

**AL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE S/4
PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA DEL COMUNE DI CARPI**

Oggetto: Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo ad un'area produttiva di cui alla scheda "P.P. 13 - ITALCARNI" del progresso Piano 84.

Proprietà: Soc. OPAS Alimentare s.r.l.(ex Filiera Si s.r.l.)

Ubicazione: Carpi (MO), via Guastalla 21/A

**RELAZIONE TECNICA
DESCRITTIVA**



La presente relazione accompagna una richiesta di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, interessante un'area posta a Carpi (MO) in via Guastalla n. 21/A, di proprietà della Soc. "Opas Alimentare" S.r.l. (ex "Filiere Si" s.r.l.), oggetto di approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 268 del 22/12/2005. Tale Piano Particolareggiato è stato inoltre oggetto di convenzione urbanistica stipulata, tra la ex proprietaria società "Italcarni Coop. Agricola" a r.l. ed il Comune di Carpi, in data 20 luglio 2006 con atto a cura Notaio Dott. Aldo Fiori, repertorio n°202072, fascicolo n° 36110, avente validità fino al 20/07/2016.

In seguito, con delibera di Giunta Comunale n. 67 del 07/04/2014 è stata approvata una prima variante che ha riguardato modeste modifiche dell'area di sedime dei fabbricati già previsti nel piano originario senza modifiche degli indici, del verde, della viabilità o delle aree di cessione.

La società "Italcarni Coop. Agricola" a r.l. è stata successivamente posta in liquidazione coatta amministrativa con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 615 del 09/12/2015 (G.U. n. 5 del 08/01/2016).

Con determinazione dirigenziale n. 825 del 21/11/2016, in considerazione della situazione dell'azienda, è stata concessa una prima proroga di tre anni alla validità della convenzione urbanistica, pertanto fino al 20/07/2019.

Con comunicazione agli atti comunali al prot. 31811 del 05/06/2018 la nuova proprietà ha comunicato una variazione di intestazione del P.P. in oggetto conseguente all'atto di cessione di azienda stipulato tra la società "Italcarni Coop. Agricola" a r.l. e la società "Filiere Si" S.r.l. in data 19/04/2018 con atto notarile del dott. Federico Manfredini, repertorio n. 17827, raccolta 13603, registrato a Modena il 24/04/2018 al n. 6324 serie 1T.

Con delibera di Giunta Comunale n. 144 del 17/09/2019 è stata concessa una seconda proroga di due anni alla validità della convenzione urbanistica, pertanto fino al 20/07/2021.

Con comunicazione agli atti comunali al prot. 39977 del 26/06/2021 l'attuale proprietà (OPAS Alimentare s.r.l. ex Filiere Si s.r.l.) ha richiesto una nuova proroga di tre anni alla validità della convenzione urbanistica, pertanto fino al 20/07/2024, motivata sia dall'emergenza pandemica da COVID-19 e delle conseguenti misure in materia di contenimento e gestione, le quali sono state un oggettivo impedimento alla tempestiva realizzazione delle opere in convenzione nei termini previsti, che per rispondere a nuove esigenze edificatorie derivanti dal significativo incremento di produzione ed occupazionale, avvenuto a seguito della cessione d'azienda dalla società "Italcarni Coop. Agricola" a r.l. alla Soc. "Filiere Si" S.r.l. (ora OPAS Alimentare s.r.l.).

Tutto ciò premesso, si riporta un estratto delle vigenti norme di piano (PRG 2000, P.P.13):

Usi previsti:

Sono previsti gli usi: U4/2a, attività industriali ad impatto moderato - U4/2b, attività industriali ad impatto elevato.

Interventi ammessi:

Tale zona è destinata all'insediamento di una attività produttiva di macellazione e trasformazione di carni suine, con esclusione di ogni altra struttura che non sia al diretto servizio dell'attività produttiva e con la sola ammissione di un alloggio per il custode, con superficie utile non superiore a mq. 150, da detrarsi dalla superficie complessiva dell'intervento.

Gli interventi ammessi sono quelli di ristrutturazione urbanistica entro gli indici di zona o ampliamento con incremento della superficie complessiva entro i limiti compresi dagli indici di zona.

E' consentito far ricadere eventuali ampliamenti di fabbricati solo su di un lato, nel qual caso la distanza dai confini può ridursi a ml. 5,00.

Su lotti contigui è consentita la realizzazione dell'ampliamento massimo ammesso anche in aderenza.

Modalità di attuazione:

Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica o Privata.

Indice di utilizzazione territoriale:	UT 5500 mq./ha
Superficie complessiva :	SC 75% SF
Superficie coperta:	Q. 60% SF
Verde interno al lotto:	10% SF
Parcheggi di urbanizzazione primaria:	2% ST
Parcheggi inerenti le costruzioni:	15 mq./100 mq. SC
Aree di urbanizzazione secondaria:	10% ST
Distanza minima dell'edificio dalle strade:	15,00 ml.
Distanza minima dell'edificio dai confini di proprietà.	10,00 ml.

La variante ora proposta, interessa in particolare l'inserimento di piccoli manufatti consistenti in una vasca in c.a. per l'installazione di silos contenimento olio alimentare, un biofiltro per l'abbattimento degli odori provenienti dalle vasche trattamento reflui e una piastra per l'installazione di nuovi impianti esterni a servizio nell'edificio di colatura grassi.

Nello specifico la variante consiste in:

- Individuazione di una nuova area perimetrata all'interno della quale inserire una vasca di contenimento di n° 6 silos per lo stoccaggio di olii animali a servizio del nuovo impianto di colatura grassi. L'esigenza di realizzare tale manufatto con relativi silos distante dall'edificio colatura grassi e dagli immobili produttivi, nasce dalla necessità di garantire la sicurezza del sito produttivo in caso di incendio. L'altezza dei silos, pari a m 9,25, rimane al disotto della quota massima consentita per gli edifici (m 14,00) dal vigente piano;
- Individuazione di una nuova piccola area impianti a fianco dell'edificio colatura grassi dove realizzare una piastra sulla quale installare impianti esterni a servizio del reparto colatura;

(Per i due interventi di cui sopra, viene modificata la linea di massimo ingombro degli edifici prevista negli elaborati cartografici di cui al vigente piano attuativo, come rilevabile dalle nuove tavole allegate).

- Inserimento di nuovo impianto per abbattimento odori, biofiltro, collocato in prossimità delle vasche di trattamento reflui, a sud dell'insediamento produttivo.

Gli interventi proposti sono individuati graficamente nelle tavole di progetto allegate alla variante di piano, così contraddistinti:

X (silos colatura grassi) = SA m² 310,00

T9 (biofiltro) = SA m²126,00

Y (scrubber colatura) = SA /

La variante in oggetto è finalizzata per adeguare il piano particolareggiato alle nuove necessità produttive legate all'evoluzione aziendale e al recepimento delle prescrizioni degli enti ambientali e sanitari in merito al contenimento delle emissioni odorigene ed inquinanti.

I nuovi interventi non modificheranno la superficie complessiva generale degli edifici che rimarrà pari a **SC= 54.596,13**, in quanto le nuove aree saranno compensate decurtando proporzionalmente la superficie dell'edificio n° 7 in progetto (dissoportazione-lavorazione di taglio anatomico), portandola dagli attuali m² 3.269,88 a m² 3.008,28.

Immutata anche la superficie dedicata ai parcheggi e il numero di essenze arboree.

Alcune di esse, ricadendo all'interno delle nuove aree d'intervento, sono state ricollocate in aree verdi limitrofe.

L'attuale superficie coperta, pari a m² 42.534,11, subirà un incremento di m² 605,56 passando a m² 43.139,67, sempre al di sotto della massima consentita, conseguentemente la superficie a verde subirà un lieve decremento, passando da m² 40.271,47 a m² 39.665,91, abbondantemente superiore ai limiti minimi previsti dalle norme di piano (m² 9.177,00).

In conclusione, le varianti apportate sono limitate alla mera individuazione di una nuova piccola zona edificabile e all'inserimento di due nuove aree dedicate all'impiantistica, mantenendo immutate superfici complessive, altezze massime dei fabbricati, distanze dai confini, numero di parcheggi, aree di cessione, numero di essenze arboree.

All'interno degli elaborati di progetto, in un'area attigua di proprietà ma esterna al comparto, sarà ricavata una nuova zona boscata come nuovo intervento mitigativo/compensativo messo in atto dalla società, al fine di controbilanciare le

emissioni inquinanti legate al sito produttivo. Le nuove essenze arboree non saranno computate nel calcolo degli indici di piano.

Il tutto come rilevabile dagli elaborati grafici allegati.

Con stima.

Carpi li, 01 febbraio 2024

il progettista
Ing. Stefano Testi
(firmata digitalmente)