

Al Responsabile del PROCEDIMENTO  
**UFFICIO DI PIANO**  
COMUNE DI CARPI

## RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

### DATI DEI SOGGETTI PROPONENTI

DITTA PROPRIETARIA LA BERGAMASCA IMMOBILIARE SRL  
41012 Carpi - MO - P.IVA 03561520366

DITTA UTILIZZATRICE ASPIAG SERVICE SRL  
via Bruno Buozzi, 30 - 39100 Bolzano – BZ - P.IVA 00882800212

### LUOGO DI RIFERIMENTO

CARPI – VIA A. MANZONI / VIA GIOVANNI XXIII° / VIA GALILEO FERRARIS  
FOGLIO n. 89 – MAPPALI n. 188 – 227

Marzo 2023

## INQUADRAMENTO AREA

L'area oggetto della presente proposta si colloca all'intersezione tra le principali via A. Manzoni e via Giovanni XXIII° e sulla secondaria via Galileo Ferraris. L'intervento proposto coinvolge una superficie pari a circa 9.100 mq, caratterizzata da una forma pressoché rettangolare avente il lato corto fronte via A. Manzoni.

Al catasto dei terreni l'immobile insiste su un terreno distinto come segue:

- Foglio 89 – particella 188 – consistenza pari a 3.010 mq
- Foglio 89 – particella 227 – consistenza pari a 6.082 mq

## INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'area in oggetto, in riferimento all'Elaborato di PUG *TR1.11 Trasformabilità* ricade all'interno della *Città da Qualificare – Tessuti a prevalenza di blocchi*, di cui all'*art. 3.8.2 delle Norme di PUG*, ovvero tessuti residenziali a media densità costituiti prevalentemente da edifici a schiera e palazzine plurifamiliari, ove il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili. E' ammessa la funzione commerciale – e2.1 medio piccole strutture di vendita. Gli interventi edilizi ammessi, per gli edifici a prevalente funzione commerciale privati, sono interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione con limiti di altezza imposti al nuovo fabbricato fino a 10m o pari all'edificio esistente se superiore.

Il lotto è altresì inquadrato come *Edifici dismessi o sottoutilizzati da rigenerare* ovvero edifici o complessi di edifici dismessi che per la loro collocazione e o dimensione possono contribuire attraverso la loro trasformazione e rifunzionalizzazione a potenziare i servizi e l'offerta della città pubblica. Gli interventi complessi di rigenerazione sono assoggettati alla valutazione del beneficio pubblico, rif. *art. 2.5 delle norme di PUG*, ovvero alla valutazione di coerenza e sostenibilità.

Si rimanda altresì all'*art. 3.4.6 delle Norme di PUG* relativo agli *Edifici a prevalente funzione e commerciale* ed all'*art. 4.5.3 Dotazioni Minime di parcheggi privati Pertinenziali* nonché alla relativa *tabella 6* per il calcolo delle dotazioni.

## STATO DI FATTO

Attualmente sull'area sono presenti due corpi di fabbrica principali, con scoperto dedicato alla manovra dei mezzi e piazzale di servizio. Il lotto è principalmente costruito, con un piazzale pavimentato esteso sulla gran parte del residuo scoperto, il verde risulta relegato ad aiuole di contorno. Tale carattere fortemente impermeabilizzato va di pari passo con lo stato attuale degli edifici, le caratteristiche tipologiche e tecnologiche vetuste e non riconvertibili, pertanto l'intervento prevede la demolizione dei fabbricati e la realizzazione di un nuovo fabbricato ad alte prestazioni.

## PROPOSTA PROGETTUALE

La riqualificazione parte dal concetto sostanziale della de-cementificazione per l'area in oggetto, votata alla significativa riduzione dell'impatto sul suolo del costruito: il progetto prevede, infatti, l'eliminazione di buona parte dell'impronta sul suolo del costruito, dimezzandolo rispetto all'esistente a favore di ampie superfici a verde.

Il nuovo fabbricato, per una superficie di circa 2300mq sui 9200 circa di lotto, si colloca planimetricamente verso il fronte di via Manzoni, dedicato al parcheggio pertinenziale a raso, lasciando ampia area retrostante dedicata a verde attrezzato quale beneficio pubblico per la collettività.

Gli accessi carrai al punto vendita ed all'area di parcheggio avvengono sia da via Manzoni sia da via Giovanni XIII, il retro è ampia area fruibile ciclopedonalmente, protetta dal traffico della viabilità principale ma comunque interconnessa in quanto si collega al ciclopedonale esistente lungo i due assi viari.

## DOTAZIONI A PARCHEGGIO E VERDE

### PARCHEGGI PERTINENZIALI

La quota totale dei parcheggi pertinenziali è distribuita per metà a terra sul parcheggio a raso fronte fabbricato e per metà sulla copertura del fabbricato stesso, coerentemente alle direttive dell'art.3.4.6 che prescrive la localizzazione dei posti auto pertinenziali delle strutture di vendita entro la sagoma dell'edificio per almeno il 50% ; l'accesso alla copertura avviene dallo scoperto pertinenziale fronte via Manzoni, mediante rampa che si sviluppa lateralmente al fabbricato, in adiacenza al fronte di via Ferraris, con distanza dal confine del lotto di m.5, fascia dedicata a verde pertinenziale.

In riferimento all'area vendita prevista, mq. 1140, sono richiesti, *da tabella 6 delle Norme di Pug*, mq. 2769 a parcheggio pertinenziale. Il progetto prevede la realizzazione di mq. 4555 circa di parcheggio comprensivo di manovra pari a **mq 4555 > mq 2769 richiesti, con eccedenza di mq. 1785 di progetto.**

In totale sono previsti 123 POSTI AUTO PERTINENZIALI di cui 63 A TERRA e 60 IN COPERTURA = **50% verificato**

### PARCHEGGI PUBBLICI

Lungo via Ferraris trovano collocazione i parcheggi pubblici, per 17 stalli complessivi, con interposte aiuole alberate per l'ombreggiamento, ad esclusivo servizio dei residenti (sono presenti blocchi condominiali con attività terziarie al piano terra lungo il lato opposto della via Ferraris). Tali stalli sono accessibili direttamente dalla via Ferraris, ovvero indipendenti dal parcheggio pertinenziale dell'attività che, di norma, prevede sbarre di accesso chiuse in periodo notturno.

Le dotazioni territoriali dovute a parcheggio pubblico di cui alla *tabella 6*, in riferimento alla superficie totale realizzata, di mq. 2353, si attestano a mq. 1765 P1 e P2: il progetto prevede **mq. 235 < 1765 richiesti con mq. 1530 in meno rispetto al minimo richiesto.**

**In compensazione viene applicata la riduzione dei parcheggi pubblici a fronte dei parcheggi privati, che eccedono di mq. 1785 la richiesta minima.**

#### ALTRE DOTAZIONI

Sono richiesti mq. 235 quale altra dotazione territoriale, il progetto prevede aree attrezzate, ovvero un'area giochi e un'area dedicata ai cani per complessivi **mq 385 > 235 richiesti con una eccedenza di mq. 132 circa di progetto.**

#### VERDE PUBBLICO

Il verde pubblico richiesto, *da Tabella 6*, si attesta a mq. 470. In complesso, tra lato e retro del lotto, il progetto prevede la realizzazione di **mq. 1727 > 470 richiesti, con eccedenza di mq. 1257 di progetto.**

Lungo il fronte di via Giovanni XXII, sono previste due aree a verde profondo alberato di superficie pari a mq.595, in parallelo alla pista ciclopedonale esistente, la restante quota di verde in cessione è realizzata sull'area retrostante del lotto, opposta alla via Manzoni.

Sul retro del fabbricato infatti, tranne per la stretta porzione dedicata alla manovra del bilico per l'approvvigionamento dell'attività - area schermata da alta recinzione, è prevista la realizzazione di uno spazio aperto, interconnesso ai percorsi ciclopedonali esistenti, alberato, con elementi di arredo urbano ed aree attrezzate tra cui l'area giochi e l'area per cani, per una superficie complessiva circa mq. 1450, di cui 1060 a verde profondo, fruibile dai residenti di quartiere per funzioni aggregative e sociali, nonché di miglioramento del microclima urbano e della qualità ambientale del tessuto costruito.

Tale spazio si configura quale **opera di pubblico interesse: tale scelta progettuale persegue infatti l'obiettivo di offrire molteplici servizi alla collettività, nonché attuare i suddetti obiettivi di riqualificazione del contesto urbano.**

#### VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

##### VALUTAZIONE DI COERENZA

La componente relativa alla coerenza attiene alla scala territoriale nei tre ambiti urbanistico-territoriale, ecologico-ambientale e economico-sociale, di seguito sono elencati gli elementi presenti che attribuiscono il punteggio:

##### A.1 Area urbanistico-territoriale

A1.1 *Potenziamento dotazioni:*

4. *Luoghi per funzioni aggregative*

A1.3 *Promozione mobilità sostenibile:*

3. *Implementazione percorsi ciclabili*

5. *Misure di moderazione del traffico o pedonalizzazione*

6. *Interventi a favore dell'accessibilità universale*

A.2 Area ecologico-ambientale

- A.2.1 Sviluppo Servizi ecosistemici: 1. Incremento dotazioni a verde negli spazi pubblici  
2. Potenziamento della rete ecologico-ambientale  
4. Cessione di aree per forestazione
- A.2.2 Sostegno alla transizione energetica: 1. Potenziamento dell'infrastruttura di ricarica dei mezzi elettrici  
2. Realizzazione di edifici performanti dal punto di vista energetico  
4. Soluzioni per la riduzione delle emissioni di CO2
- A.2.3 Sostenibilità degli interventi edilizi: 2. Sistemi virtuosi di gestione delle piogge  
4. Incremento delle superfici permeabili  
5. Risoluzioni di criticità relative al reticolo del sistema fognario

A.3 Economico-sociale

- A.3.2 Dimensione sociale degli interventi: 1. Promozione di servizi e interventi intergenerazionali  
3. Creazione di luoghi per l'aggregazione e la socialità giovanile

PER UN TOTALE DI 42 PUNTI > 40 minimo = LIVELLO DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PUG: MEDIO.

Secondo Step di valutazione: AMMISSIONE CONDIZIONATA

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

Le due parti in cui si articola la valutazione di sostenibilità prevede il riferimento a quattro indicatori di impatto per attribuire un punteggio negativo:

1. Livello di coerenza attraverso la verifica di Coerenza: Livello medio
2. Consumo di suolo (S terr): oltre 5000 mq Sterr
3. Aerale di Intervento: Rigenerazione in situ
4. Funzione Prevalente: Funzione Commerciale

PER UN TOTALE DI PUNTI 25

La seconda parte prevede un punteggio positivo in relazione ai benefici pubblici dell'intervento, al fine di azzerare gli impatti, valutando le seguenti macro-aree:

B1 Urbanistico-Territoriale

- B1.1 Potenziamento o realizzazione di attrezzature urbane e servizi pubblici  
B1.2 Accessibilità pedonale e ciclabile  
B1.3 Integrazione percorsi ciclabili  
B1.4 Interventi urbanistici attenti all'accessibilità universale  
B1.6 Intervento su immobili privati disponibili al riuso

B.2 Ecologico-Ambientale

B.2.2 Misure ecologico compensative

B.2.3 Separazione o riutilizzo dei rifiuti

B.2.4 Riduzione Impatto Edilizio

B.2.5 Realizzazione edifici performanti (Nzeb)

B.3 Economico-sociale

B.3.3 Creazione di nuovi posti di lavoro

PER UN TOTALE DI PUNTI 67.5

**PER DIFFERENZA : 67.5 – 25 = 42.5 > 40 VERIFICATO**

**VERIFICHE DI SOSTENIBILTA' AMBIENTALE**

Le opere proposte sono state studiate nell'ottica di mitigare gli impatti provocati sull'ambiente e sul contesto del costruito delle aree attigue; detto obiettivo viene perseguito mediante accurate scelte progettuali di materiali e di finiture, accorta dislocazione delle aree, limitazione in altezza del costruito e riduzione notevole dell'impronta sul suolo. In riferimento a quest'ultimo aspetto, ricopre fondamentale importanza la verifica del requisito di Permeabilità dei suoli, di cui all' Art. 3.3.5 Permeabilità dei Suoli delle Norme di Piano – Art. 3.3.6 Misure Ecologiche Compensative, i quali rimandano a due verifiche:

**1) Indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE)** con valore  $\geq 2.5$  per interventi di ristrutturazione edilizia

Nel calcolo dell'indice hanno concorso la tipologia ed i materiali scelti per le superfici esposte alla pioggia: betonelle per gli stalli pertinenziali ed i marciapiedi, grigliati inerbiti per gli stalli pubblici, percorsi in macadam per la pista ciclopedonale e le aree attrezzate, alberature eccedenti in numero il valore minimo richiesto;

**IL VALORE RAGGIUNTO DI PROGETTO E' PARI A 2.60 > 2.50 RICHIESTI**

Altre misure adottate per rallentare i tempi di corrivazione delle acque meteoriche, oltre all'uso di materiali drenanti, prevede la gestione delle acque meteoriche attraverso la laminazione. E' altresì prevista vasca di recupero acque per l'irrigazione delle aiuole a verde.

**2) Densità Arborea A  $\geq 50$  alberi/ha di Sterr**

La piantumazione delle nuove alberature è prevista sia sulle ampie aree a verde, sia interposte ai parcheggi per l'ombreggiamento degli stessi, in particolare nello scoperto pertinenziale le aiuole verdi alberate hanno la medesima dimensione degli stalli, per garantire ampio spazio verde all'apparato radicale dell'alberatura piantumata. Analogamente sono previste piantumazioni arbustive sulle aree a verde profondo, approfondite nelle fasi successive di progetto, sempre nel rispetto dei parametri richiesti dall'art. 3.3.6 suddetto.

**IL VALORE RAGGIUNTO DI PROGETTO E' PARI A 54 ALBERI PROGETTO > 46 RICHIESTI**

## CONCLUSIONI

L'intervento soddisfa i requisiti richiesti dalle norme di PUG in termini di dotazioni territoriali, verifiche di permeabilità, verifiche di coerenza e di sostenibilità. Trattasi di intervento che **riqualifica una parte di territorio** attualmente dismessa pertanto fonda le sue basi su principi cardine del PUG ovvero la rigenerazione del territorio urbanizzato ed il contenimento del consumo di suolo, nonché interessa le matrici ambientali promuovendo un nuovo fabbricato ad alte prestazione energetiche con attenzione alla permeabilità del suolo, alla qualità degli spazi esterni.

Innanzitutto si evidenzia che tali aspetti sono principalmente soddisfatti mediante la cessione di una quota significativa di verde pubblico, che, integrato con il verde privato (mq. 635 circa) realizza una **superficie a verde profondo complessiva per mq. 2360** circa, equiparabile alla **superficie coperta del fabbricato commerciale pari a mq. 2353**.

In secondo luogo è importante sottolineare il **beneficio pubblico** dell'intervento previsto dalla realizzazione di uno spazio dedicato alla collettività, nonché ai benefici economici derivati dall'insediamento di una struttura commerciale che genera nuovo indotto, pertanto genera benefici economico-sociali oltre a quelli di riqualificazione territoriale ed ambientale.

IL TECNICO  
ARCH. FRANCESCO CIBIN