

**Marc'Aurelio  
Santi**  
ingegnere

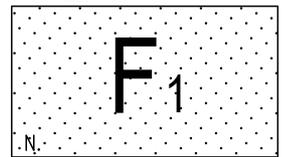
Committente: SIGG:VACCARI DONATELLA-VERTECHY FEDERICA-VERTECHY BARBARA-VERTECHY ROCCO-VERTECHY GIUSEPPE  
SIGG:BERTOLANI PAOLA-BERTOLANI GIUSEPPE-BERTOLANI FRANCA-PELLACANI SERGIO

Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
COMPARTO C5

Ubicazione: CARPI - VIA TRE PONTI ANG. VIA CORBOLANI

Tavola:

Note: DOCUMENTO DI VALSAT (sintesi non tecnica)



N.

Rapp.:

Data: 10.12.21

Agg: 28.07.23

Studio Tecnico - Via C. Cattaneo n. 17 - Tel. 059/622.90.07 - Fax 059/622.09.99 - 41012 Carpi (MO) - E-Mail:ingsanti@ingsanticarpi.eu



**COMUNE DI CARPI**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**COMPARTO C5**

**“Via Tre Ponti angolo Via Corbolani”**

**SINTESI NON TECNICA**  
**DEL DOCUMENTO DI VALSAT**

Il Documento di Valsat è un elaborato integrato della  
**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E**  
**TERRITORIALE**

e della

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**Ing. Roberto Odorici**

Ordine degli Ingegneri della  
provincia di Modena Nr.2339



**Dott. Carlo Odorici**

Ordine dei Chimici di Modena n°214  
Elenco nominativo nazionale dei tecnici  
Competenti in acustica, n° registro 5126



## PREMESSA

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Carpi permette la trasformazione urbanistica del "Comparto C5" consentendo un intervento insediativo-ambientale attraverso la presentazione di un Piano Particolareggiato (PP) d'iniziativa privata.

L'area interessata ricade nel capoluogo ed è compresa fra la linea ferroviaria Modena-Mantova e le vie Corbolani e Tre Ponti.



Fotografia aerea dell'area compresa fra la ferrovia Modena-Mantova, Via Corbolani e Via Tre Ponti, nella quale è previsto il Piano Particolareggiato "Comparto C5", il cui contorno è indicato con la linea rossa

Trattandosi di un piano urbanistico che prevede nuove edificazioni, è stato sottoposto alla **Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)** e alla **Valutazione ambientale strategica (VAS)**, procedure di valutazione ambientale, una regionale e una nazionale, che sono state integrate a vicenda e che consentono di valutare gli impatti che il piano può determinare sull'ambiente e la sua compatibilità con il territorio nel quale sarà attuato, al fine di evitare che l'ambiente e la qualità della vita peggiorino.

La **Sintesi non tecnica** è un riassunto, in linguaggio non tecnico, del **Documento di VALSAT**, e che, insieme al Progetto di piano, costituisce la documentazione necessaria per la sua approvazione.

## **GUIDA ALLA LETTURA DELLA SINTESI IN LINGUAGGIO NON TECNICO DEL DOCUMENTO DI VALSAT**

La sintesi in linguaggio non tecnico del Piano Particolareggiato del Comparto C5 ha lo scopo di offrire un quadro organico e riassuntivo dei contenuti della documentazione tecnica di valutazione ambientale e territoriale (il Documento di VALSAT) predisposta per analizzare questo progetto di piano sotto l'aspetto ambientale e territoriale.

La sintesi, in linguaggio non tecnico, vuole rispondere alle richieste d'informazione dei "non addetti ai lavori" che potranno utilizzarla, per poi passare alla consultazione dell'intera documentazione.

**La Sintesi non tecnica è un per percorso di lettura agevolata, divulgativo e semplice ai fini dell'informazione, di quanto sarà realizzato e del territorio in cui si collocherà.**

Questa sintesi segue la suddivisione in capitoli del Documento di VALSAT e li illustra attraverso la risposta alle domande più frequenti che si ritiene il progetto possa porre.

I capitoli del Documento di Valsat sono i seguenti:

1. l'analisi dello stato di fatto;
2. la descrizione sintetica del PP;
3. la valutazione ambientale e territoriale.

## **ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

### ***Che cos'è l'analisi dello stato di fatto?***

Lo stato di fatto è quella parte de Documento di VALSAT che descrive la situazione dell'area del piano e riassume le regole che valgono per la sua trasformazione da zona agricola a residenziale.

### ***È possibile costruire abitazioni sull'area del Piano Particolareggiato?***

Il Piano Regolatore del Comune di Carpi permette di costruire sull'area a condizione che:

- l'indice di utilizzazione territoriale (UT) che stabilisce l'edificabilità della zona sia di 1500 m<sup>2</sup>/ha, oltre a 250 m<sup>2</sup>/ha;
- l'indice di permeabilità (IP) che esprime il rapporto fra la superficie che rimarrà permeabile su quella totale, sia il 70% rispetto al verde condominiale e il 90% rispetto al verde pubblico;
- la densità arborea sia di 80 alberi/ettaro, quella arbustiva di 120 arbusti/ettaro.

### ***Esistono altre condizioni per costruire su quell'area?***

Sì, esistono molte condizioni per le costruzioni, sia quelle specifiche previste nelle Norme tecniche e nei Regolamenti del Comune di Carpi, sia quelle generali, ad esempio:

- le costruzioni devono essere antisismiche;
- gli impianti tecnologici devono essere tali da garantire il risparmio energetico;
- le strade devono avere caratteristiche tali da garantire di circolare in sicurezza;
- devono esse realizzati percorsi ciclopedonali collegati a quelli esistenti;
- gli edifici devono essere di qualità.

### ***Allora perché fare la verifica di sostenibilità ambientale e territoriale?***

Perché il rispetto delle norme e delle condizioni che si applicano ai piani urbanistici non garantiscono che la loro attuazione non abbia effetti negativi sull'ambiente e sul territorio se si sommano con quelli che si hanno nelle aree circostanti (ad esempio problemi di traffico troppo intenso), perché può essere necessario imporre condizioni più rigide per garantire una miglior qualità della vita nella nuova area, perché è

necessario far emergere in via preventiva tutte le situazioni non previste che potrebbero creare problemi.

***Qual è lo stato di fatto ambientale dell'area?***

La ferrovia ha, di fatto, separato quest'area dal resto della città, che per questo ha conservato le sue caratteristiche agricole e, dal punto di vista ambientale, quelle tipiche della pianura periurbana.

***Esistono dei valori ambientali, storico-culturali e/o sociali da tutelare?***

L'area non possiede elementi storico-culturali e/o ambientali riconosciuti come da tutelare, tuttavia è opportuno che il piano abbia un basso indice di edificazione per costituire una zona di transizione fra il territorio urbanizzato e quello propriamente agricolo.

***Il Piano Particolareggiato persegue gli obiettivi generali di sostenibilità ed è quindi attuabile?***

Sì, a condizione che siano rispettate le linee programmatiche del Piano regolatore, cioè mantenga un equilibrio fra sviluppo economico e sociale rispondendo alla richiesta di nuove abitazioni, ma che sia anche dotata di servizi, di verde pubblico fruibile, abbia una viabilità stradale adeguata, ecc.

## DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

### *Che cosa prevede il progetto di Piano Particolareggiato?*

Il progetto prevede la costruzione di edifici con unità immobiliari prevalentemente mono e bifamiliari con accesso da Via Corbolani.

La disposizione degli edifici tiene conto della futura ristrutturazione dell'ex Consorzio agrario, della riqualificazione della fascia ferroviaria e di quanto sarà realizzato nel confinante "Comparto C6" per rendere questi interventi coordinati e collegabili, attraverso un nuovo sottopasso ferroviario, con il centro storico.



Schema della disposizione degli edifici residenziali, delle aree verdi e della viabilità veicolare e ciclopeditone all'interno dell'area del piano

***Quali sono le scelte fatte perché il progetto sia a ridotto impatto?***

Il basso numero di alloggi consentirà di mantenere ampi spazi fra le abitazioni, riducendo l'impatto della trasformazione sul paesaggio attraverso un passaggio graduale fra campagna e città, e la percezione visiva di questo passaggio.

Le ampie superfici a verde consentiranno di mantenere, pur se con una riduzione, le funzioni ecologiche del suolo proprie dell'attuale uso agricolo.

La bassa edificabilità consentirà di avere un aumento ridotto del traffico limitando gli impatti sul clima acustico e sulla qualità dell'aria, anche grazie alla bassa velocità veicolare (zone 30).

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE E TERRITORIALE**

Il Documento di VALSAT ha valutato se l'attuazione Piano Particolareggiato possa avere ripercussioni negative sull'ambiente e sul territorio, nonostante la modalità di realizzazione a basso impatto prevista.

### ***Quali sono gli aspetti esaminati nella valutazione ambientale e territoriale?***

Gli aspetti esaminati sono stati quelli delle condizioni attuali e future del:

- a. suolo e sottosuolo, intesi anche come risorse non rinnovabili;
- b. acque superficiali e sotterranee, valutate per effetti dovuti all'impermeabilizzazione del suolo e all'inquinamento delle falde;
- c. paesaggio e patrimonio storico-culturale, intesi come qualità del territorio insediato;
- d. atmosfera, intesa come qualità dell'aria;
- e. rumore, inteso come clima acustico.

Alcuni aspetti sono risultati non pertinenti, come, ad esempio, l'ambiente idrico superficiale, mancando una rete drenante a deflusso permanente, oppure i campi elettromagnetici per la mancanza d'impianti che li possano generare.

### ***Il Piano Particolareggiato produce impatti sul suolo e sul sottosuolo?***

L'attuazione del Piano determinerà l'impermeabilizzazione di parte dell'area coinvolta e quindi l'aumento del deflusso superficiale e la diminuzione dell'infiltrazione nel sottosuolo. Il deflusso aggiuntivo sarà compensato da opere fognarie che consentiranno di non aumentare il carico idraulico sulla rete scolante che lo riceverà, soprattutto durante le precipitazioni intense, mentre la riduzione dell'infiltrazione sarà trascurabile per la presenza nel sottosuolo di sedimenti poco permeabili.

Il progetto non produce impatti significativi sul suolo e sul sottosuolo.

### ***Il Piano Particolareggiato produce impatti sulle acque sotterranee?***

Il progetto non utilizza acque sotterranee estratte sul posto, per cui non vi sarà consumo diretto di risorse.

Per l'assenza di sostanze pericolose e l'impermeabilizzazione di parte delle aree esterne, non vi sarà il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee.

***Il Piano Particolareggiato produce impatti sulla vegetazione e sulla biodiversità?***

L'area del Piano Particolareggiato è ora coltivata è priva di vegetazione arborea, eccetto quella al confine sud dell'area e il filare lungo Via Tre Ponti. L'attuazione dell'intervento dovrà conservare questa vegetazione e sostituirà parte dell'area agricola con aree verdi che saranno a biodiversità inferiore, ma di miglior qualità vegetazionale, non producendo comunque impatti significativi.

***Il Piano Particolareggiato produce impatti sul paesaggio?***

L'introduzione di nuove strutture edilizie e infrastrutture modificherà il paesaggio, ma la loro disposizione ne minimizzerà l'effetto mantenendo una visuale libera verso il centro storico e la percezione visiva di un passaggio graduale fra la campagna, la periferia urbana e la città.

***Una volta attuato il Piano Particolareggiato vi saranno emissioni in atmosfera che possano peggiorare la qualità dell'aria?***

Nell'area su cui sarà realizzato il Piano Particolareggiato, non vi sono sorgenti d'emissione puntuale significative, per cui il maggior contributo all'inquinamento dell'aria sarà dovuto al traffico veicolare.

La qualità dell'aria all'interno del nuovo comparto, ora accettabile, ovvero meno inquinata dell'area urbana, non determinerà effetti significativi e potrà continuare il progressivo lento miglioramento della qualità dell'aria registrato nell'ultimo decennio, confermato dai risultati della rete provinciale di controllo della qualità dell'aria.

***Una volta attuato il Piano Particolareggiato vi saranno incrementi di rumore che possano creare disturbo?***

I risultati dello studio acustico hanno messo in evidenza come il clima acustico dell'area sia prevalentemente determinato dal traffico su Via Tre Ponti e come gli edifici che vi prospettano potranno risentirne.

L'incremento del traffico all'interno dell'area non sarà tale da modificare in modo significativo il clima acustico e saranno rispettati i limiti imposti dalla normativa.