

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

COMUNE DI CARPI



Elaborato:

Elaborato n°

BOZZA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

B

scala:

PROPRIETA':

CONTROCAMPO Srl
viale Solferino, 11, 43123, Parma (PR)

Dott. Fabrizio Pizzola
Legale Rappresentante

PROGETTO:

Mario Cucinella Architects Srl
via Francesco Flora 6, 40129 Bologna
tel/fax: +39 051 631 3381, +39 051 631 3316
mca@mcarchitects.it

Arch. Cecilia Patrizi
Project Director
Arch. Ing. Giulia Mariotti
Project Leader

URBANIZZAZIONI:

INGEGNERI RIUNITI
via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
tel: 059 335208
f.salardi@ingegneririuniti.it

Ing. Federico Salardi

Ing. Guasconi Erica
Collaboratore

Consulenze specialistiche

STUDIO CASARINI
via Nicolò Biondo 75, 41012 Carpi (MO)
tel/fax: 059653585
studio@architetti-casarini.com

Arch. Mario Casarini

Arch. Serena Casarini
Arch. Roberto Bertani
Collaboratori

CONSULENTI:

PAESAGGIO:

PAISA' LANDSCAPE
via Alberoni 4, 48121 Ravenna
tel: 0544 217311 mail:info@paisa.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	
02	11.11.2022	-	
03	22.11.2022	Integrazione volontaria	

BOZZA NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO

VARIANTE SPECIFICA - NON SOSTANZIALE - AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA GIA' APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA N.151 del 10/08/2021

ZONA DI TRASFORMAZIONE INSEDIATIVO AMBIENTALE DI TIPO C - AMBITO C/6 POSTA IN COMUNE DI CARPI TRA VIA CORBOLANI E VIA TRE PONTI

PROPRIETA':

CONTROCAMPO SRL con sede in Parma, 43123, Viale Solferino, 11, P.IVA 02932180348, in qualità di Amministratore unico Pizzola Fabrizio, n.a. Fidenza (PR), il 25/03/1972, domiciliato in Parma (PR), Stradello Marche, 6.

Articolo 1 – Funzioni del Piano Particolareggiato,

Il piano particolareggiato assolve alla funzione di definire compiutamente e con diretta efficacia la disciplina urbanistica da osservarsi nell'urbanizzazione e nelle trasformazioni edilizie e dell'uso nelle aree in esso comprese. Ad avvenuta approvazione del piano possono essere rilasciati i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente, in coerenza alla programmazione pluriennale di attuazione, se esistente, anche in forma convenzionata, ai termini dell'art. 17 della L.R. 15/2013 e s.m.i., allo scopo di disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il rilascio dei titoli edilizi relativi agli edifici.

In particolare il presente Piano Particolareggiato d'iniziativa privata costituisce strumento urbanistico attuativo ai sensi dell'art 25 della L.R. 47/78 e s.m., dell'area di trasformazione urbanistica insediativo-ambientale, denominata C6 "Corbolani", posta in Carpi fra via Tre Ponti e via Corbolani, meglio individuata al N.C.T del Comune di Carpi con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 123,

Mapp. 166, esteso Ha 00.07.89, RDE 8,25, RAE 8,15;
Mapp. 167, esteso Ha 00.32.10, RDE 33,56, RAE 33,16;

Foglio 124,

Mapp. 124, esteso Ha. 00.21.00, RDE. 21,96, RAE. 21,69;
Mapp. 125, esteso Ha. 00.20.01, RDE. 20,92, RAE. 20,67;
Mapp. 126, esteso Ha. 00.26.13, RDE. 27,32, RAE. 26,99;
Mapp. 127, esteso Ha. 00.01.24, RDE. 1,30, RAE. 1,28;
Mapp. 128, esteso Ha. 00.01.33, RDE. 1,39, RAE. 1,37;
Mapp. 130, esteso Ha. 00.19.52, RDE. 20,41, RAE. 20,16;
Mapp. 131, esteso Ha. 00.18.14, RDE. 18,97, RAE. 18,74;
Mapp. 132, esteso Ha. 00.01.49, RDE. 1,56, RAE. 1,54;
Mapp. 133, esteso Ha. 00.01.09, RDE. 1,14, RAE. 1,13;
Mapp. 134, esteso Ha. 04.13.30, RDE. 432,15, RAE. 426,90;

Foglio 125,

Mapp. 93, esteso Ha. 01.22.56, RDE. 117,39, RAE. 126,59;

con superficie catastale complessiva di metri quadrati 68.580,00, (sessantottomilacinquecentoottanta) di proprietà della ditta CONTROCAMPO SLR;

Sono inoltre comprese nel perimetro del P.P. le seguenti aree:

Foglio 123,

Mapp. 130, esteso Ha. 00.39.51, RDE. 69,68, RAE. 40,81

Mapp. 165, esteso Ha 02.07.78, RDE 217,26, RAE 214,62;

Foglio 124,

Mapp. 135, esteso Ha. 01.65.15, RDE. 172,68, RAE. 170,59;

Foglio 125,

Mapp. 92, esteso Ha. 02.56.53, RDE. 245,71, RAE. 264,97;

con superficie catastale complessiva di metri quadrati 66.897,00 (sessantaseimilaottocentonovantasette), che, in attuazione alla convenzione sottoscritta in data 13/08/2021, con atto Notaio Micheli in Parma, rep. 7837, la società Controcampo srl ha ceduto gratuitamente e anticipatamente al Comune di Carpi, quale quota parte delle aree destinate a costituire l'area a Parco Pubblico Urbano (aree di U2);

Foglio 123,

Mapp. 168, esteso Ha 00.36.23, RDE 37,88, RAE 37,42;

Foglio 125,

Mapp. 94, esteso Ha. 00.62.73, RDE. 60,08, RAE. 64,79;

con superficie catastale complessiva di metri quadrati 9.896,00 (novemilaottocentonovantasei), che, con atto Notaio Fiori del 20/01/2022, rep. 242528, la Società Controcampo ha ceduto a titolo oneroso alla Fondazione Cassa di Risparmio di Carpi, quale lotto edificabile con superficie complessiva SC attribuita mq. 4.000, destinato alla realizzazione dell'edificio universitario

Foglio 123:

Mapp. 54 di mq. 490, SOMM ARG, di proprietà del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale con sede in Reggio nell'Emilia (RE);

Mapp. 15 di mq. 1.760, prato di proprietà di Demanio Pubblico dello Stato per le Opere di Bonifica con sede in Roma (RM);

con superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta), per i quali la Società Controcampo ha ottenuto, con Concessione n. 24143 del 01/12/2021, da parte del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, atto di concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che interessano i mappali citati;

Foglio 123, 124 e 125 area di sedime della Strada Vicinale Corbolani senza mappali identificativi che misura graficamente mq. 4.749.

Pertanto l'estensione complessiva dell'ambito di trasformazione in oggetto misura catastalmente mq. 152.372,00, mentre dal rilievo eseguito l'estensione complessiva dell'area risulta di mq. 152.532,00.

La società CONTROCAMPO è altresì proprietaria dei terreni agricoli attigui l'ambito di trasformazione C6 identificati catastalmente al **Foglio 124**, mappali **58** di mq. 7.810,00 - **14** di mq. 5.750,00 - **60** di mq. 1.511,00 **61** di mq. 1.406,00, e **21** di mq. 4.788,00 che saranno interessati parzialmente dal bacino di drenaggio e laminazione e dal nuovo fossato di scolo delle acque meteoriche.

Le presenti norme riguardanti la buona riuscita del piano attengono dunque alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche da attuarsi nel perimetro del piano particolareggiato e, nei terreni agricoli suddetti, e risultano vincolanti per i soggetti attuatori del piano o loro aventi causa.

Articolo 2 – Elementi costitutivi del piano e loro efficacia

Gli elementi costitutivi del presente piano particolareggiato sono i seguenti:

ELABORATI GRAFICI		Rev.
TAV. 1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE (AEROFOTO) ED ESTRATTI DI PRG (scale 1:3.000, 1:5.000)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 2	INQUADRAMENTO CATASTALE – ELENCO DELLE PROPRIETÀ (scala 1:1.000)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 3	INQUADRAMENTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO – STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (scala 1:5.000)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 5	PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO (RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO) E RILIEVO DEL VERDE ESISTENTE (scala 1:500)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 5.1	RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO - SEZIONI STATO DI FATTO (scala 1:500)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 6	MASTERPLAN – elaborato non prescrittivo (scala 1:1000)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 7	PLANIMETRIA DI PROGETTO (scala 1:500)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 7.1	PLANIMETRIA DI PROGETTO Piattaforma Mobile Unica (scala 1:200)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 8	SCHEMI VOLUMETRICI/RENDERING	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 8.1	FOTOGRAFIE PLASTICI DI PROGETTO	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 9	PROFILI E SEZIONI CON QUOTE ALTIMETRICHE (scala 1:500)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 10	PLANIMETRIA DI PROGETTO – SISTEMAZIONE DEL VERDE (TIPOLOGIA E NUMERO DI ESEMPLARI) (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 10.1	PLANIMETRIA DI PROGETTO – SISTEMAZIONE DEL VERDE DI CESSIONE (TIPOLOGIA, NUMERO DI ESEMPLARI) (scala 1:500)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 11	PLANIMETRIA VIABILITÀ DI PROGETTO (CARRABILE E CICLO PEDONALE) (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 12	CALCOLO DELLE SUPERFICI DI PROGETTO (PLANIMETRIA SE, VC, VP + DATI SUPERFICI) (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 12.1	CALCOLO DELLE SUPERFICI DI PROGETTO (ZONE FUNZIONALI SE, VC, VP - LOTTI) (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 13	PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE E MASSIMO INGOMBRO (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE

TAV. 13.1	CONFRONTO DELLE AREE DI CESSIONE CON IL P.P. APPROVATO (scala 1:1.000)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 14	PLANIMETRIA VERIFICA STANDARD PARCHEGGI P1-P2 (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 15	PLANIMETRIA DELLE AREE PERMEABILI VC,VP E SE – calcolo permeabilità (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 15.1	PLANIMETRIA DELLE AREE PERMEABILI VC,VP E SE – calcolo permeabilità (var. n.49 PRG) (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 16	PLANIMETRIA DI PROGETTO - MATERIALI E PERCORSI (scala 1:1.000)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 17	PLANIMETRIA DI PROGETTO - ATTREZZATURE (scala 1:1.000)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 18	PLANIMETRIA QUOTATA rispetto dei confini (EDIFICAZIONE) PT, P-1 (scala 1:500)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 19	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA DELLA RETE FOGNARIA (scala varia)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 20	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA DELLA RETE IDRICA E GAS METANO (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 21	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA DELLA RETE ELETTRICA (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 22	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA DELLA RETE TELEFONICA (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 23	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA DELLA RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA (scala 1:750)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 24	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA RSU (scala 1:1.000)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 25	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA RETE DI IRRIGAZIONE (scala 1:500)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 26	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA STRADALE (scala 1:1.000)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 27	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - SISTEMAZIONI A TERRA, QUOTE PLANO-ALTIMETRICHE E SEZIONI TIPOLOGICHE (scala varia)	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 28	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - SPECIFICHE MATERIALI STRADALI E PARTICOLARI RETI	01 - NUOVA EMISSIONE
TAV. 29	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - TOMBAMENTO CANALE DELLA PILA	00 – P.P. 2021 – no nuovo protocollo (opera già eseguita)
TAV. 30	PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - CAPITOLATO OPERE A VERDE (scala varia)	01 - NUOVA EMISSIONE

RELAZIONI		Rev.
A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO (stato di fatto, progetto, comparazione con piano precedente, progetto del verde)	01 - NUOVA EMISSIONE
B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO	01 - NUOVA EMISSIONE
C	BOZZA - ATTO INTEGRATIVO CONVENZIONE VIGENTE	01 - NUOVA EMISSIONE
C.1	BOZZA - CONVENZIONE VIGENTE INTEGRATA	01 - NUOVA EMISSIONE
D	RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA E SISMICA	00 – P.P.2021 - Invariato / No nuovo protocollo
E	STUDIO PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO	00 - P.P.2021 - Invariato / No nuovo protocollo
F	DOCUMENTO DI VALSAT	00 - P.P.2021 - Invariato / No nuovo protocollo
F.1	SINTESI NON TECNICA DEL DOCUMENTO DI VALSAT	00 - P.P.2021 - Invariato / No nuovo protocollo
G	PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - RELAZIONE TECNICA	01 - NUOVA EMISSIONE
G.1	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ELENCO PREZZI UNITARI	01 - NUOVA EMISSIONE
H	RELAZIONE DI VALUTAZIONE SOSTENIBILITÀ ENERGETICA DELL'INTERVENTO	01 - NUOVA EMISSIONE
I	RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – MANCATE PIANTUMAZIONI	00 - P.P.2021 - Invariato / No nuovo protocollo
J	RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – TRATTO CICLO- PEDONALE DI COLLEGAMENTO AL CENTRO STORICO	01 - NUOVA EMISSIONE
K	RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – CONTRIBUTO ALLA MANUTENZIONE DELL'AREA A PARCO (IN CESSIONE)	00 – P.P.2021 - Invariato / No nuovo protocollo
L	RELAZIONE ONERI E SCOMPUTO	01 - NUOVA EMISSIONE
M	RELAZIONE IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE (Prot. 22300 del 09/04/2021)	00 - P.P.2021 - Invariato / No nuovo protocollo
N	CONTRODEDUZIONI IN MERITO AI PARERI E ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTI	00 - P.P.2021 - Invariato / No nuovo protocollo
O	EDIFICIO A SERVIZI - LOTTO A.1 approfondimento sulla progettazione preliminare (elaborato indicativo degli indirizzi progettuali e della qualità del progetto architettonico)	01 - NUOVA EMISSIONE
P	RESIDENZE FRONTE PARCO - LOTTI 1,2,3 approfondimento sulla progettazione preliminare	01 - NUOVA EMISSIONE

	(elaborato indicativo degli indirizzi progettuali e della qualità del progetto architettonico)	
--	--	--

Le norme e le prescrizioni urbanistiche da osservarsi nell'attuazione del piano particolareggiato sono congiuntamente espresse con valore cogente dai seguenti elementi costitutivi:

- TAV. 07 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (scala 1:500)
- TAV. 18 - PLANIMETRIA QUOTATA_ rispetto dei confini (EDIFICAZIONE) PT, P-1 (scala 1:500)
- B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO
- C - BOZZA - ATTO INTEGRATIVO CONVENZIONE VIGENTE
- C.1 - BOZZA - CONVENZIONE VIGENTE INTEGRATA

Costituiscono riferimenti per la progettazione esecutiva delle opere d'urbanizzazione, in qualità di progetti definitivi e da specificarsi appunto con tale progettazione:

- TAV. 19 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA DELLA RETE FOGNATURE (ACQUE BIANCHE-NERE) (scala varia)
- TAV. 20 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA RETE IDRICA E GAS METANO (scala 1:750)
- TAV 21 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA RETE ELETTRICA (scala 1:750)
- TAV 22 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA RETE TELEFONICA (scala 1:750)
- TAV 23 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA (scala 1:750)
- TAV 24 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA RSU (scala 1:1.000)
- TAV 25 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA RETE DI IRRIGAZIONE (scala 1:1.000)
- TAV 26 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA STRADALE (scala 1:1.000)
- TAV 27 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - SISTEMAZIONI A TERRA, QUOTE PLANO-ALTIMETRICHE E SEZIONI TIPOLOGICHE (scala varia)
- TAV 28 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - SPECIFICHE MATERIALI STRADALI E PARTICOLARI RETI
- TAV 29 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - TOMBAMENTO CANALE DELLA PILA – no nuovo protocollo – opera già eseguita
- TAV 30 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - CAPITOLATO OPERE A VERDE (scala varia)

In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle espresse dalle norme di attuazione prevalgono queste ultime.

Articolo 3 – Procedure, validità, efficacia e variazioni del piano

Le procedure di formazione, ed approvazione del P.P. sono quelle stabilite dall'art 25 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente P.P. ha validità ed efficacia per 10 anni a partire dal 13/08/2021, data in cui è stata stipulata apposita Convenzione Urbanistica fra il soggetto proponente e l'Amministrazione Comunale.

Entro il termine di validità, possono essere adottate Varianti del Piano Particolareggiato mediante le procedure urbanistiche vigenti al momento della richiesta delle varianti stesse.

Eventuali modifiche in corso d'attuazione al presente Piano Particolareggiato non costituiscono variante, fatte salve le prescrizioni di cui agli articoli successivi, nei seguenti casi:

- a. Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.
- b. Si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva.
- c. 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.
- d. In particolare saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative, in quanto rappresentano la massima superficie coperta per ogni singolo lotto) e delle coperture nel rispetto degli elementi invarianti di cui al successivo art. 13.
- e. L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato così come individuata nella Tavola 13 – “Planimetria Aree di Cessione e massimo ingombro” del Piano Particolareggiato, nell'invarianza del rapporto SE e VC attribuito a ciascun lotto ed esplicitato nella tav. 12.1 e riportato pure nella tabella di cui all'Art. 8 delle presenti norme.
- f. Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici (es. da palazzine a schiere), alle altezze, superfici coperte, numero degli alloggi, inserimenti di interrati per autorimesse non previsti dal piano, nel rispetto degli indici e parametri prescritti dal presente Piano Particolareggiato, in particolare, nel rispetto delle distanze minime - 10 m fra fronti finestrati, 5 m dai confini di proprietà del lotto, 10 metri dal fronte parco, nonché dell'indice di visuale libera dalle strade pubbliche indicate alla Tavola 18 – “Planimetria Quotata -rispetto dei confini”. Si precisa che per il rispetto di 10 m, nei confronti del fronte parco è fatta salva l'eventuale allocazione di edifici / manufatti adibiti al contenimento di impianti tecnologici al servizio dei fabbricati principali;
- g. È consentito realizzare superfici utili e numero dei piani inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato ed autorimesse interrate, anche se non previste dagli elaborati di piano, nel rispetto delle presenti Norme di Piano.
- h. Comportino il trasferimento del 20% della superficie complessiva (SC) tra i lotti del comparto e tra aree appartenenti alla stessa zona territoriale omogenea, anche fuori comparto, ma finitimi, che abbiano la stessa destinazione urbanistica, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6.08 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Sono viceversa da considerare varianti del P.P. tutte le modifiche sostanziali dello stesso, che siano in violazione dei parametri edilizi ed urbanistici delle presenti norme.

Sono consentite modifiche delle reti infrastrutturali pubbliche a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Secondo quanto disposto della legislazione vigente, decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo fermo l'obbligo di osservarne la disciplina urbanistica particolareggiata, sino a che gli strumenti urbanistici comunali sovraordinati non dispongano diversamente.

La disciplina del piano particolareggiato fino alla sua compiuta attuazione può subire modificazioni unicamente mediante varianti al piano particolareggiato stesso.

Ad attuazione avvenuta, la disciplina del piano particolareggiato è da sostituirsi con un'apposita disciplina dello strumento urbanistico sovraordinato.

Articolo 4 – Ambito di applicazione

Nelle parti di territorio comprese nel perimetro del piano particolareggiato, come individuate dalla cartografia indicata al precedente articolo 2, le norme e le prescrizioni espresse congiuntamente dagli elementi costitutivi cogenti del presente piano definiscono la disciplina urbanistica ed edilizia da osservarsi nelle urbanizzazioni, nelle trasformazioni edilizie e nelle trasformazioni dell'uso, coerentemente e integralmente sostituendo la disciplina urbanistica generale vigente.

Articolo 5 – Interventi edilizi ammessi dal piano particolareggiato

Nell'ambito di trasformazione disciplinato dal piano particolareggiato, fino alla sua eventuale sostituzione con altra disciplina edilizia/urbanistica, sono ammessi gli interventi edilizi di seguito riportati:

1- Sui lotti inediticati individuati dal piano particolareggiato:

· nuova costruzione;

2- Sugli edifici di nuova edificazione, nell'arco di validità del piano particolareggiato sono ammessi, se non in contrasto con gli indici urbanistici ed edilizi del piano stesso, i seguenti interventi:

· tutte le attività di edilizia libera e gli interventi soggetti a comunicazione

· ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione;

· manutenzione straordinaria e opere interne alle singole unità immobiliari;

· cambio d'uso, con e senza opere, all'interno delle destinazioni d'uso ammesse dal piano.

3- Sulle aree destinate alla viabilità, meccanizzata, ciclabile e pedonale:

· nuova costruzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano e tutti gli interventi di modifica e conservazione delle stesse;

Trasformazioni edilizie eccedenti quelle sopra indicate e trasformazioni urbanistiche di qualsiasi natura dovranno essere precedute dalla modificazione o sostituzione della disciplina urbanistica vigente sull'area compresa nel piano particolareggiato.

Ogni intervento edilizio sarà da classificarsi tra le categorie sopraelencate.

Articolo 6 – Progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, da redigersi in conformità agli elaborati grafici di piano approvati nel rispetto delle norme specifiche vigenti al momento della presentazione, alle normative sovraordinate, nonché alle prescrizioni tecniche dettate dagli Enti competenti in materia e riportate nella convenzione urbanistica, devono dettagliare le soluzioni adottate per:

- pavimentazioni pedonali, carrabili e ciclabili, privilegiando, per quanto possibile in relazione ai carichi di esercizio, materiali drenanti;
- sistemazioni previste per i parcheggi di urbanizzazione e per quelli di pertinenza degli edifici;
- allestimento del verde e piantumazioni in fregio alle strade e ai percorsi pubblici;
- opere di arredo urbano e stradale;
- reti infrastrutturali di servizio all'edificazione;
- illuminazione pubblica e segnaletica;
- reti di drenaggio, captazione, allontanamento e recapito delle acque meteoriche, nei principi stabiliti dall'ente gestore e con particolare riguardo al principio di invarianza idraulica.

I progetti esecutivi, come già riportato al punto precedente, dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche dettate dagli enti competenti in materia ed in conformità al progetto definitivo delle opere di U1 recepito in sede di approvazione del piano particolareggiato.

In particolare, i progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere conformi, oltre che alle disposizioni delle norme di settore sovraordinate, anche alle specifiche disposizioni che l'Amministrazione Comunale si è data al fine di uniformare ed indirizzare la progettazione dei piani particolareggiati su elevati standard di qualità, ci riferiamo in particolare:

- alla D.G.C. n. 210 del 24-10-2005 in merito alla corretta scelta e relativa messa a dimora di alberi e arbusti sul territorio del Comune di Carpi;
- alle "Linee guida comunali per la costruzione di infrastrutture stradali, impianti di illuminazione pubblica, opere di verde pubblico ed arredo urbano".

I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno privilegiare l'adozione di materiali che rispondano ai criteri minimi ambientali (CAM) di cui al D.M. 11/10/2017, e che presentino, compatibilmente ai carichi di esercizio, elevati coefficienti drenanti.

Articolo 7 – Modalità di attuazione del piano e stralci funzionali

Conformemente a quanto previsto dall'art. 25 della previgente Legge urbanistica Regionale n° 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, cui ci si deve riferire a norma dell'art. 4, comma 4, lett. b) della L.R. 24/2017, per l'attuazione del Piano Particolareggiato, il Comune, dopo il deposito e l'approvazione dello stesso, stipulerà una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema compreso fra gli elementi costitutivi del presente piano particolareggiato come C - "Atto Integrativo alla Convenzione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata della Zona di Trasformazione insediativo ambientale di Tipo C – Ambito C/6".

Successivamente alla sottoscrizione dell'Atto Integrativo alla Convenzione in essere saranno validate le varianti richieste ai permessi già richiesti (opere di urbanizzazione), rilasciati i permessi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione non ancora richiesti.

Il progetto delle opere d'urbanizzazione ha la funzione di definire univocamente le caratteristiche progettuali e costruttive sull'intera estensione delle opere destinate ad essere realizzate da parte dei privati, portando particolare attenzione al loro razionale e coerente raccordo con le opere di competenza pubblica.

Le opere d'urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato, soggette a cessione, saranno realizzate in un unico stralcio funzionale, che dovrà essere concluso entro due anni dal rilascio del Permesso di costruire, con l'obbligo convenzionale di realizzare tutte le opere di urbanizzazione a servizio del Lotto 8 - Università, comprensive dell'adeguamento di via Corbolani nel tratto fra Via Tre Ponti e la fine del Lotto 8, entro e non oltre la data del 30/04/2023, tempistica concordata a fronte della proroga richiesta da Controcampo in data 18.03.2022, rispetto al termine originariamente pattuito del 1 settembre 2022.

Potranno essere attuate per stralci funzionali indipendenti, nell'arco di validità del piano stesso, solamente le opere di urbanizzazione dei comparti, funzionalmente autonomi, serviti da strade private non gravate dall'uso pubblico, ci si riferisce ai gruppi di lotti individuati nella TAV. 13 con gli identificativi:

- Lotto 3 - con strada privata di accesso dalla sotto strada a circolazione ad "anello" di Via Tre Ponti/ piattaforma unica "boulevard";
- Lotto 10 - con accesso da strada privata su Via Corbolani tratto est-ovest.

L'attuazione degli eventuali stralci funzionali, relativi alle opere di urbanizzazione delle strade private, avverrà tramite interventi edilizi diretti appartenenti alla categoria d'intervento della "nuova costruzione".

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli lotti è disciplinato dall'art. 16 della convenzione urbanistica in essere e richiamata dall'Atto Integrativo alla Convenzione, i quali prevedono espressamente che:

Il rilascio dei titoli abilitativi di costruzione, relativi ai singoli lotti interni al comparto in oggetto, è subordinato a:

- a) alla stipula del presente Atto Integrativo di Convenzione;
- b) all'approvazione da parte dell'Amministrazione della Variante al Permesso di Costruire n. 1322/2021, rilasciato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, che verrà richiesta dal Soggetto Attuatore e recante le varianti alle opere già autorizzate, che si intendono eseguire;

La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCEA) potrà avvenire solo se funzionalmente ultimate le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio del nuovo insediamento.

Detti stralci funzionali dovranno comunque mantenere inalterato il disegno complessivo del piano attuativo.

Articolo 8 – Superficie complessiva, superficie di urbanizzazione primaria e secondaria e disciplina delle destinazioni d’uso:

La superficie complessiva edificabile, assegnata dal PRG è pari a: mq. 145.373,00 (superficie territoriale di comparto, da assoggettare a indice edificatorio) x l’indice di piano previsto 0,15 mq/mq, uguale a **21.805,00 mq.**, sono viceversa escluse da detto computo le aree di proprietà o in uso al Consorzio di Bonifica Emilia Centrale, così come le aree ora costituenti il sedime di Via Corbolani.

La superficie complessiva edificabile prevista dal piano di mq. 21.805,00, di cui Controcampo dispone di mq. 17.805, dopo la avvenuta cessione onerosa del Lotto 8 alla Fondazione CRC (Sc attribuita = mq 4.000), viene assegnata tra i vari lotti come risulta dalla tabella seguente.

Nella medesima tabella per ciascun lotto sono evidenziati i dati prescrittivi riguardanti l’edificazione sul lotto stesso, ossia il numero massimo dei piani, la superficie fondiaria del lotto, la capacità edificatoria massima espressa in Superficie complessiva (SC), nonché la Superficie di concentrazione dei volumi edificabili interna al lotto (SE) e l’area verde condominiale interna al lotto (VC). La sommatoria (SE+VC) è uguale alla Superficie fondiaria

COMPARTO	LOTTO	N. PIANI Max	SF [mq] del lotto	SC [mq] assegnata al lotto	SE max [mq] interna al lotto	VC [mq] interna al lotto
A	A.1 Servizi U2/1, U2/3,U2/4, U2/5, U2/6	6 + 1 a terrazza	4.582,5	1860,00	1137,9	3.444,6
	Lotto 1	4	5.632,2	2.900,0	2.957,3	2.674,9
	Lotto 2	4	6.099,6	3.200,0	3.273,7	2.825,9
	Lotto 3	4	6.666,6	2.500,0	2.216,3	4.450,3
	Lotto 4	4	5.640,7	2.653,3	2.302,5	3.338,2
	Lotto 5	4	5.284,1	2.365,3	2.207,2	3.076,9
B	<i>Lotto 8</i> <i>U2/6 - LOTTO</i> <i>VENDUTO A</i> <i>FONDAZIONE</i> <i>CRC</i>	<i>2</i>	<i>9.896,2</i>	<i>4.000,0</i>	<i>5.355,0</i>	<i>4.541,2</i>
	Lotto 9	-	2.140,0	-	-	2.140,0
	Lotto 10	3	6.340,1	2.326,4	2.024,2	4.315,9
TOTALI Interne ai lotti			52.282,0 mq	21.805,0 mq	21.474,1 mq	30.807,9 mq

All'interno di ciascun lotto non potrà essere modificata la quantità di SE e VC, indicata in tabella, se non con una tolleranza pari a +/- 2% . Potrà comunque essere incrementata l'area di VC sul lotto, oltre il limite della tolleranza, a discapito della SE.

La superficie complessiva di cessione è di mq. 93.091,0, pari al 64.04 % della superficie di totale del Comparto, pari a 145.373 mq, ed è così articolata:

- Strade di cessione = mq. 7.276,7 (ricadenti sulla SE) – [P.P. 2021 = mq. 7.420,63]
- Parcheggi e verde stradale di cessione = mq. 11.527,4 (ricadenti su VP) – [P.P. 2021 = mq. 10.890,89]
- VP destinato a parco = mq. 74.286,90 (ricadenti su VP) – [P.P. 2021 = mq. 73.066,48]

La destinazione d'uso edilizia è definita come l'insieme delle funzioni a cui ogni unità immobiliare o una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita. L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante atto abilitativo.

Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso, che nell'ambito del piano particolareggiato è da individuarsi esclusivamente nell'ambito degli usi previsti nel rispetto dell'art. 58.02 delle NTA del PRG vigente, ossia:

A - abitazioni d'ogni tipo: usi U1/1 e U1/2;

B - autorimesse, cantine e locali di deposito anche non di pertinenza d'unità residenziali;

C - terziario di integrazione con la residenza: usi U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6;

D – Funzione Alberghiera: usi U6/1.

Il Piano particolareggiato nonché le presenti norme prevedono espressamente l'esclusione dell'uso U2/2 - medio piccole strutture commerciali di vendita. La previsione di tale specifica destinazione d'uso comporterà variante al Piano particolareggiato.

L'uso degli immobili in conformità alla destinazione d'uso non è soggetto a provvedimenti abilitativi, fermo restando che l'insediamento di particolari attività disciplinate da specifiche normative di settore, anche d'ambito comunale, è comunque subordinato alle relative autorizzazioni e prescrizioni.

Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio d'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq.

Articolo 9 – Requisiti delle nuove costruzioni

Le costruzioni da realizzarsi nell'ambito del piano particolareggiato dovranno essere conformi alle norme ed ai requisiti prestazionali, di sicurezza d'uso, di rendimento energetico, di coibentazione acustica ed emissione acustica, nonché a quelli di risparmio idrico ed igienico sanitari previsti dalle normative di settore vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo.

Per gli edifici ad uso servizi (lotti A1 e 8), dove potrebbero essere installate sorgenti sonore potenzialmente rumorose, quali UTA, gruppi frigo, attrezzature specifiche, ecc., sono prescritte le valutazioni di compatibilità acustica anche mediante la presentazione di idonea documentazione d'impatto acustico. In ogni caso è preferibile che dette installazioni siano effettuate in appositi locali tecnici.

In detti lotti, se presenti attività di ristorazione o simili, dovrà essere attentamente valutata l'emissione di fumi e odori al fine di evitare disturbo sensoriale agli utenti e ai residenti.

I progetti edilizi dovranno privilegiare l'adozione di materiali che rispondano ai criteri minimi ambientali (CAM) di cui al D.M. 11/10/2017.

Tutti gli edifici dovranno dotarsi di sistemi di accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture per il loro riutilizzo a fini compatibili con le caratteristiche delle stesse ed in particolare dell'irrigazione delle aree verdi private.

Nella fase di progettazione esecutiva degli edifici del Piano dovranno essere eseguiti specifici approfondimenti geognostici, con particolare attenzione alle condizioni di stabilità del sito nei confronti della liquefazione, tenendo conto dei sistemi di fondazione adottati, con l'esecuzione di specifiche indagini penetrometriche

statiche a punta elettrica (CPTe/CPTu) atte a confermare le valutazioni espresse nella relazione geologica/geotecnica allegata al Piano Particolareggiato già approvato con D.G.C. n. 151/2021 (Elaborato D).

Articolo 10 – Distacchi fra edifici, distanze minime, altezze e numero dei piani e rapporto SE e VC sul singolo lotto.

L'edificazione dei fabbricati sui singoli lotti dovrà avvenire tenendo conto dell'invarianza del rapporto fra Superficie Edificabile (SE) e Superficie a Verde Condominiale (VC); la Tav. 13 attribuisce a ciascun lotto la SE massima utilizzabile che non potrà essere aumentata, se non nel limite delle tolleranze previste dalla presente normativa. Nell'ambito del piano particolareggiato i distacchi fra gli edifici sono disciplinati dalla cartografia di piano, che indica le sagome planimetriche all'interno delle quali devono essere contenuti gli edifici da costruirsi (aree di massimo ingombro) a parità di SE.

In ogni caso la distanza tra i fronti finestrati dei fabbricati, anche appartenenti allo stesso lotto e/o fra lotti contermini, non dovrà essere inferiore ai 10 ml. Si intendono per fronti finestrati, i fronti dove si affacciano i locali d'uso principali, sono pertanto da escludere i fronti dove si affacciano esclusivamente locali di servizio (quali bagni, ripostigli, locali condominiali, depositi ...).

Le distanze degli edifici dalle strade pubbliche devono sottostare al rispetto dell'indice di visuale libera con una distanza minima di ml. 5,00.

Come già ribadito all'art. 3, lett. f, la distanza degli edifici principali dai confini, non dovrà essere inferiore a m.l. 5 in generale e m.l. 10 rispetto al parco. Queste distanze possono essere tuttavia inferiori laddove, per ragioni di distribuzione sul lotto e di ottimizzazione di funzionamento, fosse necessario collocare manufatti / edifici ospitanti impianti tecnologici ed impiantistici a servizio degli edifici principali. Pertanto, gli edifici/manufatti adibiti ad impianti tecnici potranno essere collocati al di fuori dal perimetro della sagoma di massimo ingombro. Resta inteso che tali manufatti dovranno essere debitamente schermati alla vista con sistemi architettonici / di vegetazione che non compromettano la qualità visiva di tutti i fronti, con particolare riguardo alla salvaguardia del "fronte parco".

Le precedenti norme sulle distanze minime, pertanto, non si applicano:

- per la costruzione di cabine elettriche, di impianti tecnologici e di edifici/manufatti contenenti esclusivamente impianti tecnologici, al servizio del territorio urbanizzato o dell'edificio / gruppo di edifici, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico;

Gli edifici avranno le altezze come evidenziate nella Tavola n. 09 "PROFILI E SEZIONI CON QUOTE ALTIMETRICHE" e il numero di piani come riportato nella Tavola n. 13 – "PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE E MASSIMO INGOMBRO".

Per quanto attiene il numero dei piani di ciascun edificio, al fine di garantire l'obiettivo primario del piano di ricavare la maggior estensione possibile dell'area a verde pubblico al centro del comparto, si è concordato con l'amministrazione di utilizzare la possibilità di deroga al numero massimo dei piani dei futuri edifici come consentito dall'art. 54.13 delle NTA del vigente PRG che di seguito si riporta:

"54.13 Il numero massimo di piani fuori terra di cui ai successivi articoli 57 e 58 potrà essere motivatamente puntualmente derogato in rapporto alle relazioni fra le zone di trasformazione e i relativi intorni urbani ed extraurbani, nonché sulla base di coerenti e dimostrate valutazioni progettuali."

Articolo 11 – Spazi di sosta e parcheggio

La realizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico (P2) dovrà essere conforme alle indicazioni della cartografia di piano; in ogni caso il numero dei posti auto da reperire a norma di PRG, in relazione alle SC di progetto e alla destinazione d'uso assegnata, ammonta a n. **212** posti auto, il progetto di piano ne prevede **269** (progetto P.P. 2021 = 251), di cui **10** riservati a diversamente abili, quindi con un avanzo prudenziale di **57**

posti auto, in ogni caso il n° di posti auto non potrà essere diminuito rispetto a quello previsto dal PRG ossia 212 posti auto.

tabella parcheggi P2 allegata a TAV. 14 - PLANIMETRIA VERIFICA STANDARD PARCHEGGI P1-P2

DESTINAZIONI D'USO		Standard parcheggi P2 richiesti da P.R.G.	SC di progetto	mq parcheggi P2 richiesti da P.R.G.	n° posti auto P2 richiesti PRG	n° posti auto P2 PROGETTO
U 1/1	Abitazioni residenziali	1 mq /4 mq SC	15.945,00 mq	4.013,75 mq 4.013,75 mq / 25 mq = 160,5	161	
U 2/6	Lotto 8	1 mq /10 mq SC	4.000,00 mq	400 mq 400 mq / 25 mq = 16	16	
U 2/3	Lotto A1	1 mq /2 mq SC	1.860,00	875 mq 875 mq/25 mq. = 35	35	
totale			21.805,00 mq		212	269

La realizzazione dei parcheggi ad uso residenziale (P1), necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, dovrà essere conforme alle indicazioni della cartografia di piano; in ogni caso il numero dei posti auto da reperire a norma di PRG, in relazione alle SC di progetto e alle destinazioni d'uso assegnate, ammonta a n. **219** posti auto, il progetto di piano ne prevede **329** (progetto P.P. 2021 = 222) quindi con un avanzo di **110** posti auto, in ogni caso il n° di posti auto non potrà essere diminuito rispetto a quello previsto dal PRG ossia 219 posti auto.

tabella parcheggi P1 allegata a TAV. 14 "PLANIMETRIA VERIFICA STANDARD PARCHEGGI P1-P2"

DESTINAZIONI D'USO		Standard parcheggi P1 richiesti da P.R.G.	SC di progetto	mq parcheggi P1 richiesti P.R.G.	n° posti auto richiesti PRG	n° posti auto P1 PROGETTO
U 1/1	Abitazioni residenziali	10 mq /35 mq SC	15.945,00 mq	4.587,14 mq 4.587,14 mq / 25 mq = 183.49	183	
U 2/6	Lotto 8	10mq /100 mq SC	4.000,00 mq	400 mq 400 mq / 25 mq = 16	16	
U 2/3	Lotto A1	10mq /35 mq SC	1860,00 mq	500,00 mq 500,00 mq / 25 mq = 20	20	
totale			21.805,00 mq		219	329

I posti auto aperti devono avere lunghezza non inferiore a ml 5,00 e larghezza non inferiore a ml 2,50, convenzionalmente, ai sensi degli articoli 28.02 e 28.03 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. e dell'art. 84 del Regolamento edilizio, la superficie di un posto auto è assunta in mq 25,00, comprensiva dello spazio di manovra e disimpegni.

La realizzazione degli spazi di sosta all'aperto, deve essere attuata con materiali e tecniche che favoriscano il massimo drenaggio naturale delle acque meteoriche, come previsto dalla TAV. 15 e TAV. 15.1 "PLANIMETRIA DELLE AREE PERMEABILI VC, VP e SE – calcolo permeabilità" per le diverse tipologie d'area.

Le dimensioni planimetriche minime del posto auto chiuso (box) sono le seguenti:

- box singolo dimensioni minime 2,50 m. (larghezza) x 4,75 m. (lunghezza);
- box doppio con p.a. affiancati dimensioni minime 4,50 m. (larghezza) x 4,75 m. (lunghezza);
- box auto doppio con p.a. di seguito, dimensioni minime 2,50 m. (larghezza) x 9,50 m. (lunghezza)

Articolo 12 – Spazi a verde.

Il Piano Particolareggiato, di cui le presenti norme costituiscono disciplina, fornisce alla TAV. 10 – “Planimetria di progetto – sistemazione del verde generale” e TAV. 10.1 “Sistemazione del verde di cessione (tipologia, numero di esemplari e computo metrico estimativo)” la sistemazione complessiva di tutte le aree trattate a verde all’interno del piano, siano esse di cessione o private.

La scelta delle essenze arboree ed arbustive, così come anche la tecnica di piantumazione, è stata effettuata, secondo i criteri della citata Delibera di Giunta n. 210/2005, eventualmente aggiornati e rivisti di comune accordo con i servizi preposti dell’Amministrazione Comunale.

La progettazione del verde avviene rispettando quanto riportato, oltre che dalla delibera sopracitata, dalle densità arboree ed arbustive indicate dalle NTA del PRG all’art. 58.04:

- Densità arborea A = 80 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.

Sulla scorta di quanto esplicitato, si possono distinguere all’interno del piano particolareggiato in oggetto quattro tipologie di verde, sulle quali il Soggetto attuatore è tenuto a redigere la sistemazione nel piano particolareggiato.

1- il verde esistente nel perimetro del comparto, ossia **161** esemplari arborei, così come individuati dall’elaborato facente parte del progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, del PdC n. 1322/2021 *E-00-U-R-10 Rilievo dello Stato di Fatto Verde Pubblico e Interventi Manutentivi Necessari* – i quali, schematicamente sono così suddivisi:

- unità vegetazionale tutelata (Scheda 293) in fregio a Via Tre Ponti:

n° 78 esemplari arborei conteggiabili

(esemplari totali = 103 di cui 9 esemplari deperiti, 8 ailanti – specie infestante da eliminare - e 8 esemplari da eliminare per necessità progettuali → totale = 78 esemplari);

- NUCLEO 1 - macchia verde spontanea, a ovest, in fregio alla Via Corbolani al Foglio 123, mapp. 130 (ceduto anticipatamente al Comune di Carpi)

n° 83 esemplari arborei conteggiabili;

(esemplari totali = 97 di cui 14 esemplari di Ailanto – specie infestante da rimuovere → totale = 83 esemplari);

2. il verde privato condominiale (rappresentato indicativamente nella “TAVOLA 10 - Planimetria di progetto – sistemazione del verde generale”) quale opera accessoria interna ai lotti edificatori, ove le previste piantumazioni arboree ed arbustive **non** sono prescrittive e non verranno calcolate ai fini del rispetto degli standard di PRG;

3. il verde pubblico di arredo stradale, quale opera di urbanizzazione primaria, ove è prevista, da parte del Soggetto Attuatore, la messa a dimora di n. **300** alberi

4. il verde pubblico dell’area a parco, quale opera di urbanizzazione secondaria, ove è indicativamente prevista la messa a dimora di 741 alberi, i quali sono stati compensati dal Soggetto Attuatore (versando alle Casse Comunali una cifra pari a € 152.646,00) al fine di ottemperare allo standard di PRG.

Le tipologie di verde 1 e 3, rappresentanti le dotazioni arboree da cedere all’Amministrazione Comunale, unitamente alle aree di sedime delle stesse, ai percorsi ed attrezzature ivi ricadenti, eventualmente previsti, saranno oggetto di cessione all’Amministrazione Comunale, mentre per la tipologia di verde 4 è stata già effettuata la compensazione economica dal Soggetto Attuatore.

Le essenze arboree e arbustive esistenti all'interno del comparto sono, quindi, costituite da: (rif. elaborato facente parte del progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, del PdC n. 1322/2021 n. E-00-U-R-10 *Rilievo dello Stato di Fatto Verde Pubblico e Interventi Manutentivi Necessari*)

- Unità vegetazionale tutelata (Scheda 293) in fregio a Via Tre Ponti individuata nel “Censimento del patrimonio verde territoriale” commissionato nel dicembre del 2000 dal Comune di Carpi, ed identificata quale unità vegetazionale n. 293 che individuava un totale di 400 piante, di cui 200 biancospini e 200 olmi campestri.

Da questo elaborato si evince, per la siepe mista arboree-arbustiva, che gli esemplari arborei, esclusi quelli deperiti, quelli infestanti da eliminare e quelli che saranno eliminati per la realizzazione dell'ingresso carrabile da Via Tre Ponti, ammontano a 84 78 esemplari, mentre gli esemplari arbustivi sono stati stimati nel n. di 200.

- NUCLEO 1 - Macchia arborea arbustiva spontanea posta sul lato ovest di Via Corbolani verso la fascia ferroviaria, sul mappale 130 del Foglio 123, che si estende per mq. 3.951. La macchia arboreo/arbustiva lo copre per circa un terzo dell'estensione, ossia mq. 1.317.

Da questo elaborato si evince, per il NUCLEO 1, che gli esemplari arborei, esclusi quelli infestanti da eliminare, ammontano a 84 83 esemplari, mentre gli esemplari arbustivi non verranno conteggiati in quanto come intervento previsto all'interno dell'area boscata, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza sono previste opere di decespugliamento generale per rimozione infestanti e diradamento dal basso, volti all'eliminazione delle piante senza avvenire (sottomesse) / secche o deperienti;

Complessivamente dunque si può stimare che gli alberi esistenti sulle due aree verdi interne al comparto sono rappresentati dal n. di 161 alberi e 200 arbusti.

Dette quantità saranno portate a scomputo delle nuove piantumazioni di U1, pertanto ne risulta che:

	St. ha	esemplari arborei/arbustivi da porre a dimora più esistenti	Richiesta PRG alberi/arbusti
Richiesta PRG Alberi = n. 80/ ha	14,53		1.163,00
Esemplari Esistenti		161,00	
Previsti dal P.P. Alberi su Verde stradale		300,00	
Non conteggiati per standard compensati Alberi su VC		0	
Alberi su VP (Parco)		741,00	
Esistenti e nuovi		1.202,00 =	1.163,00
Richiesta PRG Arbusti= n. 120/ha	14,53		1.745,00
Esemplari Esistenti		Circa 200,00	
Previsti da P.P. Arbusti su verde stradale		1.883,00	
da monetizzare Arbusti su VC (Parco)		0	
Esistenti e nuovi		2.083,00 >	1.745,00

In riferimento alla tabella su riportata lo standard di PRG risulta soddisfatto, con la compensazione monetizzata da parte del Soggetto Attuatore all'Amministrazione Comunale della quota arborea da piantumare nell'area parco, euro 152.646,00 paria n. 741,00 alberi, con costo medio di fornitura e messa a dimora di euro 206,00

per ogni albero. Anche la quota di arbusti, in riferimento allo standard di piantumazione richiesto da PRG (1745 arbusti), risulta soddisfatto dalle piantumazioni previste sul verde di urbanizzazione di cessione (n.1883 arbusti) e dal numero di arbusti esistenti (circa 200), con un totale di **2083 arbusti** (*rif. Tavola 10.1 – Sistemazione del Verde di Cessione – tipologia e numero di esemplari*).

Si rammenta che il verde privato, arbustivo e di alberature, indicativamente rappresentato nella tavola 10 – sistemazione del verde, non rientra nel calcolo delle dotazioni ambientali.

Analogamente, è stato rappresentato il disegno del Parco, così come presentato all'interno del progetto di fattibilità tecnica ed economica consegnato all'Amministrazione e redatto dallo Studio Mario Cucinella Architects (con consulenza paesaggistica ed agronomica di Paisà), ma il medesimo Parco è oggetto di separato appalto conferito direttamente e separatamente dall'Amministrazione Comunale allo studio menzionato. In questo senso, lo scopo della tavola 10 – sistemazione del verde è quello di dare un'immagine complessiva della progettazione di landscape di tutto il comparto.

Articolo 13 – Elementi e materiali costruttivi dei fabbricati

Gli elementi architettonici e materiali costruttivi dovranno essere coordinati su tutto il comparto, in modo da uniformare l'immagine complessiva dell'intervento.

Per quanto riguarda la necessità di conferire una coerenza formale ed estetica a tutto l'intervento, in maniera tale da evitare interventi disomogenei, il Soggetto Attuatore ha incaricato per la progettazione complessiva di masterplan, per la progettazione architettonica preliminare, definitiva ed esecutiva degli edifici di tutto l'intervento lo Studio Mario Cucinella Architects, in data 20/01/2022. Il medesimo studio di progettazione è stato incaricato, sempre dal Soggetto Attuatore, per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica del parco pubblico, progetto che è stato approvato in data 16/11/2021 con D.G.C. n. 214. Successivamente, lo studio MC A è stato incaricato dal Comune di Carpi, con Determina Dirigenziale n. 1009 del 27/12/2021, di redigere il progetto definitivo ed esecutivo del parco pubblico urbano.

In questo senso, la progettazione di tutto il comparto, sia per quanto attiene l'architettura degli edifici, sia per quanto riguarda il disegno degli spazi pubblici oggetto di cessione e la progettazione del verde (di urbanizzazione, del parco e privato interno ai lotti) potrà contare sulla medesima figura professionale che coordinerà l'immagine complessiva di tutto il comparto.

Un incarico unitario di progettazione, sopperisce all'elencazione di materiali/elementi costruttivi ammessi per i futuri fabbricati, per non limitare la libertà compositiva e progettuale, sempre nel rispetto della normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica, unitamente al rispetto degli indici di piano indicati nelle tavole e nelle relazioni

In merito quindi agli elementi e materiali costruttivi dei fabbricati, visto che il progetto sarà unitario per tutti i lotti e che le caratteristiche architettoniche e formali si possono intuire dagli elaborati di progettazione preliminare allegati P – RESIDENZE FRONTE PARCO - LOTTI 1,2,3 approfondimento sulla progettazione preliminare e O – EDIFICIO A SERVIZI - LOTTO A.1 approfondimento sulla progettazione preliminare, entrambi elaborati indicativi degli indirizzi progettuali e della qualità del progetto architettonico, non si ritiene di dover riportare invariati alla progettazione edilizia in termini di materiali/tecnologie costruttive.

In ogni caso, gli edifici dovranno essere costruiti con tecniche e materiali adeguati ai più recenti criteri di sostenibilità (es. protocollo LEED e simili) e dal punto di vista del consumo energetico dovranno attenersi ai criteri oggi vigenti, di edifici a consumo quasi nullo (NZeb).

Per quanto riguarda le recinzioni dei lotti privati, che si affacciano su percorrenze pubbliche e private, le medesime dovranno essere tutte omogenee formalmente e cromaticamente. Dovranno essere realizzate con un muretto in c.a. di altezza non superiore a cm. 80 e cancellata metallica avente un rapporto vuoti/pieno > del 50%. Le recinzioni non potranno superare i 2 m di altezza, ad eccezione degli apparati di ingresso (es.

pensilina) e dovranno essere preferibilmente abbinata a siepe verde arbustiva. Specifica deroga alla modalità di realizzazione delle recinzioni potrà essere concessa per gli interventi edilizi previsti sul Lotto 8, data la natura e la finalità degli edifici che si andranno a realizzare.

Le recinzioni tra lotti privati, viceversa, potranno essere costituite da un muretto in c.a. non superiore a cm. 80 di altezza e cancellata o rete metallica. Anche queste recinzioni non potranno superare i 2 m di altezza e dovranno essere sempre abbinata a siepi verdi arbustive.

È fatto divieto di ricavare accessi diretti dagli edifici esistenti e di nuova costruzione al Parco Pubblico nel caso di edifici privati, potranno essere consentiti accessi diretti solo ad edifici contermini al Parco che rivestano funzioni pubbliche o similari, in questo caso l'autorizzazione di accesso dovrà essere richiesta e autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 14 – Locali collettivi di servizio alle abitazioni

Gli edifici di tipologia non unifamiliare comprendenti più di quattro abitazioni dovranno essere preferibilmente dotati di deposito per biciclette e ciclomotori, nonché di stenditoi e di locali di deposito delle attrezzature condominiali. Dette superfici comuni potranno essere realizzate a tutti i piani fuori terra dei fabbricati o al piano interrato degli edifici e la loro superficie sarà computata nella SC assegnata al lotto, conformemente a quanto stabilito dalla D.A.L. n. 279/2010 e s.m.i. "Definizioni Tecniche Uniformi", così come recepite dall'Amministrazione del Comune di Carpi, con la D.C.C. n. 25/2014.

Articolo 15 – Le opere di urbanizzazione

I progetti esecutivi delle opere d'urbanizzazione dovranno conformarsi ai criteri generali e ai particolari costruttivi indicati dalla cartografia e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle ubicazioni degli elementi fuori terra, alla sistemazione del verde e alla scelta delle essenze.

La viabilità di quartiere è pianificata secondo requisiti geometrici appropriati alla loro gerarchizzazione, come strade residenziali a traffico limitato (ZTL), o "Zone 30", caratteristica che si estende a tutto il comparto e che viene enfatizzata dalla presenza della Piattaforma Unica / Boulevard, totalmente pavimentata e rialzata in corrispondenza dell'inizio/termine della fine, dove, sulla corsia per il traffico veicolare, ridotta a 4 m, sarà previsto il limite di **10 km/h**.

Con particolare attenzione ai conflitti tra traffico meccanizzato ed attraversamenti ciclo-pedonali, come indicato nella Tavola 11 – "Planimetria Viabilità di progetto (carrabile e ciclo-pedonale)", si prevede di rialzare e tutte le zone di intersezione tra traffico veicolare e attraversamento ciclo-pedonale, in modo da indurre gli automobilisti ad una consistente moderazione della velocità. Detti attraversamenti saranno caratterizzati da una pubblica illuminazione di forte intensità, segnalati dalla presenza di faretti led e/o paline lampeggianti. Ciò costituirà un ulteriore elemento di richiamo all'attenzione dei conducenti dei veicoli. Sempre a tal fine, prima ed in concomitanza degli attraversamenti ciclopedonali, è stata prevista la differenziazione tra la pavimentazione della sede carrabile e la zona di attraversamento, pavimentando queste ultime con masselli autobloccanti tipo RocciaBlock FerrariBK– *rif. Tavola 16 – materiali e percorsi*, al fine di inviare un chiaro segnale all'automobilista.

Il progetto esecutivo di dette infrastrutture, in Variante rispetto al PdC 1322/2021, sarà redatto in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e dalle Linee Guida comunali per la costruzione di infrastrutture, oltre a quanto prescritto dagli Uffici Tecnici competenti del Comune di Carpi.

I progetti relativi alle aree destinate alla mobilità, in variante rispetto a quelli già approvati, dovranno essere concordati con il Servizio LL.PP. Mobilità del Comune di Carpi.

Articolo 16 – Definizioni

Il presente piano, in conformità alla strumentazione edilizia e urbanistica vigente al momento della formazione dello stesso, assume quali “definizioni” quelle espresse dalla DAL 279/2010 e s.m.i. “definizioni tecniche uniformi”, così come recepite dall’amministrazione del Comune di Carpi, con la D.C.C. n. 25/2014.

Articolo 17 – Tolleranze plano-altimetriche e adeguamenti delle opere edilizie e d'urbanizzazione

In sede di progettazione esecutiva e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite lievi modifiche ai tracciati della viabilità, dei parcheggi e delle reti tecnologiche del Piano Particolareggiato, qualora si renda necessario, a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico-esecutiva concordati con l’Amministrazione Comunale o con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l’assetto urbanistico e viabilistico complessivo del Piano Particolareggiato e risultino comunque rispettati gli standard minimi richiesti per le quantità eventualmente modificate.

È ammessa una tolleranza in più o in meno rispetto alle quote planimetriche e altimetriche indicate nelle tavole del Piano Particolareggiato, ferma restando la necessità di reperire le quantità minime d’aree di cessione previste nello stesso Piano Particolareggiato, nell’ordine delle tolleranze grafiche delle scale di rappresentazione degli elaborati del piano.

In sede d’esecuzione del piano sono consentiti gli adeguamenti necessari ai fini della coincidenza fra progetto grafico e risultanze metriche dei luoghi, a condizione che la ripartizione funzionale del piano particolareggiato risulti invariata nelle percentuali previste dal PRG.

Articolo 18 – Mix Funzionale

Il Piano particolareggiato rispetta i criteri di mix funzionale indicati nell’art 54.04 delle NTA del PRG, individuando nel macro-lotto A (Via Tre Ponti) un lotto denominato “Servizi A.1”, cui è assegnata una Superficie Complessiva di mq 1860,00 da destinarsi a “funzione terziaria di integrazione con la residenza”

Si deve intendere che in questo edificio sono attuabili tutte le destinazioni, extra residenziali ammesse dalle presenti norme, a parità di standard o utilizzando lo standard eccedente reperito dal piano, quantificato in n. 57 posti auto di P2, in relazione al conseguimento del mix funzionale di cui all’art. 54.04.

In riferimento al macro-lotto B, il lotto 8 prevede una superficie complessiva di mq 4.000 destinata a uso U2/6 “Attrezzature sociali, sanitarie culturali e sedi istituzionali e rappresentative”, per il quale è già stato rilasciato PdC n. 1460/2021 del 29/09/2021, titolo volto alla realizzazione dell’edificio Università, da parte della Fondazione CRC.

Si dà atto pertanto che il piano assolve alla richiesta di mix funzionale prevedendo una superficie complessiva ad uso residenziale pari al 73.13% del totale e una superficie complessiva ad usi extra residenziali pari al 26,87 %.

Articolo 19 – Corresponsione oneri dovuti per il rilascio dei titoli edilizi

Il Soggetto Attuatore ha assunto l’obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano, a fronte dello scomputo parziale o totale del contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 fino alla concorrenza dell’intero importo delle voci suddette.

Visto il computo metrico estimativo allegato al Piano Particolareggiato, sottoscritto dal progettista che ne ha attestata la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto, il costo stimato per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (opere + oneri per la sicurezza) è pari ad euro 3.307.964,64, comprensivi degli oneri della sicurezza.

Pertanto, ai sensi del punto 6 della Delibera di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna, DAL n. 186/2018, il soggetto attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di euro 3.307.964,64, dal contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2, dovuto al rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati previsti dal Piano Particolareggiato. Tale importo, in conformità a quanto previsto in convenzione, è suddiviso fra il Lotto 8 e l'insieme dei restanti fabbricati, in proporzione alla capacità edificatoria attribuita ad ognuno di essi, come indicato nella tabella seguente.

Si dà atto che per quanto attiene il Lotto 8, con destinazione U2.6, questo ha diritto allo scomputo del solo onere di urbanizzazione primaria, già assolto dal Soggetto Attuatore con l'esecuzione diretta delle opere di U1, per una Su pari a mq. 3.900, mentre l'avente titolo del Lotto 8, ha corrisposto per intero l'onere di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione.

Rimane inteso che, in sede di rilascio dei titoli edilizi di tutti i fabbricati, dovrà essere corrisposta la Quota del Costo di Costruzione (QCC).

Al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria si dovrà procedere alla rendicontazione delle spese effettivamente sostenute dal Soggetto Attuatore, con le modalità previste dalla DAL 186/2018, e si dovrà pervenire a conguaglio, a favore dell'Amministrazione Comunale, nel caso il costo certificato delle opere di U1 sia inferiore a quello oggi ipotizzato di 3.307.964,64 euro, in caso contrario, qualora il costo certificato delle opere di urbanizzazione sostenute fosse maggiore dell'importo indicato, nulla spetta al Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore non eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione secondaria (allestimento e infrastrutturazione del Parco Pubblico sull'area di cessione), ma, come specificato in convenzione, ha provveduto alla monetizzazione (euro 300.000,00 €), anticipata rispetto all'emissione dei titoli edilizi per i Lotti da 1 a 5, lotto A.1 e Lotto 10, della quota residua relativamente alle opere di U2, ora provvisoriamente determinata in euro 299.535,00.

LOTTO	SOGGETTO	SUPERFICIE COMPLESSI VA SC [mq]	SUPERFICIE UTILE IPOTIZZATA SU [mq] Tot 20.700 mq	ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 = 85 €/mq – per sup. utile SU [€]	ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA U2 = 110 €/mq – per sup. utile SU [€]	MONTEONERI U1 + U2 [€]	QUOTA SCOMPUTO su € 3.307.964,64 (da C.M.E. opere U1) [€]	QUOTA RESIDUA U2 da destinare a Parco [€]	note
1,2,3, 4,5, A.1, 10	Controcampo	17.805	16.800	€ 1.428.000	€ 1.848.000	€ 3.276.000,00	€ 3.307.964,64		
8	Fondazione CRC	4.000	3.900	€ 331.500,00	€ 429.000	€ 331.500,00	€ 0,00		
TOTALI		21.805	20.700	€ 1.759.500	€ 2.277.000	€ 3.607.500,00	€ 3.307.964,64	€ 299.535,00	Già versati € 300.000

- Per quanto riguarda il LOTTO 8 (con destinazione U2/6) sono assolti dal Soggetto Attuatore tutti gli oneri di urbanizzazione primaria, sino alla concorrenza di mq 3.900 di SU, mentre l'onere di urbanizzazione secondaria pari a metri quadri 3900 × 110 euro/mq, ossia euro 429.000,00 è stato corrisposto dall'avente titolo in sede di rilascio del permesso di costruire con le modalità previste dall'Amministrazione Comunale.