

COMUNE DI CARPI

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA - COMPARTO "F2" - IN VIA NUOVA PONENTE A CARPI



PROGETTAZIONE URBANISTICA:

Ing. Massimo Barbi



DESCRIZIONE:

NORME TECNICHE D' ATTUAZIONE

dwg 027/21

Massimo Barbi

INGEGNERE

Ingegneria

Architettura

Urbanistica

Arredamento

Sicurezza Cantieri

Acustica Ambientale

Studio Tecnico

41012 Carpi (Mo) - via C. Marx, 97
Tel. 059/64.40.40 - Fax. 059/64.44.58
e-mail: info@ingbarbi.com
web: www.ingbarbi.com

PROPRIETA':

Sig. Pietro Bellelli

Sig.ra Sara Bellelli

Sig.ra Maura Tamani

Sig.ra Lucia Bellelli

Sig.ra Angela Bellelli

BINDAJ S.r.l.

BE.TA SOCIETA' A
RESPONSABILITA' LIMITATA

Sig. Giorgio Rovatti

Sig.ra Marzia Pignatti

ELABORATO:

B

Rev2

Agosto 2023

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – GENERALITA'

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata costituisce strumento urbanistico attuativo ai sensi dell'art.31 della L.R. 20/2000 e dell'art.4 della L.R. 24/2017 e successive modificazioni e integrazioni, relativamente all'area F2 direzionale - commerciale, come definita e delimitata dal vigente P.R.G. Esso è conforme alle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. per quanto riguarda le destinazioni di zona e le relative norme, che sono vincolanti per i soggetti attuatori degli interventi edilizi diretti.

Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- *Elaborato A_Rev2_* Relazione illustrativa generale;
- *Elaborato B_Rev2_* Norme tecniche d'attuazione;
- *Elaborato C_Rev3_* Bozza dello schema di convenzione;
- *Elaborato D_Rev2_* Relazione tecnica acquedotto, gasdotto e fognature;
- *Elaborato E_Rev2_* Relazione di rischio idraulico;
- *Elaborato F_Rev1_* Relazione geologica, geotecnica e sismica;
- *Elaborato G_Rev2_* Relazione tecnica previsionale di impatto acustico;
- *Elaborato H_Rev2_* Relazione di sostenibilità energetica;

- *Elaborato I_Rev2_* Relazione VALSAT;
- *Elaborato L_Rev2_* Relazione agronomico - ambientale;
- *Elaborato M_Rev2_* Preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione primaria;
- *Elaborato N_Rev2_* Preventivo di spesa delle opere a verde pubblico;
- *Elaborato O_Rev3_* Cronoprogramma;
- *Elaborato P_* Relazione Parcheggi pubblici P2_ANNULLATO;
- *Elaborato Q_Rev2_* Valutazione previsionale del traffico;

- **Tav.1_Rev2**_Estratto di PRG-Inquadramento catastale-Distinta proprietari_ Scala 1:2000;
- **Tav.2_Rev2**_Rilievo pianoaltimetrico dello stato di fatto_ Scala 1:1000;
- **Tav.3_Rev2**_Documentazione fotografica_ Scala 1:2000;
- **Tav.4_Rev3**_Planimetria di progetto_ Scala 1:1000;
- **Tav.5_Rev3**_Planimetria di progetto quotata_ Scala 1:500;
- **Tav.6_Rev3**_Planimetria con ripartizione funzionale VP-VC-SE_ Scala 1:1000;
- **Tav.7_Rev2**_Planimetria della Permeabilità VP-VC_ Scala 1:1000;
- **Tav.8_Rev2**_Planimetria generale di progetto parcheggi pubblici P2 e privati P1_ Scala 1:1000;
- **Tav.9_Rev3**_Planimetria di progetto con aree di cessione_ Scala 1:1000;
- **Tav.10_Rev2**_Planimetria di progetto della rete di raccolta fognature acque bianche e nere_ Scala 1:500;
- **Tav.10a**_Aree private_Smaltimento in loco e recupero acque piovane_ Scala 1:500;
- **Tav.11_Rev2**_Planimetria di progetto delle reti di distribuzione acquedotto e gas metano_ Scala 1:500;
- **Tav.12_Rev2**_Planimetria di progetto della rete di distribuzione linee telefoniche e fibra ottica_ Scala 1:500;
- **Tav.13_Rev2**_Planimetria di progetto della rete di distribuzione fornitura energia elettrica_ Scala 1:500;
- **Tav.14_Rev2**_Planimetria di progetto dell'impianto d'illuminazione stradale_ Scala 1:500;
- **Tav.15_Rev2**_Planimetria con individuazione delle aree tecnologiche_ Scala 1:500;
- **Tav.16_Rev2**_Planimetria sistemazione del verde e impianto di irrigazione_ Scala 1:500;
- **Tav.16a**_ Sistemazione del verde – Percorso Salute._ Scala 1:1000;
- **Tav.17_Rev2**_Profili e sezioni stradali_ Scala 1:2000, 1:500; 1:50;

- **Tav.18_Rev2**_Ingrandimenti planimetrici_ Scala 1:2000, 1:100;
- **Tav.19_Rev2**_Planimetria dei flussi di traffico_ Scala 1:1000;
- **Tav.20_Rev2**_Planimetria individuazione aree carico-scarico merci_Scala 1:1000;
- **Tav.21_Rev2**_Planimetria di progetto con definizione dei materiali _ Scala 1:500;
- **Tav.22_Rev2**_Planimetria di progetto con indicazione della segnaletica stradale_ Scala 1:500;
- **Tav.23_Rev2**_ Valutazione previsionale di impatto acustico_ Scala 1:1000;
- **Relazione sulla sostenibilità economico-finanziaria e Allegati** composta dai seguenti documenti:
 - 2023.08.10 - PERIZIA F2 a firma del Dott. Commercialista Enrico Bandiera;
 - Allegato 1 - Analisi e stima delle componenti economico finanziarie e di fattibilità;
 - Allegato 2 – Contratto di Opzione Irrevocabile per l’acquisto di immobili;
 - 2023.08.10 - DICH. SOST. BANDIERA (per proprietà Bellelli);
 - Dichiarazione M_Pignatti;
 - Dichiarazione espresso impegno soggetti attuatori;
- **Documentazione Catastale_Rev2;**
- **Procure Speciali e Doc. Identità proprietari.**

Art. 3 - PROCEDURE, VALIDITA' ED EFFICACIA

Le procedure di formazione, adozione ed approvazione del Piano Particolareggiato e delle sue eventuali Varianti, sono quelle di cui all’art. 35 della L.R. 20/2000 e all’art.4 della L.R. 24/2017 e s.m.i..

Il Piano Particolareggiato ha validità ed efficacia per 10 anni a partire dalla data di stipula della relativa Convenzione Urbanistica; entro il termine di validità possono essere adottate eventuali varianti.

Eventuali modifiche in corso di realizzazione del presente Piano Particolareggiato **non costituiscono variante** quando:

- la modifica della sagoma e delle relative superfici degli edifici indicati con le lettere "1" - "2" - "3" - "4", purchè tali modifiche non alterino la sagoma complessiva di massimo ingombro, che gli esercizi commerciali ivi inseriti prevedano, in ciascuno di essi, al massimo medio-piccole strutture commerciali, che la superficie complessiva, prevista per i quattro edifici, rimanga inalterata nel suo complesso;
- si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato;
- l'installazione all'interno dell'area oggetto del P.P. di volumi tecnici, impianti fissi ed opere accessorie, anche qualora non fossero espressamente contemplati dagli elaborati del P.P., quali: impianti tecnici, cisterne, rampe interrato o in elevazione, scale esterne di sicurezza e di servizio, ascensori esterni, elementi esterni di protezione dagli agenti atmosferici, pensiline per postazioni carrelli, elementi di arredo esterno e accessori in genere (ringhiere, elementi spartitraffico, segnaletiche ed insegne orizzontali e/o verticali);
- si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza, delle aree di carico-scarico merci, dei parcheggi per i mezzi di trasporto e degli accessi carrai, delle aree a verde condominiale, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva;
- si tratti di modeste modifiche alle dividenti dei lotti nell'ordine della tolleranza grafica ed a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno, finalizzato alla approvazione dei frazionamenti;
- saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati;

- l'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato, corrispondente alla SE, come individuata negli elaborati di piano;
- saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero di piani, numero delle unità, inserimenti di interrati per autorimesse) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal P.R.G., in particolare delle distanze minime e della visuale libera, e dalle Norme del presente Piano Particolareggiato.
- modifiche delle reti infrastrutturali pubbliche a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Si specifica che **non sono possibili gli accorpamenti di più lotti** e quindi non è possibile la realizzazione di Medio-Grandi e Grandi Strutture Commerciali, in quanto le Superfici d'edificazione SE dei lotti privati risultano sempre separate tra loro da fasce di Verde condominiale VC interno ai lotti, aree che non possono essere spostate.

Art. 4 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano le previsioni urbanistiche riguardante l'intervento nel Comparto F2, secondo la perimetrazione riportata negli elaborati grafici allegati.

L'intervento ha per oggetto la realizzazione di nuove costruzioni e le relative infrastrutture.

Subordinatamente a quanto disposto dalla Convenzione ed alla stipula della medesima, l'intervento previsto dal Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata, sarà attuato ed autorizzato attraverso gli appositi Permessi di Costruire.

Art. 5 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE PROPRIETA'

Il catasto, le cui visure sono allegate al presente Piano Particolareggiato, individua questo ambito al Foglio n. 109, Mappali n. 60-66-69-86 e al Foglio 134, Mappali 530-531 del N.C.T. del Comune di Carpi.

Si individuano di seguito le proprietà dei singoli Mappali:

PROPRIETA'	N. PROPRIETA'	SUP. CATASTALE MAPPALI	PERCENTUALE DI PROPRIETA'
BELLELLI PIETRO BELLELLI SARA TAMANI MAURA BELLELLI LUCIA BELLELLI ANGELA BINDAJ S.R.L.	1	37.184 mq	51.46 %
BELLELLI PIETRO BELLELLI SARA TAMANI MAURA BELLELLI LUCIA	2	22.560 mq	31.22 %
BE.TA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	3	1.103 mq	1.53 %
ROVATTI GIORGIO	4	5.705 mq	7.895 %
PIGNATTI MARZIA	5	5.705 mq.	7.895 %
TOTALE mq		72.257 mq	100.00 %

Vedi relativa tavola grafica *Tav.1_Rev2_ Estratto di PRG-Inquadramento catastale-Distinta proprietari*

Art. 6 – ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

Norme tecniche di attuazione del P.R.G.:

Il Piano Regolatore del Comune di Carpi, all'interno delle norme tecniche di attuazione, individua i terreni oggetto del presente Piano Particolareggiato come:

Titolo III° - Capo V° _ "Città da Trasformare"

Art. 61 - Zone di trasformazione Direzionale - Commerciale (tipo F) (Var. 17 C.C. n. 51/2008, Var. 19 C.C. n. 114/2009, Var. 24 C.C. n. 133/2011, Var. 35 C.C. n. 140/2015, Var. 42 C.C. n. 116/2017).

Art. 61.02 N.T.A. Ripartizione Funzionale:

Il comparto denominato F2 ha una *Superficie Territoriale ST pari a 72.257 mq.*

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata presenta una proposta progettuale unitaria pertanto, ai sensi del vigente Art. 61 delle NTA, ne conseguono i seguenti parametri:

SE - Area di concentrazione edificazione < 40% ST = mq 28.518 < 28.903 mq (40% di ST);

VC - Area di verde condominiale > 20% ST = mq 14.508 > 14.451 mq (20% di ST);

VP - Area di cessione > 40% ST = mq 29.231 > 28.903 mq (40% di ST).

Art. 61.03 N.T.A. Usi Previsti:

U1/1 Abitazioni residenziali

U2/1 Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato

U2/2 Medio piccole strutture commerciali di vendita

U2/3 Pubblici esercizi

U2/4 Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico

U2/5 Artigianato di servizio

U2/6 Attrezzature sociali, sanitarie culturali, sedi istituzionali e rappresentative

U3/1 Terziario ad alto afflusso di pubblico

U3/2 Medio grandi strutture commerciali di vendita

U3/3 Grandi strutture commerciali di vendita

U3/4 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

U3/5 Distribuzione carburanti per autotrazione

U3/6 Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

U3/7 Discoteche ed attrezzature per feste popolari ad elevata utenza di pubblico

U6/1 Alberghi e motel

U6/2 Centri congressuali

Usi regolati: fino ad un massimo del 20% della SC: U2/3,U2/5,U2/6,U3/5,U3/6,U3/7.

U1/1 fino ad un massimo di 150 m, di SC per ogni unità produttiva.

Qualora negli strumenti attuativi siano previsti usi di tipo commerciale, questi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni previste dall'art.29.

Ingegneria . Architettura . Urbanistica . Arredamento . Sicurezza Cantieri . Acustica Ambientale

via C. Marx, 97 - 41012 Carpi (Mo) - Telef. 059. 64.40.40 - Fax. 059. 64.44.58

P. Iva 01741630360 - Cod. Fiscale BRB MSM 58B17 C951Q

e-mail : info@ingbarbi.com - web : www.ingbarbi.com

Per gli ambiti F1, F2, F3, F9, F10 e F13 l'insediamento di strutture di vendita medio-grandi e grandi è vincolato alle condizioni dell'art.29.06 del NTA.

Art 61.04 N.T.A. Modalità di Attuazione:

Attuazione tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata avente i seguenti parametri:

- Superficie Territoriale: ST = 72.257 mq
- Indice di utilizzazione territoriale UT = 0,30 mq/mq
- Superficie Complessiva max. SC = 21.677 mq
- Indice di permeabilità IP su VC > 70%;
- IP su VP > 90%
- Densità arborea: A = 80 alberi/ha
- Densità arbustiva: AR = 120 arbusti/ha
- Altezza massima dei fabbricati: non esiste limite di altezza massima

UTILIZZAZIONE SUPERFICIE COMPLESSIVA	NORME	PROGETTO
ST = Superficie Territoriale	72.257 mq	72.257 mq
UT = Indice di utilizzazione territoriale	0.3 mq/mq	
Superficie complessiva ammessa	21.677 mq	
Superficie complessiva oggetto del presente PP		9.280 mq
Superficie complessiva residua non utilizzata		12.397 mq
TOTALE	21.677 mq	21.677 mq

RIPARTIZIONE FUNZIONALE	NORME	PROGETTO
SE = Area di concentrazione edificazione < 40% di ST	28.903 mq	28.518 mq
VP = Verde Pubblico > 40% di ST	28.903 mq	29.231 mq
VC = Verde Condominiale > 20% di ST	14.451 mq	14.508 mq
ST = Superficie Territoriale	72.257 mq	72.257 mq

Vedi relativa tavola grafica *Tav.6_Rev3_Planimetria con ripartizione funzionale VP-VC-SE*

LOTTE	SUPERFICIE mq	SE mq	VC mq	SC mq	UF	SV mq
Lotto 1	6244	3583	2661	2600 600 U2/3, 1000 U2/2n, 1000 U2/4	0,4038	700
Lotto 2	7217	4189	3028	2200 U3/6	0,3048	-
Lotto 3	6903	4216	2687	2200 U2/2n	0,3187	1499
Lotto 4	8035	7189	846	2280 U2/2a	0,2838	1499

Vedi relativa tavola grafica *Tav.4_Rev3_Planimetria di progetto*

Ai sensi della normativa regionale vigente e del POIC si chiarisce che:

- i 4 lotti in progetto sono indipendenti l'uno dagli altri;
- le strutture commerciali che si insedieranno al loro interno sono definite come Medio-Piccole Strutture in quanto hanno una superficie di vendita SV inferiore a 1500 mq. e saranno strutture autonome, completamente separate le une dalle altre, pertanto non si potranno configurare come un unico centro commerciale;
- per ciascuna struttura commerciale i parcheggi privati P1 sono stati ricavati all'interno del proprio lotto di pertinenza, rispettando gli standard richiesti;
- sono vietati gli accorpamenti di più lotti in quanto le Superfici d'edificazione SE dei lotti privati risultano sempre separate tra loro da fasce di Verde condominiale VC interno ai lotti.

Art. 7 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI E PUBBLICI

L'Emendamento alla Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 "Rinnovo Autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato della Zona di Trasformazione : direzionale-commerciale di tipo F, Ambito F/2" vincola alla proposizione di soli interventi che prevedano la riduzione del consumo del suolo e la tutela del patrimonio ambientale e del paesaggio, limitando l'utilizzo della superficie verde pubblica e condominiale per opere di urbanizzazione e puntando quindi a ridurre la superficie permeabile adibita a posti auto di pertinenza pubblica o privata.

Per tale motivo:

- I parcheggi pertinenziali P1 sono stati ricavati totalmente all'interno dell'Area di Concentrazione Edificazione SE, evitando così di realizzare degli stalli nelle aree destinate a VC e mantenendo tutta l'Area di Verde Condominiale a verde permeabile al 100%.

Essi sono stati in larga parte collocati all'interno della sagoma degli edifici, in quanto nei lotti 1, 2 e 3 si è adottata una soluzione a parcheggi interrati, con solo una minima parte della dotazione ricavata nell'area esterna di pertinenza del fabbricato e comunque in corrispondenza della SE.

Si intende sottolineare che lo schema distributivo dei parcheggi P1 in progetto, così come la collocazione delle aree di carico-scarico merci e i parcheggi per i mezzi di trasporto, sono indicativi e non vincolanti e che i parcheggi interni al fabbricato potranno, in fase di progettazione esecutiva, essere collocati anche ad un livello semi-interrato o al piano terra dell'edificio.

La loro superficie dovrà soddisfare i parametri evidenziati negli articoli 22 e 23 della TABELLA USI inserita all'interno delle N.T.A.

- I parcheggi pubblici P2 relativi ai lotti "1" - "2" - "3" - "4", pari a 139 stalli, sono stati localizzandoli totalmente a margine della nuova strada di lottizzazione e anch'essi collocati all'interno delle aree di SE, mantenendo così a verde permeabile al 100% tutta l'Area di Cessione VP.

La loro superficie dovrà soddisfare i parametri evidenziati negli articoli 22 e 23 della TABELLA USI inserita all'interno delle N.T.A.

Nella determinazione dei posti auto sia pertinenziali P1 che pubblici P2, si è assunta una superficie cadauno pari a mq 25,00, comprensiva della superficie dello stallo (ml 5,00 x ml 2,50) e dell'area di manovra per accedervi, in conformità all'art. 29.05 delle N.T.A..

La viabilità pubblica principale, i parcheggi pubblici P2, la pista ciclopedonale, i marciapiedi pedonali, gli accessi carrai, le aree delle cabine elettriche e dei cassonetti R.S.U., fanno parte delle aree di cessione, e sono quindi computate all'interno dell'SE.

art. 28 NTA - CALCOLO DELLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI "P2"			
LOTTO	DESTINAZIONE	SC	P2 richiesti da PRG
1	U2/3 – Pubblici esercizi con SC>150 mq U2/2n – Medio-Piccole Strutture Commerci del settore non alimentare U2/4 – Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico	600 mq 1000 mq 1000 mq	1mq/2mq SC = 12 P2 1mq/2,5mq SC = 16 P2 1mq/10 mq SC = 4 P2 Tot. P2 richiesti = 32
2	U3/6 – Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo	2200 mq	1mq/2,5mq SC = 35 P2
3	U2/2n - Medio-Piccole Strutture Commerci del settore non alimentare	2200 mq	1mq/2,5mq SC = 35 P2
4	U2/2a - Medio-Piccole Strutture Commerci del settore alimentare	2280 mq	1mq/2,5mq SC = 37 P2
TOTALE POSTI AUTO P2 Richiesti da PRG			139 P2
TOTALE POSTI AUTO P2 in Progetto			139 P2
E' richiesto 1 posto auto per disabili ogni 20 o frazione di 20: Posti auto per disabili richiesti = 7			di cui 8 per disabili

Vedi relativa tavola grafica *Tav.8_Rev2_Planimetria generale di progetto parcheggi pubblici P2 e privati P1*

art. 28 NTA - CALCOLO DELLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI "P1"				
LOTTO	DESTINAZIONE	SC	SV	P1 richiesti da PRG
1	U2/3 – Pubblici esercizi con SC>150 mq U2/2n – Medio-Piccole Strutture Commerciali del settore non alimentare U2/4 – Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico	600 mq 1000 mq 1000 mq	700 mq.	10mq/35mq SC = 7 P1 1 posto auto/25mq SV = 28 P1 10mq/100mq SC = 4 P1 Tot. P1 richiesti = 39
2	U3/6 – Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo	2200 mq	-	10mq/100mq SC = 9 P1
3	U2/2n - Medio-Piccole Strutture Commerciali del settore non alimentare	2200 mq	1499mq	1 posto auto/20mq SV = 75 P1
4	U2/2a - Medio-Piccole Strutture Commerciali del settore alimentare	2280 mq	1499mq	1 posto auto/13mq SV = 115 P1
TOTALE POSTI AUTO P1 Richiesti da PRG				238 P1
TOTALE POSTI AUTO P1 in progetto				304 P1

Vedi relativa tavola grafica *Tav.8_Rev2_Planimetria generale di progetto parcheggi pubblici P2 e privati P1*

L'area rientrante nel Verde Pubblico VP sarà pertanto totalmente permeabile e quasi interamente costituito da area prativa, ad eccezione dei percorsi pedonali all'interno del parco che saranno in terreno compattato.

SUDDIVISIONE AREE DI VERDE PUBBLICO	
Verde pubblico	29.231 mq
TOTALE VP in progetto	29.231 mq

Art. 8 - PERCORSI CARRABILI INTERNI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La progettazione esecutiva della viabilità dovrà prevedere, in conformità al P.P., la viabilità pubblica oltre alla realizzazione delle corsie di accesso e manovra dei parcheggi pubblici a raso.

La pavimentazione dei posti auto a raso, sia pubblici che privati, sarà realizzata con masselli autobloccanti di colore grigio posati sfalsati.

I singoli stalli verranno suddivisi mediante doppia fila di autobloccanti di colore rosso, posati longitudinalmente allo stallo.

Il percorso ciclopedonale pubblico verrà realizzato in masselli autobloccanti di colore rosso con posa sfalsata; verrà inoltre realizzata una fila di autobloccanti di colore grigio posati a correre ai lati della pista.

La pavimentazione della strada a servizio del comparto e delle corsie di manovra è prevista in conglomerato bituminoso e, comunque, sarà conforme ai contenuti delle Linee Guida comunali approvate con determina dirigenziale n°1033/2008.

Art. 9 - SISTEMAZIONI A VERDE

Le sistemazioni a verde delle aree pubbliche e private saranno conformi alle linee guida principali contenute nel presente Piano Particolareggiato e, puntualmente definite, in fase di progettazione esecutiva relativa alle opere di urbanizzazione ed ai singoli edifici.

In ogni caso per la definizione delle essenze arboree ed arbustive da utilizzare, si dovrà fare riferimento ai “Criteri applicativi per la corretta scelta e messa a dimora di alberature ed arbusti sul territorio del Comune di Carpi e loro successiva manutenzione” allegata alla Delibera di Giunta comunale 210/2005 e, comunque, in accordo con l'ufficio tecnico comunale preposto.

Per il rispetto della normativa vigente, all'interno del comparto F2, è richiesta la piantumazione di 578 alberi (80 alberi/ha) e 867 cespugli (120 arbusti/ha), da collocarsi all'interno del verde pubblico VP.

Il progetto prevede la messa a dimora di 410 alberi e di 900 arbusti.

Ingegneria . Architettura . Urbanistica . Arredamento . Sicurezza Cantieri . Acustica Ambientale

via C. Marx, 97 - 41012 Carpi (Mo) - Telef. 059. 64.40.40 - Fax. 059. 64.44.58

P. Iva 01741630360 - Cod. Fiscale BRB MSM 58B17 C951Q

e-mail : info@ingbarbi.com - web : www.ingbarbi.com

A compensazione dei 168 alberi non piantumati (578 richiesti - 410 in progetto) si prevede la REALIZZAZIONE DI UN "PERCORSO SALUTE" PER COMPLESSIVE 15 STAZIONI che si svilupperà all'interno del verde pubblico a lato dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

DIMENSIONAMENTO DENSITA' ARBOREE E ARBUSTIVE	PRG	PROGETTO
ST= Superficie Territoriale	72.257 mq	72.257 mq
Densità arborea = 80 alberi/Ha	578	410 a compensazione della rimanente quota di alberi si chiede di poter realizzare all'interno del verde pubblico un "percorso salute" per complessive 15 stazioni
Densità arbustiva = 120 cespugli/Ha	867	900

Vedi relativa tavola grafica *Tav.16_Rev2_Planimetria sistemazione del verde e impianto di irrigazione.*

Art. 10 - SERVIZI TECNOLOGICI DI INTERESSE COLLETTIVO

Gli impianti tecnici delle reti dei pubblici servizi richiesti da Enel, Aimag, Telecom o altri enti, sia ad uso esclusivo dei singoli lotti che di pubblica utilità da cedere ai suddetti, dovranno, di preferenza essere ricompresi nelle aree di cessione.

In caso ciò fosse impossibile, verranno costituite idonee servitù.

I manufatti ad uso specifico di un singolo lotto o fabbricato, salvo diverse specifiche delle aziende erogatrici, dovranno preferibilmente essere collocati all'interno del lotto

Ingegneria . Architettura . Urbanistica . Arredamento . Sicurezza Cantieri . Acustica Ambientale

via C. Marx, 97 - 41012 Carpi (Mo) - Telef. 059. 64.40.40 - Fax. 059. 64.44.58

P. Iva 01741630360 - Cod. Fiscale BRB MSM 58B17 C951Q

e-mail : info@ingbarbi.com - web : www.ingbarbi.com

o dell'edificio privato o, comunque, in appositi manufatti o locali predisposti nel rispetto di tutte le vigenti normative.

Gli armadietti per gli allacciamenti ai pubblici servizi dovranno essere alloggiati in appositi manufatti o nicchie predisposti dal lottizzante o dal costruttore dell'edificio per il quale sono stati realizzati.

Le reti dei sottoservizi ed i relativi manufatti fuori terra, quali a titolo esemplificativo le cabine elettriche, potranno essere adeguate e/o integrate dal proponente a seguito di ulteriori rilievi e accertamenti tecnici o per mutate esigenze progettuali ma, comunque, nel pieno rispetto delle modalità di fornitura delle aziende erogatrici, le quali dovranno autorizzare le eventuali modifiche proposte.

Art. 11 - OPERE E INSTALLAZIONI ACCESSORIE

E' prevista e consentita l'installazione all'interno dell'area oggetto del P.P. di volumi tecnici, impianti fissi ed opere accessorie, anche qualora non fossero espressamente contemplati dagli elaborati del P.P., quali: impianti tecnici, cisterne, rampe interrato e in elevazione, scale esterne di sicurezza e di servizio, ascensori esterni, elementi esterni di protezione dagli agenti atmosferici, pensiline per postazioni carrelli, elementi di arredo esterno e accessori in genere (ringhiere, elementi spartitraffico, segnaletiche ed insegne orizzontali e/o verticali.

I totem pubblicitari aziendali, i lampioni e le torri faro potranno essere collocati su aree private o su aree di cessione purchè nel rispetto delle norme vigenti; detti elementi potranno essere collocati in deroga alle distanze minime dai confini di proprietà e dai confini stradali.

Se collocati all'interno delle aree private, tali opere e/o installazioni saranno oggetto di specifica documentazione che il proponente depositerà presso gli uffici competenti prima della loro realizzazione.

La collocazione d'insegne verticali ed orizzontali, sarà definita nell'ambito del singolo progetto edilizio.

Art. 12 - MATERIALI AMMESSI E CARATTERI ARCHITETTONICI

I materiali da utilizzarsi dovranno risultare coerenti con l'impostazione architettonica ed il linguaggio progettuale, oltre che consoni all'inserimento nel contesto, con l'obiettivo di garantire omogenei livelli di composizione architettonica e prestazionali degli edifici da realizzarsi.

Si indicano di seguito, a semplice titolo esemplificativo, gli elementi di finitura che potranno essere utilizzati in sede di progettazione esecutiva:

Finiture esterne delle pareti opache:

- pannelli di rivestimento, lapidei, lignei, laterizi, metallici;
- pannelli di tamponamento prefabbricati in c.a. potranno essere sia orizzontali che verticali, con finitura liscia, lavorata oppure in graniglia di marmo; ai fini del grado di isolamento delle tamponature opache dei fabbricati, potranno essere realizzati sia pannelli a taglio termico, o pannelli con ponti termici, a condizione che in tale seconda ipotesi siano poste all'interno contropareti dotate di strati di materiale isolante, al fine di garantire l'ottimale isolamento termico nel rispetto delle vigenti normative;
- cls in opera con finitura esterna a faccia a vista;
- pareti ventilate o semplici rivestimenti con pannelli metallici;
- elementi metallici lisci e/o sagomati;
- strutture metalliche;
- infissi in acciaio o alluminio verniciato o satinato;
- facciate continue;
- lucernari;
- vetro strutturale

Sono comunque fatti salvi, per ogni singolo edificio, gli autonomi aspetti informativi della progettazione architettonica ed in particolare della progettazione edilizia definitiva ed esecutiva; pertanto sono ammessi sull'involucro edilizio esterno e/o all'interno del lotto costituente la superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile, l'inserimento di lucernari, prese di luce, torrini di estrazione, canne fumarie, evacuatori di fumo e calore, e di qualunque dispositivo tecnico richiesto per il rispetto

delle norme di prevenzione incendi, di sicurezza e di tipo igienico sanitario o comunque connesse alla funzionalità ed alla ispezionabilità di impianti e macchinari in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Sulle coperture dei fabbricati potranno trovare collocazione impianti al servizio degli immobili.

E' ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici in copertura degli edifici, anche su predisposte strutture metalliche grigliate.

Art. 13 - VINCOLI PROGETTUALI SUI MATERIALI INERENTI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' fatto obbligo ai progettisti che si occuperanno della progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di tutte le infrastrutture, di impiegare materiali e tecniche di costruzione che rispettino appieno le tipologie e le caratteristiche dei materiali indicati nella *Tav.21_Rev2_ Planimetria di progetto con definizione dei materiali*.

Art. 14 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici e le aree esterne comprese aperte al pubblico o, comunque, in cui ci sia frequenza e/o permanenza di persone, devono essere realizzate in modo da permettere la fruizione anche a persone disabili.

La progettazione esecutiva sia degli edifici che degli spazi esterni dovrà rispettare le vigenti norme volte alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono fatte salve eventuali soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, a condizione che garantiscano esiti equivalenti rispetto a quelli conseguibili con le soluzioni tecniche prescritte dalla norma di riferimento.

Art. 15 – RECINZIONI

Le aree private potranno essere recintate nel rispetto delle norme vigenti di cui al regolamento edilizio comunale.

In particolare si precisa che la tipologia delle recinzioni sarà definita in fase di presentazione dei singoli progetti edilizi.

Art. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Fa parte del presente Piano Particolareggiato anche il “progetto definitivo” (non esecutivo) delle opere di urbanizzazione.

Successivamente alla firma della convezione urbanistica, dovrà essere depositato il “progetto esecutivo” delle opere di urbanizzazione relativamente alle aree pubbliche.

Durante la definizione dei suddetti progetti potranno essere apportare eventuali modifiche non sostanziali a quanto previsto nel “progetto definitivo” qui allegato.

Il progetto delle infrastrutture viabilistiche e ciclopedonali, l'illuminazione pubblica, il verde pubblico e gli arredi urbani dovrà attenersi a quanto prescritto dalle Linee Guida comunali approvate con determina dirigenziale n°1033/2008.

Analogamente si dovrà fare riferimento al Disciplinare tecnico di AIMAG per quanto riguarda le reti per la raccolta delle acque meteoriche, delle acque reflue, per la distribuzione del gas metano e dell'acquedotto ed alle indicazioni tecniche fornite da ENEL e TELECOM per le rispettive reti di distribuzione dell'energia elettrica e rete telefonica.

A lavori eseguiti e dietro richiesta dei soggetti attuatori il Comune di Carpi, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, acquisirà al pubblico demanio le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le quote di verde di urbanizzazione primaria e, se non precedentemente acquisite, la rete di illuminazione pubblica, le fognature come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Nello stesso momento prenderà in carico la gestione di tutto quanto sopra indicato tranne la manutenzione della vasca di laminazione e dei parcheggi pubblici che dovrà rimanere a carico della proprietà e loro aventi causa per tutto il periodo in cui permarrà la destinazione commerciale degli edifici in progetto.

Art. 17 – PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate entro la durata concessa dal relativo titolo abilitativo; sarà comunque possibile richiedere una proroga secondo normativa vigente.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- a) Picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna, dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche;
- b) Realizzazione delle sole massicciate delle sedi stradali utili ai singoli cantieri;

Opere da realizzare:

- a) Rete fognature, con predisposizione degli stacchi d'utenza;
- b) Condotture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- c) Rete di distribuzione energia elettrica BT/MT e relative cabine di trasformazione;
- d) Predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune);
- e) Pavimentazione delle sedi stradali e dei parcheggi d'uso pubblico (può essere posticipato la posa del tappeto d'usura);
- f) Impianto d'illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e funzionante;

Opere da realizzare durante entro la fine del programma edilizio e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:

- a) Realizzazione delle opere di piantumazione nelle aree a verde;
- b) Realizzazione della pista ciclabile e relativo impianto illuminazione;

- c) Completamento delle pavimentazioni stradali;
- d) Completamento della segnaletica stradale;

Carpi, 10 Agosto 2023

Doc. 027/2021

  Ing. Massimo Barbi