



COMUNE DI CARPI
PROVINCIA DI MODENA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO F13**

B

DATA

Marzo 2022



Norme Tecniche di Attuazione del Comparto - INTEGRATE

IL TECNICO:

Arch. MORENO DAINI

KIT MARKETING S.r.l.
NEW URBAN CONCEPT
P. IVA 03095851204
tel. 0542.643881 - fax 0542.643628



LA PROPRIETA':

ANTONIETTA RUSTICHELLI

RSTNNT36S61D037R

SOMMARIO

Art. 1. - Generalità, ambito di applicazione ed efficacia.

Art. 2. - Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Art. 3. - Definizioni.

Art. 4. - Modalità di attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Art. 5. - Requisiti delle opere sistemate a bosco/verde.

Art. 6. - Struttura ricettiva alberghiera.

Art. 7. - Sistemazione fisica degli spazi scoperti di pertinenza.

Art. 8. - Variazioni ammesse del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Art. 1.

Generalità, ambito di applicazione ed efficacia.

1. Le presenti Norme di Attuazione si applicano alle aree comprese entro il perimetro dell'area sottoposta a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata dell'Ambito del PRG del Comune di Carpi, definito Comparto F13, di cui all'Art. 61, come "*Zone di trasformazione direzionale commerciale (tipo F)*" che ne disciplina le prescrizioni espresse e ne definisce le trasformazioni edilizie e quelle d'uso.
2. Per tutto quanto non indicato nelle presenti norme si fa riferimento a quelle regole e prescrizioni contenute nella NTA del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente del Comune di Carpi.

Art. 2.

Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

1. In conformità ai disposti di cui all'articolo 38 comma 3 della LR 24/2017, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata si compone dei seguenti elaborati:
 - Tav. 1.** Inquadramento urbanistico e Catastale;
 - Tav. 2.** Rilievi planoaltimetrici e profili - Stato di fatto. 1:1.000;
 - Tav. 3.** Rilievo fotografico e punti di vista;
 - Tav. 4.** Planimetria generale di progetto. 1:500
 - Tav. 5.** Planimetria generale di progetto con quote planoaltimetriche e sezioni.
 - Tav. 6.** Planimetria di progetto con coordinamento degli altri comparti limitrofi.
 - Tav. 6 bis.** Connessioni con il tessuto urbanistico circostante.
 - Tav. 7.** Planimetria di progetto con individuazione: VP, VC, SE.
 - Tav. 8.** Planimetria di progetto: aree di cessione e tabella parametri urbanistici.
 - Tav. 9.** Planimetria di progetto con schema reti (sottoservizi: fognature, rete idrica, elettrica e gas).
 - Tav. 10.** Rendering.
 - Elab. A.** Relazione illustrativa generale;
 - Elab. B.** Norme Tecniche di Attuazione del Comparto;
 - Elab. C.** Schema di Convenzione;
 - Elab. D.** Preventivo di spesa per le opere di urbanizzazione (VP e VC);
 - Elab. E.** Relazione geologica, geotecnica e sismica.
 - Elab. F1.** ValSAT - Rapporto Ambientale.
 - Elab. F2.** ValSAT - Sintesi non Tecnica.
 - Elab. G.** Relazione Economico-finanziaria (art. 38, c. 2, lettera c, LR 24/2017).
 - Elab. H.** Relazione Valutazione impatto acustico.
 - Elab. I.** Relazione idraulica ai sensi della Direttiva Regionale (DGR 1300/2016).
 - Elab. L.** Relazione tecnico-illustrativa "Allacciamenti privati di fognatura acque meteoriche e nere" con relative Tav. 01, Tav. 02 e Tav. 03.
 - Elab. M.** Relazione sostenibilità energetica.

Art. 3

Definizioni.

1. Si assumono come definizioni quelle comprese nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia ai sensi art. 57 della LR 15/2013 e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi approvato con deliberazione della Giunta Regionale DGR 922/1017 e smi, nonché quelle contenute nelle NTA del PRG vigente.

Art. 4

Modalità di attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

1. Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata sarà attuato, dopo la stipula della convenzione, con la presentazione e il rilascio dei Permessi di Costruire sia per la sistemazione dell'area a bosco/verde sia per l'edificazione del lotto per il Motel.

Art. 5

Requisiti delle opere sistemate a bosco/verde.

1. Il progetto delle opere del verde ha la funzione di definire le caratteristiche progettuali e posizionali, nonché i costi preventivati, facendo attenzione al loro razionale e coerente raccordo con le aree e/o le opere di competenza pubblica.
2. I progetti definitivi del verde/bosco saranno conformi ai criteri generali d'impianto degli esemplari arborei e arbustivi per cui ogni impianto dovrà essere realizzato con materiale vivaistico di prima qualità certificato o munito di passaporto, se richiesto per la specie, privo di lesioni, fisiopatie e fitopatie in atto; o le alberature da mettere a dimora, fornite in zolla, dovranno appartenere come dimensione minima a una delle seguenti classi di circonferenza del fusto, misurata a 100 cm dal colletto: 18-20 cm o 20-22 cm, indipendentemente dalla fornitura e, comunque messe a dimora nel periodo stagionale più consono.
3. Le essenze arboree e arbustive da utilizzare, sono quelle descritte nel Piano Particolareggiato, in conformità ai "*Criteri applicativi per la corretta scelta e messa a dimora di alberature e arbusti sul territorio del Comune di Carp*" di cui alla Delibera di Giunta Comunale 210/2005.
4. Al fine del rispetto della normativa vigente, all'interno del comparto F13, è richiesta la piantumazione minima di 80 alberi/ha) e 120 arbusti/ha, da collocarsi tutti all'interno del Verde Pubblico (VP).

Art. 6

Struttura ricettiva alberghiera.

1. Il nuovo edificio è realizzato all'interno del lotto individuato nella Tav. 4, nel rispetto sia delle quantità definite nella tabella successiva che delle caratteristiche individuate nel successivo comma **5** nonché dei seguenti parametri:
 - a. distanza minima dai confini: m 7;
 - b. altezza massima: ml 10,50;
 - c. numero massimo dei piani fuori terra: 3;
 - d. parcheggi di pertinenza interni al lotto: 50% della SU o, quando previsto da parametri di specifiche norme di settore, se in quantità superiore.
2. La disposizione fisica dell'edificio è consentita all'interno dell'area di massimo ingombro, individuata nella **Tav. 4**, purché sia mantenuta la quantità massima di SU prevista dal Piano Particolareggiato, così come indicato al comma 1.

3. Gli indici e i relativi parametri di Superficie Utile (SU) sono quelli stabiliti dall'art. 61 delle NTA del PRG, nei termini seguenti:
 - Area concentrazione edificabilità **SE** = 40% ST
 - Indice di utilizzazione territoriale **UT** = 0,3 mq/mq
 - Area permeabile **IP** = 20%
4. La pavimentazione dei posti auto a raso privati sarà realizzata con masselli autobloccanti o altro materiale certificati/o permeabili almeno al **75%** dalla ditta produttrice, in accordo con gli uffici comunali competenti.
5. La tipologia edilizia non è vincolante per cui è consentita l'edificazione su uno o più piani, ma anche su pilotis.
6. Le finiture sono libere mentre le coperture devono tenere conto, nel caso di soluzioni per il risparmio energetico (elettricità, acqua calda e/o fotovoltaico), della conseguente e necessaria pendenza.

Articolo 7.

Sistemazione fisica degli spazi scoperti di pertinenza.

1. Per spazi scoperti di pertinenza s'intendono quelle aree da sistemare a giardino, ad area pavimentata, ad accesso carrabile e a posto auto a raso, strettamente legati da rapporti pertinenziali al complesso edilizio.
2. Questi sono progettati all'interno del lotto individuato e perimetrato nella **Tav. 4**; la sistemazione dell'area di pertinenza dovrà fare riferimento a un progetto unitario riferito all'intero lotto.
3. All'interno del lotto di pertinenza della struttura ricettiva possono essere piantati alberi e arbusti conformemente ai criteri di cui al precedente Art. 5, comma 3, e scelti fra quelle autoctone: *olmus campestre*, *acer campestre*, *carpinus betulus*, *quercus pubescens*, *populus alba*, *tilia petiolaris*, *fraxinus excelsior*, *alnus glutinosa*, *osmanthus*, *prunus spinosa*, *viburnum tinus*, *syringa vulgaris*, *corylus avellana*.

Art. 8

Variazioni ammesse al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

1. Non comportano l'attivazione della procedura di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto, le seguenti variazioni:
 - modifica a terra del disegno del fabbricato, nella misura massima del 20% della sagoma limite, così come individuata dalla **Tav. 4**, derivanti da esigenze strutturali e/o funzionali;
 - la separazione, se collegati, tra l'edificio principale e le rimesse/garage, purché rimanga inalterato lo schema di distribuzione interna e i restanti parametri edilizi complessivi del Piano Particolareggiato;
 - l'inserimento di soppalchi, dopo la chiusura dei lavori e/o dell'agibilità, pur nel rispetto del limite di edificabilità di cui al precedente Art. 5 e, comunque, a seguito di presentazione di idoneo titolo edilizio.