

VARIANTE SPECIFICA ALLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C6 "Corbolani-Tre Ponti" APPROVATO CON D.G.C.

N.151/2021 DEL 10/08/2021

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

COMUNE DI CARPI



Elaborato:

EDIFICIO A SERVIZI - LOTTO A.1
approfondimento sulla progettazione preliminare

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

Elaborato n°

O

scala:

PROPRIETA':

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

Dott. Andrea Pellegrino
Legale Rappresentante

PROGETTO:

Mario Cucinella Architects Surl
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
viale 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	
00	26.07.2021	Piano approvato con D.g.c. n. 151/2021	approvato
01	12.09.2022	Nuova emissione	approvato
02	11.11.2022	-	
03	22.11.2022	Integrazione volontaria	
04	10.05.2023	Integrazione volontaria	

mca

PAISA'
LANDSCAPE

Design for life and
you design
for beauty



EDIFICIO A SERVIZI - LOTTO A.1

approfondimento sulla progettazione preliminare

(elaborato non prescrittivo - indicativo per gli indirizzi architettonici)

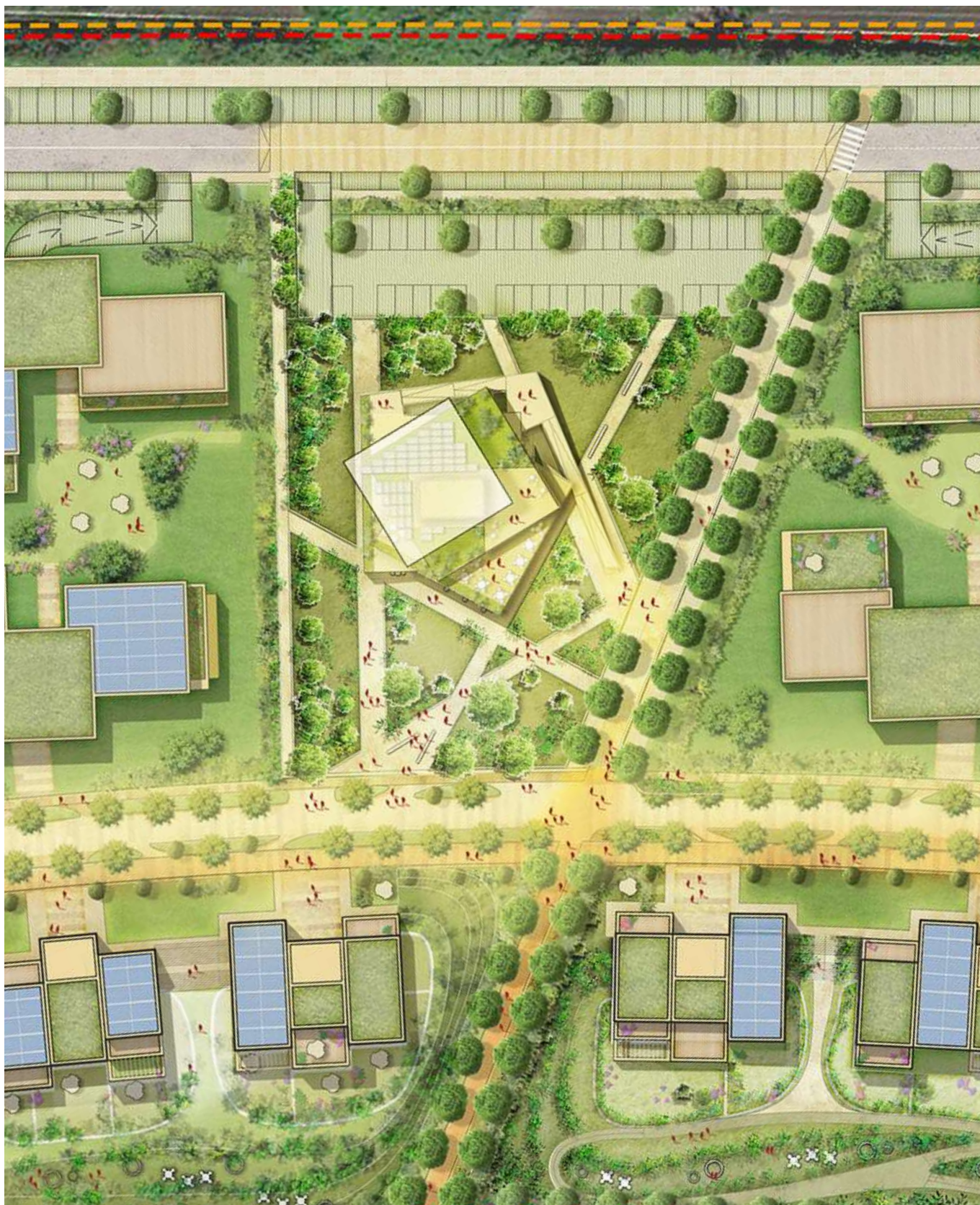
La presente relazione riguarda un approfondimento sull'edificio polifunzionale, previsto sul lotto denominato A.1 all'interno della presente Variante Specifica di Piano Particolareggiato.

I contenuti della presente relazione sono indicativi degli indirizzi progettuali e della qualità del progetto architettonico, poiché si focalizzano su tematiche di tipo formale e compositivo, approfondite ad una scala progettuale non prevista dai piani particolareggiati.

Questo zoom progettuale viene riportato all'interno della Variante Specifica, poiché, all'interno della medesima, è fatta richiesta all'Amministrazione di applicare una deroga in merito al numero massimo dei piani attribuiti all'edificio, possibilità consentita 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."*



In riferimento a ciò, la relazione in oggetto mira a esplicitare le motivazioni che hanno condotto alla richiesta di deroga per questo edificio, previsto oggi a **6 piani fuori terra + 1 livello terrazzato**, - rispetto ai 3 piani previsti oggi dal PRG - riportando gli elaborati sviluppati sino ad oggi dai progettisti incaricati (MC ARCHITECTS) inerentemente a questo edificio, ed esplicitando i parametri di riferimento per questo lotto, il quale si configura come un'eccezione all'interno di tutto il futuro comparto edificato.



Inserito in posizione baricentrica rispetto all'area Nord del Comparto C6, il nuovo Centro Servizi si differenzia rispetto al precedente piano Particolareggiato 2021 in quanto si articola su un unico edificio, costituito dalla sovrapposizione di volumi, che generano un *landmark* in grado di assumere il ruolo di Polo Attrattore all'interno del nuovo quadro d'insieme dell'Oltreferrovia. Il lotto sul quale si inserisce, denominato lotto servizi A1, assurge a Connettore, aprendosi verso il paesaggio limitrofo e collegandosi direttamente al percorso ciclo-pedonale alberato proveniente dal Parco e alla piattaforma mobile unica.

Rispetto alla proposta di masterplan in essere, il Centro Servizi assume una scala urbana, che non si limita a quella di quartiere, ma instaura un dialogo e consolida l'area Oltreferrovia, definendo un ulteriore elemento di arricchimento del Comparto insieme al Parco, alla nuova sede universitaria e al futuro polo culturale dell'Ex Consorzio.



Creazione del concept

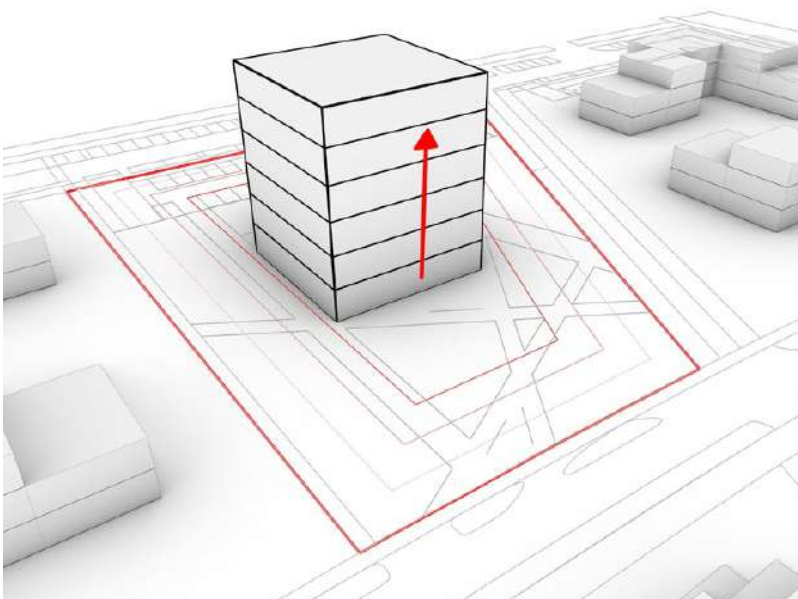
L'edificio si conforma come la somma di tre volumi stereometrici che, sovrapponendosi l'uno all'altro, ruotano su sé stessi, al fine di ottenere un buon orientamento dal punto di vista ambientale e le migliori viste di qualità e privacy in base alle destinazioni d'uso interne. I tre volumi, definiscono dei macroblocchi composti da due piani ciascuno, in modo da poter suddividere il Centro Servizi in macrofunzioni collegate tra loro da un *core* servito, che ospita la distribuzione verticale e spazi di servizio al Centro.

Attraverso la rotazione dei 3 macroblocchi si ottengono spazi esterni terrazzati con diverse esposizioni che permettono la creazione di spazi di qualità per i blocchi superiori, mentre al piano terra il primo macroblocco gode dell'immersione nel sistema verde del "giardino-parco". In sommità è presente un *rooftop* panoramico - schermato durante i periodi più caldi dal verde pensile e da una pensilina fotovoltaica - con vista a 360° sul centro storico di Carpi, sul nuovo Parco Oltreferrovia e sul tradizionale tessuto agricolo.

La possibilità di arricchire l'edificio con terrazze sulle quali vengono predisposte aree verdi e dalle quali si può godere di viste di qualità, contribuisce a fornire molteplici benefici al benessere psico-fisico delle persone, oltre a migliorare il comfort ambientale e termico. Di fatti, la rotazione dei macroblocchi non solo consente di sfruttare le terrazze esterne, ma permette anche di generare aggetti in grado di fornire auto ombreggiamento e diminuire l'irradiazione solare diretta.

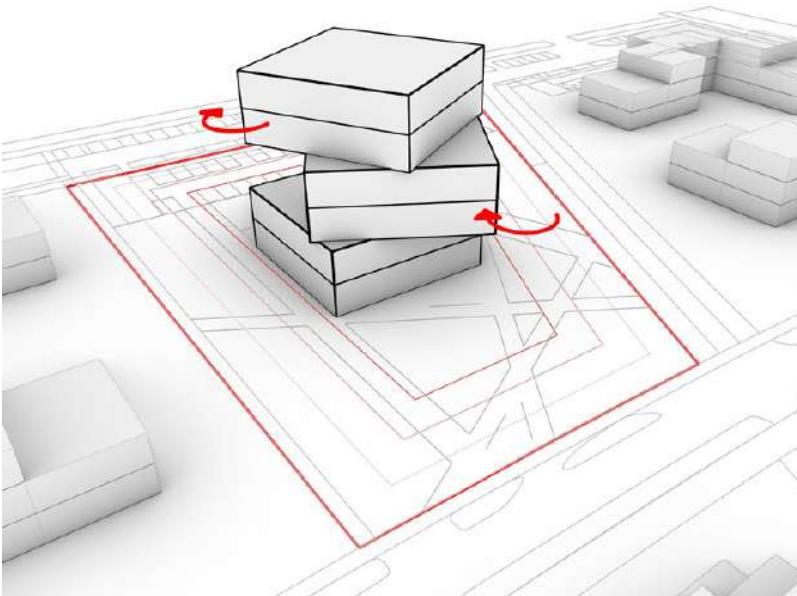
Step 1

Creazione del massing tramite 6 blocchi interpiano di stessa dimensione sovrapposti nella configurazione architettonica standard.



Step 2

Creazione di 3 macroblocchi funzionali che vengono ruotati al fine di ottenere un buon orientamento dal punto di vista ambientale e le migliori viste di qualità e privacy in base alle macrofunzioni.



Step3

Attraverso la rotazione dei 3 macroblocchi si ottengono spazi esterni terrazzati con diverse esposizioni che permettono la creazione di spazi di qualità per il blocco Spa-Fitness e per il Ristorante che gode anche di rooftop panoramico con vista a 360° sul centro storico di Carpi, sul nuovo Parco Oltreferrovia e sul tradizionale tessuto agricolo.

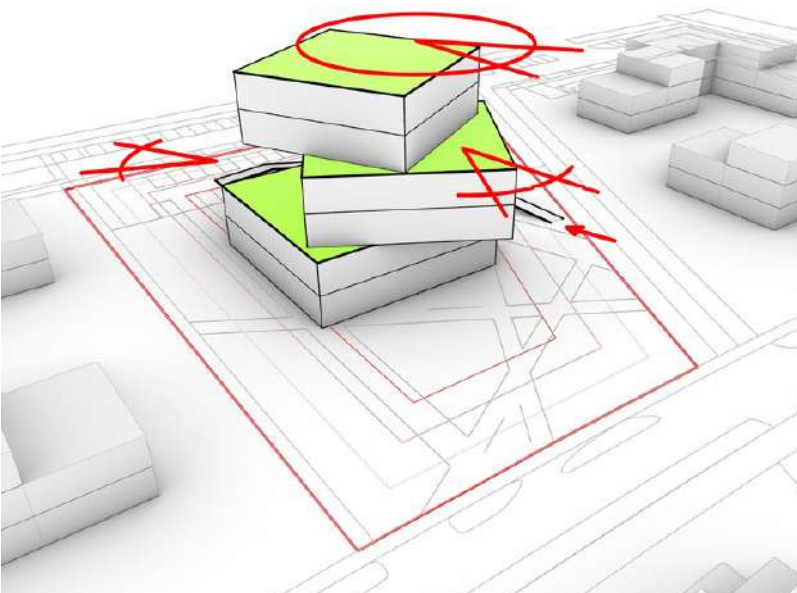
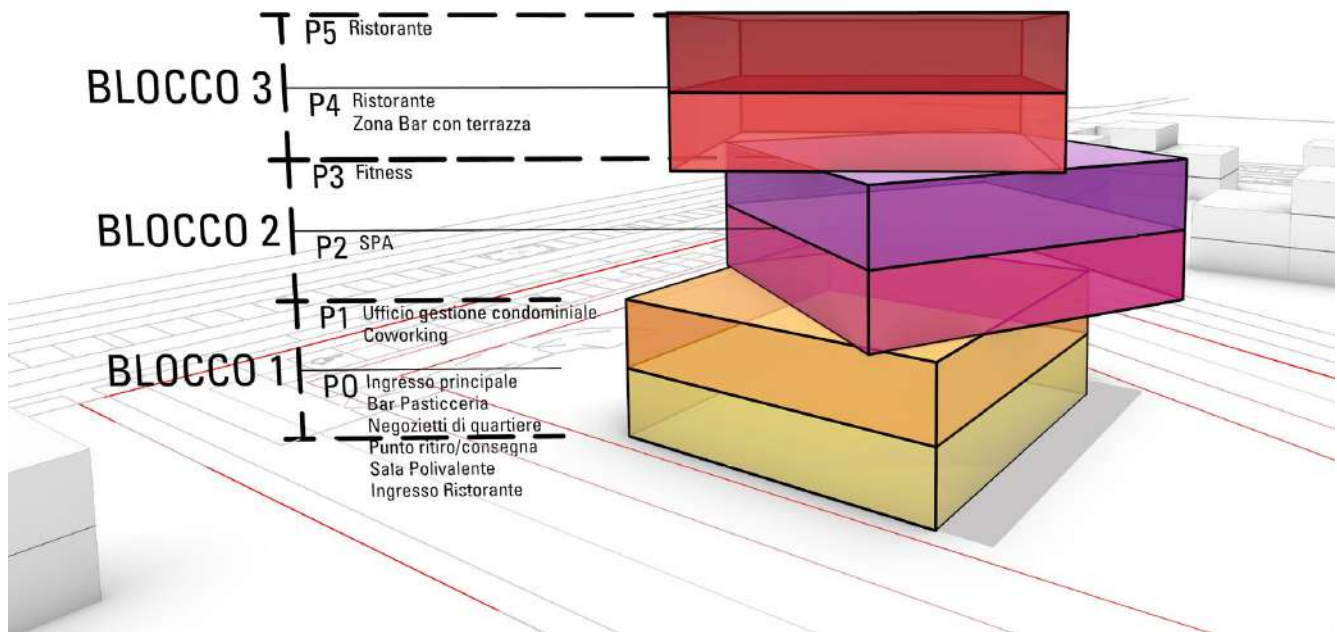


Diagramma delle funzioni ipotizzate

superficie complessiva SC totale attribuita a Lotto A.1 = 1860 mq



Le destinazioni d'uso attualmente ipotizzate, consistono in:

PIANO TERRA

- . bar/pasticceria - inquadrabili come *U2/3 Pubblici esercizi*
- . negozietti di quartiere - inquadrabili come *U2/1 Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato e/o U2/5 Artigianato di servizio*
- . sala polivalente - inquadrabile come *U2/3 Pubblici esercizi*

PIANO PRIMO

- . uffici gestione condominiale - inquadrabili come *U2/4 Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico*
- . sale coworking - inquadrabili come *U2/4 Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico*

PIANO SECONDO e TERZO:

- . spa ed estetica + palestra - inquadrabili come *U2/5 Artigianato di servizio e U2/6 Attrezzature sociali, sanitarie culturali e sedi istituzionali e rappresentative*

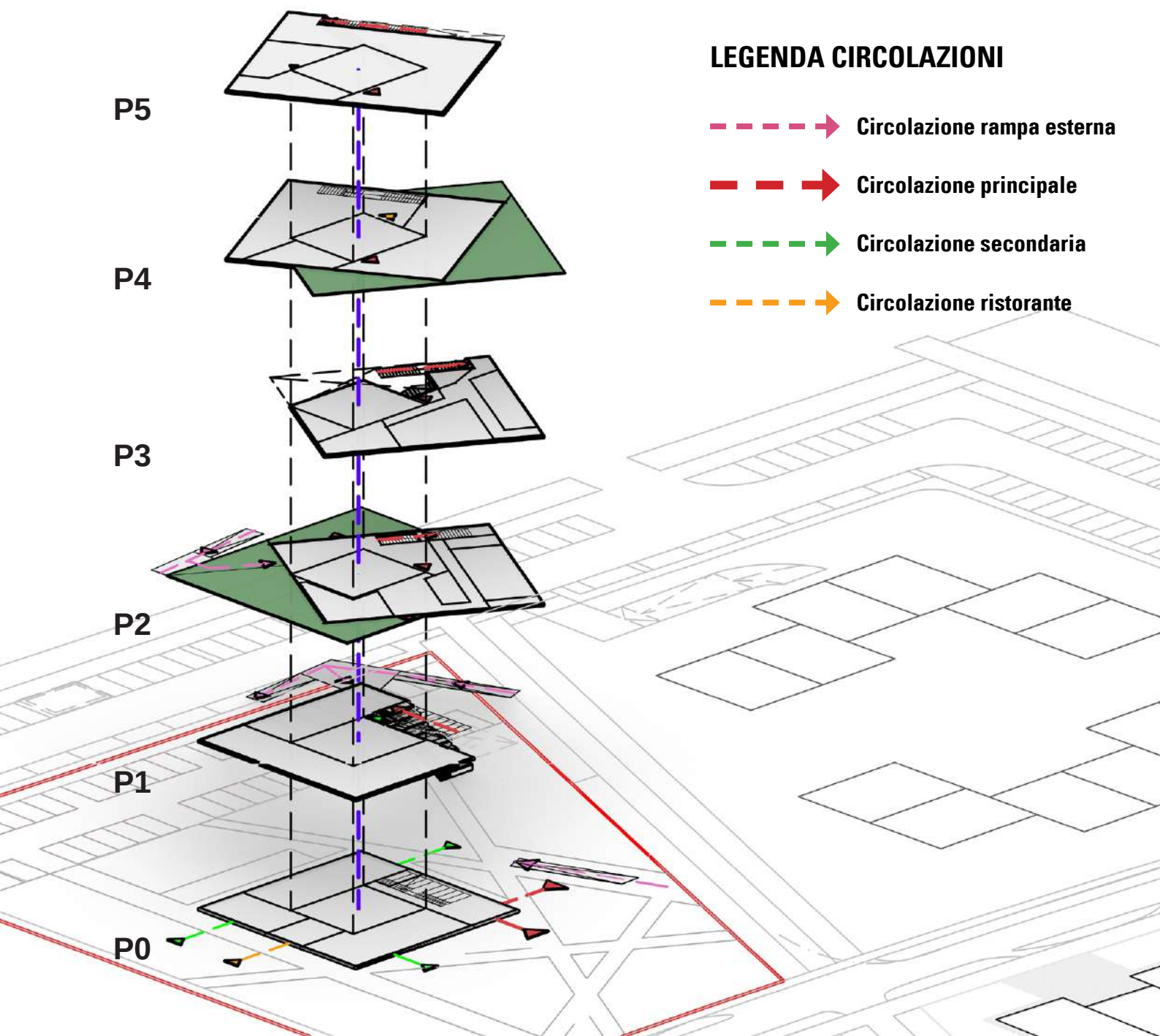
PIANO QUARTO e QUINTO + TERRAZZA PANORAMICA

- . bar + ristorante - inquadrabili come *U2/3 Pubblici esercizi*

RIF. Art.22 Funzione terziaria di integrazione con la residenza delle NTA del PRG2000

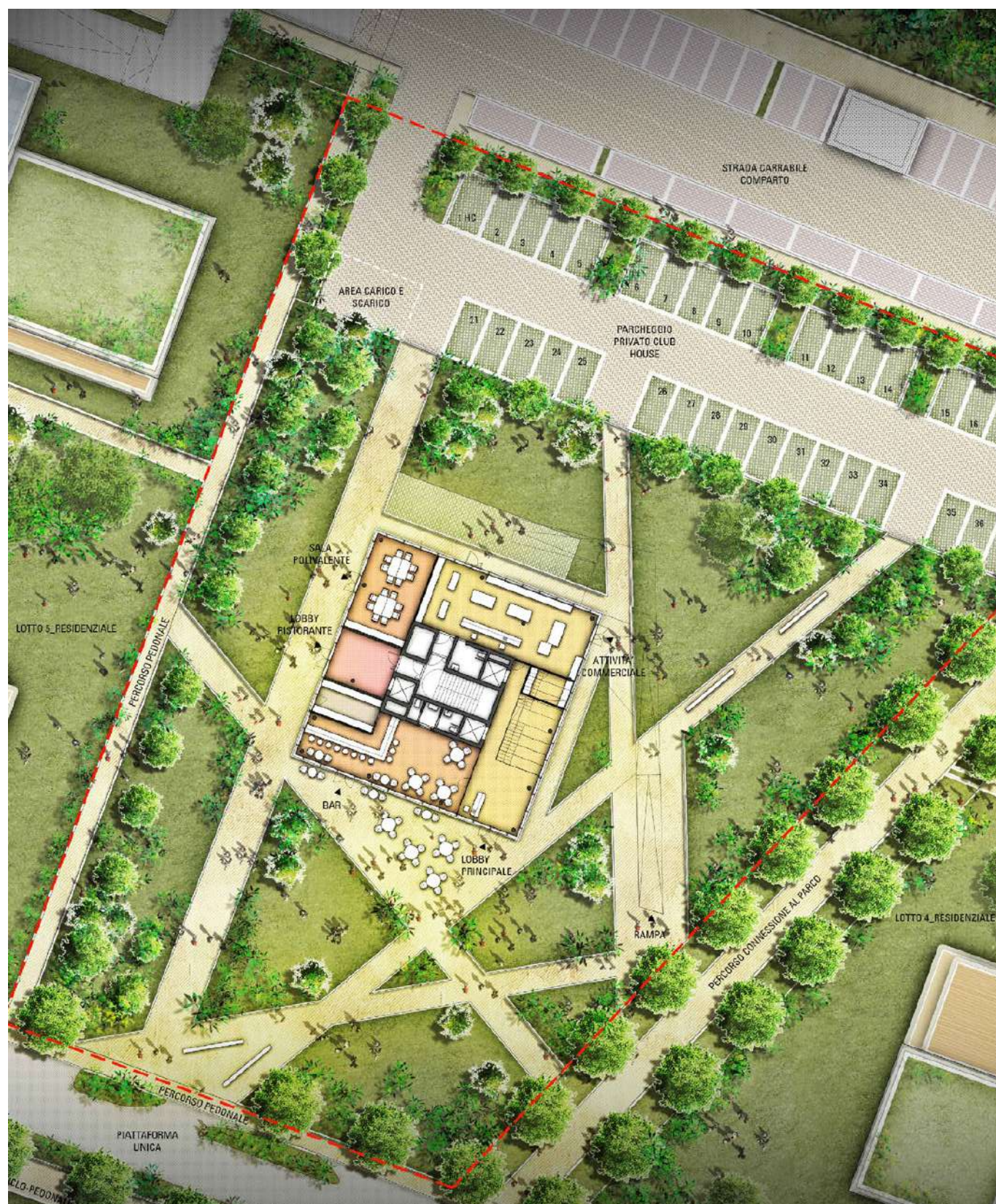
Tutte le destinazioni ipotizzate preliminarmente sono ammesse, come previsto dalle NTA del Piano e dall'art. 58.02 delle NTA del PRG, con l'esclusione dell'uso U2/2, per il quale l'Amministrazione Comunale non ha previsto l'ammissibilità.

Diagramma dei flussi interni



Attacco a terra e percorsi

L'Edificio a Servizi si focalizza, quindi, nel generare un ambiente aperto, fruibile a più livelli, a partire dalle aree esterne. Queste sono concepite come un vero e proprio giardino pertinenziale, attraversato da percorsi che infittiscono la rete pedonale intra-comparto, e si collegano al tracciato della piattaforma unica e al percorso del Parco Oltreferrovia. Si genera così una maglia naturale connettiva, ricca di aree di sosta comuni, e in continuo dialogo tra ambienti esterni e interni, cinta da una quinta verde di alberi e arbusti che avvolge l'area rendendola più intima e piacevole.



Un disegno che offre un tessuto organico e permeabile di percorsi che collegano gli accessi e i servizi presenti nell'area e in generale connettono l'area con il resto del comparto. I percorsi, allargandosi e restringendosi senza soluzione di continuità, danno origine ad aree collettive di sosta che offrono diverse funzioni. Sono previsti spazi più ampi pavimentati a servizio dei locali commerciali, aree di sosta nelle intersezioni dei percorsi e ampie aree verdi, generate per sottrazione dalla maglia dei percorsi. Queste aree, oltre a incorniciare l'edificio all'interno del lotto e mitigare i rapporti con il contesto, migliorano il comfort ambientale dell'area tramite l'ombreggiamento e il raffrescamento e rappresentano un'interessante opportunità fruitiva per aree polifunzionali esterne a servizio del Centro.

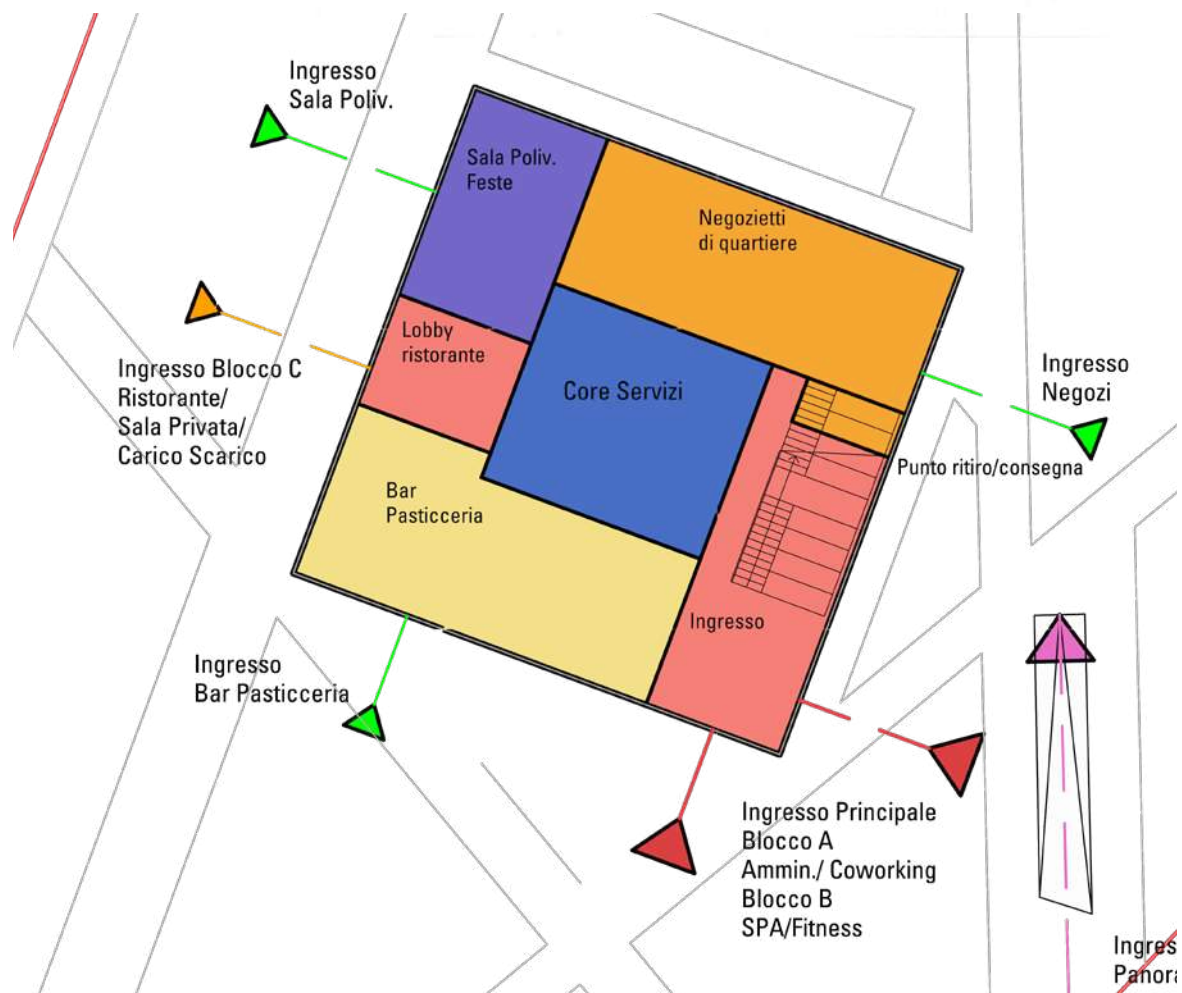
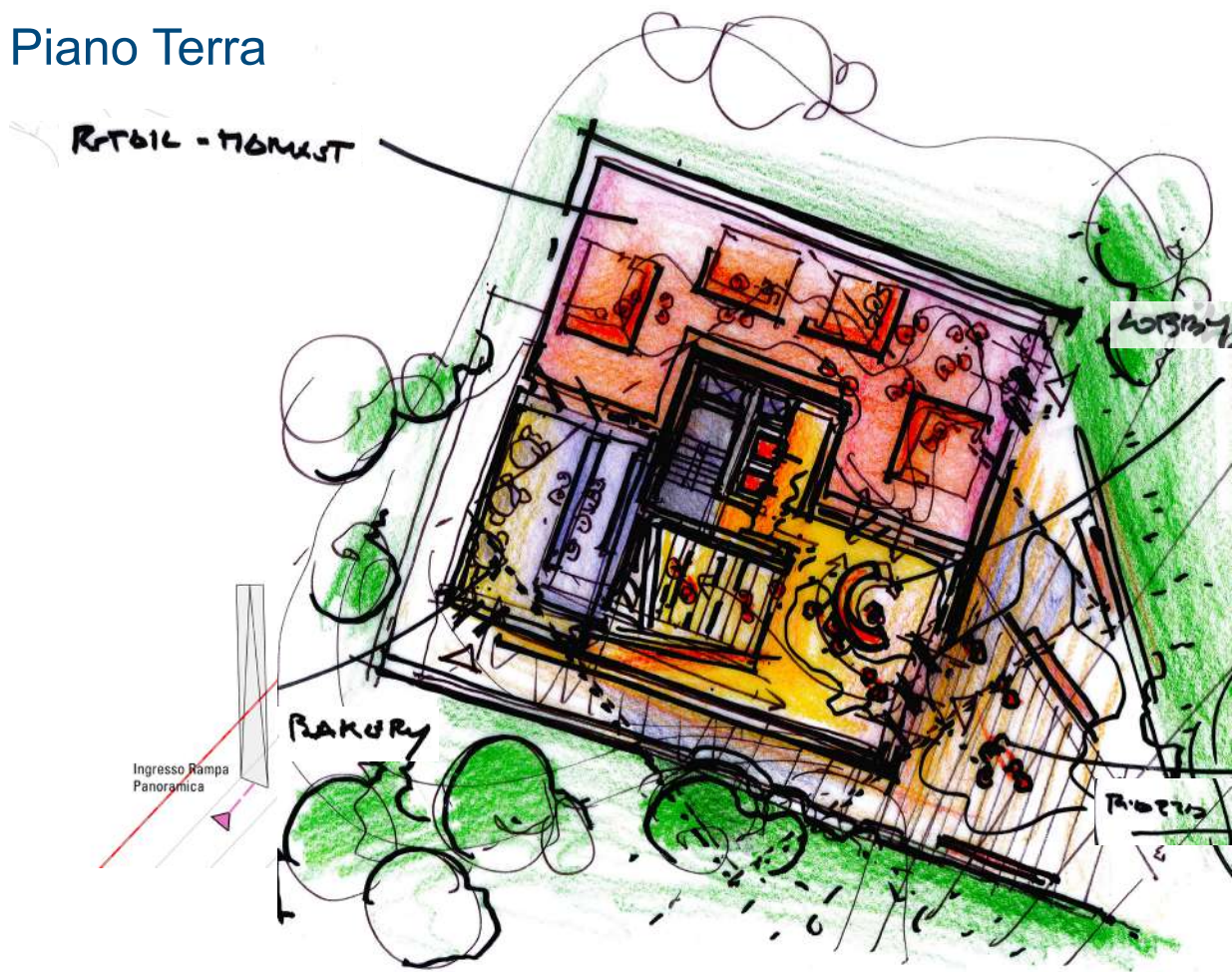
L'accesso carrabile e i parcheggi a raso di pertinenza sono previsti sul lato nord, in diretto collegamento con l'anello carrabile interno al comparto. I parcheggi sono ricavati all'interno delle aree verdi, e godono dell'ombreggiamento fornito dalle piantumazioni.

Il Centro Servizi svolge così una funzione collettiva, non solo esclusiva per il quartiere residenziale, ma urbana, orientata alla Città, e si inserisce nel contesto come elemento fondante della nuova pianificazione urbana dell'Oltreferrovia, non come elemento residuale, ma precipuo attore a supporto del nuovo Parco. Per quanto attiene il numero dei piani quindi, al fine di garantire l'obiettivo primario del piano di ricavare la maggior estensione possibile dell'area a verde, pubblico e/o privato, come in questo caso, si richiede all'amministrazione di utilizzare la possibilità di deroga al numero massimo dei piani del futuro edificio.

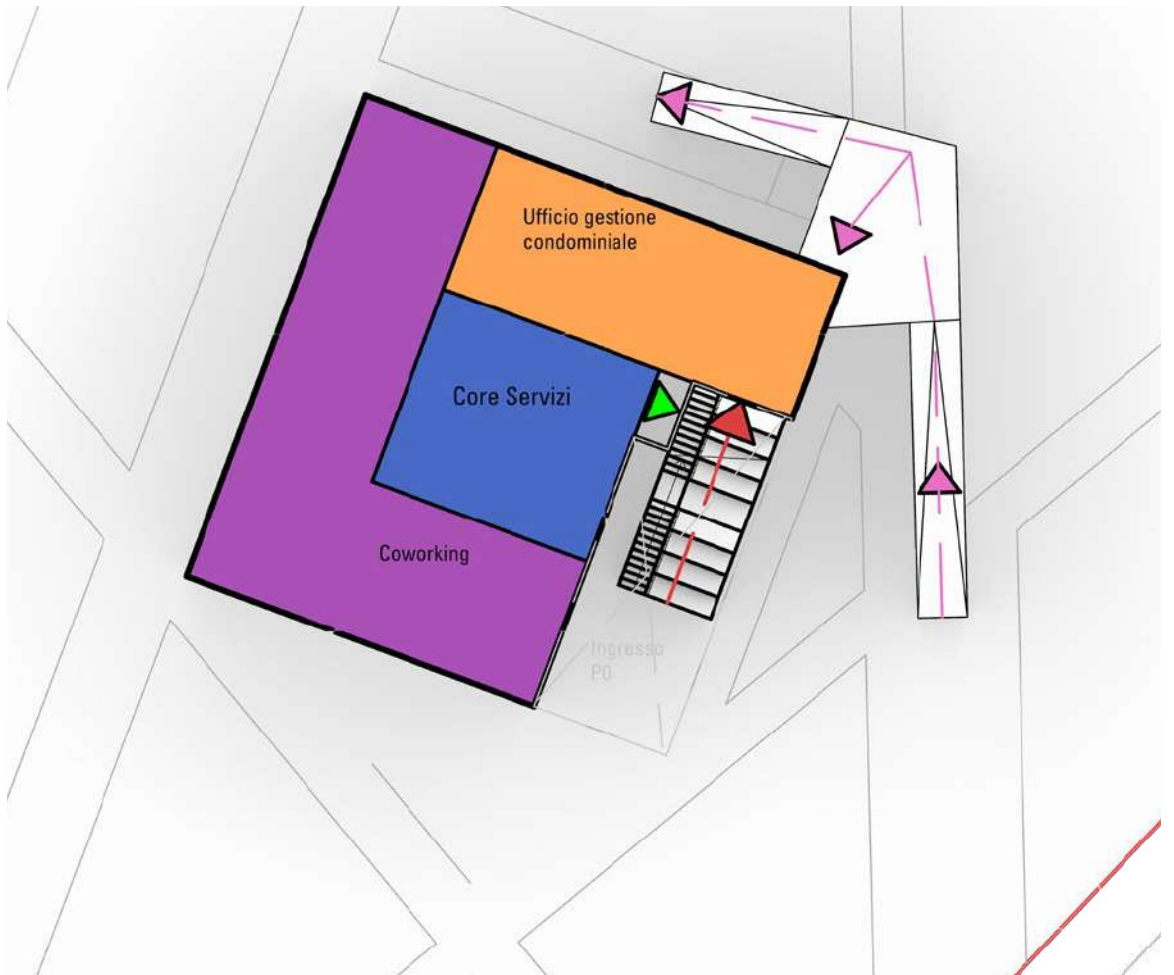
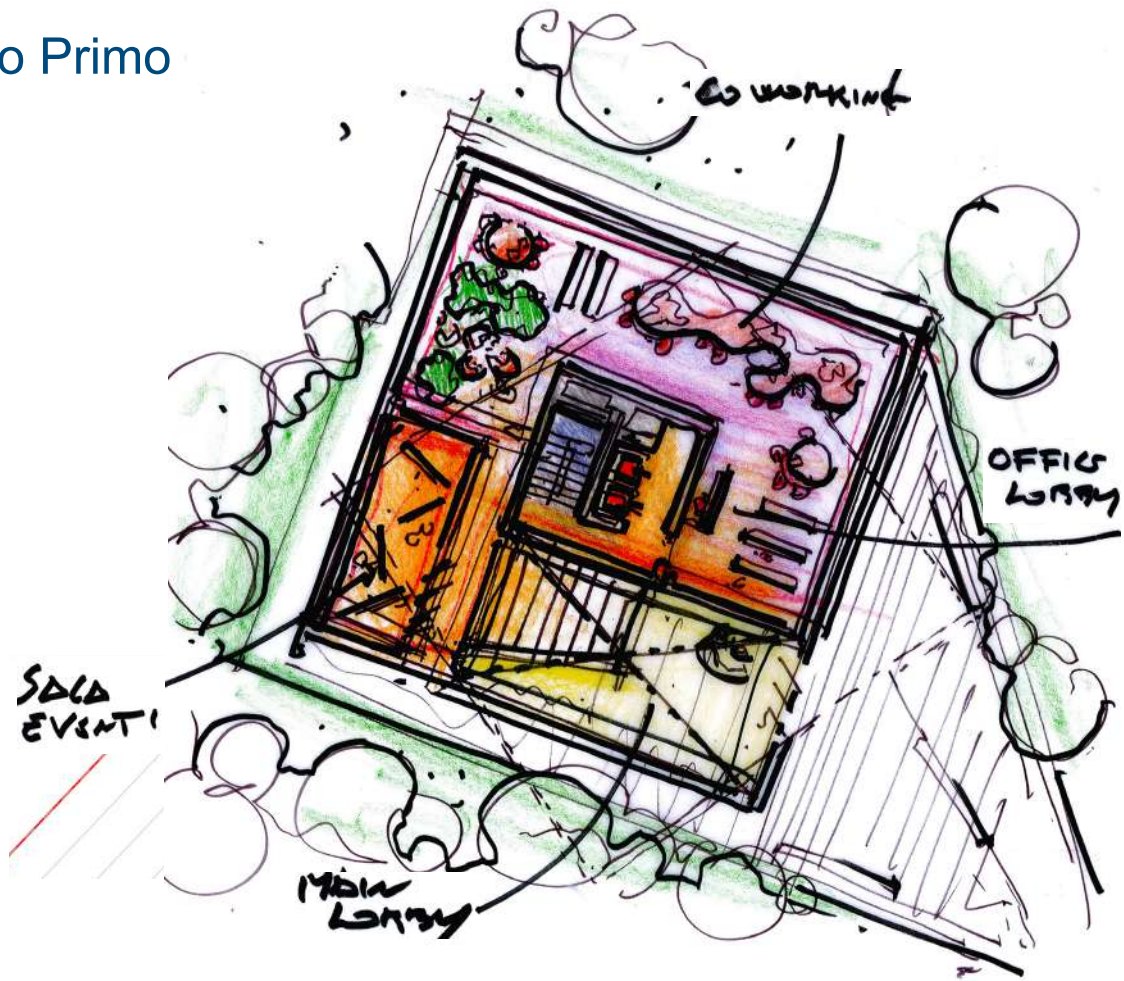


Piante concettuali

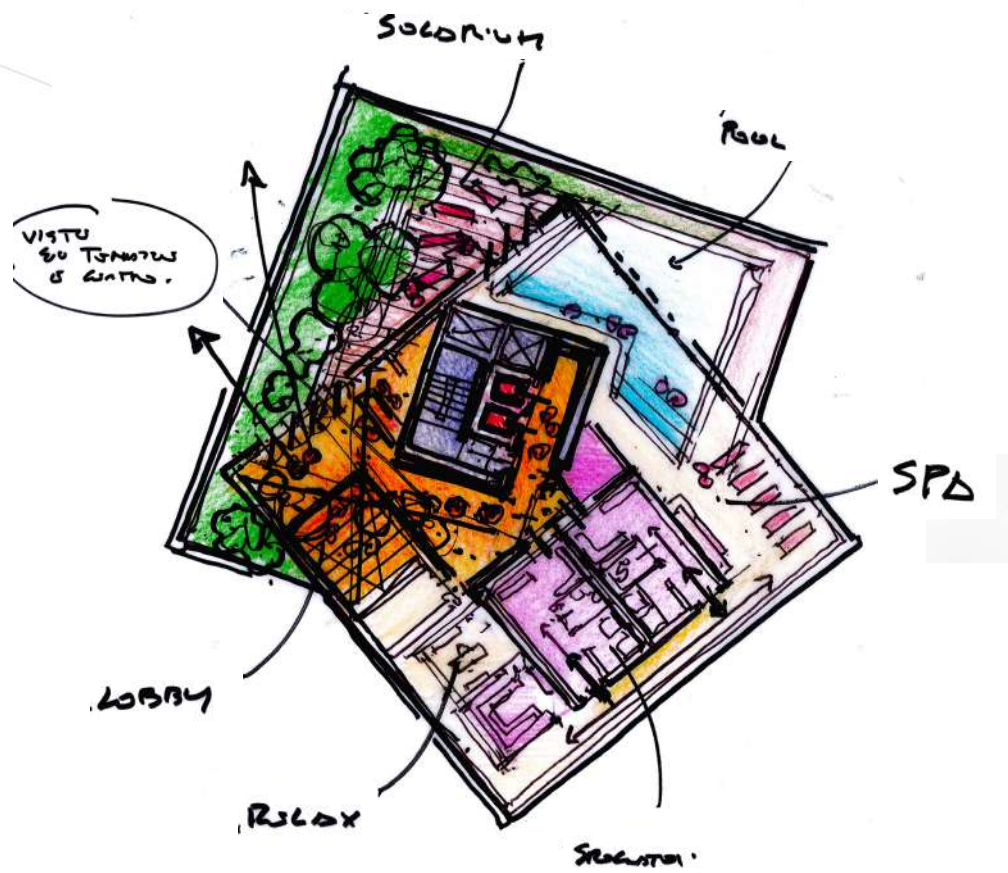
Piano Terra



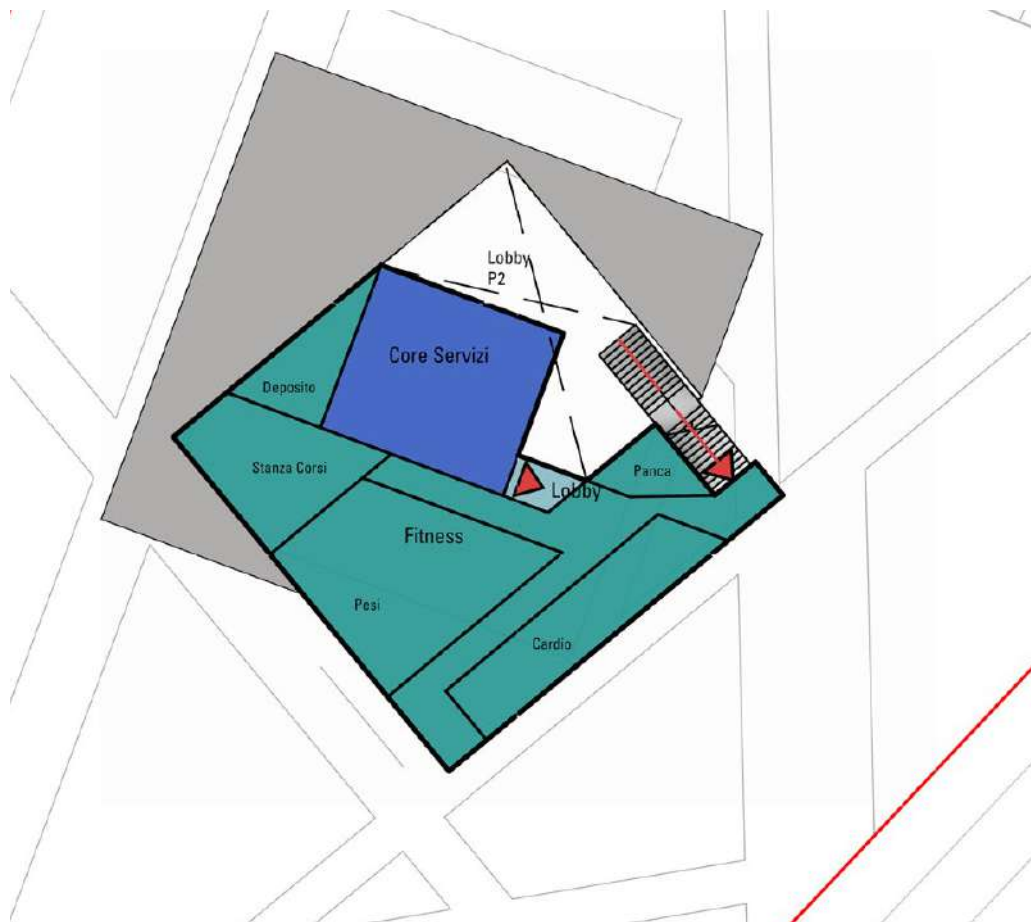
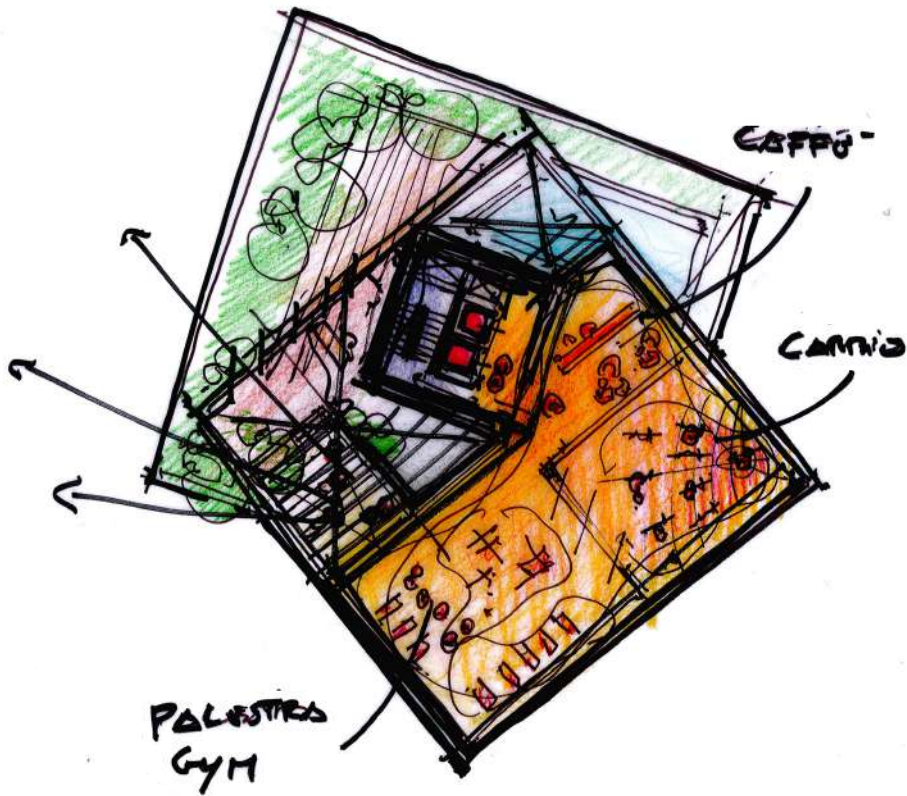
Piano Primo



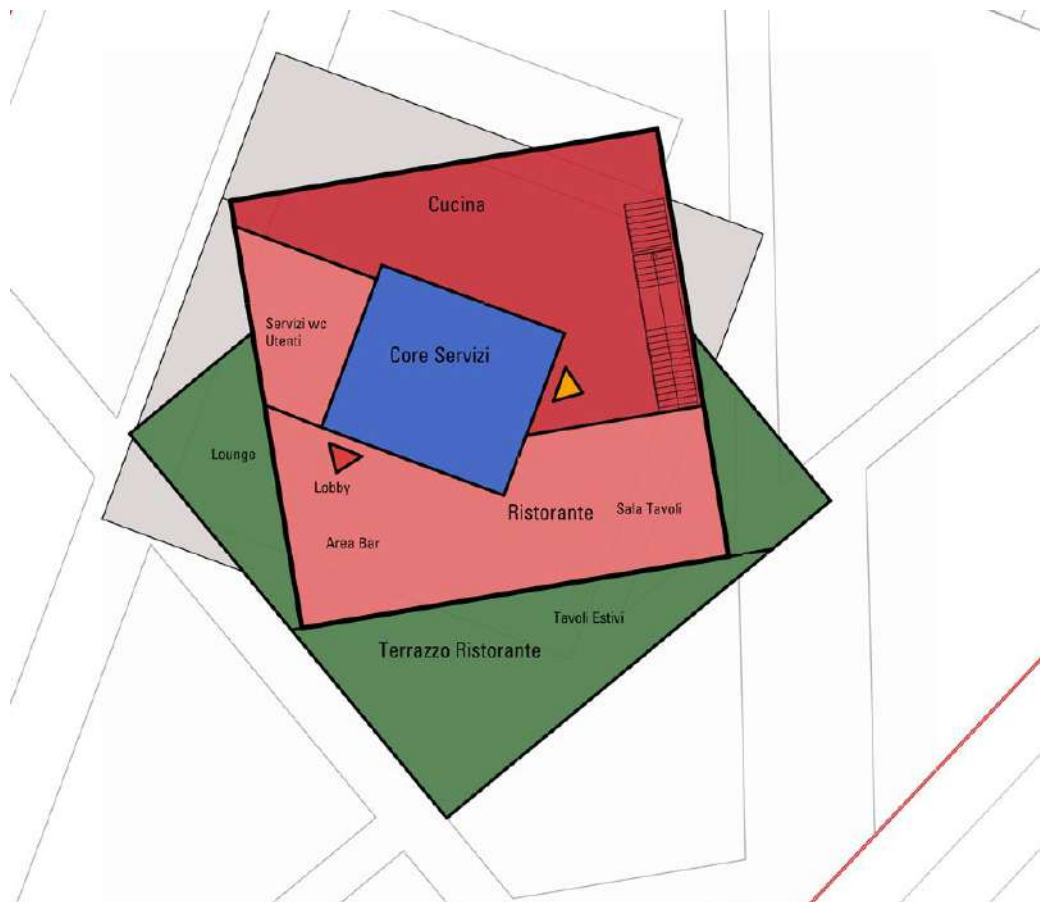
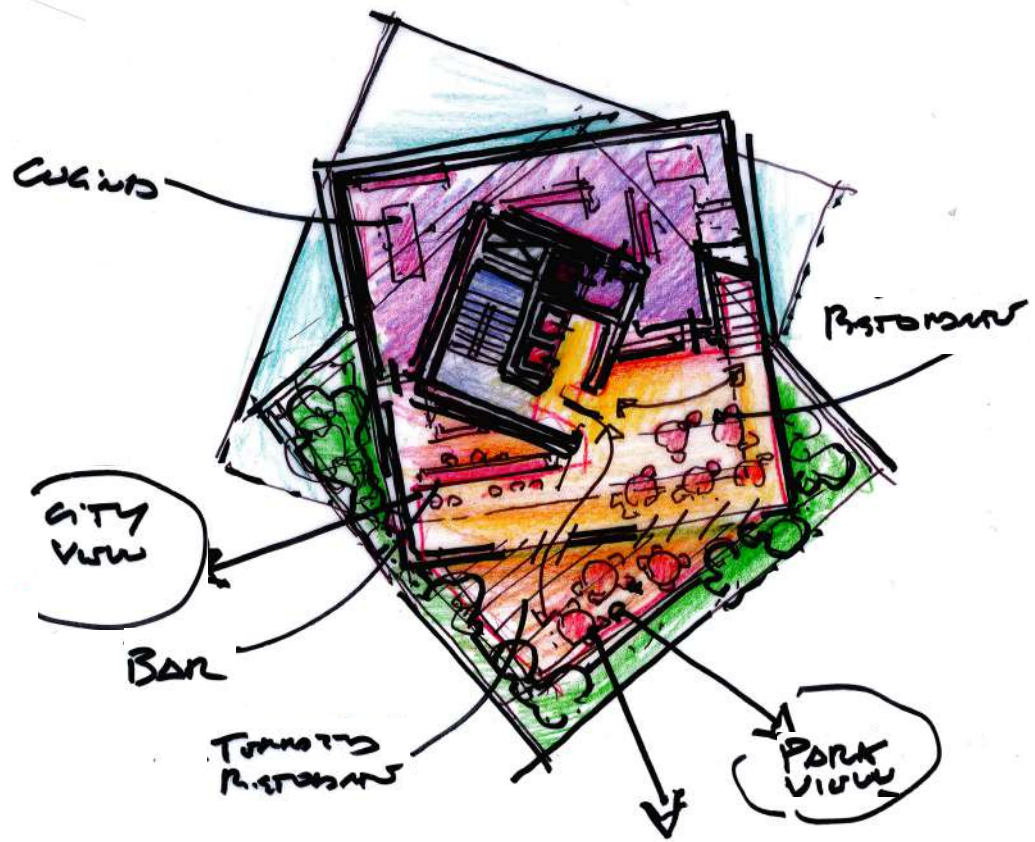
Piano Secondo



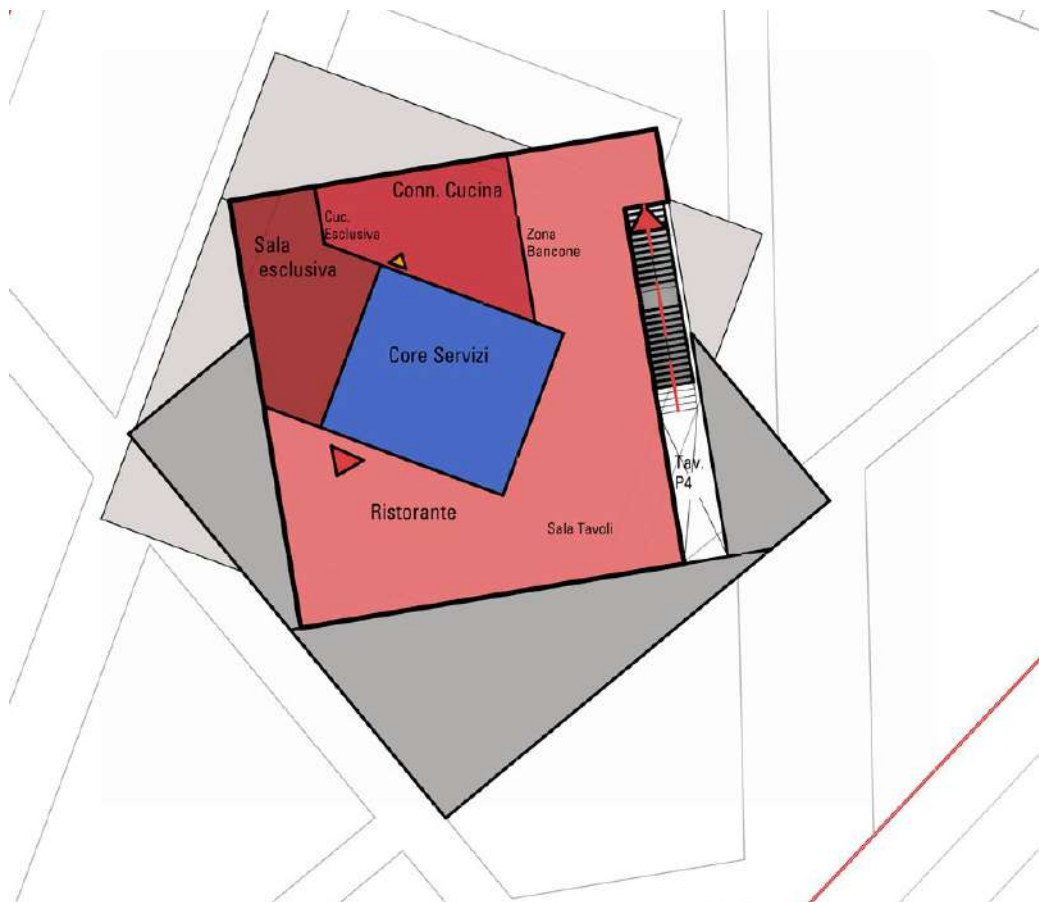
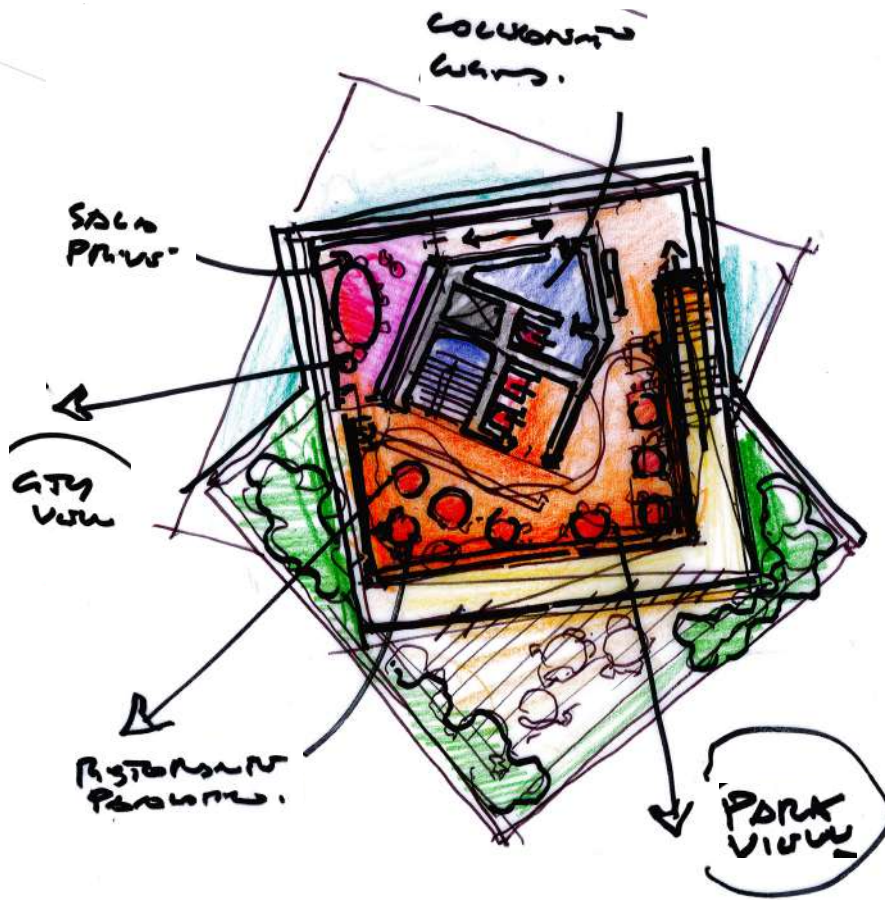
Piano Terzo



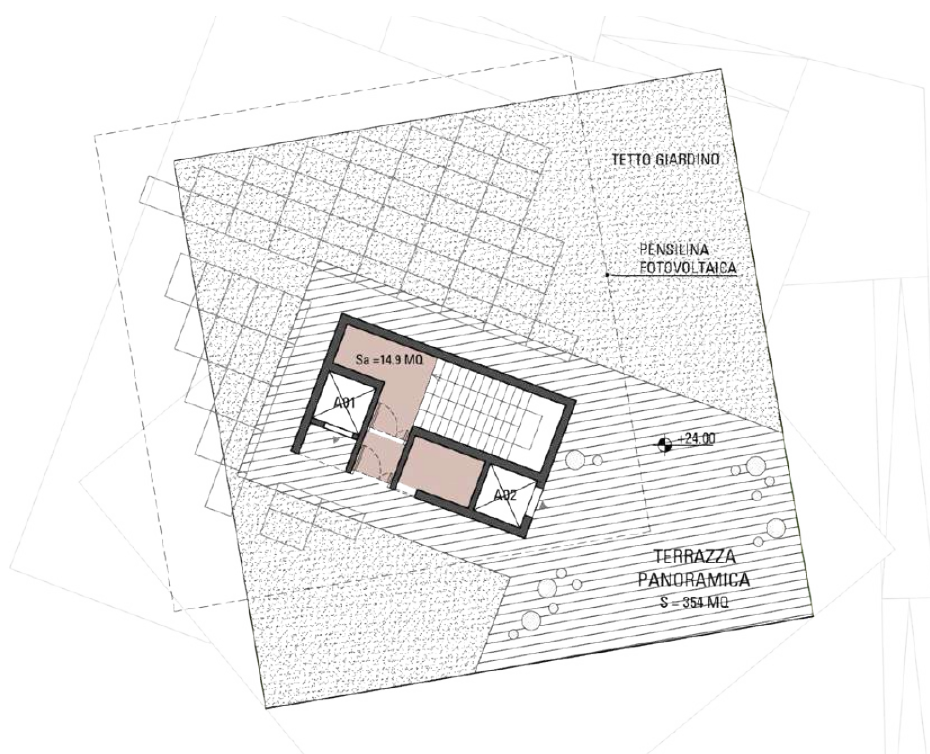
Piano Quarto



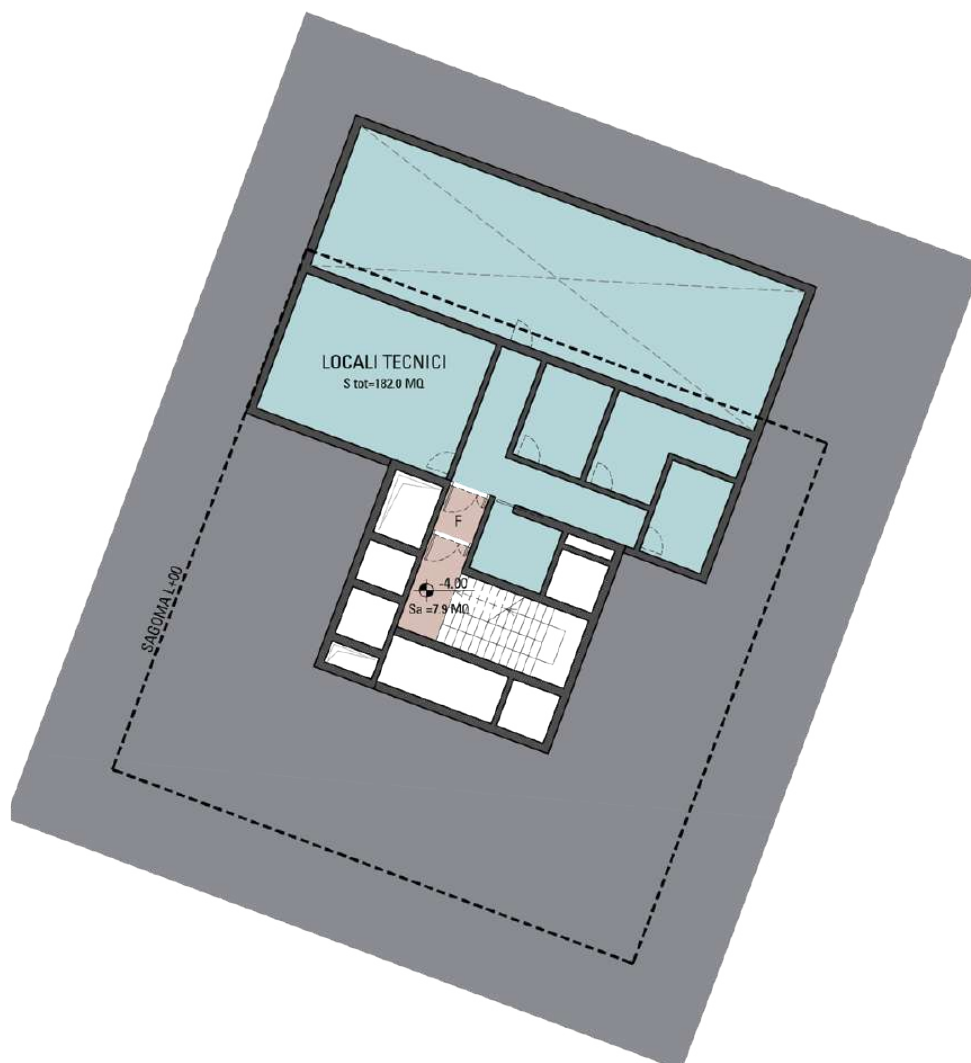
Piano Quinto



Piano Copertura (terrazzato)



Piano Interrato (tecnico)



Prospetti concettuali

Prospetto est

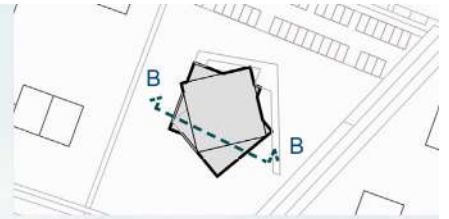


Prospetto sud



Sezione concettuale

- ① Bar
- ② Rampa connessione L+00 / L+01 / L+02
- ③ Coworking
- ④ Terrazzo SPA - Fitness
- ⑤ SPA
- ⑥ Fitness
- ⑦ Lounge bar
- ⑧ Terrazza lounge
- ⑨ Terrazza ristorante
- ⑩ Sala ristorante
- ⑪ Terrazza panoramica con copertura fotovoltaica



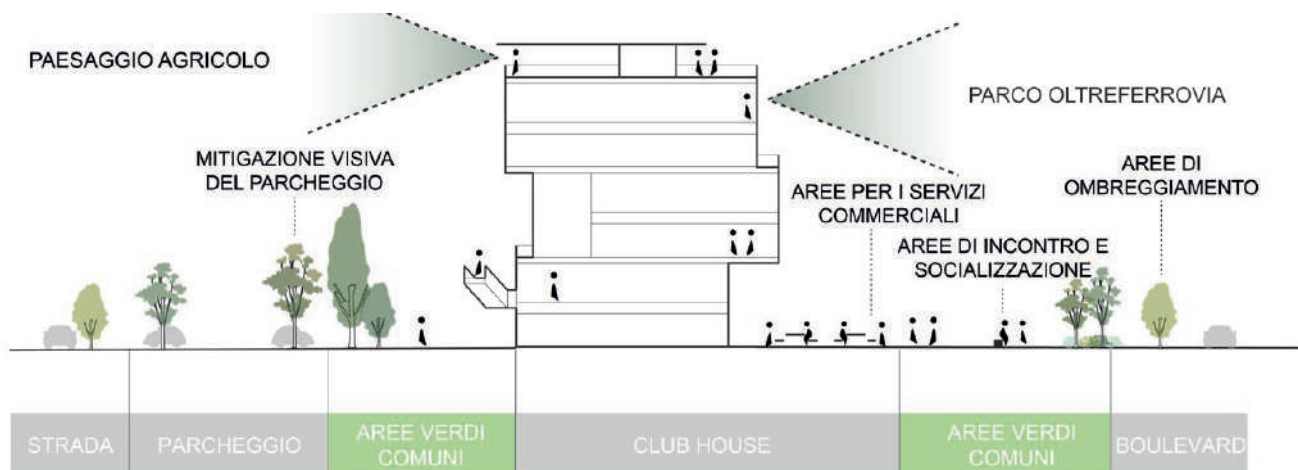
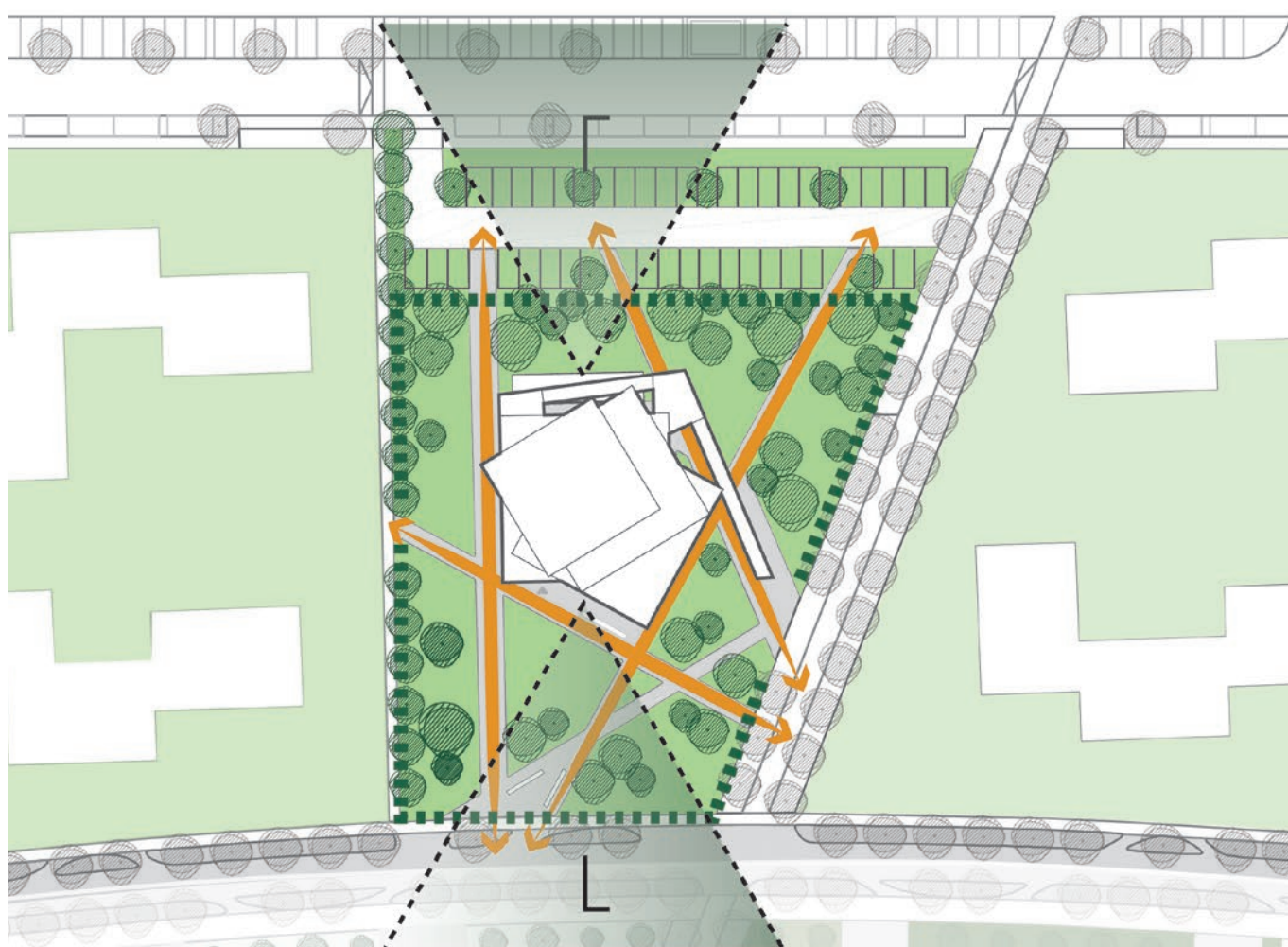
- ①
- ②
- ③

Sezione BB



Il sistema del verde del lotto A.1

Le aree esterne dell'edificio a servizi (lotto A.1) si contraddistinguono per la loro natura connettiva, generata dalla maglia di percorsi e aree di sosta comuni al piano terra. Questo disegno offre un tessuto organico e permeabile di percorsi che collegano gli accessi e i servizi presenti nell'area e in generale connettono l'area con il resto del comparto. I percorsi, allargandosi e restringendosi senza soluzione di continuità, danno origine ad aree collettive di sosta che offrono diverse funzioni. Sono previsti spazi più ampi pavimentati a servizio dei locali commerciali, aree di sosta nelle intersezioni dei percorsi e ampie aree verdi, generate per sottrazione dalla maglia dei percorsi. Queste aree, oltre a incorniciare l'edificio all'interno del lotto e mitigare i rapporti con il contesto, migliorano il comfort ambientale dell'area tramite l'ombreggiamento e il raffrescamento e rappresentano un'interessante opportunità fruitiva per aree polifunzionali esterne a servizio dell'edificio.



Tipologie di verde

1) aree verdi al piano terra e specie vegetali ipotizzate

La strategia che guida il disegno del landscape a partire dal piano terra dell'edificio è quella di lavorare con un pieno verde, così da farlo percepire come un vero e proprio giardino pertinenziale.



Spazi esterni dei servizi al piano terra




Percorsi geometrici del parco.




Aree di sosta rinverdite

Alberi


Carpinus betulus h max: 15-20 m




Albero a foglia caduca, con foglie ovali, verdi, con evidenti nervature (in autunno non cadono ma rimangono attaccate ai rami, secche, sino a primavera). Portamento ad alberello o cespuglioso, nel primo la chioma presenta una forma tondeggiante.




Quercus robur "Fastigiata" h max: 15-20 m




Quercia a foglia caduca, rispetto al Quercus robur presenta una forma fastigiata, i rami eretti, aderenti al fusto formano una colonna di verde che, nel portamento, ricordano il Pioppo cipressino.




Corylus colurna h max: 15 m




Albero con fusto eretto, con rami simmetrici, e chioma piramidale molto regolare; la corteccia è grigio-marrone. Le foglie sono tondeggianti, di colore verde scuro, che diventano gialle in autunno, prima di cadere. In estate produce grosse noci, riunite in gruppi di quattro o cinque.




Morus alba h max: 8-10 m




Albero con un tronco corto che si divide subito in rami slanciati, che formano un albero cespuglioso dalla chioma arrotondata. Le foglie sono grandi e lucenti con forma a cuore. Frutti bianchi che maturano ad agosto-settembre.



Prunus domestica h max: 4-8 m




L'albero del pruno ha la tipica forma ad ombrello o ad alberello, di medie dimensioni. Talvolta nodoso, presenta fiori solitamente bianchi che sorgono già all'inizio della primavera. I frutti di forma ovale o sferica maturano da giugno a fine settembre a seconda delle varietà.

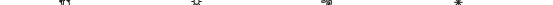


Arbusti


Juniperus communis h max: 5-6 m



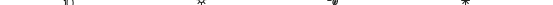
Arbusto o piccolo albero a foglie sempreverdi aghiformi. Fiori: la fioritura avviene in primavera, ma i fiori sono piccoli e poco appariscenti. Frutti: sono delle pseudo bacche dette galbuli. Quando sono immaturi sono di colore verde, mentre quando raggiungono la completa maturazione sono di colore nero-azzurro.




Ligustrum lucidum h max: 4-6 m



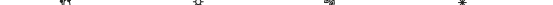
Pianta da piccole e medie dimensioni che si può allevare come albero con chioma tondeggiante, ampia e molto fitta ed ombrosa. In questa veste è adatta per giardini e per alberature di strade non molto spaziose.




Viburnum tinus h max: 2 m



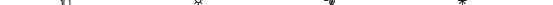
Arbusto dalla forma arrotondata e sempreverde. Foglie verde scuro, lunghe 10 cm. Fiori bianco-rosa in corimbi da novembre ad aprile. Ideale per siepi.



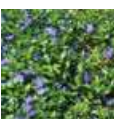
Viburnum opulus h max: 3 m




Arbusto dalla foglia caduca a forma arrotondata. A maggio porta cime piatte larghe fino a 8 cm, composti da fiori centrali fertili, tubolosi, larghi 2 cm. Seguono frutti sferici, carnosi, rosso brillante.




Vinca minor h max: 20 cm



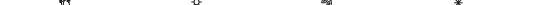
Tappezzante sempreverde con belle foglie ovate lucide di color verde medio. Fiori bianchi, rosa, blu o violetto a seconda delle varietà, fioriscono da marzo a luglio.



Myrtus communis h max: 2 m

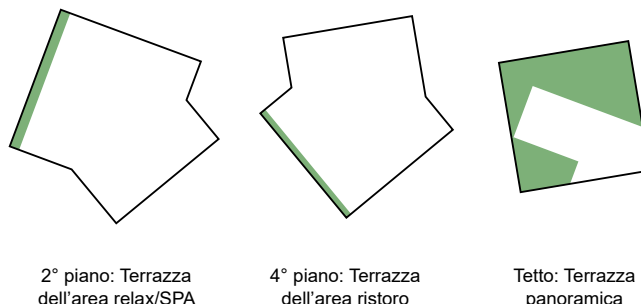


Arbusto sempreverde ideale per siepi. Ha foglie ovali-acute, coriacee e lucide, verde scuro e fiorisce in maggio-giugno con fiori profumati bianchi o rosei. Bacche ovoidali nero-azzurre si manifestano a novembre-gennaio.



1) terrazze e verde pensile e specie vegetali ipotizzate

Il progetto del Landscape completa e arricchisce gli spazi architettonici anche ai piani rialzati dell'edificio, grazie ad una continuità di disegno del verde che instaura una forte relazione tra gli spazi interni e quelli esterni, sia in termini estetici che funzionali. Le principali tipologie di verde pensile riguardano: la terrazza dell'area relax/ SPA, la terrazza dell'area ristoro e la terrazza panoramica. Il carattere del verde e la tipologia delle essenze scelte risente sia della crescente esposizione alla luce (man mano che si sale verso il tetto l'orientamento diventa Sud) sia del fatto di essere su vasca anziché direttamente a terra.



Terrazza a funzione area ristoro



Terrazza-SPA caratterizzata da quinte verdi



Terrazza panoramica

Alberi



Amelanchier lamarckii h max: 10 m

Piccolo albero dalle foglie caduche. La sua forma è eretta. La fioritura è bianca in aprile-maggio. In autunno, produce dei frutti neri commestibili, della grandezza dei mirtilli, con sapore dolce che ricorda la pera. Le foglie da ellittiche a oblunghie in autunno assumono colore aranciato.



Arbusti



Osmunda regalis h max: 2 m

Felce perenne, caduca, molto rustica, provvista di un grosso rizoma nerastro, spugnoso-legnoso e molto ramificato. Foglie: fascicolate, bipennate, erette e glabre, subcoriacee, molto grandi.



Erbacee



Pachysandra terminalis h max: 40 cm

Pianta erbacea perenne, rustica, sempreverde tappezzante. Foglie: dense rosette di foglie ovali, appuntite e verde scuro. Fioritura: aprile-maggio, piccoli fiori bianchi, poco visibili. Frutti: giugno, bianchi e opalescenti.



Convallaria japonica h max: 25 cm

Pianta erbacea tappezzante, sempreverde e rustica. Foglie: sottili, verde scuro, simili a fili d'erba. Fioritura: giugno, fiori piccoli, bianchi e tondeggianti, poco visibili. Frutti: luglio, bacche blu intenso, poco visibili.



Hosta fortunei h max: 60cm

Erbacea perenne di dimensione contenuta. Foglie: ovali di colore verde chiaro, giallo o variegato. Fioritura: primavera, fiori a forma di campanella, profumati, di colore che varia dal bianco, al viola, al blu, riuniti in infiorescenze a forma di spiga.

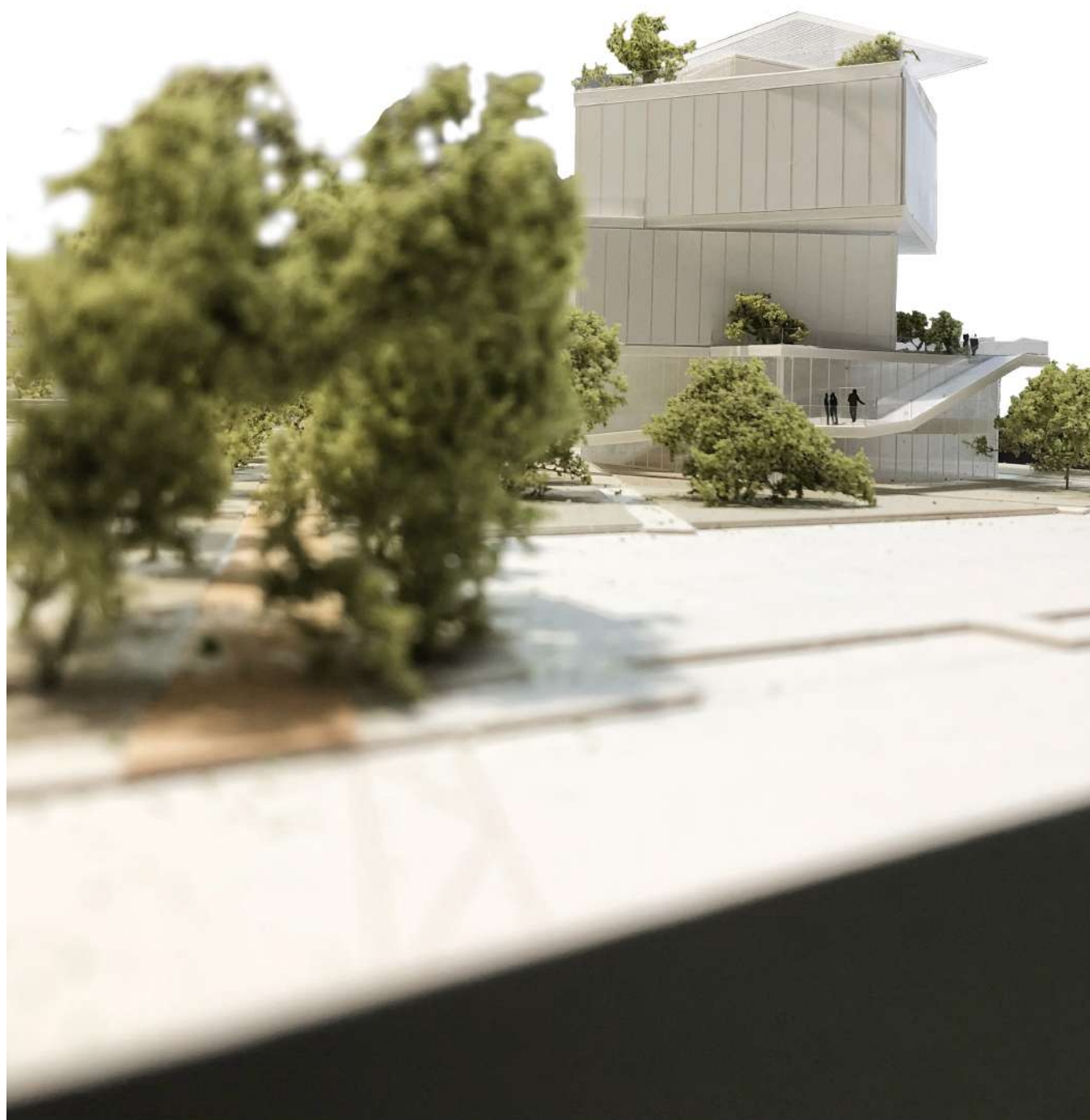


Delphinium formosum h max: 60-100 cm

Pianta perenne di tipo erbaceo caratterizzato da un portamento eretto e dotato anche di ramificazioni laterali. Le foglie, palmate o digitate, sono più grandi alla base della pianta, e sono di un bel verde scuro o medio. Fiori azzurro-tenue speronati riuniti in lunghi racemi su fusti molto ramificati da giugno ad agosto.



Visualizzazione | foto del plastico







Visualizzazione | Render

