

VARIANTE SPECIFICA ALLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C6 "Corbolani-Tre Ponti" APPROVATO CON D.G.C. N.151/2021 DEL 10/08/2021

INTEGRAZIONE VOLONTARIA IN RECEPIMENTO DELL'OSSERVAZIONE ESPRESSA DALLA PROVINCIA DI MODENA CON ATTO PRESIDENZIALE n. 55 DEL 15/03/2023

COMUNE DI CARPI



Elaborato n° **3**
scala: **1:5000**

INQUADRAMENTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

PROPRIETA':
CONTROCAMPO Srl
via Soffiene, 11 - 41123 Parma (PR)

Dott. Andrea Pellegrino
Legale Rappresentante

PROGETTO:
Mario Cucinella Architects Surl
via Francesco Flora 6, 40129 Bologna
tel/fax: +39 051 631 3361 - +39 051 631 3316
mca@mcarchitects.it

Arch. Cecilia Patrizi
Arch. Ing. Giulia Martotti
Project Leader

URBANIZZAZIONI:
INGEGNERI RIUNITI
via Di Piero, 41 - 41128 Modena
tel: 059 335308
tsaristi@ingegneriuniti.it

Ing. Federico Salardi
Ing. Guasconi Erica
Collaboratore

CONSULENTE:
STUDIO CASARINI
viale Nicola Steno 75, 41012 Carpi (MO)
tel/fax: 059503585
studio@casarini-studio.com

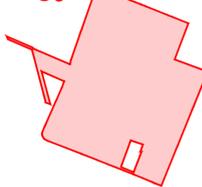
Arch. Mario Casarini
Arch. Serena Casarini
Arch. Roberto Bertani
Collaboratori

PAESAGGIO:
PAISA/ LANDSCAPE
via Albornoz 4 - 41121 Fidenza
tel: 0544 217311 mail: info@paissa.eu

Dott. Agr. Antonio Stignani
Arch. Paesaggista Enrico Turini
Collaboratore

revisione	data	descrizione	approvato
00	26.07.2021	Piano approvato con D.g.c. n. 151/2021	approvato
01	12.09.2022	Nuova emissione	approvato
02	11.11.2022	-	-
03	22.11.2022	Integrazione volontaria	-
04	10.05.2023	Integrazione volontaria	-

COMPARTO C6



Allegato 8 Prescrizioni specifiche per gli ambiti di trasformazione

Con riferimento allo "Studio relativo alle acque e alla compatibilità ambientale" ed in particolare alla tabella n. 13 che dettaglia la situazione dei collettori e dei relativi bacini idraulici afferenti, in sede di formazione - approvazione degli strumenti urbanistici preventivi previsti sia nei Centri Frazionali che nel Capoluogo, dovrà essere prevista la realizzazione degli interventi indicati e ritenuti necessari a perseguire una adeguata sostenibilità delle nuove previsioni in termini di allontanamento delle acque meteoriche. Tempi e modi di realizzazione delle opere ritenute necessarie - anche sulla base di pareri degli Enti competenti - dovranno risultare nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e ss.mm. e dovrà essere assicurato il coordinamento temporale rispetto all'attuazione delle previsioni urbanistiche. E' ammessa la possibilità per i soggetti attuatori di partecipare in termini di contributo economico alla realizzazione delle opere infrastrutturali.

4. Ambiti di trasformazione insediativo-ambientale C6 e C14 (Capoluogo)

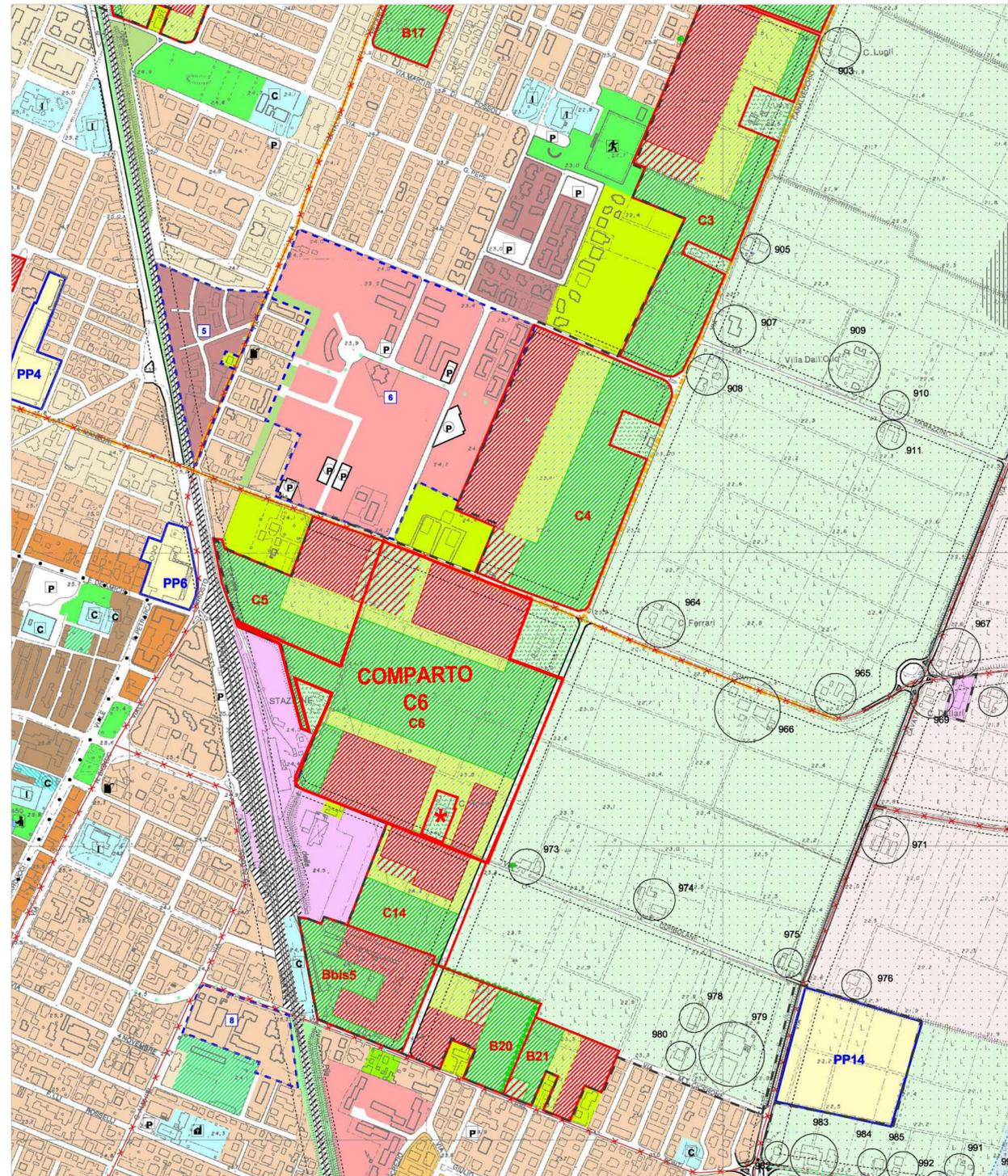
La presentazione, per entrambi i comparti, del progetto esecutivo deve essere subordinato alla preventiva valutazione del clima acustico, attestante il rispetto dei limiti fissati dalla classificazione acustica, classificazione individuata dai competenti uffici tecnici in base al DPCM 14.11.97. Inoltre si dovrà prevedere, a carico dei soggetti attuatori l'eventuale realizzazione di barriere di mitigazione ambientale tali da garantire una idonea protezione dal rumore prodotto dalla contigua linea ferroviaria. Gli strumenti attuativi relativi alle aree di trasformazione in oggetto dovranno:

- per quanto si riferisce al VP, essere di massima conformi alle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di azionamento. Nel disegno progettuale degli strumenti attuativi il VC anche se ridistribuito con la SE, dovrà comunque essere il più possibile accorpato al VP.
- prevedere la realizzazione del collettore fognario est per acque nere, come previsto dal progetto preliminare approvato con D.G.C. n.81 del 14/3/2005;
- prevedere la realizzazione dell'infrastruttura viaria, prevista nelle tavole di azionamento.

Gli oneri di costruzione del collettore fognario e dell'infrastruttura viaria dovranno essere ripartiti tra i soggetti attuatori, proporzionalmente alla superficie dei comparti in oggetto, e corrisposti all'amministrazione comunale nel caso i soggetti attuatori non intendano realizzare autonomamente le opere. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi sono subordinati all'effettiva realizzazione degli interventi.

Nella fase di progettazione di questi ambiti di trasformazione, occorrerà prestare particolare attenzione all'impatto delle nuove edificazioni sul profilo della città (tramite la previsione di altezza non superiore a quella degli edifici esistenti) e sulle visuali prospettiche dalla campagna verso la città storica, allontando adeguatamente i nuovi edifici da via Corbolani.

PRG 2000 - elaborati coordinati 02/20 - cartografia - PS2- QUADRO 19 - AZIONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE



scala 1:5000

sintesi PS2- LEGENDA- Azionamento del Territorio Comunale

Titolo III° Capo V° - CITTÀ DA TRASFORMARE

Zone di trasformazione:

- dismesse o in via di dismissione - Tipo A (art. 56)
- insediativa, urbana o frazionali - Tipo B (art.57)
- insediativa, in aree localizzate in zone con scarsa dotazione di parcheggi - Tipo Bbis (art.57.05)
- insediativo-ambientale - Tipo C (art. 58)
- produttiva industriale - Tipo D (art. 59)
- produttiva polifunzionale - Tipo E (art. 60)
- direzionale-commerciale - Tipo F (art. 61)

Parametri urbanistico - ecologici:

- VC - verde condominiale (art. 5.03)
- VP - verde pubblico (art. 5.04)

SE - superficie edificabile prevalentemente (5.03):

- SE_r - residenziale
- SE_pi - produttiva industriale
- SE_pp - produttiva-polifunzionale
- SE_dc - direzionali-commerciali
- SE_pa - politiche abitative (art. 55)

- perimetro delle aree di trasformazione

* NB. L'ambito del Casino Rossi non rientra nel Piano Particolareggiato

N.T.A. - PS1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art. 58 p. 75-76
"Zone di trasformazione insediativo - ambientale (tipo C)"

Art.58 Zone di trasformazione insediativo - ambientale (tipo C)

58.01 La trasformazione di queste zone poste a cintura del centro urbano consente di perseguire obiettivi di sistemazione a verde di vaste aree tramite la creazione di parchi, boschi urbani, zone attrezzate all'intorno della città a fronte di una limitata copertura e densità abitativa.

58.02 Mix funzionale (Usi previsti):
Superficie Complessiva SC della funzione abitativa non inferiore al 40% della SC complessiva, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate.

- Superficie Complessiva SC delle funzioni terziaria di integrazione con la residenza - alberghiera (U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U6/1) non inferiore al 10% della SC complessiva, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate.
- edilizia destinata a politiche abitative integrate può essere interamente destinata a residenza.

58.03 Ripartizione funzionale:

- Area di concentrazione edificazione SE = 30% di ST
- Area di verde condominiale VC = 20% di ST
- Area di cessione VP = 50% di ST, di cui eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate = 5% di ST

58.04 Modalità di attuazione:

- Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti obiettivi e parametri:
- Indice di utilizzazione territoriale UT = 1500 mq/ha + 250 mq/ha per eventuale eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- Indice di permeabilità IP: su VC > 70%; su VP > 90% (se si realizzano servizi di standard > 40%);
- Numero massimo piani fuori terra P = 3 compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- Densità arborea A = 80 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.

N.T.A. - PS1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art. 22 e Art 26: "TABELLA USI" p. 46-47

		TABELLA USI	
		NORMATIVA FUNZIONALE (USI)	
		POSTI AUTO	
		P1	P2
Art. 21	Funzione abitativa	Parcheggi privati	Intervent o diretto
U 1/1	Abitazioni residenziali	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 6 mq SC
U 1/2	Residenze e abitazioni collettive	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 6 mq SC
Art. 22	Funzione terziaria di integrazione con la residenza		
U 2/1	Esercizi commerciali di vicinato	SC ≤ 150 mq SC > 150 mq	1 p.auto/100 mq SC con esclusione per gli esercizi commerciali dell'insediamento urbano storico 1 p.auto/50 mq SC con esclusione per gli esercizi commerciali dell'insediamento urbano storico
U 2/2	Medio-Piccole Strutture Commerciali	U2/2a alimentare U2/2n extralimentare	S.V. < 400 mq 400 mq < S.V. < 800 mq 800 mq < S.V. < 1500 mq S.V. < 400 mq 400 mq < S.V. < 800 mq 800 mq < S.V. < 1500 mq
U 2/3	Pubblici Esercizi	SC ≤ 150 mq SC > 150 mq	1 p.auto/100 mq SC con esclusione per i pubblici esercizi dell'insediamento urbano storico 10 mq / 35 mq SC con esclusione per i pubblici esercizi dell'insediamento urbano storico
U 2/4	Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico	SC ≤ 250 mq SC > 250 mq	1 p.auto/100 mq SC con esclusione per il terziario diffuso a basso afflusso di pubblico dell'insediamento urbano storico 10 mq / 100 mq SC con esclusione per il terziario diffuso a basso afflusso di pubblico dell'insediamento urbano storico
U 2/5	Artigianato di servizio	SC ≤ 250 mq SC > 250 mq	1 p.auto/100 mq SC con esclusione per le attività di artigianato di servizio dell'insediamento urbano storico 10 mq / 100 mq SC con esclusione per le attività di artigianato di servizio dell'insediamento urbano storico
U 2/6	Att. sociali, sanit., cultur. di sedi istituzionali	SC ≤ 250 mq SC > 250 mq	1 p.auto/100 mq SC con esclusione per le att. sociali, sanit., cultur. di sedi istituzionali dell'insediamento urbano storico 10 mq / 100 mq SC con esclusione per le att. sociali, sanit., cultur. di sedi istituzionali dell'insediamento urbano storico
Art. 23	Funzione direzionale-commerciale		
U 3/1	Terziario ad Alto Afflusso di Pubblico	10 mq / 100 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
U 3/2	Medio-Grandi Strutture Commerciali	Sup. vendita tra 1500 e 2500 mq U3/2a alimentare U3/2n extralimentare	1 p.auto/8 mq SV 1 p.auto/16 mq SV
U 3/3	Grandi Strutture Commerciali	Sup. vendita superiore a 2500 mq U3/3a alimentare U3/3n extralimentare	1 p.auto/8 mq SV 1 p.auto/16 mq SV
U 3/4	Magazzini, depositi di attività commerciali all'ingrosso	10 mq / 100 mq SC	1 mq / 10 mq SC
U 3/5	Distribuz. carburanti per autotrazione	1 p.auto/70 mq SC	1 mq / 4 mq SC
U 3/5a	Impianti di auto lavaggio	1 p.auto/70 mq SC	1 mq / 4 mq SC
U 3/6	Attrezzature per tempo libero-spettacolo	10 mq / 100 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
U 3/7	Discoteche e attrezzature per feste con elevata utenza	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
Art. 24	Funzione produttiva-manifatturiera		
U 4/1	Artigianato produttivo	10 mq / 100 mq SC	1 mq / 10 mq SC
U 4/2	Attività industriali	10 mq / 100 mq SC	1 mq / 10 mq SC
U 4/3	Depositi e magazzini	10 mq / 100 mq SC	1 mq / 10 mq SC
Art. 25	Funzione agricola		
U 5/1	Abitazioni agricole	10 mq / 35 mq SC	-
U 5/2	Impianti ed attrezzature per la produzione agricola	-	-
U 5/3	Impianti produttivi agro-alimentari	-	-
U 5/4	Impianti zootecnici intensivi	-	-
Art. 26	Funzione Alberghiera e Congressuale		
U 6/1	Alberghi e motel	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
U 6/2	Centri congressuali	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC