si capisce cosa l'Amministrazione voglia. Quello richiesto era la rimozione dell'asfalto su via Zappiano e tale è stato previsto sia nella relazione economica sia nella bozza di convenzione. Indipendentemente che si tratti di *depaving* o *de-sealing* (SOS4LIFE), rimane da chiarire se un tratto di asfalto va mantenuto per la pista ciclopedonale (quindi non rimosso) per collegarla all'esistente pista nel Comparto F3 (certamente di "struttura" diversa da quella esistente). Nessuno ha mai parlato di quest'aspetto. Infatti nella proposta c'è solo la rimozione dell'asfalto. Si ha l'impressione che, poiché interviene il privato, qualcuno si sia posto il problema di "*cosa possiamo chiedere ancora come opere extracomparto*"? Che senso ha un raccordo con la pista ciclabile per poi finire in nulla, o a ridosso di un fossato?

17. Si rileva l'assenza della seguente documentazione:

- **Relazione di sostenibilità energetica dell'intervento, che tenga conto, in particolare, degli intenti espressi nella LR 26/2004, articoli 4 e 5, e delle direttive e prescrizioni in materia di sostenibilità energetica contenute nell'articolo 85 del PTCP, particolarmente nei commi 1,2,3,4;**
- Trattandosi di un fabbricato che supera i 1.000 m² di Su, ma non supera i 10.000 m², non si comprende se il Comune richiede il progetto del fabbricato completo (quindi anche tutti gli elaborati previsti per il vero Permesso di Costruire) ma, allora, non saremmo più nel Piano Particolareggiato.

Ragionando sugli intenti della LR 26/2004, sembra che le competenze siano più in capo ai Comuni (*approvano programmi ed attuano progetti per la qualificazione energetica del sistema urbano [...]*) che non al privato (artt. 4 e 5) ma, superando anche questo aspetto, e quello del PTCP, sembrava che quanto contenuto nella ValSAT (Cap. **7.1.10 - CONSUMI ENERGETICI E IDRICI**) fosse ampiamente esaustivo.

Questo anche rispetto all'**Art. 85 del PTCP, commi 1,2,3,4;** quando affermavamo (vedi **Relazione illustrativa**, pag. 11, Cap. **3.3. L'intervento privato**) che: *"Nell'ottica delle disposizioni per incentivare nei nuovi edifici l'applicazione di criteri progettuali 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.) sull'edificio. Per le fonti rinnovabili l'installazione di impianti di accumulo delle acque meteoriche ne consentirà l'impiego, per usi compatibili, contenendo i consumi dell'acqua potabile."* E ancora *"Dal punto di vista energetico l'edificio sarà realizzato in classe A4 per minimizzare i fabbisogni energetici e il relativo impatto ambientale. Per quanto riguarda il riscaldamento e il raffrescamento la proprietà intende optare per energie rinnovabili: fotovoltaico integrato da energia elettrica. L'idonea cisterna di raccolta delle acque meteoriche servirà per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dell'area cortiliva e/o il lavaggio dei piazzali."* sembrava che lo spirito, e la volontà, fossero esaustive di un impegno "ecologico" dell'intervento (compreso i consumi di acqua e luce stimati) forniti direttamente dal progettista del Motel. Ma, sempre per venire incontro all'istruttore della pratica, viene prodotta anche la **Relazione di sostenibilità energetica** (Allegato: **RELAZIONE SOSTENIBILITÀ ENERGETICA**).

A. Rapporto Ambientale di ValSAT.

1. Si ritiene necessario integrare il rapporto con un approfondimento sintetico, anche in forma tabellare, inerente l'analisi e la valutazione puntuale della coerenza ambientale e territoriale del piano rispetto ai vincoli e alle tutele definite sia dalla pianificazione territoriale e urbanistica vigente (PTR, PTCP, PRG), sia dai diversi piani settoriali d'interesse (es. PTPR, PTA, PAIR, PGRA, PER, PRRB, PUMS,

ecc.); analogamente si dovrà procedere con l'analisi quali-quantitativa dei possibili effetti ambientali (nulli, negativi, positivi) indotti dall'attuazione del piano, indicando le soluzioni progettuali individuate per annullare, mitigare o compensare gli effetti negativi individuati (tabella di sintesi in forma di matrice).

- Non è assolutamente chiaro cosa intenda il Comune quando sottolinea l'esigenza di *“analisi e la valutazione puntuale della coerenza ambientale e territoriale del piano rispetto ai vincoli e alle tutele definite sia dalla pianificazione territoriale e urbanistica vigente”* dal momento che l'intero Cap. **4. PERCORSO DI VALUTAZIONE** contiene le analisi puntuali di **tutti** gli strumenti urbanistici con **tutti** i vincoli, e la **coerenza ambientale e territoriale** del Piano, rispetto agli stessi vincoli e tutele.

Analogamente al Cap. **7. COMPONENTI AMBIENTALI E ANTROPICHE**, attraverso un puntuale dettaglio, con l'individuazione delle componenti ambientali e antropiche di studio, sono state affrontate le soluzioni progettuali individuate per annullare, mitigare o compensare gli effetti negativi individuati (quando presenti). La richiesta di una **tabella di sintesi in forma di matrice** o **l'approfondimento sintetico, anche in forma tabellare** sono improponibili. In quale articolo di legge sta scritto che occorre una matrice e/o una tabella? Nessuno si sottrae alle osservazioni puntuali e alle integrazioni richieste ma chiedere qualcosa, solo per facilitare la lettura dei documenti presentati, risulta difficile da capire.

Che cosa significa poi **l'approfondimento sintetico**? La **sintesi** non contempla **l'approfondimento**. **L'approfondimento**, per sua natura, non è **mai sintetico**. Osservando anche altri Piani Particolareggiati approvati anche più ampi (F1, F2, F3, F9, F10) o, più puntuali e recenti (F1, F10 e F3), non abbiamo trovato alcuna tabella con quanto a noi richiesto e, inoltre, non ne comprendiamo la necessità e, da quanto si è potuto cogliere, questo è stato chiesto per progetti puntuali e di dimensioni certamente superiori ai circa 2.000 m² di Su.

- a. **per quanto riguarda le acque sotterranee e superficiali è necessario considerare in modo specifico i vincoli imposti dal PGRA e le relative prescrizioni adottate dal Comune con variante 42 alle NTA (art. 9-bis).**

Si ritiene inoltre necessario prendere in esame i contenuti del PTA, con particolare riferimento all'analisi del fenomeno della subsidenza (rif. “Carta della subsidenza” allegata al PTA, reperibile nella forma più aggiornata sul sito ARPAE), per escludere eventuali effetti sul comparto o, in caso contrario, per valutarne la portata e per individuare le conseguenti azioni da adottare.

- Convinti, con la specifica Relazione tecnico-illustrativa sulla modellistica delle reti di fognatura e dei relativi dispositivi idraulici speciali da predisporre per il corretto drenaggio dei reflui urbani generati dalle aree di lotto, fosse esaustiva, integriamo quanto da voi richiesto anche con l'esame della subsidenza nella Relazione di ValSAT e lo studio idraulico in Attuazione del

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (**PGRA**) nel settore urbanistico. (Allegato: **ValSAT - INTEGRATA + PGRA - NUOVA**).

In merito all'impatto del comparto sulla capacità recettiva del reticolo idrografico superficiale (smaltimento acque meteoriche), si rinvia alle integrazioni richieste al punto C.2, con necessità di riconsiderare conseguentemente i contenuti del rapporto di ValSAT.

- Avendo avuto la relazione summenzionata in tempi diversi, per la complessità del lavoro, non era certamente possibile riprendere quanto già inviato per rispettare i tempi ristrettissimi concessi (vedi Delibera di Consiglio e tempi della Legge Regionale). Pertanto rimediamo integrando la ValSAT con quanto richiesto evidenziandola in rosso (Allegato: **ValSAT - INTEGRATA**).
- b. per quanto riguarda la qualità dell'aria, si evidenzia che l'attuale piano settoriale di riferimento non è il PGQA (PTRQA) di Modena, ma il PAIR2020; anche volendo mantenere il riferimento al PGQA per una più completa ricostruzione storica dei dati, si sottolinea che il Comune di Carpi, a differenza di quanto asserito nel rapporto di ValSAT, non è collocato in zona B, ma in zona A - Territorio dove c'è il rischio di superamento del valore limite e/o delle soglie di allarme (come confermato dalla zonizzazione regionale vigente e dalla Determina del Servizio VIA Regionale n. 15138 del 21/09/18, Allegato 2 - Cartografia delle aree di superamento dei valori limite per PM10 e NO2...), con le valutazioni e vincoli che ne conseguono.**
- Le legittime considerazioni rilevate (dimenticando la successiva del Servizio VIA Regionale n. 17169 del 25/10/2018) portano a un aggiornamento e integrazioni della ValSAT, pur **non generando**, per l'area in esame, interventi significativi tali da stravolgere la proposta progettuale (Allegato: **ValSAT - INTEGRATA**). Si fa presente che, di là dalla giusta osservazione sull'errata dizione PGQA (anziché PTRQA), le tavole inserite sono proprio del "*Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria della Provincia di Modena*".

Considerato che le NTA del PTRQA (Art. 13) prevedono che "*In queste zone occorre predisporre piani e programmi a lungo termine*" si ritiene che, anche in base all'art. 21, "*Sono ritenute dalla Provincia strategiche ai fini dell'Integrazione tra il PTRQA e gli altri piani le seguenti misure: [...] Agevolare l'applicazione di sistemi per il risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili agli strumenti di pianificazione provinciale e comunale.*"; quindi, in ossequio alla norma, la proposta progettuale va proprio in questa direzione (si veda quanto descritto al Cap. **7.1.10 - CONSUMI ENERGETICI E IDRICI**).

Ma, come richiesto, guardando al PAIR2000, e alle relative norme, nonché alla definizione delle azioni idonee per la realizzazione degli obiettivi individuati, la regolamentazione degli interventi e la programmazione della loro attuazione, l'intervento proposto, nel suo piccolo (oltre due ettari), ha un impatto benefico derivante dalla messa a dimora di piante in quantità

superiore allo standard. Queste (le piante) hanno sull'ambiente urbano, e sulla salute, ricadute che potremmo descrivere in quattro aspetti: 1) L'assorbimento della CO₂ ed emissione di O₂; 2) L'assorbimento e la cattura di inquinanti e il conseguente beneficio sulla salute umana; 3) L'abbassamento della temperatura dell'aria; 4) L'emissione di sostanze organiche volatili (BVOC - vengono rilasciati da tutte le parti della pianta). Per quanto attiene la CO₂, e l'emissione di O₂, ricordiamo che (secondo la dimensione della pianta) il sequestro medio è di 20-50-150 Kg pianta⁻¹ anno⁻¹ mentre un albero grande (Ø=100cm) rilascia 0.31 Kg di O₂/giorno (un uomo usa 0.84 Kg di O₂ al giorno per la respirazione). Gli alberi sono definiti non solo come *polmone* ma anche "*fegato verde*" proprio per la loro capacità di fitorimediare l'aria.

Rimane da capire il riferimento alla "*Determina del Servizio VIA Regionale n. 15138 del 21/09/18, Allegato 2 - Cartografia delle aree di superamento dei valori limite per PM10 e NO2*" ancorché legata alla Valutazione di Impatto Ambientale. Osservazione, a nostro avviso, non pertinente, proprio perché il riferimento specifico alla "*Determina del Servizio VIA Regionale n. 15138 del 21/09/18, Allegato 2*", ai sensi dell'art. 5 della LR n. 4/2018 "DISCIPLINA DELLA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE DEI PROGETTI", il progetto presentato **NON RIENTRA** né tra "*i progetti di cui agli allegati B.1, B.2, B.3*" né in quelli "*di modifiche o estensioni di progetti di cui agli allegati A.1, A.2, A.3, B.1, B.2 e B.3, la cui realizzazione potenzialmente possa produrre impatti ambientali significativi e negativi*".

Si ricorda inoltre che esiste un "*Patto dei Sindaci per l'energia e il clima*", lanciato dalla UE, che prevede obiettivi energetici e climatici al 2030 (- 40% CO₂) e un approccio integrato alla mitigazione del cambiamento climatico (riduzione CO₂) e all'adattamento al cambiamento climatico (resilienza). L'inclusione di politiche climatiche è un'opzione integrativa per i Comuni che al 1° ottobre 2015 avevano già sottoscritto l'accordo volontario al 2020. Del resto la nostra proposta di diminuire il numero degli arbusti e aumentare quello degli alberi, andava in questa direzione (ma non è stata colta). A tal proposito si legga anche la "VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO" con le ricadute non solo del rumore ma anche dell'aria (Allegato: **VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO - Elaborato H**).

Si evidenzia, infine, che nella Carta della zonizzazione regionale ex DGR 27/12/2011, riportata a pag. 44 (fig. 30), sono invertiti i punti cardinali: la localizzazione del Comune di Carpi è pertanto la PIANURA OVEST;

- Forse non ci si è accorti (e questa era la nota inserita) che nella cartografia regionale (NON L'ULTIMA CORRETTA della REGIONE) l'ovest è a est e l'est è a ovest. **CERTO CHE CARPI È A OVEST** ma, come dicevamo, era la cartografia regionale sbagliata perché riportava la dizione **Pianura Est**. Abbiamo rimediato inserendo la (successiva) corretta (Allegato **ValSAT - INTEGRATA**).

c. per quanto riguarda i vincoli paesaggistici/archeologici, oltre al PTCP occorre richiamare anche il PTPR; per i vincoli archeologici occorre verificare la classificazione dell'area in relazione alla tav. 8.1 del quadro conoscitivo del PTCP, "Carta delle potenzialità archeologiche area di pianura e del margine collinare", per individuare le eventuali attività da svolgere in fase di realizzazione delle opere (es. assistenza preventiva allo scavo);

- Riteniamo che il richiamo a un Piano (come il PTPR) sia indispensabile quando questo fa riferimento a qualcosa. Il PTPR non prevede assolutamente nulla per l'area in oggetto. È comunque la pianificazione sovraordinata (PTCP) che deve riportare il maggior dettaglio del vincolo regionale e non viceversa.

In riferimento ai vincoli archeologici, e alla Tav. 8.1 del QC del PTCP, si rileva la "graficizzazione" di un'area estesa all'intero territorio dell'urbanizzato di Carpi in cui possono essere presenti "*Depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna [...] con grado di conservazione modesto, [...] per possibili danneggiamenti a causa di attività antropica recente*". Non risulta che nei Comparti F1, F10 e F3 siano state fatte trincee e/o scavi archeologici, anche se nessuno impedisce, se la Soprintendenza lo richiede, di farli durante gli scavi di fondazione. Si tratta comunque di una prescrizione legata al Permesso di Costruire del fabbricato.

d. per quanto riguarda la componente acustica si rinvia alle integrazioni richieste al punto C.1, con necessità di riconsiderare conseguentemente i contenuti del rapporto di ValSAT;

- Osservazione accolta (vedi punto C.1) e integrata con relazione specifica e integrazione della ValSAT (Allegato **ValSAT - INTEGRATA**) e la "Valutazione Clima Acustico" (Allegato: **VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO - Elaborato H**).

e. per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, nel richiamare le disposizioni di cui alla L.R. 19/03 e successive direttive applicative, occorre prendere in considerazione la distanza fra l'area oggetto d'intervento e l'osservatorio astronomico Geminiano Montanari di Cavezzo (inferiore a 15 Km), con gli effetti conseguenti in fase di progettazione esecutiva e di messa in opera degli impianti di illuminazione pubblica e private (utilizzo di diodi a emissione luminosa con temperatura di colore CCT minore o uguale a 3000K);

- Osservazione **superflua**. Proprio per la presenza dell'Osservatorio e consoci delle rispettive regole, è stato sottolineato, nella ValSAT, il riferimento sia alla normativa che agli interventi conseguenti (vedi Cap. **7.1.9 - ILLUMINAZIONE E INQUINAMENTO LUMINOSO**). Se fosse stata letta (la ValSAT) avremmo notato che esiste un esplicito riferimento, anche alla messa a dimora delle lampade esterne. Riportiamo quanto scritto a pag. **68**: "*Le caratteristiche tecniche di dettaglio dei corpi illuminanti e le rispettive caratteristiche fotometriche saranno riportate negli elaborati di progetto e nel rispetto della Legge regionale n. 19/2003 sull'inquinamento luminoso. Il montaggio dei corpi*

illuminanti sarà comunque eseguito mantenendo gli stessi con una inclinazione, rispetto al piano orizzontale, pari a 0°."

f. per quanto riguarda i consumi energetici si rinvia all'integrazione richiesta al punto C.3 (che dovrà tener conto anche dei contenuti del PER), con necessità di riconsiderare conseguentemente i contenuti del rapporto di ValSAT;

- Osservazione accolta (vedi punto C.3) e integrata con relazione specifica e integrazione della ValSAT (Allegato: **ValSAT - INTEGRATA**) e (Allegato: **RELAZIONE SOSTENIBILITÀ ENERGETICA - Elaborato M**).

g. per quanto riguarda le acque di dilavamento e scarichi si rinvia all'integrazione richiesta al punto C.2, con necessità di riconsiderare conseguentemente i contenuti del rapporto di ValSAT;

- Osservazione accolta (vedi punto C.2) e integrata con relazione specifica e integrazione della ValSAT (Allegato: **ValSAT - INTEGRATA**).

B. Elaborati Grafici

1. Tavola 4 - Planimetria di progetto

- L'elaborato dovrà essere integrato con l'individuazione degli spazi interni al comparto destinati ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, da definire in accordo con il gestore del SGRU, Aimag S.p.A., anche tenendo conto dell'imminente passaggio al sistema di raccolta domiciliare integrale;
- Risulta difficile cogliere la logica della richiesta. A maggior ragione quando ci si dice dell'**imminente passaggio al sistema di raccolta domiciliare integrale**. Poiché l'intervento, secondo il cronoprogramma, e si attiverà (forse) alla fine del 2022, con il rilascio del Permesso di Costruire, i lavori inizieranno nella primavera del 2023, e dureranno circa un anno (o, come scritto, sempre nel cronoprogramma, addirittura nel 2025) chissà cosa richiederà il gestore per la raccolta domiciliare a quella data.

Si fa comunque presente (se si osservano gli elaborati del Comparto F3 o, ancora meglio, recandosi sul posto) che di fronte all'area in oggetto è già presente uno spazio dedicato a ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, **completamente vuoto**. Inoltre, a seguito di contatto con l'Aimag, quest'ultima afferma che non ha affatto intenzione di utilizzarla proprio per l'imminente passaggio al sistema di raccolta diretta. Viene spontaneo chiedere: il Comune intende impermeabilizzare altra area?

A parte quest'aspetto, sarà il Permesso di Costruire che individuerà l'area e/o lo spazio per la raccolta differenziata in accordo con lo stesso gestore.

C. Relazioni

1. Elaborato H - Valutazione Previsionale d'Impatto Acustico.

L'elaborato risale al 2015 ed è riferito al comparto F3 (Blocco A e Blocco B). Si ritiene necessario che il proponente aggiorni tale elaborato in modo da evidenziare:

- a. il clima acustico che caratterizza l'area oggetto dell'intervento a seguito della completa attuazione del comparto F3, da valutare tramite misure sito-specifiche;
- b. il clima acustico stimato post-operam, a seguito della realizzazione dell'intervento;
- c. l'impatto acustico determinato dall'intervento nei confronti dei recettori potenzialmente disturbati.

Nuovo Elaborato H "VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO", in sostituzione del precedente, con le esplicite risposte di cui ai punti a., b. e c. (Allegato: **VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO - SOSTITUTIVO dell'Elaborato H**).

2. Elaborato I - Relazione Idraulica acque meteoriche.

L'elaborato originariamente prodotto a corredo dell'istanza è del 2017 e si riferisce al PP F3 già attuato (Blocco A e Blocco B).

- La motivazione dell'uso di un'istanza del 2017 per il Comparto F3 è stata considerata come un'analisi che non si discostava per nulla dalle caratteristiche esattamente analoghe a quella per l'area del Comparto F13. La precedente progettazione idraulica della rete di smaltimento delle acque meteoriche e dei sistemi di laminazione richiesti per l'area in esame, tiene proprio conto dell'indagine idraulica effettuata dalla ValSAT e dell'esistente vasca di laminazione posta tra viale dell'Industria e via degli Inventori del Comparto F3. (**Relazione illustrativa**, pag. 11, Cap. 3.3. **L'intervento privato**).

Successivamente sono stati presentati una serie di elaborati integrativi, costituenti il "*Progetto definitivo allacciamenti privati di fognatura acque meteoriche e nere*", e in particolare: Elab. E.01 "*Relazione tecnica illustrativa*"; Tav. 01 "*Planimetria acque meteoriche e nere*"; Tav. 02 "*Acque meteoriche - Profili altimetrici longitudinali e particolari costruttivi*"; Tav. 03 "*Acque Nere - Profili altimetrici longitudinali e particolari costruttivi*".

Rinviando la verifica in merito alla correttezza dei parametri utilizzati e dei calcoli eseguiti alle valutazioni di AIMAG e del Consorzio della Bonifica Emilia Centrale, si prende atto che per garantire l'invarianza idraulica del comparto il proponente prevede la realizzazione di un invaso di tipo misto del volume utile complessivo di 205 mc.; l'invaso sarà in parte interrato, per una quota di 105 m³ ca., realizzato tramite il sovradimensionamento della rete di raccolta acque bianche, e in parte a cielo aperto, per una quota di 100 m³, realizzato tramite n. 2 invasi speculari da 50 m³ cadauno, collocati al limite ovest del comparto.

- Strano che, pur dichiarando che l'esame della proposta progettuale compete ad AIMAG e al Consorzio della Bonifica, si "riassume", nel merito, la proposta.

Facendo riferimento alle disposizioni di cui alla DGR 286/05 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne" e dalle successive Linee guida approvate con DGR 1860/06, si ritiene necessario che il proponente integri gli elaborati con specifiche valutazioni in merito alla possibilità di adottare:

- a. eventuali sistemi per la dispersione in loco delle acque meteoriche non suscettibili di contaminazione (es. blocchi di infiltrazione o altra soluzione analoga), con indicazione dei volumi dispersi.
- b. eventuali sistemi di accumulo in loco delle acque meteoriche per il successivo riutilizzo a fini compatibili (es. irrigazione aree verdi), con indicazione dei volumi recuperati.

Conformemente alle disposizioni regionali sopra citate, le eventuali motivazioni che rendono parzialmente o totalmente irrealizzabili i sistemi indicati alla lettere a. e b. dovranno essere esplicitamente indicate e documentate negli elaborati integrativi.

- Le richieste sono già contenute sia nella ValSAT (Cap. 7.1.10 - **CONSUMI ENERGETICI E IDRICI** "Per le fonti rinnovabili l'installazione di impianti di accumulo delle acque meteoriche ne consentirà l'impiego, per usi compatibili, contenendo i consumi dell'acqua potabile") che nella Relazione Illustrativa (Cap. 3.3. **L'intervento privato**. con "una cisterna di raccolta delle acque meteoriche servirà per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia del cortile, il lavaggio di piazzali e/o quello delle auto.") dal momento che caratteristiche e dimensionamento, anche della vasca di raccolta delle acque meteoriche per il suo riutilizzo per l'irrigazione, sarà oggetto del Permesso di Costruire. Ricordiamo che siamo alla presenza di un Piano Particolareggiato e che, con l'approvazione dello stesso, non si andrà a edificare direttamente ma sarà necessario un successivo titolo edilizio. A questo si aggiunga quanto descritto nell'elaborato sull'idraulica [**Elaborato I - Relazione di valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R. 1300/2016 (PGRA)**].

Al fine di garantire l'invarianza idraulica del comparto, in definitiva, le sole portate non disperse in loco, non recuperate per usi compatibili o non laminate tramite i volumi sotterranei, potranno essere accumulate e successivamente smaltite tramite gli invasi a cielo aperto, previo ricalcolo dei volumi necessari.

Ove, dopo le valutazioni effettuate, permanga la necessità di realizzare uno o più invasi a cielo aperto, il proponente dovrà fornire specifiche indicazioni sulle modalità di gestione degli stessi al fine di evitare la proliferazione della fauna e della flora infestante, oltre che l'insorgere di rischi per la sicurezza delle persone; dovrà inoltre chiarire, anche dal punto di vista grafico, integrando le tavole prodotte, le modalità di riempimento degli invasi e la

loro connessione in ingresso con la rete di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche

- Si ritiene che nelle relazioni ed elaborati inviati successivamente vi siano elementi sufficienti a esplicitare quanto richiesto, ricordando che siamo in presenza di un Piano Particolareggiato e che, con l'approvazione dello stesso, non si andrà a edificare direttamente ma sarà necessario un successivo titolo edilizio. In fase di richiesta del Permesso di Costruire saranno prodotti i particolari costruttivi di dettaglio relativi alle reti di drenaggio delle acque e opere accessorie.

Si invita, pertanto, la proprietà ed i progettisti in indirizzo a far pervenire all'ufficio scrivente la documentazione integrata/modificata, in formato digitale supportata da copia cartacea firmata dalla proprietà e da un cd contenente tutti gli elaborati firmati digitalmente ed in formato pdf entro 30 gg dal ricevimento della presente.

- S'invia, tramite PEC, tutto quanto richiesto firmato digitalmente dall'incaricato e, per gli elaborati di competenza, dagli altri professionisti. Apposita consegna diretta avverrà sia per la copia cartacea sia per il CD con tutti gli elaborati firmati digitalmente e in formato PDF.

Per quanto di competenza, distintamente saluto.

Il tecnico incaricato

Moreno Daini

Allegati integrativi e/o in sostituzione:

1. Elab. C - Convenzione: **BOZZA - INTEGRATA**
2. Elab. F1 ValSAT - Rapporto Ambientale: **ValSAT - INTEGRATA;**
3. NTA del Comparto: **NTA - INTEGRATA;**
4. **Tav. 4 - INTEGRATA;**
5. **Tavola 5 - INTEGRATA;**
6. **Tavola 6 bis - NUOVA;**
7. **Tavola 8 - INTEGRATA;**
8. Elaborato G: **RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA - SOSTITUTIVO;**
9. Elaborato H: **RELAZIONE VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO - SOSTITUTIVO;**
10. Elaborato I: **RELAZIONE IDRAULICA - SOSTITUTIVO;**
11. Elaborato L: **PGRA - NUOVO;**
12. Elaborato M: **RELAZIONE SOSTENIBILITÀ ENERGETICA - NUOVO;**
13. Copertine elaborati firmati proprietà: **NUOVA.**