

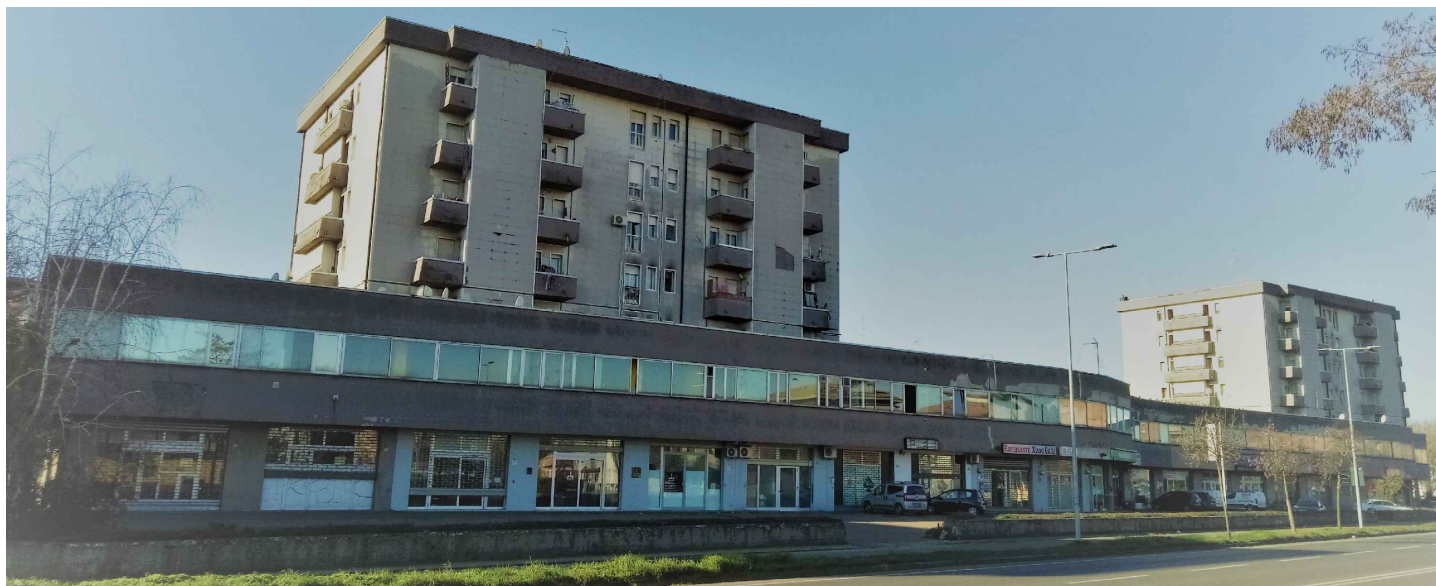
COMMITTENTE:

Comune di Carpi



# PIANO DI RECUPERO DEL BISCIONE

## Via Unione Sovietica, Carpi (MO)



Comune di Carpi



SINDACO  
Alberto Bellelli

ASSESSORE URBANISTICA - EDILIZIA  
PRIVATA - RICOSTRUZIONE - AMBIENTE -  
SMART CITY  
Riccardo Righi

DIRIGENTE DEL SETTORE S4 -  
PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA'  
URBANA - EDILIZIA PRIVATA  
Renzo Pavignani

RESPONSABILE SERVIZIO  
RIGENERAZIONE URBANA  
Attilio Palladino

ISTRUTTORI TECNICI E AMMINISTRATIVI  
Sara Marri  
Donatella Dotti



SEDE LEGALE  
Via Galileo Galilei 220 - 41126 Modena - Italy  
Tel. +39 059 35 65 27 Fax. +39 059 35 60 87  
info@politecnica.it www.politecnica.it

TECNICO PROGETTISTA  
arch. Maria Cristina Fregni

PROGETTISTA INFRASTRUTTURE  
ing. Stefano Ripari

TEAM DI PROGETTO  
arch. Anna Giusti  
ing. Arianna Guerrini

ELABORATO

VALSAT

01

XX

AM01

1 0

Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato
01	024_XXAM01_10_5125	5125	-	A4

5

3

1

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
	EMISSIONE	30/11/2022	A. Giusti	A. Guerrini	MC. Fregni



COMUNE DI CARPI

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA  
PIANO DI RECUPERO DEL "BISCIONE"**

**Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS**

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	4
<b>INQUADRAMENTO NORMATIVO</b> .....	5
<b>APPROCCIO METODOLOGICO</b> .....	6
<b>DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DI RIFERIMENTO</b> .....	9
<b>FATTORI DI PRESSIONE ESTERNI - STATO DI FATTO</b> .....	11
INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	11
VERIFICA DI CONFORMITÀ A VINCOLI E PRESCRIZIONI.....	14
INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	17
IL COMPLESSO IMMOBILIARE .....	20
ANALISI DEL CONTESTO ABITATIVO E SOCIALE.....	22
ANALISI DELLE SINGOLE COMPONENTI AMBIENTALI E TERRITORIALI .....	23
<b>FATTORI DI PRESSIONE INTERNI – PROPOSTE</b> .....	25
LINEE OPERATIVE DI INTERVENTO.....	26
LINEE OPERATIVE SPECIFICHE PER LE AREE ESTERNE .....	29
<b>SOLUZIONE PROGETTUALE E TIPOLOGIE EDILIZIE</b> .....	31
<b>ANALISI IMPATTI E COERENZA DEGLI OBIETTIVI</b> .....	34
<b>SOLUZIONI ALTERNATIVE E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA</b> .....	35
<b>VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'</b> .....	35
<b>INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE</b> .....	36
<b>MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI</b> .....	36
<b>CONCLUSIONI</b> .....	38
<b>SINTESI NON TECNICA</b> .....	39
<b>DICHIARAZIONE DI SINTESI</b> .....	40

## **PREMESSA**

La presente relazione di Valsat è redatta nell'ambito del Piano di Recupero Urbano (PRU) di iniziativa pubblica su aree di proprietà pubblica e privata, ricadenti nell'ambito di rigenerazione urbana "PRU1" così come individuato negli elaborati grafici del PRG vigente, a seguito di variante specifica minore n. 49 al PRG vigente, approvata con deliberazione del C.C. n. 123 del 16/12/2021.

L'area oggetto di PRU è stata individuata con Variante specifica n.49 al PRG vigente, redatta ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c) della L. r. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle disposizioni stabilite ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.r. 24/2017, come area da assoggettare a rigenerazione urbana per l'attuazione del Programma di riqualificazione urbana. Tale variante è stata approvata al fine di dar corso all'attivazione del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (di seguito PIERS) di cui al Decreto Interministeriale n. 193 del 03/05/2021 e alla successiva predisposizione di uno strumento urbanistico preventivo con apposizione di vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità sull'immobile. Dal punto di vista normativo, per tale ambito la variante ha ritenuto opportuno inserire nel CAPO IV - Città da Riqualificare l'art. 52 finalizzato a disciplinare l'attuazione del PIERS mediante uno strumento attuativo preventivo costituito dal Programma di Riqualificazione Urbana di iniziativa pubblica (o atto equivalente) nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla L. 5 agosto 1978 n. 457.

A tale riguardo si ricorda che l'Amministrazione Comunale ha partecipato alla manifestazione di interesse per l'assegnazione di contributi statali da assegnare a progetti finalizzati a piani residenziali di edilizia pubblica. Tale manifestazione di interesse è stata accolta favorevolmente dalla regione Emilia Romagna, che con deliberazione di Giunta n. 478 del 11 maggio 2020 ha approvato la graduatoria delle proposte pervenute con assegnazione del relativo contributo, che per il caso specifico ha visto la città di Carpi collocarsi prima nella graduatoria con un finanziamento concedibile pari a 5 Mln di euro.

Il documento di Valsat si focalizza sull'analisi degli interventi previsti dal Piano per la rigenerazione del suddetto ambito, caratterizzato da un forte degrado sociale ed urbanistico, il cui rilancio può imprimere grande impulso allo sviluppo della.

Il rapporto ambientale viene redatto ai sensi del D.Lgs n.152 del 2006 e s.m.i e dell'art. 18 della LR.24/2017 al fine di verificare gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio della proposta degli interventi previsti dal Piano. Si intende accertare che il Piano proposto contestualmente all'intervento in oggetto risulti compatibile con le condizioni necessarie ad uno sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse e in relazione all'attività economica. In tale documento sono individuate e valutate sinteticamente, con riferimento alle principali scelte pianificatorie, le ragionevoli alternative idonee a realizzare gli obiettivi perseguiti e i relativi effetti sull'ambiente e sul territorio. Sono inoltre individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle soluzioni prescelte e le eventuali misure, idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli, e sono definiti gli indicatori pertinenti indispensabili per il monitoraggio degli effetti attesi sui sistemi ambientali e territoriali.

Come richiesto dalla legge per favorire la più ampia partecipazione del pubblico e la trasparenza delle scelte operate dal piano, il documento di Valsat contiene un elaborato illustrativo, denominato "sintesi non tecnica", nel quale è descritto sinteticamente, in linguaggio non tecnico, il processo di valutazione svolto e gli esiti dello stesso.

## **INQUADRAMENTO NORMATIVO**

In attuazione della Direttiva 2001/42/CE del 27 febbraio 2001, la normativa nazionale ha introdotto il processo di valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sui beni culturali, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), attraverso una normativa decreto 3 aprile 2006, articolo 152 "Normativa in materia ambientale" e successive modificazioni.

In Regione Emilia Romagna si applica la L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", emanata, per quanto riguarda la tematica della valutazione ambientale di piani e programmi, in continuità con la L.R. 20/2000, anticipatoria del recepimento nazionale della direttiva europea. Questa, per la "Sostenibilità ambientale e territoriale dei piani", prevede che i piani urbanistici e i programmi siano sottoposti a Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) secondo la L.R. 24/2017 stessa e a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 152/2006, mediante la predisposizione del "Documento di VALSAT", con valore di Rapporto ambientale, integrato da una sua "Sintesi non tecnica" e da una "Dichiarazione di sintesi".

Lo scopo prefissato di VALSAT è verificare che i piani e i programmi di sviluppo utilizzino tutte le soluzioni concrete possibili nelle loro assunzioni di piena trasformazione in modo che l'impatto sull'ambiente sia sostenibile e che i principi dello sviluppo sostenibile possano essere tenuti pienamente in considerazione e assunti come criteri della trasformazione proposta.

Di conseguenza, nel presente documento di analisi ambientale è riportata un'indagine degli aspetti ambientali e di sostenibilità relativi al piano/programma pertinente, incluse le informazioni e i dati necessari per verificare gli impatti ambientali significativi della sua attuazione, con riferimento alle norme di cui all'Allegato VI del Decreto n. 152/2006 e successive modificazioni.

A tal fine il Documento di VALSAT costituisce parte integrante del piano adottato ed approvato e individua, descrive e valuta i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano.

## APPROCCIO METODOLOGICO

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (di seguito Valsat) è lo strumento confermato dalla Regione Emilia-Romagna attraverso la Legge Regionale n. 24 del 2017 per promuovere lo sviluppo sostenibile in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente). La Valsat prevede l'analisi degli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio legati all'attuazione del Piano o delle sue varianti, la verifica degli impatti, le misure per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative senza prescindere dalle caratteristiche del territorio e dagli scenari di riferimento descritti dal Quadro Conoscitivo comunale.

A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (in seguito rettificato e modificato con diversi provvedimenti, in particolare dal Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4) che introduce la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS) per la valutazione ambientale dei piani. Ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. n. 4 del 2008 la fase di valutazione (VAS) è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La Valsat prevede i seguenti contenuti.

- Acquisisce, attraverso il quadro conoscitivo, lo stato e le tendenze evolutive dei sistemi naturali e antropici e le loro interazioni (analisi dello stato di fatto, Delibera CR 173/2001, punto 3.2).
- Assume gli obiettivi di sostenibilità ambientale, territoriale e sociale, di salubrità e sicurezza, di qualificazione paesaggistica e di protezione ambientale stabiliti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata, nonché gli obiettivi e le scelte strategiche fondamentali che l'Amministrazione procedente intende perseguire con il piano (definizione degli obiettivi, Delibera CR 173/2001, punto 3.2).
- Valuta gli effetti, anche attraverso modelli di simulazione, delle politiche di salvaguardia e degli interventi significativi di trasformazione del territorio previsti dal piano, tenendo conto delle possibili alternative (individuazione degli effetti del piano, Delibera CR 173/2001, punto 3.2).
- Individua le ragionevoli alternative idonee a realizzare gli obiettivi perseguiti e i relativi effetti sull'ambiente e sul territorio. Nell'individuazione e valutazione delle soluzioni alternative, il documento di Valsat tiene conto delle caratteristiche dell'ambiente e del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo (articolo 22, L.R. n.24 del 2017), delle eventuali informazioni ambientali e territoriali rese disponibili gratuitamente da ARPAE e dalle amministrazioni pubbliche di interesse regionale e locale (ai sensi dell'articolo 23, L.R. n. 24 del 2017), e per gli aspetti strettamente pertinenti, degli obiettivi generali di sviluppo sostenibile definiti dal piano e dalle altre pianificazioni generali e settoriali, in conformità alla strategia regionale di sviluppo sostenibile, di cui all'articolo 40, comma 8 della L.R. 24/2017 (analisi delle ragionevoli alternative, L.R. 24/2017 art. 18).
- Individua, descrive e valuta i potenziali impatti delle soluzioni prescelte con definizione delle eventuali misure idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli, adottate ai sensi degli articoli 20 e 21, L.R. 24/2017; nello specifico l'accordo operativo o il piano operativo di iniziativa pubblica individuano le modalità ed i tempi di attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, la cui realizzazione ed entrata in esercizio costituisce condizione al rilascio dell'agibilità del nuovo insediamento (misure idonee ad impedire, mitigare o compensare gli impatti, L.R. 24/2017 art. 18).
- Definisce gli indicatori pertinenti indispensabili per il monitoraggio degli effetti attesi sui sistemi ambientali e territoriali, privilegiando quelli che utilizzino dati disponibili (L.R. 24/2017 art. 18), con

riferimento agli obiettivi ivi definiti ed ai risultati prestazionali attesi (monitoraggio degli effetti, Delibera CR 173/2001, punto 3.2).

- Si conclude con un elaborato illustrativo, denominato "sintesi non tecnica", nel quale è descritto sinteticamente, in linguaggio non tecnico, il processo di valutazione svolto e gli esiti dello stesso, dando indicazione delle parti del documento di Valsat in cui gli elementi sintetizzati sono più analiticamente sviluppati (sintesi non tecnica, L.R. 24/2017 art. 18).

Per evitare duplicazioni delle valutazioni, la ValSAT (articolo 19 della L.R. n. 24 del 2017) "ha ad oggetto unicamente le prescrizioni e gli indirizzi del piano, recependo gli esiti della valutazione dei piani competenti e dei piani cui si porti variante, per le previsioni e gli aspetti rilevanti che sono stati oggetto di precedenti valutazioni. Ai fini della Valsat sono utilizzati, se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite. L'amministrazione procedente nel predisporre il documento di Valsat del proprio piano può dar conto che talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi e valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggior dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti."

Nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (articolo 48, L.R. n.24 del 2017), le norme tecniche di attuazione e la Valsat dei piani territoriali e urbanistici coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi sovraordinati (di cui al comma 1 dello stesso articolo) attraverso il rinvio alle prescrizioni delle stesse.

Nel documento di Valsat di ciascun strumento urbanistico o atto negoziale che stabilisca la localizzazione di opere o interventi in variante alla pianificazione (art. 37 della L.R. n. 24 del 2017) è contenuto un apposito capitolo, denominato "verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.

L'atto con il quale viene approvato il piano dà conto degli esiti della Valsat (art.18 della L.R. 24 del 2017), illustra come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indica le misure adottate in merito al monitoraggio, attraverso un apposito elaborato denominato "dichiarazione di sintesi" anche definito dal comma 1, art.17 del D.lgs. n.152 del 2006, secondo il quale tale documento illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate.

La Giunta regionale, con atto di coordinamento tecnico stabilisce le modalità di collaborazione di ARPAE alla predisposizione dei documenti di Valsat dei piani territoriali e urbanistici (articolo 23, L.R. n.24 del 2017). Con apposito atto di coordinamento tecnico la Giunta regionale individua i contenuti del documento di Valsat e della dichiarazione di sintesi, in conformità per gli aspetti ambientali all'allegato VI del decreto legislativo n.152 del 2006, nonché detta disposizioni per semplificare e uniformare gli indicatori e le modalità di monitoraggio dei piani (articolo 18, L.R. n.24 del 2017).

Gli adempimenti e le fasi procedurali previsti dal D.lgs. n. 152 del 2006, secondo le combinate disposizioni dell'art. 6, comma 3-bis del D.Lgs. 152/2006 legate al contesto specifico in cui ricade l'intervento oggetto di Valsat, prevedono la predisposizione di un Rapporto Preliminare, come da art. 12 del medesimo Decreto, comprendente una descrizione del Piano, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente legati all'attuazione del Piano. La predisposizione di tale Rapporto, finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS, fa riferimento all'allegato I dello stesso Decreto e verrà inclusa all'interno del presente documento. Secondo la circolare RER 269360/2008 (punto 3.5.1) per la valutazione ambientale per i piani territoriali ed

urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000 è necessario e sufficiente integrare il documento di Valsat e le procedure di concertazione e verifica previste dalla stessa legge regionale con gli ulteriori adempimenti e fasi procedurali previste dal D.Lgs. 152/2006 previsti per la verifica di assoggettabilità, sempreché rientrino nei casi di cui all'art.6, commi 3 e 3-bis del D.Lgs. 152/2006. In sintesi, appare necessario integrare il documento di Valsat con i seguenti atti previsti dal D.Lgs. 152/2006 per la procedura di VAS.

- Per il PSC: espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente e la dichiarazione di sintesi.
- Per il POC, i PUA e le relative varianti: completa individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale ed espressione formale della verifica di assoggettabilità, da parte dell'autorità competente. In questi casi si deve riconoscere al documento di Valsat del medesimo piano il valore e gli effetti del rapporto preliminare, ai fini della verifica di assoggettabilità. La Valsat, per altro, potrà richiamare i documenti di analisi e gli approfondimenti già effettuati in sede di valutazione degli altri piani gerarchicamente sovraordinati, potendosi così dichiarare che non sussistono ulteriori effetti ambientali del piano rispetto a quelli già considerati dai medesimi piani.
- Per le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che conseguono ad accordi di programma: completa individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale ed espressione formale della verifica di assoggettabilità, da parte dell'autorità competente. In questi casi è necessario integrare le procedure già previste dalla LR 20/2000 con gli adempimenti previsti per la verifica di assoggettabilità. In particolare, per gli accordi di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica si richiede l'elaborazione di un "specifico studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale" delle opere, interventi o programmi di intervento oggetto dell'accordo di programma.



## DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Si individuano gli ambiti strategici di riferimento per la valutazione del Piano coerentemente con l'atto di coordinamento tecnico approvato con DGR n. 2135/2019 e gli obiettivi di sostenibilità relativi alle specifiche componenti ambientali.

### 1. Sostenibilità sociale e della città pubblica, attraverso:

- 1.a Incremento quali/quantitativo degli spazi pubblici, anche attraverso la multifunzionalità delle dotazioni nella progettazione dello spazio pubblico; la crescita e qualificazione dei servizi e l'adeguamento delle reti tecnologiche.
- 1.b Innovazione e incremento del capitale sociale e l'inclusione; i diritti dei cittadini in materia di residenza, salute e lavoro.
- 1.c Tutela e valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico.
- 1.d Sviluppo della mobilità sostenibile: dalla mobilità alla accessibilità.
- 1.e Rigenerazione funzionale ed energetica del patrimonio costruito; la messa in sicurezza sismica (adeguamento) del patrimonio di interesse pubblico e il progressivo miglioramento sismico dell'intero patrimonio edilizio.

### 2. Sostenibilità ambientale, attraverso:

- 1.a Contenimento del consumo di suolo e la riduzione dell'impermeabilizzazione.
- 1.b Miglioramento del comfort urbano e la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici.
- 1.c Riconoscimento e la salvaguardia dei servizi ecosistemici e la qualificazione delle componenti ambientali, anche attraverso la riduzione dell'esposizione alle criticità ambientali e ai rischi e l'incremento della biodiversità e il miglioramento degli habitat naturali.
- 1.d Miglioramento del metabolismo urbano e la promozione dell'economia circolare

## OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' SPECIFICI PER COMPONENTI AMBIENTALI E TERRITORIALI

**ARIA:** assicurare condizioni ottimali per la salute delle persone, la tutela della vegetazione e dei manufatti. Obiettivo di tutela: ridurre il numero di soggetti esposti. Obiettivo di qualità: attuazione di scelte che portano al contenimento delle emissioni

**ACQUA:** assicurare condizioni ottimali per la qualità della vita, la salute delle persone e degli ecosistemi e mantenerle nel tempo. Obiettivo di tutela: gestione responsabile della risorsa. Obiettivo di qualità: controllo dell'inquinamento e recupero della qualità dopo l'utilizzo.

**AMBIENTE IDRICO:** superficiale e sotterraneo: assicurare condizioni ottimali per la qualità della vita, la salute delle persone e degli ecosistemi e mantenerle nel tempo. Obiettivo di tutela: evitare l'esposizione alle criticità. Obiettivo di qualità: salvaguardia della sicurezza e della conservazione della qualità ambientale

**SUOLO e sottosuolo:** assicurare condizioni ottimali per la salute delle persone e degli ecosistemi e mantenerle nel tempo. Obiettivo di tutela: evitare l'esposizione alle criticità. Obiettivo di qualità: salvaguardia della sicurezza e della conservazione della qualità ambientale

**ECOSISTEMA:** paesaggio naturale: assicurare condizioni ottimali per la conservazione degli ecosistemi ed incrementare la biodiversità. Obiettivo di tutela: ridurre o eliminare le cause di degrado del patrimonio naturale. Obiettivo di qualità: aumentare la qualità e la distribuzione del patrimonio.

**PAESAGGIO ANTROPICO e archeologia:** assicurare condizioni ottimali per l'integrazione nel contesto esistente. Obiettivo di tutela: ridurre o eliminare le cause di degrado. Obiettivo di qualità: aumentare la qualità e la funzionalità.

**RUMORE:** assicurare condizioni ottimali per qualità della vita e salute delle persone. Obiettivo di tutela: ridurre l'esposizione. Obiettivo di qualità: ridurre le sorgenti di emissione.

**ENERGIA:** contenere il consumo delle risorse energetiche e l'impatto ambientale legato al loro impiego. Obiettivo di tutela: riduzione dei consumi energetici. Obiettivo di qualità: utilizzo di fonti energetiche a basso impatto ambientale

**RISORSE E RIFIUTI:** contenere il consumo di risorse e l'impatto ambientale legato al loro smaltimento. Obiettivo di tutela: riduzione del consumo di risorse. Obiettivo di qualità: incentivare il recupero o lo smaltimento dei rifiuti

**VIABILITA':** reti, mobilità e accessibilità: assicurare condizioni ottimali per la gestione dei flussi di traffico, minimizzare l'impatto ambientale e favorire la mobilità dolce (pedonale e ciclabile). Obiettivo di tutela: opportuna distribuzione dei flussi. Obiettivo di qualità: incentivare la mobilità dolce e l'uso dei mezzi pubblici.

## FATTORI DI PRESSIONE ESTERNI - STATO DI FATTO

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Carpi ha approvato, con deliberazione del C.C n° 123 del 16/12/2021, la Variante specifica minore n.49 redatta ai sensi dell'art. 15, commi 4, lett. c) della L. r. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle disposizioni stabilite ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.r. 24/2017, che individua cartograficamente l'ambito del complesso immobiliare come area da assoggettare a rigenerazione urbana per l'attuazione del Programma di riqualificazione urbana.

Tale variante (si veda elaborato 01\_003\_XXDC01\_10\_5125 – Stralcio dello strumento urbanistico vigente) è stata approvata al fine di dar corso all'attuazione del PIERS e alla successiva predisposizione di uno strumento urbanistico preventivo che apporrà anche un vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità sull'immobile. Dal punto di vista normativo, per tale ambito la variante ha ritenuto opportuno inserire nel CAPO IV - Città da Riquilificare l'art. 52 finalizzato a disciplinare l'attuazione del PIERS mediante uno strumento attuativo preventivo costituito dal Programma di Riquilificazione Urbana di iniziativa pubblica (o atto equivalente), che nel caso di specie è stato identificato nel Piano di Recupero Urbano di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457.

Di seguito si riporta un estratto della variante n. 49.

#### ▪ **Art. 52 – Ambito di riqualificazione urbana PRU1**

**52.01** *Nelle Tavole grafiche PS2 – 24 e 25 è individuato l'ambito di rigenerazione urbana contraddistinto dalla sigla PRU1. All'interno di tale ambito si dovranno attivare interventi finalizzati all'innalzamento della qualità urbana ed edilizia, potenziamento delle dotazioni di verde condominiale, razionalizzazione degli accessi e riorganizzazione dei parcheggi, miglioramento sismico ed energetico degli edifici, nonché delle dotazioni territoriali presenti.*

**52.02** *All'interno dell'area interessata dall'ambito di rigenerazione potrà essere individuata una porzione soggetta a pianificazione attuativa preventiva di iniziativa pubblica individuata nel complesso denominato "Il Biscione". I singoli proprietari degli immobili ricompresi nell'ambito di rigenerazione urbana potranno partecipare pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, alla predisposizione dello strumento attuativo o strumento equivalente.*

**52.03** *L'Amministrazione Comunale al fine di raggiungere gli obiettivi di riqualificazione in riferimento all'intervento sul complesso edilizio denominato "Il Biscione" di cui al precedente comma 2, promuoverà specifici strumenti attuativi ai sensi delle disposizioni di cui alla L. r. 457/78 o atti equivalenti.*

**52.04** *L'attuazione dello strumento preventivo avverrà nel rispetto degli indici e della normativa funzionale del tessuto di appartenenza.*

**52.05** *Nel caso in cui non si intervenga con il presente regime normativo, vale il regime normativo ordinario della città consolidata indicato coi colori della tavola di azionamento.*

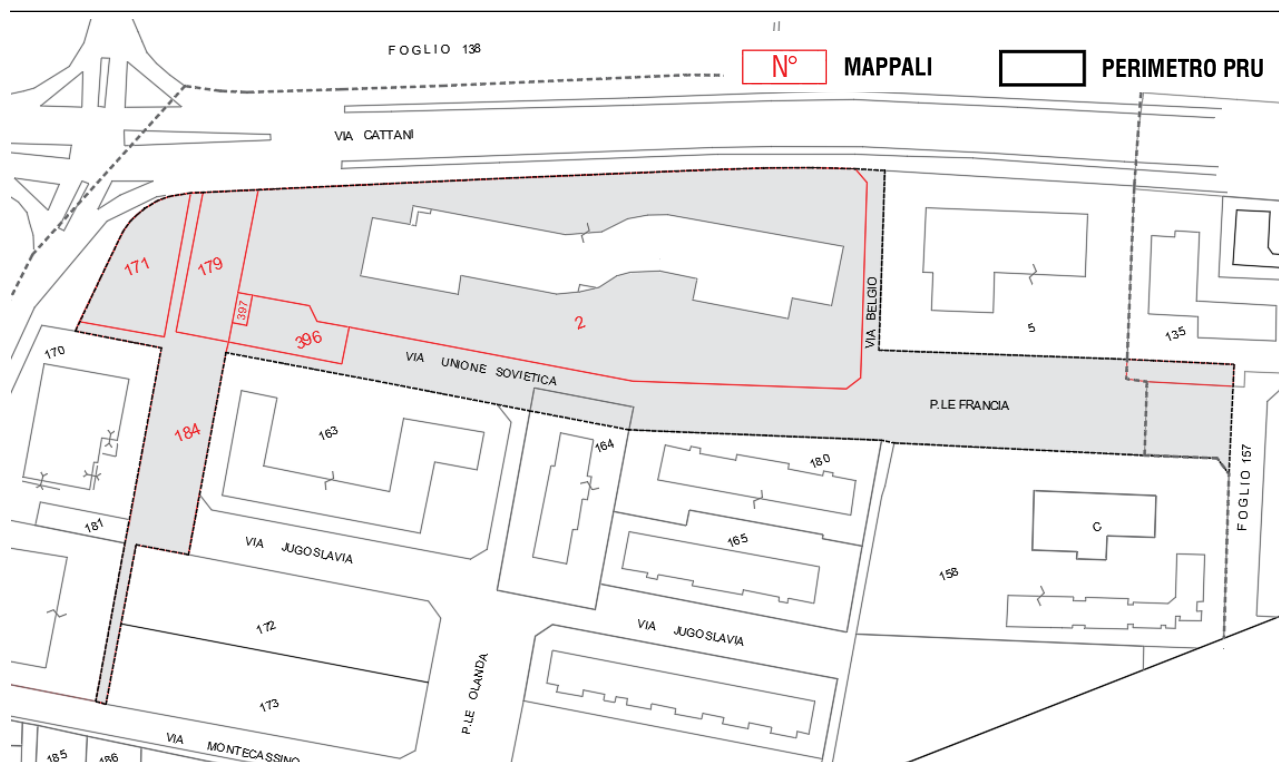


*Estratto PRG – Tav. PS2 Azzonamento del Territorio Comunale – Variante n. 49*

È in questo ambito che si inserisce la predisposizione del presente Piano di Recupero Urbano (di seguito PRU o Piano).




Nello specifico l'area ricompresa nel perimetro di PRU è identificata catastalmente ai Fogli 157 e 158 del Comune di Carpi per un totale di mq 20.976.

Foglio	Particelle (n)	Proprietà	Area (mq)
158	2	Il complesso immobiliare comunemente denominato "il Biscione" è identificato catastalmente alla Particella 2 del foglio 158. Esso sotto i profili giuridici costituisce un condominio poiché la proprietà è suddivisa fra una vasta pluralità di soggetti, sia persone fisiche che persone giuridiche.	10.624
	171	Pubblica	899
	179		788
	184		1703
	396		483
	397		43
157	135 (parziale)		220
		Via Unione Sovietica e Piazzale Francia	5990
158	164 (parziale)	già sede stradale di Via Olanda – Via Unione Sovietica – Via Jugoslavia – obbligo di cessione come da convenzione di lottizzazione registrata a Carpi 11/03/1970 N. 3047 – Mod. II – Vol. 128	226
<b>TOTALE</b>			<b>20976</b>



Planimetria catastale con perimetrazione dell'ambito oggetto di PRU

Di seguito si riporta estratto legenda

-  **Tessuto ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo (art. 43 NTA)**  
Si tratta di un tessuto caratterizzato da un paesaggio urbano disomogeneo con problemi di mobilità interna riscontrabili a causa della geometria della maglia stradale. Le funzioni presenti sono quasi esclusivamente di tipo residenziale, mentre in genere si riscontra una carenza di zone per servizi, attrezzature. Le densità edilizie sono mediamente elevate. La tipologia urbanistica prevalente è quella dell'edificio a blocco pluripiano.  
Obiettivo del piano (PRG) relativamente a questi ambiti è:
  - la valorizzazione e riqualificazione dei tessuti esistenti, con particolare riferimento agli spazi pubblici e di uso pubblico;
  - il potenziamento dell'accessibilità e della mobilità interna;
  - la ricucitura con gli spazi aperti e pubblici esistenti.Gli usi ammessi da normativa vigente sono: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U4/1a, U6/1.
  
-  **Servizi di quartiere: verde pubblico esistente (art.74.09)**  
Verde pubblico Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.)
  
-  **Parcheggi pubblici (art.74.11)**

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.). I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq. di SF. In tali aree è inoltre consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati, previa convenzione con l'Amministrazione comunale che garantisca la successiva realizzazione dei parcheggi pubblici senza aggravio dei costi di acquisizione delle aree.



*Estratto PRG – Tav. PS2 Azzonamento del Territorio Comunale – Variante n. 49*

## VERIFICA DI CONFORMITÀ A VINCOLI E PRESCRIZIONI

Al fine di valutare la conformità del Piano ai vincoli e alle prescrizioni vigenti contestualmente all'intervento di progetto, si riporta un'analisi di sintesi dei contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (Quadro conoscitivo ed elaborati cartografici di Piano), del Piano di Gestione Rischio Alluvioni e i contenuti del Piano Regolatore Generale del Comune di Carpi.

**PTCP PROVINCIA DI MODENA**

ELABORATO	SINTESI ASPETTI DI RILIEVO
PTCP – Carta A, Criticità e risorse ambientali e territoriali	L'area ricade nel Territorio insediato
PTCP – Carta B, Sistema insediativo, accessibilità e relazioni territoriali	L'area è integrata nella rete di viabilità locale e provinciale
PTCP - Carta 1.1, Carte delle Tutele - Tutela delle risorse paesaggistiche e storico - culturali	Zona di tutela degli elementi di centuriazione(art. 41 b,c 2,a) Via Cattani è individuata come Viabilità storica (art.44 a)
PTCP - Carta 1.2, Carte delle Tutele - Tutela delle risorse naturali forestali e della biodiversità del territorio	L'area ricade nel Territorio insediato al 2006
PTCP - Carta 2.3, Rischio idraulico: carta della pericolosità e della criticità idraulica	L'area non ricade in ambiti soggetti a criticità idraulica
PTCP - Carta 3.1, Carte di vulnerabilità ambientale - Rischio inquinamento acque: vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale	Grado di vulnerabilità "medio".
PTCP - Carta 3.2, Carte di vulnerabilità ambientale - Rischio inquinamento acque: zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano	-
PTCP - Carta 3.3, Carte di vulnerabilità ambientale - Rischio inquinamento acque: zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e assimilate	-
PTCP - Carta 3.4, Carte di vulnerabilità ambientale - Rischio inquinamento suolo: zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi	-
PTCP - Carta 3.5, Carte di vulnerabilità ambientale - Rischio industriale: compatibilità ambientale delle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante	L'area ricade in Zone di compatibilità ambientale condizionata ai fini della tutela della risorse idrica superficiale e sotterranea tipo B (Art. 61 comma 13)
PTCP - Carta 3.6, Rischio elettromagnetico: limitazioni territoriali alla localizzazione di nuovi siti per l'emittenza radiotelevisiva	Nel Comparto è vietata la localizzazione (Classe A).
PTCP - Carta 4, Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale	L'area ricade nel Territorio insediata, si evidenzia la vicinanza con la viabilità Provinciale (Via Cattani)
PTCP - Carta 5.1, Carte della mobilità - Rete della viabilità di rango provinciale e sue relazioni con le altre infrastrutture della mobilità viaria e ferroviaria	L'area rientra in un Ambito di raccordabilità ferroviaria (3km) ed è ben integrata con il sistema di viabilità primaria
PTCP - Carta 5.2, Carte della mobilità - Rete del trasporto pubblico	L'area rientra in un Bacino di influenza diretta delle fermate / stazioni di primo livello (accessibilità pedonale 800 m - accessibilità ciclabile 5km)
PTCP - Carta 5.3, Carte della mobilità - Rete delle piste, dei percorsi ciclabili e dei percorsi natura di rango provinciale	E' evidenziata una linea della rete di primo livello in sede propria di Via Cattani e Via Mulini

**PGRA - Distretto del fiume Po**

ELABORATO	SINTESI ASPETTI DI RILIEVO
PGRA - Mappa di pericolosità (aree allagabili) PAI	Alluvioni rare
PGRA - Mappa di rischio D.Lgs n. 49/2010	P2
PGRA - Mappa di pericolosità e rischio (APSR)	-

PRG COMUNE DI CARPI	
ELABORATO	SINTESI ASPETTI DI RILIEVO
PRG - Elaborati di analisi	
PRG - A.3.1a - Formazione storica e strumenti attuativi	L'area ricade in aree convenzionate pubbliche di formazione storica tra 1981 1990
PRG - A.3.2a - Tipologia urbanistica	Via Cattani e Via Bollitora Interna sono identificate come Viabilità storica o primaria
PRG - A.4.1 - Carta idrogeomorfologica	-
PRG - A.4.2 - Carta litologica	Litologia: Limi argillosi
PRG - A.4.8 - Unità geomorfologiche	Unità degli argini naturali del reticolo idrografico principale
PRG - A.6a - Carta Archeologica	-
PRG - Elaborati prescrittivi	
PRG - PS2 - Azionamento del territorio comunale PRG - PS8 - Macroclassificazione del territorio	TU Territorio urbanizzato - Residenza Città Consolidata - Zona ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo (art. 43 NTA) - Verde pubblico (art. 74.09 NTA) - Parcheggi pubblici (art.49 NTA)
PRG - PS15 - Microzonazione sismica e Condizione Limite per l'emergenza (CLE)	L'area ricade in parte in Zone suscettibili di instabilità (Zona 6) e in parte in Zone stabili suscettibili di amplificazioni (Zona 2)
PRG - PS12 - Studio relativo alle acque e alla compatibilità ambientale	-
PRG - PS11 - Reti e rispetti ps11a	E' presente un cavo interrato di media tensione (15 kv) e due cabine in muratura
PRG- PS10 - Classificazione acustica del territorio	Classe stato di fatto: n. IV "aree ad intensa attività umana" in adiacenza a via Cattani e
PRG - PS9 - Studio relativo alle infrastrutture per la mobilità	L'area ricade nella delimitazione del centro abitato ai sensi del codice della strada. Via Cattani è identificata come strada di tipo E1 urbana
PRG - Elaborati programmatici	
PRG - PG3 - Unità di paesaggio di rango comunale	L'area ricade nell' Unità delle aree di centuriazione
PRG - PG4 - Proposte per il sistema ambientale	Territorio urbanizzato - Presenza di Alberi isolati di I e II categoria, Verde pubblico e piste ciclo-pedonali
PRG - PG6a - Proposte per il sistema infrastrutturale di breve - medio periodo	Via Unione Sovietica è identificata come strada locale a fondo cieco esistente, mentre Via Cattani come strada interquartiere e Via Cattani Sud come strada di quartiere
PRG - PG6b - Proposte per il sistema infrastrutturale di lungo - periodo	Via Unione Sovietica è identificata come strada locale, Via Cattani come strada interquartiere e Via Cattani Sud come strada di quartiere

Si evidenzia come l'inquadramento fornito dagli strumenti urbanistici non evidenzia la presenza di particolari fattori di pressione esterni.



## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Negli ultimi decenni il territorio del Comune di Carpi è stato condizionato, come molte altre realtà italiane, dalla crescente urbanizzazione, dal verificarsi di fenomeni di degrado urbano dovuto al progressivo decadimento del patrimonio edilizio per carenza di attività manutentiva, ma anche dai flussi immigratori e dai fenomeni di emarginazione sociale dei ceti deboli, che hanno determinato, nonostante le contenute dimensioni della città, le medesime problematiche presenti nelle grandi aree metropolitane. L'area oggetto degli interventi previsti dal Piano è ubicata in un quadrante urbano che si colloca a sud del centro urbano di Carpi lungo un trafficato asse viario che spartisce la prima fascia di espansione urbana degli anni 60, caratterizzata da villette e piccoli immobili, rispetto a quella del decennio successivo, caratterizzata da grandi organismi edilizi ad alta densità residenziale, ove è appunto ubicato il complesso immobiliare oggetto di intervento denominato "Il Biscione".

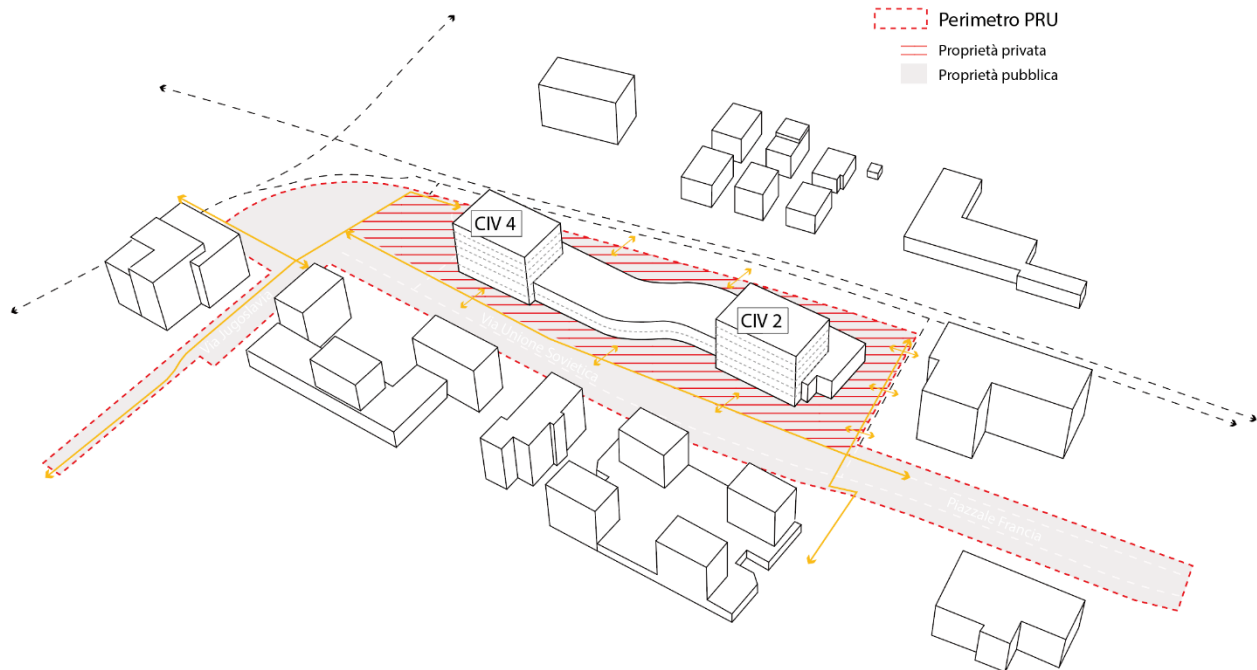


*Perimetro del Piano di Recupero*

All'interno dell'ambito di rigenerazione di cui alla variante n. 49 al PRG (di cui il PRU interessa solo una parte), oltre al complesso che comunque ne riveste la porzione predominante, sono presenti altri 11 grandi edifici di tipo condominiale, aventi le medesime caratteristiche, e nei quali iniziano ad aversi manifestazioni di analoghi fenomeni di degrado, per effetto dell'abbandono delle attività di servizio, direzionali, commerciali, ecc., ma anche dell'abbandono da parte della residenza tradizionale. Trattasi di un ambito periferico in cui il degrado, i fenomeni di illegalità dati dalle condizioni sociali e da una minore dotazione di servizi hanno generato una condizione di insicurezza, di particolare allarme sociale, di ordine pubblico, oltre ad un fenomeno di emarginazione della popolazione straniera. L'area compresa tra Via Unione Sovietica, Via Belgio e Via Cattani è divenuta un luogo di disagio sociale, frequentato in larga parte da migranti e soggetti meno abbienti che vi risiedono, nonché da forze dell'ordine per ragioni di ordine pubblico. A intensificare le problematiche del luogo, si evidenzia la vicinanza alla tangenziale, alle aree produttive, ed alle grandi attività terziarie commerciali, poste ad Ovest del contesto ed ai margini dell'autostrada del Brennero. Risulta pertanto urgente l'avvio di processi di rigenerazione al fine di prevenire una progressiva risoluzione dei fenomeni suddetti. In tal senso tra gli obiettivi del Piano, che si illustreranno nel prosieguo della presente relazione, vi è quello di fungere da stimolo per i privati proprietari alla riqualificazione del

proprio patrimonio edilizio, aprendo una prospettiva di riqualificazione urbana ed edilizia di larga parte del contesto.

Di seguito, si analizzeranno, quindi, il fabbisogno abitativo, gli elementi che caratterizzano il complesso immobiliare e, infine, il contesto abitativo e sociale.



*Il "Biscione" e il tessuto residenziale circostante*

## ANALISI DEL FABBISOGNO ABITATIVO

I dati riguardanti l'andamento demografico al 01.01.2020 nella Città di Carpi rilevano una popolazione residente pari a 72.641 unità per un numero di 30.564 famiglie, in decrescita negli ultimi 10 anni.

In particolare, a livello locale, l'analisi di breve periodo della variazione di popolazione (1.1.2019-1.1.2020) mostra una decelerazione dei segnali di ripresa registrati nel 2018, dopo la grave crisi economica che ha caratterizzato gli ultimi anni segnati dal rallentamento della crescita demografica. L'analisi di medio-lungo periodo (1.1.2010-1.1.2020) mostra un tasso di crescita medio annuo del +4,8‰, valore in linea con il dato regionale e superiore al quello nazionale, con un incremento della popolazione nel decennio pari al 6,7% (+4.582 unità).

Dilatando l'arco temporale di indagine al periodo 1861 – 2021, invece, nel comune di Carpi si evidenzia un incremento esponenziale della popolazione residente.

Analizzando l'evoluzione della struttura della popolazione residente per sesso e classi unidimensionali di età e per età, nel periodo 1.1.2010-1.1.2020, si evidenzia:

- una decrescita consistente, per effetto della denatalità, delle classi di età 0-4 anni;
- una crescita consistente delle classi di età 5-14 anni;
- una crescita dei residenti nelle classi di età 15-29 anni;
- una decrescita delle classi di età 30-59 anni, le classi 30-44 anni sono in netta decrescita, mentre le classi 45-59 anni sono in netta crescita, la cosiddetta generazione del baby boom;

- una significativa crescita degli ultra 60enni, dovuta a una dinamica demografica lievemente più vivace dei maschi rispetto alle femmine.

Da tale analisi scaturiscono, inoltre, una serie di indicatori che sintetizzano alcune importanti caratteristiche demografiche:

L'**indice di vecchiaia** quale rapporto tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e la popolazione più giovane (0-14 anni), presenta un andamento crescente a partire dal 2012 a causa di un generale calo della natalità e del corpo centrale della popolazione; al 1.1.2020 l'**indice di vecchiaia** del comune di Carpi è pari a 172,4%.

L'**indice di dipendenza strutturale** misura il rapporto tra la parte di popolazione che non lavora, bambini e anziani (popolazione non attiva), e quella potenzialmente attiva (15-64 anni): quanto più è elevato l'indicatore tanto maggiori sono i problemi di sostenibilità. Al 1.1.2019 l'indice è pari al 57,6%.

L'**indice di struttura della popolazione attiva**, quale rapporto tra la popolazione in età 40-64 anni e la popolazione in età 15-39 anni, offre un quadro sintetico del livello di invecchiamento della popolazione in età da lavoro. Al 1.1.2020 l'indice è pari a 147,1%.

L'**età media della popolazione**, al 1.1.2020, è pari a 45,6 anni e, per effetto del fenomeno della denatalità e dell'aumento di consistenza dei contingenti anziani della popolazione, è un dato con un andamento costantemente in crescita.

Un ulteriore elemento di analisi fondamentale nell'indagine del quadro socio-demografico ed economico è riferito all'osservazione delle dinamiche della componente straniera in quanto nella provincia di Modena il motore che, nel medio-lungo periodo, ha sempre prodotto un costante incremento della popolazione è la consistenza positiva dei flussi migratori netti.

Da oltre vent'anni a questa parte il saldo generale (naturale + migratorio) è stato quasi sempre positivo; in particolare, il flusso migratorio netto prevalentemente straniero (in provincia di Modena negli ultimi 5 anni il 98% del saldo migratorio è spiegato dalla componente straniera) ha sempre influito positivamente sul riequilibrio naturale della popolazione provinciale.

Il contributo alle nascite della popolazione immigrata straniera, quindi, non è affatto trascurabile.

Gli effetti dei più elevati livelli di natalità delle popolazioni straniere immigrate e, in particolare, di quelle ascrivibili all'area extracomunitaria, sono visibili nella proporzione esistente nelle classi più giovani della popolazione: specificatamente, nella classe 0-2 anni, i bambini stranieri corrispondono al 26,3% della corrispondente popolazione residente. Sono stranieri, inoltre, il 23,8% dei bambini nella classe di età 3-5 anni, il 19,6% nella classe di età 6-10 anni e il 14,9% nella classe di 11-13 anni.

L'area geografica di provenienza e la cittadinanza rappresentano due delle principali variabili di analisi della componente straniera residente. Il quadro provinciale, come anche quello dell'Unione, evidenzia l'elevata consistenza del contingente europeo: 39.551 residenti in provincia e circa 5.000 unità nell'Unione al 1.1.2020, strettamente correlata alla crescita numerica della popolazione rumena, la comunità più numerosa dopo quella marocchina.

Si evidenziano, inoltre, le consistenze della comunità albanese e delle comunità moldava e ucraina. Alla medesima data il contingente africano ammonta a 3.417 unità nell'Unione delle Terre d'Argine di cui 2.417 a Carpi.

Sono le nazionalità dell'Africa Settentrionale a presentare la consistenza più rilevante; in particolare, la comunità più numerosa è quella marocchina, prima per consistenza i Sempre al 1.1.2020 la comunità tunisina raggiunge le 5.342 unità

Al 1.1.2020, nella provincia modenese, l'Africa Occidentale è l'area di provenienza di 10.838 stranieri; da essa trae origine il flusso che rappresenta la quinta nazionalità per consistenza

numerica: quella ghanese e i nigeriani che costituiscono la seconda nazionalità numericamente più rilevante proveniente dall'area.

Gli stranieri provenienti dall'Asia ammontano a circa 6.000 nell'Unione delle Terre d'Argine. In particolare, la comunità cinese, appartenente all'area geografica dell'Asia Orientale, costituisce la quarta nazionalità straniera per numerosità in provincia di Modena.

Gli originari dell'Asia Centro-Meridionale sono in prevalenza: pakistani, indiani e cittadini dello Sri Lanka; la nazionalità più rappresentativa dell'Asia Sud-Orientale proviene, invece, dalle Filippine.

La comparazione e l'analisi dell'evoluzione demografica nel Comune, in rapporto alla popolazione residente, ai flussi migratori, e alle classi di età, conferma, quindi, un progressivo aumento della popolazione anziana e di quella immigrata.

Relativamente al quadro esigenziale di edilizia sociale, **indicatori utili alla definizione del fabbisogno di Edilizia Residenziale Sociale nel territorio di Carpi sono:**

- la composizione del nucleo familiare, in particolare l'incidenza delle **famiglie monocomponente** complessivamente 10.552 (con un incremento negli ultimi 10 anni di **+24%**)
- il peso (crescente) di popolazione **ultra settantacinquenne** la cui incidenza è complessivamente **12%**, elemento di rilievo in particolare per la tipologia senior housing integrata;
- l'incidenza della forma di godimento degli alloggi in locazione; in particolare le **famiglie in affitto** (Istat 2011) sono complessivamente 4.710 pari al 18% del numero di famiglie presenti al 2011.

Assumendo una dinamica della incidenza delle famiglie in affitto sul totale delle famiglie, in linea con la dinamica della popolazione comunale e totale, si può ricavare un dato quantitativo generale e ripartito che, ovviamente, non ha valore di un dimensionamento ma solamente di un orizzonte plausibile di assumere come riferimento da verificare attraverso azioni di monitoraggio periodico.

- Ipotesi mediana di famiglie in affitto 2020 a Carpi: 6075
- Incidenza percentuale delle famiglie in affitto sul totale delle famiglie a Carpi 19,8%.

Il numero di famiglie in affitto costituisce un utile riferimento per l'individuazione di un ordine di grandezza della domanda di ERS, dal momento che nel quadro socio-economico presente si ritiene che, nel caso in cui i costi della locazione si attestino sul 30% del reddito, si determina una condizione di sofferenza economica.

Dal Report ACER 2018 si evince una dotazione di alloggi di **edilizia residenziale pubblica ERP** che, come noto, costituiscono una componente della più generale nozione di ERS, pari a 614 a cui vanno aggiunti alloggi comunali in gestione ACER pari a 9.

Un dato significativo è infine il numero di domande ammissibili per l'assegnazione di ERP pervenute al comune di Carpi che ammontano a n. 277.

## IL COMPLESSO IMMOBILIARE

Sul fronte di via Cattani, in prossimità dell'incrocio con via Bollitora, identificato con i civici 2 e 4 di via Unione Sovietica si trova il complesso immobiliare caratterizzato da una piastra di 2 piani fuori terra, dal particolare andamento sinusoidale, destinata ad uso terziario e commerciale, e da due elementi

a torre per ulteriori 5 piani, adibiti a residenza, posti ai due estremi della piastra stessa. Nelle due torri si trovano 45 mini alloggi ciascuna, suddivisi in n. 9 alloggi a piano per 5 piani; oggi in pessime condizioni manutentive sia degli esterni che degli interni, inoltre con distribuzione degli ambienti non adeguata alle norme sul superamento delle barriere architettoniche; gli alloggi hanno tutti uno spazio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico. La distribuzione degli alloggi ai singoli piani si sviluppa su un asse centrale, un corridoio cieco intersecato perpendicolarmente da un altro corridoio di inter-collegamento al vano scala, e a due ascensori per ogni scala. La piastra dei servizi anch'essa in stato di degrado, è in buona parte oggi occupata da centri culturali di diverse etnie (centri di preghiera); vi si trovano anche locali adibiti ad uffici ed esercizi commerciali, sia al piano terra con accesso diretto sul fronte di via Cattani, che al primo piano con accesso da ingressi dedicati posti sul fronte di Via Unione Sovietica.

Il piano interrato, a cui si accede con quattro rampe poste nelle testate e nel fronte, è composto da una grande quantità di box auto (n. 84) e dalla corsia di manovra; buona parte dei box e dell'interrato sono oggi murati al fine di prevenirne l'utilizzo per attività illecite.

Si tratta di un intervento tipico degli anni '70, sviluppato con una concezione edilizia "mega strutturale", che intendeva accorpate nel suo insieme una pluralità di funzioni, abitative e commerciali-terziarie, nella visione, per molti versi corretta, di ospitare una molteplicità di funzioni della città o di parte di essa. Il complesso immobiliare presenta dei veri e propri limiti morfologici che di fatto ne determinano l'isolamento dal contesto urbano; essi sono caratterizzati dai "confini spaziali" percepibili e riconducibili a distinti fattori quali l'ingresso viario principale disassato dal fronte di via Cattani, l'isolamento del comparto edificato dal restante contesto urbano di quartiere, il verde pubblico presente nella testata Ovest che è più un elemento di raccordo tra via Cattani e via Bollitora che uno spazio di fruizione pubblica.

L'organismo edilizio presenta degrado esteriormente nei prospetti che presentano evidenti problemi di distacco del rivestimento, e pertanto pongono un tema di sicurezza e incolumità dei condomini e dei passanti; ma anche negli interni con gli impianti con non pochi problemi di manutenzione, soprattutto quelli del riscaldamento in parte disattivato e quindi non più servente numerose porzioni immobiliari.

Le strutture portanti del fabbricato, tenuto conto delle pratiche costruttive usuali dell'epoca di costruzione (pratica comunale n. 84/78), sono definibili appunto dalla consuetudine costruttiva e dai regolamenti tecnici dell'epoca; pertanto è possibile determinare come le stesse siano costituite da un sistema a telaio in cemento armato con una durata di utilizzo proiettata a 50 anni.

L'organizzazione impiantistica delle centrali termiche, della rete idrica, e della distribuzione della rete di riscaldamento, risentono delle modalità di progettazione secondo gli indirizzi dell'epoca, nonché dell'età di esercizio, e delle precarie condizioni manutentive; essa risulta pertanto totalmente inadeguata agli attuali standard di contenimento energetico e di risorse.

L'edificio, inoltre, si presenta privo di ogni genere di coibentazione, fatta eccezione per un rivestimento in piastrelle sandwich in plastica, con interposto uno strato isolante di polistirolo, ora in degrado, con evidenti problemi di distacco.

Sono, inoltre, palesi le disgregazioni per invecchiamento e carbonatazione del calcestruzzo a vista, dei prospetti; come pure le impermeabilizzazioni presentano numerose infiltrazioni, e le reti tecnologiche evidenziano diffusi guasti e perdite, in parte accelerati dalla sostanziale assenza di interventi di manutenzione.

## ANALISI DEL CONTESTO ABITATIVO E SOCIALE

La presenza di 90 piccoli alloggi ha generato una tipologia di residenza discontinua caratterizzata da un persistente ricambio degli abitanti, e si è quindi determinata l'assenza di un processo abitativo tradizionale e contestuale al quartiere. Tale tipologia di residenza, avente un forte impatto dimensionale sull'intero quartiere, ne ha fatto da tempo uno dei luoghi preferiti dai fenomeni immigratori. I flussi provenienti, prima solo dal meridione d'Italia, ed oggi anche dai paesi extracomunitari, hanno progressivamente trovato in questo contesto la loro localizzazione naturale. Ciò ha contribuito ad identificare questo complesso immobiliare come un "non luogo", un punto di incrocio, di scalo, di appoggio per ogni fenomeno migratorio che ha interessato la città.

Gli elevati canoni del mercato delle locazioni hanno alimentato situazioni di promiscuità e sovraffollamento abitativo, dove, per fare fronte agli stessi, sono ampiamente diffusi i fenomeni di coabitazione, subaffitto, ecc.; alimentando così una spirale che ha visto l'allontanamento del ceto medio, precedentemente residente, ed il continuo incremento di immigrati; ciò nel contesto di un involucro edilizio che, non venendo mantenuto, è andato progressivamente a degradarsi.

I controlli di carattere amministrativo hanno evidenziato il fenomeno sopra descritto, dove i titolari dei contratti di affitto siano quasi sempre persone con regolare permesso di soggiorno che, al fine di dividere le onerose spese, affittano o subaffittano spazi ad altri spesso privi di ogni legittimazione, come i soggetti che vivono in clandestinità.

Nel tempo è inoltre andata progressivamente crescendo la presenza di attività delinquenti, evolvendo da iniziali situazioni minimali o borderline a condizioni di illegalità conclamata di spaccio e di ricettazione; ripetuti e ormai costanti nel tempo sono gli episodi di delinquenza e gli interventi delle forze dell'ordine; alimentando quindi in una generale percezione di insicurezza estesa a tutto il quartiere; a tale percezione/convincimento ha contribuito la stampa locale che ripetutamente nel tempo ha "portato agli onori della cronaca" il complesso immobiliare oggetto della proposta di intervento.

Per questo motivo la piastra di funzioni terziarie, che rappresenta la parte pubblica di relazione con la città, è coinvolta nella generale situazione di degrado sociale e subisce una crescente riduzione e marginalizzazione delle attività, che stanno volgendo all'abbandono. In particolare, attualmente gran parte delle strutture commerciali poste sul piano stradale sul fronte di via Cattani, sono state abbandonate, anche perché non utilizzate dagli abitanti, mentre si è registrato un forte incremento del suo impiego connesso ad aggregazioni sociali/culturali/centri di preghiera legati alla forte presenza di soggetti extracomunitari, i quali, così operando, di fatto stanno costruendo una vera e propria enclave dove divengono inattuabili dinamiche di integrazione col tessuto storico/culturale del territorio. Come reso evidente dalle indagini condotte dalle forze dell'ordine, riportate anche dalla stampa locale, i problemi di sicurezza e ordine pubblico sono il risultato di una spirale negativa tra le attività illegali esercitate all'interno del Condominio, ed il degrado sociale degli abitanti del complesso immobiliare e del contesto urbano contermini, che vanno a costituire un meccanismo che si autoalimenta.

## ANALISI DELLE SINGOLE COMPONENTI AMBIENTALI E TERRITORIALI

In questo paragrafo si sintetizza lo stato del contesto ambientale di riferimento, in particolare soffermandosi sugli aspetti più critici rilevati.

### COMPONENTE SOCIALE

Accertato che il complesso immobiliare rappresenta, sia per il contesto di quartiere che per l'intera città di Carpi, un pesante elemento di degrado sociale ed urbanistico; il maggiore rischio che ne consegue è che l'effetto spirale possa ingenerarsi nella vita di relazione amplificando il fenomeno agli edifici contermini del contesto urbano, generando così la ghettizzazione di quel contesto, ed eventuali altre porzioni di città limitrofe al quartiere.

Come già osservato, nella realtà urbana delle grandi aree metropolitane, l'abbandono alle logiche di mercato, senza un intervento di mitigazione e di riequilibrio pubblico, porta all'abbandono dei quartieri stessi da parte dei nuclei familiari storici, azzerando le caratteristiche del quartiere e le sue peculiarità umane e sociali, rendendo ingovernabili interi pezzi di città e/o interi quartieri.

La posizione di delimitazione del complesso immobiliare in intervento tra l'area a sud di via Cattani, asse stradale portante del quadro sud – ovest della città ed il centro storico, il suo peso insediativo e soprattutto la percezione di luogo insicuro, caratterizzato dalla presenza di attività marginali e criminose, costituisce un elemento incisivo nel tessuto urbano del quartiere che necessita di essere risanato. Il rilancio di questo quadrante di periferia può imprimere grande impulso allo sviluppo delle città, in particolar modo in questa area, caratterizzata dalla presenza di famiglie disagiate e giovani generazioni che si ritrovano esclusi dai contesti di integrazione e dai circuiti occupazionali.

### COMPONENTE ARIA, ATMOSFERA E VIABILITA'

Oltre all'aspetto sociale la componente che presenta maggiori criticità è correlata alla qualità dell'aria, compromessa da un inquinamento atmosferico (emissioni di PM10 principalmente correlate al traffico). Nel caso specifico, Via Cattani rappresenta la maggiore fonte di inquinamento atmosferico e acustico nell'ambito di riferimento, a causa della frequenza e dei livelli sonori generati dai flussi che vi transitano. Sempre in tema di viabilità si segnala la debole connessione tra l'ambito di intervento e il contesto urbano a nord di Via Cattani. La viabilità provinciale costituisce una cesura che raramente permette attraversamenti nord-sud: si evidenzia la presenza di un solo attraversamento pedonale a circa 200 m di distanza dal Biscione (verso est) e la presenza di un sottopasso ciclo-pedonale su Via Bollitora Interna (a ovest del Biscione). Quest'ultimo consente una connessione diretta con il Parco Sandro Pertini.

### COMPONENTE SUOLO E AMBIENTE IDRICO

Dal punto di vista della componente suolo e ambiente idrico non si riscontrano particolari criticità, se non l'elevato grado di impermeabilizzazione delle aree pertinenziali dell'edificio, in netto contrasto con la natura particolarmente porosa e verde del tessuto del quartiere in cui esso è situato. Risulta evidente come l'ambito di riferimento sia caratterizzato da un degrado urbano e ambientale dato non solo dalla scarsa qualità e dal basso grado di resilienza degli spazi ma anche dalla loro obsolescenza e dalla loro progressiva perdita di affezione, e dunque di cura.

### COMPONENTE RUMORE

L'ambito di interesse ricade in zona di classe IV - Aree di intensa attività umana. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con

limitata presenza di piccole industrie. Le immissioni sonore prevalenti sono attribuibili alla viabilità principale, ossia ai transiti veicolari sulle strade circostanti l'area, in particolare lungo il fronte nord.



## FATTORI DI PRESSIONE INTERNI – PROPOSTE

Al fine di favorire la trasformazione dell'area di intervento in un ambito caratterizzato da maggiore qualità della vita, salute, sicurezza, offerta di servizi, sostegno all'abitare e inclusione sociale, gli obiettivi del Piano vertono in primo luogo sulla possibile integrazione (in termini sociali, funzionali e infrastrutturali) del comparto edilizio con il resto del tessuto cittadino. Il Piano non intende l'intervento proposto come un semplice progetto di ristrutturazione edilizia e di Edilizia Residenziale Sociale, ma come un'occasione per il territorio e come volano per la rigenerazione dell'intero quartiere.

L'intervento proposto è volto anche a incentivare l'appetibilità di mercato del complesso stesso e degli edifici contermini, e quindi di innescare un processo di recupero/rigenerazione anche per quelle contermini porzioni immobiliari di proprietà privata, che potranno vedere nella rigenerazione che ne deriverà occasione per la riqualificazione anche dei propri immobili.

Il Piano identifica le seguenti macro-categorie attraverso le quali punta a qualificare l'intervento:

- **ATTRATTIVITA'** In primo luogo il Piano pone attenzione alla capacità dell'insediamento di configurarsi come attrattore, ovvero di riuscire ad attrarre verso il suo interno grazie anche alle funzioni non residenziali, alla sua conformazione e alla qualità degli spazi;
- **MIXITE' TIPOLOGICA E FUNZIONALE** In secondo luogo il Piano tenta di risolvere la complessità dell'attuale domanda abitativa tramite l'offerta di diverse tipologie di alloggi e forme di abitare, oltre che attraverso l'inserimento di nuove funzioni integrative;
- **CAPITALE SOCIALE** In terzo luogo il Piano ha l'obiettivo di costruire le condizioni favorevoli alla creazione di comunità, di incontri e relazioni sociali.

### Obiettivi dell'intervento sono:

- **equilibrare la funzionalità urbanistica** dell'ambito in cui si inserisce il complesso edilizio oggetto di intervento, attraverso l'integrazione di ulteriori funzioni pubbliche e nuove attività che possano garantire una interrelazione con il contesto residenziale di quartiere;
- **rinnovare la qualità edilizia** dell'organismo edilizio, confermando gli elementi caratterizzanti il disegno architettonico ma operando con metodologie costruttive e strategie atte a rimodernare l'identità del luogo ed adeguarlo alle esigenze infrastrutturali che si prospettano per il prossimo decennio;
- **migliorare la qualità della composizione sociale** nel contesto residenziale – terziario, favorendo iniziative tese ad una vivibilità in rapporto con l'integrazione delle culture e connessa all'inserimento degli inquilini nel tessuto sociale e produttivo cittadino;
- **accrescere la sicurezza ambientale** raccordando la morfologia del quadro territoriale di riferimento nell'insieme del quartiere con scelte atte a sostituire il senso di abbandono dei luoghi, ed a incidere sulla sicurezza ed il disordine urbano;
- **ridurre il carico insediativo ed urbanistico**, anche se in minima parte, attraverso l'accorpamento e la ristrutturazione di più mini appartamenti per la creazione: di alloggi a più camere da letto, di case famiglie, ecc. in funzione delle esigenze che saranno individuate dal Comune di Carpi;
- **contenere il consumo energetico** e delle risorse naturali del territorio attraverso la riqualificazione energetica delle porzioni in intervento e delle parti comuni ed impiantistiche dell'intero complesso;
- **rendere il complesso edilizio coerente con le normative in materia sismica** (adeguamento e/o miglioramento sismico dell'intero complesso edilizio);

- **accrescere la dotazione di servizio alle funzioni residenziali** attraverso l'insediamento di attività sociali per i residenti e per tutti i cittadini;
- **armonizzare** l'efficacia attuativa in relazione ed in coerenza col monitoraggio dell'andamento degli indici sociali e di microcriminalità specifici del contesto, nonché in relazione allo sviluppo ed alle necessità dell'intera città.
- **riqualificare le aree esterne** limitrofe attraverso opere di desealing, riorganizzazione della sosta, la valorizzazione della mobilità dolce (pedonale e ciclabile) e il ridisegno dello spazio pubblico e condominiale al fine di favorirne una maggiore integrazione.

Di seguito, si indicano pertanto – in relazione ai modi di sviluppo delle finalità sopra individuate – le linee operative di intervento del Piano sulla componente edilizia e le linee operative specifiche per le aree esterne.

## LINEE OPERATIVE DI INTERVENTO

- utilizzo di politiche abitative come leva principale per risolvere le condizioni di degrado fisico e sociale.
- ristrutturazione degli alloggi esistenti e incremento dell'offerta di alloggi in affitto a canone calmierato;
- sviluppo di modalità di residenza coadiuvate da un'offerta di servizi di base, opzionabili, mirati a garantire l'esigenza di supporti integrativi alla normale conduzione di vita;
- riserva di un certo numero di alloggi ad una utenza anziana, concepiti coi criteri di "Senior Housing" quale formula abitativa destinata ad anziani autosufficienti aperto a soggetti in una fascia di età compresa tra i 65 e 75/80 anni, tale da permettere al nucleo familiare, o al singolo, di vivere in autonomia ed in sicurezza in alloggi indipendenti, ma con l'accesso a spazi comuni. Si tratta di un modello di Housing sociale, aperto ad un mercato della locazione non vincolato da logiche assistenzialistiche ma in raccordo e in convenzione con le strutture pubbliche e in grado di offrire servizi di base opzionali, seguendo esperienze già consolidate presenti in particolare nel Nord Europa.
- assegnazione di alloggi a giovani coppie, o giovani famiglie, quali elementi di raccordo e di integrazione sociale per sostenere la collaborazione tra residenti anziani e famiglie con bambini piccoli o adolescenti, al fine di alleviare le condizioni di solitudine degli anziani e aiutare nella gestione dei figli i genitori assenti in alcune fasce orarie del giorno, in un contesto di mutua assistenza;
- accorpamento di alcuni alloggi per sostenere nuove forme di convivenza/assistenza come le "case famiglia" e per l'inserimento di nuovi modelli abitativi rivolti a target differenziati;
- creazione di una graduatoria basata su criteri di assegnazione legati alle specifiche condizioni di degrado, subordinando l'assegnazione degli alloggi alla disponibilità degli utenti a partecipare a percorsi collaborativi per favorire le attività e i servizi dentro gli spazi comuni.
- iniezione mirata di funzioni sociali (portierato sociale e nuove attività di servizio per il quartiere) al piano terra del complesso immobiliare (una unità immobiliare civ 4);
- inserimento di servizi alla persona e di funzioni di pubblica utilità al piano primo;
- creazione di spazi comuni di condivisione, DAD, co-working... al piano primo;
- riqualificazione della copertura della piastra come terrazza condivisa;
- mantenimento delle attività commerciali di vicinato al piano terra;
- valorizzazione dello spazio aperto pubblico come dispositivo di coesione sociale e di infrastrutturazione "green" del quartiere;

- incremento di superfici a verde anche in relazione all'incremento di nuovi servizi e spazi pubblici di comunità;
- creazione di nuovi luoghi di socialità (piazze pavimentate e attrezzate ai piedi del complesso immobiliare) e di servizi che a sistema con i poli attrattivi al contorno del quartiere contribuiscono a potenziarne l'infrastrutturazione sociale;
- iniziative di urbanismo tattico e di animazione pubblica dei nuovi spazi pubblici ai piedi del complesso immobiliare;
- potenziamento delle infrastrutture per la mobilità dolce per connettere il quartiere alla città.

Relativamente a quest'ultimo punto si evidenziano alcuni interventi di ricucitura urbana e ritessitura delle relazioni territoriali proposti. Il Piano individua due direttrici di connessione pedonale, di cui il complesso del "Biscione" costituisce il punto nodale.



*Masterplan – Direttrici progettuali per l'integrazione tra Ambito PRU – Contesto urbano*

- **Asse nord-sud:** Asse che integra il Biscione nel contesto urbano come nodo di una infrastruttura sociale più ampia, che costeggiando verde e residenze collega edifici scolastici, centri sociali e religiosi, parchi e attività commerciali.
- **Asse est-ovest:** Asse che integra il Biscione nel quartiere come nuovo spazio aggregativo in continuità con Piazzale Francia e con il sottopassaggio (Via Bollitora) di connessione con il Parco Sandro Pertini.

Di seguito si precisano le relative linee operative di intervento:

**1. Riconnessione percorsi esistenti a miglioramento e completamento del sistema ciclopedonale di quartiere:**

Valorizzazione diffusa dei percorsi esistenti per renderli sicuri e facilmente riconoscibili soprattutto lungo i tragitti casa-scuola all'interno del quartiere, anche nell'ottica di estendere verso sud l'"isola ambientale" ad oggi identificata nel quadrante residenziale a nord di Via Cattani.

**2. Creazione di un'area filtro sul fronte di Via Unione Sovietica:**

Riorganizzazione della sosta, mitigazione delle barriere percettive e rimodulazione delle barriere architettoniche per integrare in un disegno urbano uniforme le aree pertinenziali del Biscione con Piazzale Francia, come fosse una sua estensione.

**3. Valorizzazione del fronte su Via Cattani Sud:**

Ridisegno degli spazi e riorganizzazione della sosta in relazione alla piastra commerciale al piano terra del Biscione, garantendo maggiore permeabilità pedonale e una maggiore caratterizzazione dello spazio anche in relazione all'inserimento di nuovi servizi integrativi alla residenza.

**4. Valorizzazione degli attraversamenti esistenti:**

Azione volta a favorire il superamento della barriera infrastrutturale di Via Cattani migliorando la connessione dell'area di intervento con gli attraversamenti pedonali esistenti a est e a ovest (sottopasso).

Tali interventi di ricucitura urbana in coerenza con il PUMS, mirano a potenziare le infrastrutture della mobilità dolce e in generale a migliorare la fruibilità dell'ambito di intervento in una prospettiva di potenziale ampliamento dell'"isola ambientale" attualmente individuata nel quadrante a nord di Via Cattani. L' "isola ambientale" è un'area con una dimensione rionale, un'ambiente sostenibile predisposto per essere percorso per lo più in bicicletta, dove la dimensione del quartiere è potenziata al massimo anche attraverso attività di piccolo commercio, servizi, spazi pubblici frequenti e di qualità.

La rifunzionalizzazione del complesso immobiliare contempla l'integrazione degli usi esistenti (U1/1, U2/1 e U2/4) con nuovi usi (U2/6), così come di seguito identificati dalla normativa vigente (art. 22 del PRG):

FUNZIONI		SC	DOTAZIONI P1	DOTAZIONI P2
USI DA ART. 21 - 22 NTA		SU + 60%SA	MQ	MQ
<b>Art. 21.01</b>	U1 / 1 FUNZIONE RESIDENZIALE	6290	1797	1572
<b>Art. 22.04</b>	U2 / 1 ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO DI VICINATO	2434	493	616
<b>Art. 22.04</b>	U2 / 4 TERZIARIO DIFFUSO A BASSO AFFLUSSO DI PUBBLICO	1671	167	167
<b>Art. 22.04</b>	U2 / 6 ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	1347	135	135
<b>TOTALE</b>			<b>2592</b>	<b>2491</b>



Nell'ambito della redazione del progetto esecutivo di rigenerazione urbana si terrà conto delle prescrizioni/indicazioni del Servizio A.R.P.A.E - Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, Distretto di Carpi - Mirandola con parere del 02/08/2021 Prot. Pec. n° 48142, ovvero saranno adeguatamente analizzate/valutate le possibili criticità di carattere ambientale (infrastrutture fognarie, rumore, permeabilità del suolo, ecc.) allo scopo di definire gli interventi da attuare per assicurare la sostenibilità dell'intervento.

## LINEE OPERATIVE SPECIFICHE PER LE AREE ESTERNE



### **A. Dare continuità e omogeneità ai percorsi pedonali esistenti**

Messa a sistema e riqualificazione dei percorsi pedonali esistenti e di progetto e realizzazione di una segnaletica orizzontale coordinata.

In particolare dare continuità ai percorsi:

- tra Via Unione Sovietica e Via Montecassino;
- tra Via Unione Sovietica e Via Bollitora Interna;
- tra l'area verde a ovest del complesso immobiliare e il nuovo sistema di spazi pubblici ai suoi piedi;
- tra il percorso pedonale di Via Belgio, il proseguimento di Via Belgio verso sud e Piazzale Francia.

### **B. Abbattere le barriere architettoniche esistenti**

Rimozione del muretto che costeggia le aree pertinenziali dell'edificio lungo Via Cattani Sud e Via Unione Sovietica per garantire maggiore porosità tra aree pertinenziali del complesso edilizio e spazi pubblici di quartiere circostanti.

### **C. Riorganizzare il sistema della sosta**

Riorganizzazione del sistema della sosta esistente, privilegiando un assetto compatto e lineare lungo i fronti principali dell'edificio e favorendone l'accesso direttamente dalla viabilità principale: Via Unione Sovietica da un lato e Via Cattani sud dall'altro. L'obiettivo della riorganizzazione della sosta deve essere quello di ridurre l'uso carrabile delle aree strettamente adiacenti l'edificio e renderle a vocazione prevalentemente se non esclusivamente pedonale:

- prevedere lungo il fronte di Via Unione Sovietica un sistema misto in cui si alternano aree carrabili (strettamente necessarie per accedere alle autorimesse o per alcune manovre necessarie quali il carico/scarico o la raccolta rifiuti) e aree pedonali, "piazze della socialità" / "salotti di quartiere" attrezzate (aree gioco, arredo urbano, aree verdi – ombreggiate, ecc.);
- La nuova organizzazione della sosta lungo Via Cattani Sud, se necessaria, dovrà massimizzare il piazzale prospiciente il fronte commerciale come una nuova area pedonale e altamente fruibile. Le nuove aree sosta direttamente accessibili dalla strada saranno alternate ad aree verdi laddove si rendano necessarie per garantire il mantenimento delle alberature esistenti o accompagnate da nuove piantumazioni.

#### **D. Realizzare un'area ad alta vocazione pedonale: nuova "piazza commerciale"**

Progettazione lungo il fronte di Via Cattani Sud di un nuovo spazio pubblico a fruizione prevalentemente pedonale, una nuova "piazza commerciale", e previsione della ripavimentazione (parziale sostituzione dell'asfalto con pavimentazione drenante e con materiali ad elevata riflettanza solare), per rendere più piacevole l'ingresso e uscita degli esercizi commerciali, per valorizzarli e favorirne l'estensione e l'esposizione sulle aree esterne alla ricerca di una più efficace interazione con lo spazio pubblico. Inserimento di nuovi elementi di arredo urbano quali panchine, rastrelliere per biciclette, fioriere e alberature. L'arredo urbano sarà coordinato così come in tutta l'area di intervento.

#### **E. Valorizzare la connessione pedonale tra P. Francia e Via Jugoslavia**

Realizzazione di un nuovo percorso pedonale lungo Via Unione Sovietica, adeguatamente segnalato e illuminato.

#### **F. Adibire uno spazio comune per la raccolta differenziata**

Realizzazione di uno spazio adeguatamente organizzato e accessibile da dedicare alla raccolta differenziata lungo il fronte di Via Unione Sovietica, anch'esso adeguatamente segnalato e illuminato.

#### **G. Riquilificare e valorizzare il verde esistente\***

Riquilificazione dell'area verde a ovest dell'edificio, attualmente sottoutilizzata, come area di svago attrezzata. Realizzazione di una nuova area con pavimentazione antitrauma dedicata alla frequentazione di genitori e bambini.

#### **H. Realizzare luoghi della socialità aperti e accessibili\***

Individuazione e progettazione di spazi di aggregazione di quartiere, punti attrezzati che invitino alla sosta e alla socializzazione: allestimento con punti wifi, aree di sosta, punti di ricarica elettrica, ecc.... Dotazione in questi spazi di possibilità di utilizzo e facilità d'accesso tali da poterli mettere a disposizione del maggior numero di attività e di utenti, rimozione delle barriere al loro libero utilizzo e promozione della permanenza delle persone, con possibilità di interagire e partecipare a eventi collettivi.

#### **I. Prevedere opere diffuse di desealing**

Incremento delle superfici permeabili soprattutto laddove si preveda la riorganizzazione dei sistemi di sosta esistenti e il ridisegno degli spazi pubblici.

#### **L. Riquilificare il parcheggio tra Via Unione Sovietica e Via Jugoslavia**

Rifacimento dell'asfalto e della segnaletica e riorganizzazione della sosta per incrementare quanto possibile la superficie a verde e la piantumazione di nuove alberature.

#### **M. Ripensare Piazzale Francia come spazio polifunzionale**

Riorganizzazione del sistema della sosta per ottenere uno spazio a configurazione flessibile e potenzialmente rispondente a diversi usi, in quanto ridisegnato e attrezzato secondo un layout multifunzionale capace di far coesistere e coniugare fra loro funzioni ed esperienze differenti. Questo spazio, se ripensato, nei momenti di sottoutilizzo potrebbe offrirsi come luogo in cui organizzare eventi culturali e sociali di quartiere. Anche in questo caso la progettazione porrà particolare attenzione all'incremento di superfici permeabili e di nuove alberature laddove possibile.

#### **N. Prevedere un'area filtro tra la viabilità di Via Cattani e la "piazza commerciale"**

Previsione di un'area filtro (questa può essere inerbita, può presentare elementi verdi, può essere un elemento altamente fruibile e modularsi così da includere piccole aree di seduta / sosta...)

#### **O. Rimodulare le barriere architettoniche per dare permeabilità pedonale**

Valorizzazione pedonale di Via Belgio allargando il marciapiede e rimodulando le barriere architettoniche presenti: abbattimento di porzioni del muretto che costeggia le aree pertinenziali dell'edificio al fine di creare delle aperture e dei passaggi pedonali lungo Via Belgio e garantire maggiore permeabilità pedonale tra Biscione, Via Belgio e Piazzale Francia. La localizzazione delle aperture pedonali sarà mirata e dovrà essere compatibile con il mantenimento delle alberature esistenti.

#### **P. Valorizzare i percorsi pedonali di ingresso all'edificio**

Gli ingressi all'edificio saranno resi maggiormente evidenti e accessibili attraverso la valorizzazione di percorsi pedonali adeguatamente segnalati, illuminati e connessi a Via Unione Sovietica

#### **Q. Valorizzare gli attraversamenti pedonali di maggiore rilevanza**

La valorizzazione può prevedere di rialzare o evidenziare attraverso interventi di colorazione delle superfici orizzontali alcuni attraversamenti pedonali o intersezioni di particolare rilevanza, quali:

- tra Piazzale Francia e le aree esterne del Biscione;
- tra Via Unione Sovietica e il sottopasso pedonale di Via Bollitora.

## **SOLUZIONE PROGETTUALE E TIPOLOGIE EDILIZIE**

Il progetto di Piano si propone di:

- riqualificare e riconvertire ad usi abitativi e sociali circa il 50% delle unità immobiliari della piastra terziaria, dislocate prevalentemente al piano primo.

Al piano primo è prevista la riqualificazione, attraverso interventi di accorpamento e ristrutturazione, delle unità immobiliari da destinare a servizi alla persona, tra cui un servizio di portierato sociale e si prevede la collocazione di un'attività sanitaria/ambulatoriale. Tali servizi sono distribuiti in modo tale da servire sia il civico 2 sia il civico 4. Sempre al piano primo è prevista la riqualificazione, attraverso interventi di accorpamento e ristrutturazione, delle unità immobiliari da destinare ad attività collettive, proposte dai condomini, quali sala studio, co-working, sala wifi o per didattica a distanza.

- rifunzionalizzare a verde ad uso condominiale la copertura piana della piastra, prevedendo la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento.  
In particolare, al fine di garantire la fruizione da parte di tutti i condomini di tale area, attualmente non accessibile, si prevede la realizzazione di due accessi comuni al secondo piano delle torri che dai corridoi condominiali di distribuzione alle abitazioni conducano alla terrazza.  
La realizzazione degli accessi potrà avvenire mediante interventi sia sulle parti condominiali che sulle unità immobiliari.  
Tale intervento dovrà rispondere ai requisiti di accessibilità al fine di garantire la fruibilità di tale area anche da parte delle persone più svantaggiate (disabili, anziani...).
- riqualificare almeno 55 abitazioni delle 90 complessive, dislocate tra il piano secondo e il piano sesto delle due torri, pari a circa il 60% della porzione abitativa;

Alcune unità immobiliari, attualmente ad una camera da letto con una superficie media superiore ai 60 mq, saranno interessate da interventi di accorpamento e ristrutturazione, che permettano la realizzazione di più posti letto. Pur rimanendo invariate le superfici, ne conseguirà, quindi, una diminuzione del numero di alloggi ed un incremento del numero di posti letto.

Al piano secondo, si prevede di destinare le unità abitative localizzate al civico 2 a residenze per anziani e disabili; in particolare, le unità abitative dovranno prevedere stanze letto con possibilità di alloggiamento per eventuali ospiti/ausiliari, sale comuni e cucina.

Le unità immobiliari localizzate al civico 4, invece, saranno da destinare a residenze per studenti, prevedendo la possibilità di cohousing; l'intervento vedrà la realizzazione di alloggi articolati in stanze da letto, cucina e ampie sale comuni.

Le unità immobiliari dislocate ai restanti piani, dal terzo al sesto, saranno ugualmente interessate da interventi di accorpamento e ristrutturazione e destinate a funzione abitativa per famiglie.

In particolare, le unità abitative, attualmente dotate di una sola camera da letto, potranno essere accorpate e predisposte ad ospitare nuclei famigliari composti da più di 2 persone, secondo tali criteri:

- unità abitative di superficie compresa tra 45 mq e 65 mq per 2 persone;
- unità abitative di superficie compresa tra 65 mq e 95 mq per 3 persone;
- unità abitative di superficie compresa tra 95 mq e 120 mq per 4 o più persone.

La distribuzione interna degli alloggi dovrà prevedere l'allocazione di cucina, sala comune e stanze da letto

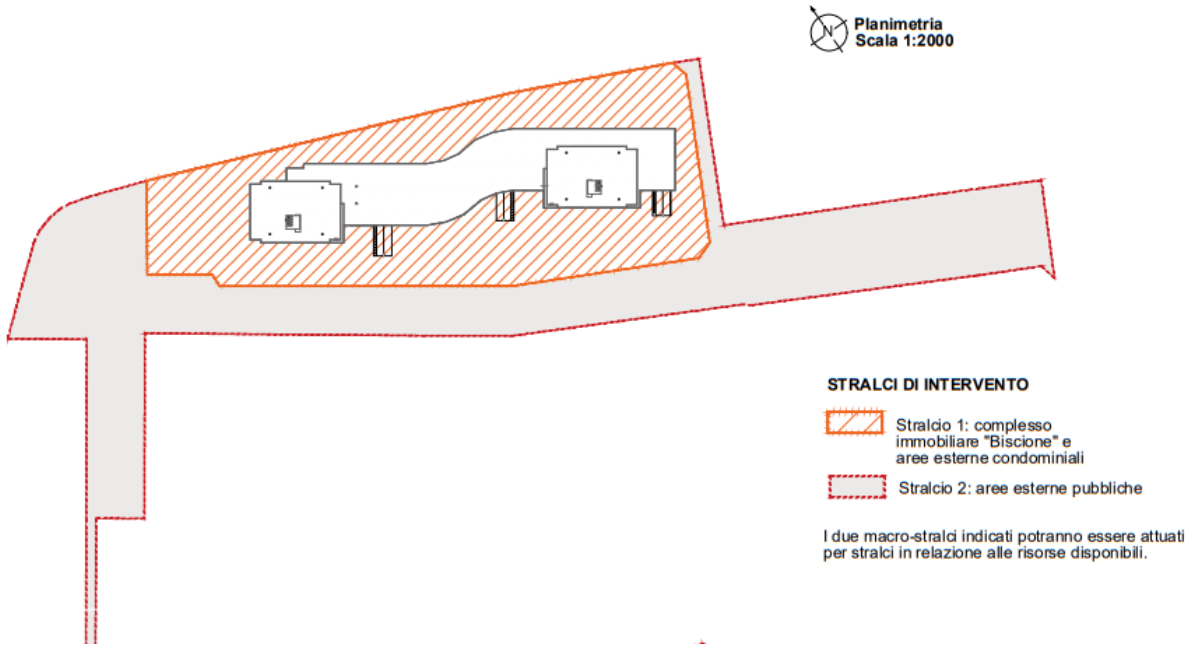
Tutti gli interventi sopradescritti dovranno rispondere ai requisiti di sostenibilità e adattabilità, al fine di garantire la fruizione degli spazi anche per esigenze diverse e future.

Si prevedono due macro-stralci di attuazione:

- Un primo stralcio comprendente il complesso immobiliare del "Biscione" e le aree condominiali esterne;
- Un secondo stralcio comprendente le restanti aree esterne (pubbliche) ricomprese all'interno del perimetro del Piano di Recupero.

Si specifica che tali macro-stralci potranno essere attuati per stralci in relazione alle risorse disponibili.





*FASE DI ATTUAZIONE – Macro stralci*



## ANALISI IMPATTI E COERENZA DEGLI OBIETTIVI

Si fornisce una tabella di analisi di coerenza in cui vengono sintetizzati gli obiettivi del Piano e gli effetti generati in base alle soluzioni proposte. La tabella riporta una diversa colorazione per evidenziare obiettivi di riferimento (grigio scuro) e relativi aspetti di rispondenza del piano (grigio chiaro). Sulla destra si riporta un giudizio sintetico qualitativo, ovvero l'effetto positivo, neutro o debole/negativo, come da legenda seguente:

A	EFFETTO POSITIVO	■	OBIETTIVI DI RIFERIMENTO
M	EFFETTO NEUTRO	■	RISPONDEZZA DEL PIANO AGLI OBIETTIVI
B	EFFETTO DEBOLE/NEGATIVO		

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIEN TALE E TERRITORIALE DI RIFERIMENTO		STIMA DEGLI EFFETTI DEL PIANO
1	<b>SOSTENIBILITÀ SOCIALE DELLA CITTA' PUBBLICA</b>	
1.a	Incremento quali/quantitativo degli spazi pubblici, anche attraverso la multifunzionalità delle dotazioni nella progettazione dello spazio pubblico; la crescita e qualificazione dei servizi e l'adeguamento delle reti tecnologiche	
	Miglioramento qualitativo degli spazi pubblici in termini prestazionali (mix di usi e funzioni); Incremento delle superfici permeabili e rimozione delle barriere architettoniche e visive; Miglioramento della fruibilità pedonale degli spazi e riorganizzazione della sosta carrabile; Promozione di opportunità insediative diversificate e di forme innovative di abitare (co-housing, integrazione residenza-servizi sanitari, forme di cooperazione e autogestione)	A
1.b	Innovazione e incremento del capitale sociale e l'inclusione; i diritti dei cittadini in materia di residenza, salute e lavoro	
	Incremento del capitale sociale attraverso l'offerta di alloggi ERS a canone calmierato, articolata per tipologie di esigenze abitative e adeguatamente inquadrata in un programma di gestione abitativa e manutentiva. Integrazione della funzione residenziale con nuovi servizi all'abitare e spazi collettivi Coinvolgimento di realtà locali a supporto di nuovi modelli di abitare.	A
1.c	Tutela e valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico	
	Rimozione di parti incongrue e miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, attraverso il recupero edilizio e la riqualificazione delle aree esterne	M
1.d	Sviluppo della mobilità sostenibile: dalla mobilità alla accessibilità	
	Miglioramento della mobilità dolce (pedonale e ciclabile) e del sistema di viabilità esistente. Valorizzazione delle connessioni utili a integrare meglio il quartiere con il contesto urbano.	A
1.e	Rigenerazione funzionale ed energetica del patrimonio costruito; la messa in sicurezza sismica (adeguamento) del patrimonio di interesse pubblico e il progressivo miglioramento sismico dell'intero patrimonio edilizio	
	Riconnessione del complesso immobiliare al contesto urbano attraverso la costruzione di servizi di interesse sia per i residenti del quartiere che per quelli delle aree limitrofe, che all'intera comunità cittadina. Incremento della qualità urbana ed edilizia mediante il rifacimento / ristrutturazione delle finiture, dell'impiantistica, degli arredi urbani ecc. del contesto immobiliare e mediante il rispetto delle prescrizioni CAM.	A

2	<b>SOSTENIBILITA' AMBIENTALE</b>	
2.a	<b>Contenimento del consumo di suolo e riduzione dell'impermeabilizzazione</b>	
	Contrasto al consumo di suolo attraverso il recupero del patrimonio esistente e incremento della resilienza del complesso immobiliare e delle aree limitrofe all'interno del perimetro del territorio urbanizzato: attraverso la realizzazione di misure di compensazione e riquilibrio ambientale, la riduzione delle superfici impermeabili, l'impiego di materiali permeabili e interventi desealing.	A
2.b	<b>Miglioramento del comfort urbano e mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici</b>	
	Incremento delle fonti di assorbimento per ridurre le emissioni di CO2. Aumento del grado di sicurezza idraulica e mitigazione dell'isola di calore anche attraverso la previsione di piantumazione di nuove alberature e dunque di maggiori aree ombreggiate e previsione di utilizzo di materiali ad elevata riflettanza solare per la realizzazione di nuovi spazi di sosta, di fruizione e di socialità.	A
2.c	<b>Riconoscimento e salvaguardia dei servizi ecosistemici e qualificazione delle componenti ambientali, anche attraverso la riduzione dell'esposizione alle criticità ambientali e ai rischi e l'incremento della biodiversità e il miglioramento degli habitat naturali.</b>	M
	Riqualificazione delle aree verdi esistenti e potenziamento di un'infrastruttura verde multiprestazionale in temrini ambientali a vantaggio della qualità dell'ambiente urbano	
2.d	<b>Miglioramento del metabolismo urbano e promozione dell'economia circolare</b>	
	Implementazione di sistemi di verifica periodica e monitoraggio dei risultati, ponendo sotto osservazione i diversi fenomeni economico/sociali, in correlazione alle aree della città	M
3	<b>ARIA</b>	M
4	<b>ACQUA</b>	M
5	<b>AMBIENTE IDRICO</b>	A
6	<b>SUOLO</b>	A
7	<b>ECOSISTEMA</b>	M
8	<b>PAESAGGIO ANTROPICO</b>	A
9	<b>RUMORE</b>	M
10	<b>ENERGIA</b>	A
11	<b>RISORSE E RIFIUTI</b>	M
12	<b>VIABILITA'</b>	A

## SOLUZIONI ALTERNATIVE E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA

Per soddisfare al meglio gli obiettivi del Piano, sono state valutate alcune soluzioni progettuali diverse. Tra le alternative, la proposta progettuale individuata si ritiene essere quella maggiormente capace di massimizzare gli effetti positivi e di ridurre gli impatti. Sono state prese in considerazione l'Alternativa 0, ossia la non realizzazione dell'intervento, e l'alternativa, conseguente all'alternativa 0, della realizzazione di ERS in altro sito. Entrambe le alternative comporterebbero la mancata occasione di rigenerazione di un quadrante urbano particolarmente affetto da rilevanti criticità, quali fenomeni di microcriminalità e marginalizzazione. Inoltre la ristrutturazione del complesso immobiliare esistente in territorio già urbanizzato e la riqualificazione delle aree esterne limitrofe completano la definizione di un intervento virtuoso e sostenibile non solo in termini sociali ma anche in termini ambientali, contribuendo al miglioramento della qualità urbana di un contesto in stato di avanzato degradato.

## VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

A fronte dell'analisi svolta le previsioni di intervento del Piano in oggetto risultano sostenibili e coerenti con le previsioni della pianificazione vigente. Dal raffronto tra le scelte di Piano e gli obiettivi di sostenibilità emerge si evidenzia la preponderanza di effetti positivi a seguito delle previsioni di Piano e come l'intervento previsto non comporti impatti negativi sul contesto ambientale, anzi ne

migliori le condizioni e prestazioni. Ciò nonostante si prevede l'adozione di interventi di mitigazione e compensazione atti a completare il quadro delle azioni mirate alla sostenibilità del Piano.

## **INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**

La soluzione prevista dal Piano non risulta impattante rispetto al sistema ambientale in cui si inserisce ma piuttosto migliorativa rispetto al contesto attuale. Si evidenziano di seguito alcune misure di mitigazione a supporto della sostenibilità dell'intervento, in sintesi:

- incremento del capitale e della coesione sociale (sistema di assegnazione degli alloggi attento a garantire un mix di soggetti diversi promuovendo fenomeni di mutua assistenza attraverso l'integrazione di nuovi servizi alla persona, nuovi modelli gestionali e spazi collettivi);
- incremento quali/quantitativo degli spazi pubblici;
- efficienza energetica (classe A4);
- miglioramento sismico del patrimonio edilizio;
- sviluppo della mobilità sostenibile;
- contenimento del consumo di suolo;
- riduzione dell'impermeabilizzazione (non prevede di incrementare la superficie impermeabilizzata e sono previste nuove aree destinate a verde soprattutto lungo i fronti nord e sud dell'immobile).

L'intervento in progetto, rispetto alla situazione attuale, prevede la riduzione della superficie impermeabilizzata e nuove aree destinate a verde soprattutto lungo i fronti nord e sud dell'immobile. Dal punto di vista dell'impatto acustico, per la natura della rifunzionalizzazione prevista consistente nell'inserimento di funzioni terziarie integrate alla residenza, si esclude un impatto significativo tale da richiedere eventuali misure di mitigazione.

## **MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI**

Il modello di valutazione per il monitoraggio previsto costituisce parte integrante del presente rapporto ambientale e comprende il controllo degli indicatori preventivamente selezionati, con riferimento specifico sia agli obiettivi del piano e alle azioni in esso previste, sia agli effetti significativi ed alle situazioni di criticità ambientale individuate nello stesso documento.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.24 del 2017 la Valsat individua gli indicatori pertinenti indispensabili per il monitoraggio degli effetti attesi sui sistemi ambientali e territoriali, privilegiando quelli che utilizzino dati disponibili. Ai sensi dell'art. 18 del D.lgs. n. 152 del 2006 il monitoraggio assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive. Il piano di monitoraggio comprende la definizione degli indicatori e la definizione dei soggetti preposti a fornire le informazioni.

Misurando il grado di miglioramento degli indicatori è possibile definire il livello di conseguimento degli obiettivi di piano. Gli indicatori devono essere correlati agli obiettivi strategici di piano in modo tale da monitorare l'effettivo concretizzarsi dei miglioramenti attesi, verificare l'attuazione degli interventi di mitigazione o compensazione e prevenire eventuali effetti negativi.

Il sistema di valutazione del valore sociale generato dagli interventi previsti dal Piano è costruito intorno agli impatti generati, anche sull'intorno, dagli interventi previsti sia in termini di rifunzionalizzazione del complesso e ristrutturazione degli alloggi esistenti con l'offerta di nuovi alloggi ERS sia in termini di riqualificazione e ridisegno delle aree esterne e delle nuove connessioni.

Il modello di valutazione è costruito a partire da una serie di indicatori quali-quantitativi che tengono conto delle specificità del territorio oggetto di valutazione e che rispondono a molteplici esigenze:

- capacità di rappresentare l'evoluzione degli elementi strutturali del sistema ambientale, del sistema insediativo e di quello socio-economico;
- facilità di reperimento o di elaborazione di fonti informative sufficientemente affidabili e disponibili nel tempo;
- completezza, aggiornamento, operabilità e affidabilità dei dati necessari alla costruzione degli indicatori e alla loro parametrizzazione;
- capacità di concorrere in modo operativo alla valutazione del piano, esprimendo l'efficacia delle politiche e delle azioni in rapporto agli obiettivi assunti dal piano.

L'intento non è solo quello di valutare l'efficacia e gli impatti del progetto, ma anche di definire le migliori modalità di gestione dei servizi abitativi e degli spazi comuni relativamente alle caratteristiche fisiche e sociali del contesto.

Si riporta di seguito in quadro degli indicatori assumibili per il monitoraggio:

SOSTENIBILITA' SOCIALE				
INDICATORE	MISURA	OBIETTIVO	EFFETTI ATTESI	FREQUENZA
Qualità progettuale	Verifica della continuità delle connessioni, manutenzione del verde ed eliminazione barriere architettoniche	Da ridurre o non peggiorare	Nulla (nessuna modifica allo stato dei luoghi) Positivo (miglioramento della qualità dell'aria)	Annuale
Offerta abitativa	Mix tipologico di servizi e residenze, mix funzionale e coinvolgimento di attori attivi locali	Da incrementare	Positivo (miglioramento coesione sociale)	Annuale
Gestione sociale	Struttura organizzativa, coinvolgimento e selezione inquilini, percorsi di capacitazione e autogestione, risorse dedicate	Da incrementare	Positivo (miglioramento coesione sociale)	Annuale

ARIA E ATMOSFERA				
INDICATORE	MISURA	OBIETTIVO	EFFETTI ATTESI	FREQUENZA
Indicatore di stato della concentrazione di inquinanti (CO, NO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> e PM <sub>10</sub> )	Prevedere un sistema di monitoring con sensori smart nell'ambito del progetto "LEPIDA"	Da ridurre o non peggiorare	Nulla (nessuna modifica allo stato dei luoghi) Positivo (miglioramento della qualità dell'aria)	Annuale

RUMORE E CLIMA ACUSTICO				
INDICATORE	MISURA	OBIETTIVO	EFFETTI ATTESI	FREQUENZA
Indicatore di stato dei valori acustici dei luoghi	Prevedere campagne ante e post operam.	Da ridurre o non peggiorare	Nulla (nessuna modifica allo stato dei luoghi) Positivo (riduzione dell'inquinamento)	Annuale

AMBIENTE IDRICO E SUPERFICIALE				
INDICATORE	MISURA	OBIETTIVO	EFFETTI ATTESI	FREQUENZA

Il Piano di Recupero del "Biscione"  
**Rapporto preliminare per la verifica di assoggettività alla VAS**

AMBIENTE IDRICO E SUPERFICIALE				
Indicatore di pressione esercitate dalle idro-esigenze	Consumo idrico indotto e pressioni esercitata sulla risorsa idrica.	Da ridurre o non peggiorare	Nulla (nessuna modifica allo stato dei luoghi) Positivo (riduzioni sprechi e consumo)	Annuale

PAESAGGIO NATURALE e ANTROPICO				
INDICATORE	MISURA	OBIETTIVO	EFFETTI ATTESI	FREQUENZA
Indicatore di dotazione arborea ed arbustiva puntuale	Numero di esemplari arborei ed arbustivi puntuali	Da incrementare non peggiorare	Nulla (nessuna modifica allo stato dei luoghi) Positivo	Annuale
Indicatore di equipaggiamento della matrice di permeabilità	Numero alberi/superficie di riferimento	Da incrementare o non peggiorare	Nulla (nessuna modifica allo stato dei luoghi) Positivo	Annuale
Indicatore di stato del sistema del verde	Superficie destinata a verde	Da incrementare	Positivo (maggiori superficie permeabile)	Annuale

VIABILITA'				
INDICATORE	MISURA	OBIETTIVO	EFFETTI ATTESI	FREQUENZA
Indicatore di stato del sistema dei parcheggi	Numero di parcheggi disponibili per sosta (recupero delle autorimesse)	Da incrementare non peggiorare	Positivo (maggior permeabilità pedonale)	Annuale
Indicatore di stato della lunghezza itinerari ciclabili e pedonali	Livello di diffusione di infrastrutture ciclabili e pedonali	Da incrementare	Positivo (maggior Continuità dei percorsi)	Ogni 5 anni

ENERGIA, RISORSE E RIFIUTI				
INDICATORE	MISURA	OBIETTIVO	EFFETTI ATTESI	FREQUENZA
Indicatore dello stato di raccolta differenziata e riciclaggio dei rifiuti	Incidenza della raccolta differenziata e fornire una indicazione sulle politiche di gestione dell'ente competente.	Da incrementare non peggiorare	Nulla (nessuna modifica allo stato dei luoghi) Positivo	Annuale
Indicatore dello stato e pressione dei consumi energetici	Percentuale di riduzione dei consumi energetici percentuale di incremento del recupero energetico	Da incrementare	Positivo	Annuale

## CONCLUSIONI

Il progetto di piano in esame, relativo al Piano di Recupero del "Biscione" di Carpi, risulta dal punto di vista della conformità urbanistica e della fattibilità ambientale, oggetto di valutazione nella presente relazione, ampiamente realizzabile e coerente. Il progetto in esame nel suo complesso non produce effetti negativi significativi sullo stato dell'ambito oggetto di intervento, andando a migliorarne le condizioni con particolare riferimento alle componenti "suolo e sottosuolo", "paesaggio

naturale ed antropico". Si rilevano altrettanti effetti positivi sul sistema della mobilità e il contesto sociale. Per quanto riguarda le altre componenti gli impatti del progetto risultano essere nulli o poco significativi, non modificando o alterando quindi le condizioni di stato.

## SINTESI NON TECNICA

La sintesi in linguaggio non tecnico mira a mettere in luce il quadro generale dei contenuti della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), che analizza gli aspetti ambientali e territoriali del Piano. La sintesi non tecnica è pensata e viene elaborata per essere facilmente consultabile anche dai "non esperti". Tale sintesi favorisce la diffusione delle informazioni attraverso un approccio semplificato agli argomenti trattati nel Piano.

BREVE DESCRIZIONE DEL PROGETTO			
<p>Gli interventi proposti dal Piano sono finalizzati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rinnovare la qualità edilizia del complesso denominato "il Biscione";</li> <li>▪ equilibrare la funzionalità urbanistica dell'ambito in cui si inserisce il complesso edilizio;</li> <li>▪ dare equilibrio alla composizione sociale nel contesto residenziale – terziario;</li> <li>▪ incrementare la qualità e la sicurezza ambientale riducendo il carico insediativo ed urbanistico, attraverso l'accorpamento e la ristrutturazione di più miniappartamenti; contenendo il consumo energetico e delle risorse naturali del territorio;</li> <li>▪ integrare le funzioni residenziali attraverso l'insediamento di destinazioni socialmente utili;</li> <li>▪ ristrutturare l'immobile con l'obiettivo di ottenere alti livelli di prestazioni energetiche e di sicurezza sismica del complesso;</li> <li>▪ riqualificare le aree esterne limitrofe attraverso opere di desealing, riorganizzazione della sosta, la valorizzazione della mobilità dolce (pedonale e ciclabile) e il ridisegno dello spazio pubblico e condominiale al fine di favorirne una maggiore integrazione.</li> </ul>			
PROPONENTE			
Comune di Carpi			
INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI PRU			
L'area di intervento viene inquadrata catastalmente ai Fogli 157 e 158 del Comune di Carpi:			
	Foglio	Particelle (n)	Area (mq)
	158	2	10.624
		171	899
		179	788
		184	1703
		396	483
		397	43
	157	135 (parziale)	220
	Via Unione Sovietica e Piazzale Francia		5990
	158	164 (parziale)	226
	TOTALE		20976
CONFORMITA' A VINCOLI E PRESCRIZIONI			
<p>La proposta di Piano ricade completamente all'interno del Territorio Urbanizzato del Comune di Carpi. L'Area di intervento è classificata come "TU - Residenziale", in particolare ricade nella "Città Consolidata", "Tessuti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo". Non si rileva la presenza</p>			



di vincoli paesaggistici, culturali o idrogeologici nell'area. La proposta è conforme alla pianificazione vigente.
<b>ASPETTI ESAMINATI PER LA VALUTAZIONE</b>
La valutazione ha adottato come riferimento degli obiettivi strategici (correlati alla "sostenibilità sociale e della città pubblica" e alla "sostenibilità ambientale") e degli obiettivi di sostenibilità delle specifiche componenti ambientali e territoriali.
<b>VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI E DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI</b>
Il Piano non produce impatti significativi sul contesto esistente
<b>MISURE PER LA RIDUZIONE DEGLI IMPATTI</b>
Le scelte si sono concentrate principalmente nel favorire la sostenibilità dell'intervento attraverso soluzioni come: incremento del capitale sociale e inclusione (criteri di assegnazione degli alloggi, spazi comuni, gestione sociale), incremento quali/quantitativo degli spazi pubblici, efficienza energetica, miglioramento sismico del patrimonio edilizio, sviluppo della mobilità sostenibile, contenimento del consumo di suolo, riduzione dell'impermeabilizzazione.
<b>MONITORAGGIO</b>
Il modello di valutazione è costruito a partire da una griglia articolata su ambiti a ciascuno dei quali sono abbinati una serie di indicatori ai quali viene attribuito un peso sulla base della rispondenza dei risultati a target prefissati: sostenibilità ambientale, sostenibilità economica, contesto, qualità sociale della progettazione architettonica, offerta abitativa, mix sociale e funzionale, gestione sociale. Il sistema di monitoraggio verrà testato coinvolgendo da un lato i soggetti attuatori e gestori, dall'altro i residenti e gli attori del territorio.

## **DICHIARAZIONE DI SINTESI**

Da completare prima dell'approvazione secondo l'art.18 della L.R. 24 del 2017 e così come anche definito dal comma 1, art.17 del D.lgs. n.152 del 200