

**PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO  
COMPARTO B36  
Denominato “IL BOSCO URBANO”**

Sito in Via Mar Nero, Via Magra , Via Mare Egeo  
Fossoli di Carpi (MO)

Foglio 34 Mappale 189

**PROGETTO DEFINITIVO**

**ALLEGATO B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
Aggiornamento dicembre 2021

**Proprietà: ECODOMUS srl**  
P.Iva 03117640361  
Via Piazzale Francia n° 3  
41012 Carpi

## **Art. 1 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica**

Le presenti Norme di Attuazione si applicano per le aree comprese entro il perimetro dell'area sottoposta ad PIANO PARTICOLAREGGIATO dell'area identificata COMPARTO B36 posto fra le Via Mar Nero e Via Mar Egeo a Fossili di Carpi, e ne definiscono la specifica disciplina.

Nelle parti di territorio individuate dalla cartografia, le norme e le prescrizioni espresse definiscono la disciplina urbanistica da osservarsi nelle urbanizzazioni, nelle trasformazioni edilizie e nelle trasformazioni dell'uso, in attuazione della normativa urbanistica generale vigente.

Le presenti norme e le prescrizioni urbanistiche del P.P. in oggetto ne definiscono la disciplina unitamente ai seguenti elementi costitutivi:

- TAV n° 01 - INQUADRAMENTO ESTRATTO DI PRG / CATASTALE / DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV n° 02 - RILIEVO PLANO ALTIMETRICO TOPOGRAFICO e ALBERATURE
- TAV n° 03 - PLANIMETRIA GENERALE E INDICI URBANISTICI
- TAV n° 04 - PLANIMETRIA GENERALE LOTTI EDIFICABILI DESTINAZIONI FUNZIONALI –SUPERFICI
- TAV n° 05 - AREE DI CESSIONE AL COMUNE
- TAV n° 06 - SEZIONI URBANISTICHE
- TAV n° 07 - PARTICOLARI STRADALI - STRATIGRAFIE – SEZIONI
- TAV n° 08 - PROGETTO FOGNATURE METEORICHE -REFLUE
- TAV n° 09 - PROGETTO RETE GAS
- TAV n° 10 - PROGETTO RETE IDRICA
- TAV n° 11 - PROGETTO RETE ELETTRICA – CABINA
- TAV n° 12 - PROGETTO RETE TELEFONICA
- TAV n° 13 - PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV n° 14 - SEGNALETICA STRADALE
- TAV n° 15 - PROGETTO VERDE PUBBLICO ESSENZE ARBOREE E ARREDO
- TAV n° 16 - PROGETTO OPERE EXTRA COMPARTO
- TAV n° 18 - PROGETTO PROFILI FOGNATURE - LAMINAZIONE
- TAV n° 19 - SUPERFICI PERMEABILI

- ALLEGATO. A - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- ALLEGATO. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ALLEGATO. C - RELAZIONE e PROGETTO - CALCOLO ILLUMINOTECNICO
- ALLEGATO. D - RELAZIONE IDRAULICA – DIMENSIONAMENTO FOGNATURE
- ALLEGATO. E - RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- ALLEGATO. F - RELAZIONE CLIMA ACUSTICO
- ALLEGATO. G - COMPUTO METRICO
- ALLEGATO. H - SCHEMA CONVENZIONE
- ALLEGATO. I - CALCOLO ONERI E SCOMPUTI
- ALLEGATO. L – RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA
- ALLEGATO. M – CRONOPROGRAMMA
- ALLEGATO. N – RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A VAS
- ALLEGATO. O – RELAZIONE SOSTENIBILITA' ENERGETICA INSEDIAMENTO
- ALLEGATO. P– ANALISI ECONOMICA – FONTE FINANZIARIA - BILANCIO
- ALLEGATO. Q – RELAZIONE AMBIENTALE - ANALISI

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

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, circa le caratteristiche costruttive e prestazionali degli edifici, si fa riferimento alla normativa vigente alla data di sottoscrizione del presente Accordo Operativo.

## **Articolo 2 - Definizioni**

Si assumono come definizioni quelle comprese nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi approvato con deliberazione della Giunta Regionale DGR 922/1017, nonché quelle contenute nella "Carta Unica di Territorio - Normativa coordinata di RUE/PSC" vigente alla data di approvazione del P.P.

## **Articolo 3 – Attuazione del PUA**

Il Piano Particolareggiato avrà validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale e sarà oggetto di Convenzione Urbanistica da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla L.R. n. 47/1978 e successive modifiche e integrazioni.

Gli strumenti attuativi del piano, nella successione temporale di seguito indicata, sono costituiti da:

1) Stipula della Convenzione Attuativa redatta sulla base dello schema tipo allegato al P.P in argomento;

2) Permesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione .

3) Permesso di Costruire per i singoli fabbricati in progetto.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione potrà essere preliminare o contestuale a quelli relativi ai singoli fabbricati.

I titoli di agibilità degli edifici possono essere rilasciati solo a completa ultimazione dei lavori inerenti le opere urbanistiche del Lotto medesimo, quanto necessario alla completa funzionalità del Lotto e che sia stata presentata formale istanza per l'ottenimento del certificato di funzionalità.

Il Collaudo finale delle opere di Urbanizzazione verrà redatto alla conclusione dei lavori delle opere di Urbanizzazione e funzionalità di tutti i lotti , in seguito verranno prese in Carico dal Comune le aree di cessione.

## **Articolo 4 – Indici Urbanistici**

La superficie fondiaria complessiva del Comparto B36 è di mq. 22.680

Il comparto è normato dall'Art. 57 NTA del PRG - zone di trasformazione insediativa (tipo B)

La SE deve essere minore o uguale al 50 % della ST e quindi 11'340 mq. La SE di progetto risulta essere di 11'330,00 mq

La VP di cessione alla Amministrazione Comunale è pari al 40% della ST e quindi pari ad almeno 9.072 mq. La VP di progetto risulta essere di 9.082,00 mq

La quota di SE-PAI, normata da PRG, è pari al 6% della ST, pertanto

$SE-PAI = 22.680 \times 0.06 = 1.360,80$  mq. La quota SE-PAI di progetto risulta essere di 1362,20 mq

Il comparto ammette mix funzionali ( usi previsti )

U1/1 U2/1 U2/2 U2/3 U2/4 U2/5 U2/6 U6/1

Come da progetto del comparto si prevede la sola destinazione funzionale U1/1 residenziale e non prevede la superficie a destinazione mix funzionale, pari al 10% del totale. Tale possibilità è ammessa da PRG a fronte della realizzazione del numero doppio di parcheggi relativi alla funzione in sostituzione.

La previsione di edificabilità nei 10 Lotti della Urbanizzazione prevede una edificazione di mq. 4.762 definita UT, conteggiata come il 20% della ST e maggiorata del 5%.

La quantificazione dei parcheggi pubblici è conforme a quanto stabilito dalle norme tecniche vigenti.

I parcheggi P1 verranno reperiti all'interno dei lotti.

I parcheggi di P2 verranno reperiti nelle aree di VP e quindi ceduti.

La quota parte degli stessi calcolata per la superficie destinata a residenza e quindi pari al 90% del totale è:

$$4.763 \times 0.9 : 4 : 25 = n. 43$$

Come anticipato sopra il progetto del comparto prevede la sola destinazione funzionale residenziale, non prevedendo la superficie a destinazione mix funzionale, pari al 10% del totale. Tale possibilità è ammessa da PRG a fronte della realizzazione del numero doppio di parcheggi relativi alla funzione in sostituzione. I parcheggi P2 terziario ai sensi dell'articolo 57.02 mix funzionale, sono calcolati in numero pari a quattro ogni 100 mq di superficie complessiva e pertanto il calcolo diviene

$$4.763 \times 0.1 : 4 : 25 = n. 5$$

Poiché ne occorre realizzare il doppio, i P2 divengono n° 10.

La dotazione complessiva di P2 richiesta è pertanto pari a 53 parcheggi

I parcheggi per i disabili devono essere realizzati in misura pari ad uno ogni 50 parcheggi, pertanto, nel progetto specifico dovranno essere 2.

I parcheggi realizzati su via Magra, che si trovano in parte su terreno privato e in parte su terreno pubblico sono stati conteggiati al 50%.

Il progetto prevede la realizzazione complessiva di 54 P2, di cui 3 destinati a disabili.

#### **Articolo 5 – Aree di cessione**

La tav. 05 individua l'area di cessione alla pubblica Amministrazione destinata a verde pubblico, viabilità, percorsi pedonali e ciclabili. Tale area sarà ceduta gratuitamente alla Amministrazione Comunale secondo le modalità previste in convenzione.

La quota di SE-PAI, normata da PRG, è pari al 6% della ST, pertanto

$$SE-PAI = 22.680 \times 0.06 = 1.360,80 \text{ mq}$$

Il progetto prevede la cessione di un' area pari a 1.362,20 mq.

La VP di norma è pari a  $ST \times 0.4 = 9'072 \text{ mq}$ , che ricomprende anche la quota di SE-PAI di cui sopra. Verranno di fatto cedute all'amministrazione superfici complessive pari a 9'082,00 mq.

### Articolo 6 – Superfici edificabili e verde privato

La superficie fondiaria complessiva del Comparto B36 è di mq. 22.680 la previsione di edificabilità prevede una edificazione di mq. 4.762 UT

Ogni lotto dovrà garantire una superficie di Verde Condominiale VC come indicato nella seguente tabella di seguito riportata e la cui somma è pari a 2'268 mq.

La restante superficie del lotto potrà essere pavimentata o dotata di ulteriore verde privato in esubero

| <b>Lotto</b>  | <b>SF</b>       | <b>UT</b>       | <b>VC</b>       | <b>n° piani fuori terra</b> | <b>n° UI</b> |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------------|
| 1             | 1318,65         | 680             | 218,68          | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 2             | 1318,65         | 680             | 218,68          | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 3             | 1640,52         | 680             | 687,47          | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 4             | 1313,22         | 680             | 535,64          | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 5             | 1298,52         | 680             | 202,55          | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 6             | 1298,37         | 680             | 202,49          | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 7             | 1298,24         | 680             | 202,49          | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| <b>totali</b> | <b>9'486,17</b> | <b>4'760,00</b> | <b>2'268,00</b> |                             | <b>56</b>    |

Gli interventi all'interno dei lotti saranno realizzati previo rilascio del Permesso di Costruire, nel rispetto delle norme e previsioni del PP e delle indicazioni di cui alla tav.04

La realizzazione degli interventi di nuova costruzione di ogni singolo lotto potrà avvenire in fasi e tempi differenti senza prefissarne l'ordine cronologico.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate per stralci funzionali ai soli lotti oggetto di proprio PDC al fine di ottenere le agibilità dei fabbricati edificati negli stessi.

Per tutto il comparto dovrà comunque essere garantita la funzionalità.

### Articolo 7 – Disciplina delle destinazioni d'uso e degli usi consentiti

All'interno dell'area individuata dal PP le destinazioni d'uso ammesse, definite in conformità al PRG sono le seguenti: U1/1 U2/1 U2/2 U2/3 U2/4 U2/5 U2/6 U6/1

### Articolo 8 – Distanze e altezza dei fabbricati

I fabbricati dovranno osservare il rispetto dai confini di proprietà e stradali di ogni singolo lotto garantendo la distanza minima di 5 m.

Il numero massimo di piani fuori terra P = 3 compreso il piano terra. I sottotetti privi dei requisiti di abitabilità non vengono conteggiati nei P = 3. Si prevede la possibilità di realizzare un piano interrato.

Si riporta tabella con l'indicazione dell'altezza massima del fabbricato per ogni lotto

| <b>Lotto</b> | <b>n° piani fuori terra</b> | <b>n° UI</b> |
|--------------|-----------------------------|--------------|
| 1            | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 2            | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 3            | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 4            | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 5            | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 6            | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
| 7            | 3 + sottotetto + interrato  | 8            |
|              |                             | Totale 56    |

## **Articolo 9 –Tipologie edilizie dei fabbricati**

I fabbricati di progetto saranno del tipo plurifamiliare. Saranno dotati di verde privato e di aree cortilive con parcheggi P1 di uso esclusivo.

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.

## **Articolo 10 – Recinzioni**

Le recinzioni verso la pubblica via potranno essere realizzate con muretti in c.a. o in mattoni faccia vista, con soprastante cancellata metallica.

Le recinzioni tra i lotti potranno essere realizzate come sopra o con paline e rete metallica.

Le recinzioni potranno essere implementate con siepi o elementi a verde.

## **Articolo 11 – Varianti consentite**

Non comportano l'attivazione della procedura di Variante al P.P. e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto, le seguenti variazioni:

- Modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione o dei volumi a servizio degli impianti realizzati in confine, purchè non alterino lo schema di assetto urbano, nel limite delle disposizioni di cui ai precedenti articoli.
- Modifiche allo schema distributivo dei fabbricati .
- Modifiche alla quantificazione dei volumi/superfici edificabili nei diversi lotti, nel rispetto della UT massima ammissibile totale di cui all'articolo 6 delle presenti Norme.
- è possibile l'accorpamento di due o più lotti per la formazione di un unico lotto, riconoscibile planimetricamente e catastalmente, su cui verrà costruito un unico fabbricato nell'ambito della sagoma di massimo ingombro derivante dall'unione dei due lotti e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà. L'accorpamento di due o più lotti avverrà nel rispetto della superficie complessiva massima realizzabile prevista inizialmente per ogni singolo lotto successivamente accorpato; l'accorpamento dovrà comunque mantenere inalterati i confini dello stesso, come individuati dalle strade di progetto, mantenendo il disegno dell'impianto planivolumetrico per la struttura viaria, dei servizi e per le opere di urbanizzazione in genere.

Si precisa che quanto precedentemente riportato è fattibile quando è verificato in primis la seguente disposizione: l'accorpamento è ammissibile quando interessa area destinata ad SE, così come previsto dall'Art.4.03 delle NTA del PRG, ove la stessa è destinata alla concentrazione di volumi edificabili e quindi non comporta lo spostamento di area destinata a VC, destinata ai sensi dell'Art. 5.03 delle NTA del PRG a finalità ambientali e paesaggistiche”.

Eventuali varianti possono essere autorizzate in fase attuativa con ordinari titoli edilizi, nel rispetto delle normative e strumenti urbanistici vigenti e delle norme di dettaglio eventualmente specificate.

## **Art. 12 –Validità delle presenti Norme - Richiamo alle leggi Vigenti**

La realizzazione degli interventi dovrà essere intrapresa in ottemperanza alle presenti norme ed agli allegati grafici del PP, documenti tutti che fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione.

Insieme alla Convenzione relativa al PP, le presenti norme ed i relativi documenti dovranno essere richiamati come parte integrante, per quanto non materialmente allegati, negli atti di compravendita dei lotti facenti parte del piano, nonché alle opere di urbanizzazione e alle opere relative agli spazi non edificati. Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati grafici e normativi del presente piano si rinvia ai disposti e alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica, nonché al rispetto del vigente PRG, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene del Comune di Carpi.

#### **Articolo 13 – illuminazione**

Per l'illuminazione delle aree private si preveda l'installazione di lampade a LED con temperatura colore inferiore o uguale a 3.000 K° (rif. LR 19/03 e successive direttive applicative); inoltre si ritiene opportuno che siano adottate, sia per le aree pubbliche sia per le aree private, lampade con lunghezze d'onda di picco a ridotto impatto sulla salute e sicurezza umana e sugli ecosistemi (utilizzo di led con minima componente blu, utilizzo di led color ambra, ecc.).

#### **Articolo 14 – Dotazioni per raccolta differenziata rifiuti:**

in accordo con AIMAG, in fase di progettazione dei singoli lotti, dovranno essere individuati idonei spazi privati, interni e/o esterni agli edifici, dedicati al posizionamento dei contenitori per il conferimento dei rifiuti raccolti in modo differenziato dagli utenti;

#### **Articolo 15 – Sostenibilità energetica**

In fase di progetto esecutivo le proposte indicate nell'allegato O - Relazione di sostenibilità energetica dell'insediamento, siano integrate, per quanto riguarda la scelta dei materiali/finiture utilizzati per realizzare gli edifici e le pavimentazioni esterne, con soluzioni progettuali in grado di contrastare l'inquinamento atmosferico (es. uso di vernici fotocatalitiche al biossido di titanio) e il fenomeno dell'isola di calore (es. integrazione fra tipologia di materiali e colorazioni che determinino un elevato indice di riflettanza - SRI).

Campogalliano, 12/09/2023

Ing. Samuele Carini