

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA. "COMPARTO A1" EX SILAN

Risposta alla richiesta di integrazione prot. n. 44698 del 19/12/2023

**P.P. comparto A1 Variante RICHIESTA INTEGRAZIONE PROVINCIA DEL 31/12/2023**

A seguito dell'approfondimento tecnico effettuato si precisa in merito al parere della Provincia di Modena che si identifica con i punti a seguire

### Punto3

*Risulta necessario individuare, all'interno delle NTA, gli usi previsti nel P.P. in coerenza con l'art. 56 delle NTA del PRG e con lo strumento attuativo vigente sull'area. Occorre inoltre quantificare, in coerenza con tali usi le dotazioni di parcheggi pertinenziali e pubblici, garantendo la conformità con l'art. 28 delle NTA del vigente PRG. Si propone inoltre di integrare l'art. 5 delle NTA del P.P. facendo riferimento ai parametri previsti nella variante ed individuati nella relazione tecnica (tabella 1).*

Si è preso atto della richiesta e **sono state modificate le Norme Tecniche di Piano**

### Punto 4

*Si rileva che il comparto di intervento ricade all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art.11 del vigente PTCP ed è pertanto soggetto all'applicazione del principio di attenuazione idraulica di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP. Coerentemente con tale aspetto l'art. 54 del vigente PRG fornisce prescrizioni volte a rendere gli interventi di trasformazione compatibili con l'assetto idraulico del territorio. Inoltre l'art. 54.10 prescrive che "come ulteriore riduzione dell'effetto delle impermeabilizzazioni la SE delle aree di trasformazione residenziali dovrà garantire una quota minima di SP pari al 20%". L'art. 55 del vigente PTCP prevede inoltre che, negli ambiti di riqualificazione urbana sia garantita una superficie permeabile non inferiore al 30% della ST. Non si trova riscontro negli elaborati dell'applicazione di tali prescrizioni nel P.P.*

*Si richiama il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP in coerenza con i contenuti del parere di Arpa e le indicazioni dell'ente gestore del Servizio Idrico Integrato. Si rammenta inoltre il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 54 delle NTA del vigente PRG e dell'art. 55 del PTCP in merito alla riduzione dell'effetto delle impermeabilizzazioni.*

*Si richiama il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP in coerenza con i contenuti del parere di Arpa e le indicazioni dell'ente gestore del Servizio Idrico Integrato. Si rammenta inoltre il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 54 delle NTA del vigente PRG e dell'art. 55 del PTCP in merito alla riduzione dell'effetto delle impermeabilizzazioni.*

In merito alla compatibilità idraulica del comparto in ristrutturazione urbanistica è necessario fare riferimento allo studio presentato in fase approvazione di Piano Particolareggiato fin dal 2005, nel quale si conferma che il bilancio in termini di volumi di pioggia generato dalle superfici impermeabili in progetto, risulta di gran lunga favorevole rispetto alle condizioni precedenti l'intervento edilizio oggetto di progettazione.

I recapiti dei reflui sono comunque individuati nella rete fognaria esistente.

La compatibilità idraulica del nuovo comparto edificatorio è in linea con le prescrizioni dell'ente gestore AIMAG con il dimensionamento delle reti acqua, e fognature a servizio del comparto "EX SILAN-VIA MELONI DI QUARTIROLO" nel Comune di Carpi.

Considerato che nessuna modifica è stata introdotta nel dimensionamento dei lotti, i valori della relazione idraulica presente nella prima stesura del Piano Particolareggiato è stata riverificata con il responsabile di Aimag spa e riconfermata nella stesura del progetto definitivo allegato al piano.

Preliminarmente è necessario tenere in considerazione che il piano nasce come "trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1" che prevedeva la presenza di una tintoria con dimensioni ed impermeabilizzazione enormi oltre 26.500 mq con consumi di acqua e scarichi dell'ordine di 2-3 milioni di mc /anno e con la presenza contemporanea fino a 900 addetti nelle strutture dismesse.

L'incidenza delle stesse sulla rete comunale con la realizzazione del progetto previsto nel piano riduce radicalmente gli stessi.

Il dimensionamento delle reti ed il calcolo idrometrico a cui si rimanda essendo parte attiva del Piano Presentato è stato condotto in considerazione delle prescrizioni impartite dall'ente gestore del servizio idrico integrato con l'ente gestore AIMAG S.p.A. con sede in Mirandola.

La comunicazione relativa ai punti di consegna è stata inviata con protocollo AIMAG n°2430 del 16-03-2004 nella quale vengono date precise indicazioni in merito alle opere da realizzare e alle caratteristiche dimensionali.

Relativamente alle reti fognarie le opere in progetto sono stati concordate in seguito ad alcuni incontri e sopralluoghi congiunti con i tecnici AIMAG, tesi alla definizione delle opere necessarie per servire la porzione di territorio oggetto di trasformazione urbanistica anche alla luce del tempo trascorso.

In particolare viene prevista la realizzazione di due nuovi collettori per acque meteoriche e per acque nere collegati direttamente al collettore comunale di Via Muratori avendo abbandonato i vecchi scarichi della tintoria che confluivano nello stesso collettore .



*corografia con sovrapposizione del progetto eseguito*

In termini ambientali complessivi la ristrutturazione urbanistica ha comportato un netto miglioramento, con una imponente riduzione degli scarichi da impermeabilizzazione del suolo pari a circa 1/3.



*ortofoto antecedente la presentazione del piano particolareggiato e la demolizione dei fabbricati*

L'analisi dei dati cartografici ed in particolare delle fotografie, consente di dimostrare che il progetto è perfettamente in linea con le disposizioni tecniche relative "all'invarianza idraulica", ovvero alla necessità di mantenere invariato l'apporto di acque provenienti da una determinata zona sul sistema di drenaggio circostante. Nel caso in esame come esplicitato meglio nel seguito, grazie ad una valutazione in termini

percentuali delle caratteristiche dei suoli prima e dopo l'intervento, si dimostra che il "grado di invarianza idraulica" è negativo ovvero le aree permeabili in progetto rispetto alle condizioni preesistenti aumentano di circa il 30 %.

Pertanto è possibile stimare il contributo udometrico sul sistema di drenaggio, con una percentuale del medesimo ordine di grandezza, ovvero una riduzione pari ad un terzo.

La seguente tabella illustra il calcolo delle percentuali relative alle aree permeabili ed impermeabili in progetto .

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI DEL COMPARTO "EX SILAN - VIA MELONI DI QUARTIROLO" NEL COMUNE DI CARPI (MO) - QUANTITA' INDICATIVE - METODOLOGIA AIMAG	
Superfici	Area [m <sup>2</sup> ]
Bacino in esame (S.T.)	<b>39674</b>
Superficie Fondiaria	<b>18269</b>
Superficie Fondiaria - strade e piazzali - 25 % S.F.	4567
Superficie Fondiaria - tetti - 25 % S.F.	4480
Superficie Fondiaria - permeabile - 50 % S.F.	9135
Verde pubblico permabile	13336
Marciapiedi e ciclabili	380
Parcheggi	2327
Strade	4409
Altro	30
Totale per verifica	39674
<b>Percentuale area impermeabile in progetto</b>	<b>35%</b>
<b>Percentuale area permeabile in progetto</b>	<b>65%</b>
Stima superfici preesistenti da PP 2005	Area [m <sup>2</sup> ]
Totale	<b>39674</b>
Aree impermeabili preesistenti	26500
Aree permeabili preesistenti	13174
<b>Percentuale area impermeabile esistente</b>	<b>66%</b>
<b>Percentuale area permeabile esistente</b>	<b>34%</b>

La differenza tra i valori in percentuale di aree impermeabili pari a

$$66 \% - 31 \% = 35 \%$$

dimostra il rispetto dell'invarianza idraulica, anzi costituisce un sensibile diminuzione del contributo in termini di portata massima e volume immesso in rete.

#### **Punto 5**

*Si rileva che all'interno del piano non sono stati previsti sistemi per il recupero ed il riutilizzo di acque meteoriche per usi compatibili. Si richiama il rispetto delle disposizioni di cui all'allegato 1.8 al vigente PTCP (misure per il risparmio idrico).*

Nelle Norme di Piano Particolareggiato è stato inserito l'obbligo di verifica della possibilità di utilizzo sistemi per il recupero ed il riutilizzo di acque meteoriche per usi compatibili.

#### **Punto 6**

*In riferimento alla relazione di sostenibilità energetica dell'intervento. Si rammenta il rispetto delle recenti disposizioni normative vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla DGR 1261/2022 e ss.mm.ii.*

*Si rammenta inoltre il rispetto del D.Lgs. 48/2020 in merito alla predisposizione di sistemi di ricarica per veicoli elettrici.*

Il progetto di impianto complessivo dell'area è rimasto praticamente inalterato nella sua composizione di lotti edificatori con quello autorizzato e convenzionato nel 2005 in quanto i lotti sono già definiti catastalmente e bloccati dalla presenza del parco ceduto che condiziona eventuali soluzioni progettuali di variante.

Si è mantenuto inalterato quindi l'impianto originario lavorando su dettagli importanti verso un miglioramento dei parametri di accettabilità e di sostenibilità.

Vanno in questa direzione **la scelta di realizzare per i due stralci comparti NO GAS** eliminando da subito l'uso del gas naturale dall'alimentazione dei costruendi edifici privilegiando l'autoproduzione di energia. L'intervento prevede come da relazione di sostenibilità in linea con la vigente normativa nazionale e regionale e con la volontà di realizzare un intervento ad alta sostenibilità ambientale.

Tutti gli edifici (tipologie edilizie condominiali) saranno a consumo energetico molto basso con obbligo progettuale di prevedere l'utilizzo delle fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia elettrica dell'edificio.

A tale fine è obbligatoria l'installazione sopra o all'interno del fabbricato o nelle relative pertinenze di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, asserviti agli utilizzi elettrici delle singole unità dell'edificio. in ottemperanza ai vigenti requisiti in materia di produzione di energia da impianti a fonti rinnovabili sia per la parte elettrica che termica con soluzione più performante dal punto di vista energetico perché la maggiore quantità di energie impiegate proviene da fonte rinnovabile.

Nel progetto del comparto sono previsti parcheggi sistemi di ricarica per veicoli elettrici.

Nella progettazione dei singoli edifici sarà comunque predisposta la possibilità di inserire sistemi di ricarica singoli e condominiali inserita nell'Art 5 delle Norme Tecniche.

#### **Punto 7**

*Ai sensi del vigente PGRA, il cui ultimo aggiornamento è stato approvato l'1 dicembre 2022, l'area di intervento ricade in una classe di pericolosità P2 (alluvioni poco frequenti) in relazione al reticolo secondario di pianura. All'interno del presente P.P. viene prevista la realizzazione di piani interrati e non vi sono riferimenti a misure di mitigazione del rischio di alluvioni. Trovano applicazione le misure/disposizioni della DGR 1300/2016, che dovranno essere messe in atto anche nella successiva fase esecutiva*

E' stato inserito nelle Norme di Piano Particolareggiato all'art. 5 l'obbligo di verifica delle misure e disposizioni della DGR 1300/2016, che dovranno essere messe in atto anche nella successiva fase esecutiva.

Si rimane a disposizione.

Carpi, lì 21.12.2023