

**VARIANTE 2 PIANO PARTICOLAREGGIATO  
COMPARTO "A1" EX-NUOVA SILAN**

**RELAZIONE ATTESTAZIONE DI ESENZIONE DALLA VALSAT**

**integrazione 1**



**ARCHITETTO MATTEO SANTI  
INGEGNERE MARC'AURELIO SANTI**

Via C. Cattaneo, 17, 41012 Carpi – tel 059/6229007 fax 059/6220999  
Email [ingsanti@ingsanticarpi.eu](mailto:ingsanti@ingsanticarpi.eu)



## **Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1 – Area ex SILAN**

### **Attestazione di esenzione dalla Valsat, ai sensi dell'art. 19, comma 6, della L.R. n. 24/2017**

#### Premessa sulla nuova legge urbanistica regionale

La valutazione degli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio dell'Emilia-Romagna che possono derivare dall'approvazione di piani urbanistici e programmi è stata prevista dalla Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio" che, all'art. 5, introdusse la Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT), e dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) prevista dall'art. 13 comma 3. Dal 1/1/2018 la L.R. 20/2000, abrogata e sostituita dalla nuova legge urbanistica 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".

#### Analisi della posizione urbanistico amministrativa attuale

Nel caso in esame l'area in oggetto è stata inserita nella Variante generale di Piano Regolatore di Carpi approvata con delibera di Giunta Provinciale del 30.04.2002, individuata nel precedente PGR come area industriale, come *Zona di trasformazione di insediamenti produttivi in via di dismissione (tipo A) Art. 56 N.T.A.*

Il piano Piano Particolareggiato così come oggi definito è stato oggetto di approvazione in Consiglio Comunale in data 10/02/2005 delibera n. 46 e convenzionato notaio Fiori in data 27/04/2005 rep. n. 194085/33476.

Alla data odierna risulta essere ancora in validità la integrazione alla Convenzione di Piano Particolareggiato sottoscritta in data 14/5/2009 notaio Fiori Rep 213558 Fascicolo 42078 registrata a Carpi il 03/06/2009 n. 3136 Trascritto a Modena il 8/61/2007 n. 21505 generale 14974 particolare a seguito approvazione di CC n.44 del 12/03/2009 per variante alla divisione/accorpamento di alcuni lotti senza modifica dell'assetto urbanistico.

Alla data odierna risulta essere ancora in validità la Convenzione di Piano Particolareggiato sottoscritta in data 14/5/2009 notaio Fiori Rep 213558 Fascicolo 42078 registrata a Carpi il 03/06/2009 n. 3136 Trascritto a Modena il 8/61/2007 n. 21505 generale 14974 particolare quale integrazione della vecchia convenzione del 2005 con validità per le diverse proroghe al 2025.

Va precisato che l'intervento in realizzazione, si pone come ristrutturazione urbanistica dell'intero ambito ex industriale, oggetto negli anni di vita delle attività di non pochi problemi di carattere

ambientale con il vicinato, in particolare con gli alloggi dei piccoli fabbricati attestati su via Meloni di Quartirolo e via A. Muratori.

### Attestazione che la proposta di variante rientri nei casi di “variante non significativa”

Trattandosi di Variante ad un Piano Particolareggiato risalente per approvazione al 2005 ed oggi convenzionato l'articolo dell'art. 19, comma 6, della L.R. n. 24/2017, prevede

*“Sono esclusi dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale le varianti che, non riguardando le tutele e le previsioni di piano sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, si limitano a introdurre:*

*a) rettifiche degli errori materiali;*

*b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;*

*c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;*

*d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta di cui sia già stata svolta la valutazione ambientale;*

*e) varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già localizzate e valutate in piani vigenti o per la reiterazione del vincolo stesso.”*

e diviene pertanto necessaria la verifica che la proposta di variante rientri nei casi di “variante non significativa”.

### Valutazione sull'ambiente all'approvazione del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 10/02/2005 delibera n. 46. Si evidenzia di seguito quanto complessivamente la realizzazione del Piano abbia inciso sugli effetti significativi dell'ambiente e del territorio rispetto ad una situazione originaria della presenza di un fabbricato industriale e di una tintoria all'interno di un ambito della città mista edificata degli anni 70, e quanto poi questo viene ulteriormente modificato con l'intervento di Variante attuale.

In primo luogo vale la pena evidenziare che l'eliminazione del comparto industriale con la demolizione dei fabbricati ha consentito di verificare la contaminazione reale del terreno limitata agli strati superficiali di prima falda *“può interessare esclusivamente la parte di zona del sedime del fabbricato, in ragione delle diverse analisi sullo stato chimico e fisico della prima falda realizzata negli anni 80/90 su segnalazione dell'allora U.S.L..”* nella continua verifica dei pozzi artesiani con falda contenente sacche di metano che ha portato alla chiusura estrattiva degli stessi e l'utilizzo da parte delle Tintoria Silan di milioni di mc da acquedotto.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto industriale, ha consentito la realizzazione di bonifica ambientale seguita da ARPA che ha certificato l'uso ad area residenziale e parco pubblico con Atto dirigenziale della Provincia di Modena classifica 09-11-04 fasc. 33/2012. In termini di consumo del suolo l'area era ampiamente antropizzata con la presenza di fabbricato industriale e complessivamente l'intervento prevede alla sua ultimazione una quota di verde permeabile maggiore dell'esistente.

Questo comporta una maggiore alimentazione degli acquiferi.

La presenza di una Tintoria e di un edificio industriale di ampie dimensioni comportavano scarichi di acqua meteorica e di acque reflue di dimensioni molto maggiori di quelle oggi proposte nel piano con confluenza nello scatolare di fogna mista di via Antonio Muratori. La scomparsa degli scarichi industriali comporta nella realizzazione del Piano solo scarichi di reflui domestici con un miglioramento delle caratteristiche degli stessi. Stesso discorso per l'approvvigionamento idrico in quanto la tintoria preesistente aveva un consumo di milioni di mc di acqua/anno.

Anche i consumi energetici del comparto risultano essere ulteriormente ridotti per la chiusura e demolizione dell'edificio industriale con le sue 4 cabine elettriche, mentre l'alimentazione a gas di caldaie per milioni di KW di potenza risultavano nella proposta di Piano 2005 ulteriormente ridotte. Con la variante attuale viene considerato e determinato un ulteriore passo di riduzione di consumo di risorse naturali con la *determinazione di comparto no-gas.*

Relativamente al traffico indotto non sono modificate le analisi del Piano 2005 *"Da Via Meloni di Quartirolo ha accesso l'attività produttiva esistente con la presenza di circa 100 dipendenti e una quantità di veicoli da trasporto, Camion, Autoarticolati, che si possono identificare in circa 50/60 die, oltre alla presenza di persone legate alla commercializzazione dei prodotti che comportano una presenza media di circa 100 persone/die.*

*Risulta pertanto che, considerando momenti di ingresso e uscita, il traffico indotto dall'attività comporta un flusso veicolare di circa 520 unità delle quali il 20% di traffico pesante.*

*Dal progetto emerge che su Via Meloni vengono attestati circa 95 alloggi teorici e considerando due macchine per alloggio, risultano 180 veicoli con circa 540 passaggi die.*

Risulta pertanto che non esiste impatto in variazione rispetto alla situazione esistente anzi, con la eliminazione del traffico pesante quotidiano, il bilancio è sicuramente positivo su di una strada, via Meloni di Quartirolo ritenuta dalla Polizia Municipale di modesto traffico.

Su via Tiziano Vecellio la capacità insediativa è di 14 alloggi e quindi il traffico indotto è equivalente ad un solo intervento di sostituzione edilizia possibile sulla zona adiacente.

Su via Muratori si affaccia un solo edificio e pertanto con i suoi 9 alloggi insediabili l'impatto risulta trascurabile ed analogo a quello indotto da un singolo intervento diretto.

Su via Giotto vengono insediati 33 alloggi con un incremento di traffico sopportabile dalla sezione stradale e dallo sbocco su via L. Antonio Muratori e via Carlo Marx.

Miglioramento acustico perseguito in prima fase con l'eliminazione della struttura industriale ed **ulteriore miglioramento con la realizzazione di senso unico all'interno del comparto con definizione di zona 30 con utilizzo di piattaforma unica** come da prescrizione PUMS.

Sui via Meloni di Quartirolo, dopo le verifiche di rispetto acustico sulle costruzioni, è previsto in caso di mancato raggiungimento dei valori limite la sostituzione dell'asfalto per il tratto prospiciente il comparto con asfalto fonoassorbente.

Il piano prevede il recupero del materiale da costruzione dello stabilimento industriale con i suoi quasi 25.000 mq di superficie, nonché delle aree pavimentate esistenti. I rottami da demolizione, sono stati macinati in loco certificati e trasformati in sottoprodotti per sottofondazioni stradali, da usare al posto della delle ghiaie in natura per la urbanizzazione in loco.

Tutto questo andrà a ridurre il transito dei mezzi pesanti in entrata ed in uscita dal futuro cantiere.

L'intervento di realizzazione immediata del parco consegnato all'Amministrazione Comunale nel 2010 ha **comportato un livello di soddisfazione dell'intervento positivo da parte dei cittadini** ma il lungo tempo intercorso tra la sua realizzazione e l'intervento edificatorio ha comportato la mancata visione dell'intervento nel suo complesso: il passaggio da un zona industriale, inserita in ambito sempre più residenziale, in un parco con un ambito residenziale comporta sicuramente un **miglioramento del valore paesaggistico e di fruizione collettiva.**

Considerato che l'articolo dell'art. 19, comma 6, della L.R. n. 24/2017 prevede che siano esclusi dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale le varianti che, non riguardando le tutele e le previsioni di piano sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, si limitano a introdurre:

a) rettifiche degli errori materiali;

b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;

c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;

è possibile affermare che per le verifiche e motivazioni sopra indicate la proposta di variante rientri nei casi di “variante non significativa”.

Carpi, 17/01/2023

arch. Matteo Santi



ing. Marc'Aurelio Santi



Tabella di sintesi in forma di matrice riassuntiva effetti ambientali e territoriali.

TIPOLOGIA DI AZIONE	TIPOLOGIA DI EFFETTO	INDICATORE DI EFFETTO	PIANO PARTICOLAREGGIATO 2005 DCC n. 46	VARIANTE ATTUALE	
<b>I N F R A S T R U T T U R A Z I O N E</b>	Impermeabilizza- -zione	Consumo di suolo	<b>Nessuno</b>	<b>Riduzione</b> superficie impermeabilizzata	
		Perdita di capacità produttiva del suolo	<b>Nessuna - antropizzato</b>	<b>Nessuna differenza</b>	
		Riduzione dell'alimenta- -zione degli acquiferi	<b>Incremento</b> per aumento verde permeabile	<b>Ulteriore incremento</b> di desiling	
		Aumento del carico idraulico sui ricettori	<b>Riduzione</b>	<b>Riduzione</b>	
		Aumento della portata di acque reflue	<b>Riduzione</b> con chiusura della tintoria	<b>Nessuna variazione</b>	
	Modifiche al paesaggio	Variazione di valore paesaggistico	<b>Miglioramento</b> con demolizione fabbricato industriale - Parco	Nessuna variazione	
	Fabbisogni idrici ed energetici	Consumi idrici ed energetici	<b>Riduzione</b> per chiusura attività industriali tintoria	<b>Miglioramento</b> scelte no gas efficientamento energetico	
	Qualità dell'ambiente costruito	Emissioni in atmosfera	<b>Riduzione</b> emissioni industriali	<b>Riduzione</b> emissioni <b>Comparto no gas</b>	
		Benessere sociale	<b>Livello di soddisfazione dei cittadini positivo</b> Creazione del Parco – Eliminazione edifici ed attività industriali	<b>Livello di soddisfazione dei cittadini positivo</b> Piattaforma stradale - zona 30 integrazione residenza parco	
		Consumo di suolo	<b>Ridotto con il de-sealing</b> di parte superficie impermeabilizzata dell'esistente	<b>Ridotto</b> con realizzazione di piattaforma stradale e riduzione sezione stradale come PUMS approvato 2020	
	<b>E D I F I C A Z I O N E</b>	Impermeabilizzazio -ne	Perdita di capacità produttiva del suolo	Nessuna - antropizzata	<b>Nessuna</b>
			Riduzione dell'alimenta- -zione degli acquiferi	<b>Incremento</b> per aumento verde permeabile	<b>Incremento</b> Superficie permeabile
			Aumento del carico idraulico sui ricettori	<b>Riduzione</b> complessiva del carico	<b>Nessuna</b>
			Peggioramento della qualità delle acque meteoriche scaricate	<b>Nessuna</b> miglioramento con chiusura tintoria	<b>Nessuna</b>
			Perdita di valore paesaggistico	<b>Nessuna</b> Sostituzione piazzali di stoccaggio con parco e aree cortilive residenziali	<b>Nessuna</b>
		Modifiche al paesaggio	Perdita di biodiversità	Positiva con la creazione di grande parco pubblico 1ha Intervento di bonifica del terreno con Aut Provincia di Modena classifica 09-11-04 fasc. .33/2012	<b>Nessuna</b>
Modifica alle aree verdi		Emissione d'inquinanti da traffico veicolare	Riduzione del carico veicolare della zona industriale traffico pesante e leggero	<b>Nessuna</b>	
Modifiche del flusso veicolare		Modifiche del clima acustico	Riduzione volume traffico pesante inserimento asfalto fonoassorbente su via Meloni	Definizione Realizzazione zona 30 con modifica strada a senso unico	