

VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

COMPARTO C6 "Corbolani-Tre Ponti"

COMUNE DI CARPI

Sostituzione degli elaborati protocollati (27/04/2021 con prot. n. 0026255) al 26/07/2021



Elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Elaborato n°

B

PROPRIETA':

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

Dott. Fabrizio Pizzola
Legale Rappresentante

PROGETTO:

IOTTI + PAVARANI ARCHITETTI
via Emilia all'Angelo 3, 42100 Reggio Emilia
tel/fax: 0522.302775
studio@iotti-pavarani.com

Arch. Marco Pavarani
Arch. Paolo Iotti

con
STUDIO CASARINI
viale Nicolò Biondo 75, 41012 Carpi (MO)
tel/fax: 059653585
arch.casarini@tin.it

Arch. Mario Casarini
Arch. Serena Casarini

URBANIZZAZIONI:

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

Ing. Federico Salardi
Ing. Guasconi Erica
Collaboratore

CONSULENTI:

PAESAGGIO:

PAISA' LANDSCAPE
via Alberoni 4, 48121 Ravenna
tel: 0544 217311 mail:info@paisa.eu

Dott.Agr. Antonio Stignani

GEOLOGIA:

Studio Tecnico Maccaferri
viale caduti in guerra 1, 41121 Modena
tel: 059 226540 mail:maccafe.ale@gmail.com

Dott. Geol. Alessandro Maccaferri

VALSAT:

PRAXIS AMBIENTE S.r.l.
via Canaletto Centro 476/A, 41122 Modena
tel: 059 454000 mail:carlo.odorici@ccp-mo.it

Dott. Carlo Odorici
Dott. Geol. Alessandro Annovi

Clima acustico:

PRAXIS AMBIENTE S.r.l.
via Canaletto Centro 476/A, 41122 Modena
tel: 059 454000 mail:carlo.odorici@ccp-mo.it

Dott. Ing. Roberto Odorici

revisione	data	descrizione	approvato
00	15.02.2021	emissione	
01	22.03.2021	nuova emissione	
02	27.04.2021	nuova emissione	
03	26.07.2021	nuova emissione	

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO

VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PRIVATA

"C/6 CORBOLANI-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. 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;
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;
Mapp. 168, esteso Ha 00.36.23, RDE 37,88, RAE 37,42;

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;
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;
Mapp. 93, esteso Ha. 01.22.56, RDE. 117,39, RAE. 126,59;
Mapp. 94, esteso Ha. 00.62.73, RDE. 60,08, RAE. 64,79;
con superficie catastale complessiva di metri quadrati 145.373,
(centoquarantacinquemilatrecentosettantatre) di proprietà della ditta CONTROCAMPO SLR;
Sono inoltre comprese nel perimetro del P.P. le seguenti aree:

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);

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 ditta 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:

- TAV. 01 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE (AEROFOTO) ED ESTRATTI DI PRG (scale 1:3.000, 1:5.000)
- TAV. 02 - INQUADRAMENTO CATASTALE – ELENCO DELLE PROPRIETÀ (scala 1:1.000)
- TAV. 03 - INQUADRAMENTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO – STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (scala 1:5.000)
- TAV. 04 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. 05 - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO (RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO) E RILIEVO DEL VERDE ESISTENTE (scala 1:500)
- TAV. 05.1 - RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO - SEZIONI STATO DI FATTO (scala 1:500)
- TAV 06 - MASTERPLAN – elaborato non prescrittivo (scala 1:1000)
- TAV. 07 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (scala 1:500)
- TAV. 08 - SCHEMI VOLUMETRICI/RENDERING
- TAV. 09 - PROFILI E SEZIONI CON QUOTE ALTIMETRICHE (scala 1:500)
- TAV. 10 - PLANIMETRIA DI PROGETTO – SISTEMAZIONE DEL VERDE (TIPOLOGIA E NUMERO DI ESEMPLARI) (scala 1:500)
- TAV. 10.1- PLANIMETRIA DI PROGETTO – SISTEMAZIONE DEL VERDE DI CESSIONE (TIPOLOGIA, NUMERO DI ESEMPLARI E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO) (scala 1:750)
- TAV. 11 - PLANIMETRIA VIABILITÀ DI PROGETTO (CARRABILE E CICLO PEDONALE) (scala 1:750)
- TAV. 12 - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI PROGETTO (PLANIMETRIA SE, VC, VP + DATI SUPERFICI) (scala 1:750)
- TAV. 12.1- CALCOLO DELLE SUPERFICI DI PROGETTO (ZONE FUNZIONALI SE, VC, VP - LOTTI) (scala 1:750)
- TAV. 13 - PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE E MASSIMO INGOMBRO (scala 1:750)
- TAV. 13.1- CONFRONTO DELLE AREE DI CESSIONE CON IL P.P. APPROVATO (scala 1:1.000)
- TAV. 14 - PLANIMETRIA VERIFICA STANDARD PARCHEGGI P1-P2 (scala 1:750)
- TAV. 15 - PLANIMETRIA DELLE AREE PERMEABILI VC,VP E SE – calcolo permeabilità (scala 1:750)
- TAV. 16 - PLANIMETRIA DI PROGETTO - MATERIALI E PERCORSI (scala 1:1.000)
- TAV. 17 - PLANIMETRIA DI PROGETTO - ATTREZZATURE (scala 1:1.000)
- TAV. 18 - PLANIMETRIA QUOTATA_ rispetto dei confini (EDIFICAZIONE) PT, P-1 (scala 1:500)
- 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
- TAV 30 - PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE -
CAPITOLATO OPERE A VERDE (scala varia)

RELAZIONI:

- A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO
(stato di fatto, progetto, comparazione con piano precedente, progetto del verde)
- B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO
- C - BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE
- D - RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA E SISMICA
- E - STUDIO PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
- F - DOCUMENTO DI VALSAT
- F.1 - SINTESI NON TECNICA DEL DOCUMENTO DI VALSAT
- G - PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - RELAZIONE TECNICA
- G.1 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
ED ELENCO PREZZI UNITARI
- H - RELAZIONE DI VALUTAZIONE SOSTENIBILITÀ ENERGETICA DELL'INTERVENTO
- I - RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – MANCATE PIANTUMAZIONI
- J - RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – TRATTO CICLO-PEDONALE DI COLLEGAMENTO
AL CENTRO STORICO
- K - RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – CONTRIBUTO ALLA MANUTENZIONE
DELL'AREA A PARCO (IN CESSIONE)
- L - RELAZIONE ONERI E SCOMPUTO
- M - RELAZIONE IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE (Prot. 22300
del 09/04/2021)
- N - CONTRODEDUZIONI IN MERITO AI PARERI E ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTI

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_1:500
- TAV. 18 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO QUOTATA_1:500

- B - NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE
- C - SCHEMA DI CONVENZIONE

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
- 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 dagli articoli 22 e 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 dalla data di stipula della relativa convenzione 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 quando:

- a. Comportino l'accorpamento di due o più lotti individuati dal Piano Particolareggiato e della superficie complessiva realizzabile, a 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 lotti e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze e dell'indice di visuale libera dalle strade pubbliche, della superficie complessiva massima realizzabile nei lotti oggetto di accorpamento e dei confini degli stessi, 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 ed a condizione che non muti complessivamente la quantità di area destinata ad SE, lasciando così inalterato il rapporto tra essa ed il Verde condominiale (VC) già individuato all'interno dei lotti oggetto di accorpamento. I possibili accorpamenti dei fabbricati e più in generale le caratteristiche compositive architettoniche dei fabbricati prospicienti il Parco Pubblico dovranno garantire la massima qualità architettonica e formale nei confronti del parco stesso. E' fatto divieto di ricavare accessi diretti dai lotti edificabili al Parco Pubblico.

- b. Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici (da palazzine a schiere, da ville singole a schiere o abbinata) ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, 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 delle distanze minime (10 m fra fronti finestrati e 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.
- h. È consentito realizzare superfici utili e numero dei piani inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato ed autorimesse interrata, anche se non previste dagli elaborati di piano, nel rispetto delle presenti Norme di Piano.
- i. 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, previo reperimento dei relativi standard di pertinenza, i quali, in sede di progetto, sono comunque stati soddisfatti, in merito alle destinazioni utilizzate, per tutta la superficie complessiva realizzabile di 21.805,95 mq;
- j. Comportino la allocazione di destinazioni funzionali diverse rispetto a quelle di progetto, purché esse siano ammesse dall'art. 58.02 delle vigenti NTA, con l'esclusione dell'uso U2/2, previo il rispetto ed il reperimento degli standard urbanistici prescritti per la diversa destinazione d'uso allocata e che esse rispettino le percentuali massime e minime di mix-funzionale prescritte dal citato articolo;

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 dalla 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 – Le Trasformazioni ammesse dal piano particolareggiato

Nel territorio disciplinato dal piano particolareggiato, fino alla sua eventuale sostituzione con altra disciplina urbanistica, sono ammesse le trasformazioni edilizie di seguito riportate, se conformi al piano particolareggiato stesso.

1- Sui lotti ineditati 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 di trasformazione fisica sarà da classificarsi tra le categorie sopraelencate.

Qualora la successione di interventi nel tempo sia tale da configurare un'ulteriore e diversa categoria di trasformazione fisica dovrà applicarsi la disciplina propria di quest'ultima. Tale principio deve intendersi applicabile anche alle opere interne. Ai fini di cui sopra saranno considerate le trasformazioni attuate sull'immobile nel precedente triennio.

La realizzazione contemporanea di diverse trasformazioni che cumulativamente non configurino una trasformazione appartenente a una diversa categoria è soggetta alla disciplina propria di ciascuna di esse.

Articolo 6 – Progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

I progetti edilizi e delle opere di urbanizzazione, da redigersi in conformità alle norme specifiche di settore vigenti al momento della presentazione, ed ovviamente alle normative sovraordinate, devono in particolare 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 edilizi esecutivi saranno conformi alle prescrizioni tecniche dettate dagli enti competenti in materia in conformità al progetto definitivo delle opere di U1 recepito in sede di approvazione del piano particolareggiato.

In particolare, i progetti edilizi e 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 dagli artt. 22 e 25 della previgente Legge urbanistica Regionale n° 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, cui ci si deve riferire a norma dell'art. 41 della L.R. 20/2000, 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 "Schema di convenzione".

Successivamente alla sottoscrizione della convenzione saranno rilasciati i permessi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione.

Il progetto delle opere d'urbanizzazione ha la funzione di definirne 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, 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 01/09/2022.

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:

- 7a-7b-7c 7d con strada privata di accesso da Via Tre Ponti;
- 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 a costruire relativi agli edifici previsti dal P.P. potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del permesso a costruire relativo alle pertinenti opere d'urbanizzazione primaria, mentre 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 proprietà) 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, 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	SUB. LOTTO	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	2		4.901,40	1.750,00	1.407,50	3.493,90
	Lotto 1	5		3.103,90	2.747,25	1.653,00	1.450,90
	Lotto 2	5		4.552,30	4.321,25	2.663,00	1.889,30
	Lotto 3	4		1.789,40	1.004,25	810,00	979,40
	Lotto 4	4		2.789,20	2.182,25	1.533,00	1.256,20
	Lotto 5	2	5A	1.254,30	235,56	339,00	915,30
			5B	1.179,70	245,56	314,00	865,70
			5C	1.113,20	223,56	288,00	825,20
			5D	1.046,70	229,56	276,00	770,70
	Lotto 6	2	6A	1.140,00	235,45	362,00	778,00
			6B	1.105,60	262,45	338,00	767,60
			6C	1.154,00	242,45	325,00	829,00
			6D	1.202,10	230,45	325,00	877,10
			6E	1.380,40	292,45	350,00	1.030,40
	Lotto 7	2	7A	1.190,00	228,56	322,00	868,00
			7B	1.251,60	223,56	294,00	957,60
			7C	1.259,00	265,56	363,00	896,00
7D			2.198,50	298,56	445,00	1.753,50	
B	Lotto 8 U2/6	2		9.896,10	4.000,00	5.355,00	4.541,10
	Lotto 9	-		2.140,00	-	-	2.140,00
	Lotto 10	3		5.728,90	2.586,25	2.024,00	3.704,90
TOTALI INTERNI AI LOTTI				51.376,30	21.805,00	19.786,50	31.589,80

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. 91.378,00, pari al 62,86% della superficie di proprietà del Soggetto Attuatore, ed è così articolata:

- Strade di cessione = mq. 7.420,63 (ricadenti sulla SE)
- Parcheggi e verde stradale di cessione = mq. 10.890,89 (ricadenti su VP)
- VP destinato a parco mq. 73.066,48 (ricadenti su VP)

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 edilizia, che nell'ambito del piano particolareggiato è da individuarsi esclusivamente nell'ambito delle seguenti:

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

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 - alberghi: usi U6/1 del vigente PRG;

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. Saranno inoltre da privilegiare coperture "verdi" che rallentino l'afflusso delle acque meteoriche in fognatura.

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 (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.

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

Le precedenti norme sulle distanze minime non si applicano:

- per la costruzione di cabine elettriche e di impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato, 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. 07 “PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO”

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 **251**, di cui 8 riservati a diversamente abili, quindi con un avanzo prudenziale di 39 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
U 1/1	Abitazioni residenziali	1 mq / 4 mq SC	16.055,00 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	1.750,00	875 mq 875 mq./25 mq. = 35	35
totale			21.805,00 mq	Totale parcheggi P2 da PRG	212

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 **222** quindi con un avanzo prudenziale di 3 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 richiesti da P.R.G.	SC di progetto	mq parcheggi richiesti da P.R.G.	n° posti auto richiesti
U 1/1	Abitazioni residenziali	10 mq / 35 mq SC	16.055,00 mq	4.587,14 mq 4.587,14 mq / 25 mq = 183,49	183
U 2/6	Lotto 8	10 mq / 100 mq SC	4.000,00 mq	400 mq 400 mq / 25 mq = 16	16
U 2/3	Lotto A1	10 mq / 35 mq SC	1750,00 mq	500,00 mq 500,00 mq / 25 mq = 20	20
totale			21.805,00 mq	Totale parcheggi P1 da PRG	219

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 "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:

- a) box singolo dimensioni minime 2,50 m. (larghezza) x 4,75 m. (lunghezza);
- b) box doppio con p.a. affiancati dimensioni minime 4,50 m. (larghezza) x 4,75 m. (lunghezza);
- c) 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 122 esemplari arborei, così suddivisi:

- unità vegetazionale tutelata (Scheda 293) in fregio a Via Tre Ponti n° 84 esemplari arborei;
- macchia verde spontanea, a ovest, in fregio al canale della Pila al Foglio 123, mapp. 130: n° 38 esemplari arborei;

2. il verde privato condominiale, 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, che saranno monetizzati dal Soggetto Attuatore al fine di ottemperare allo standard di PRG.

Le tipologie di verde 1, 3 e 4 da cedere all'Amm. Com.le, unitamente alle aree di sedime delle stesse, ai percorsi ed attrezzature ivi ricadenti, eventualmente previsti, saranno oggetto di cessione e/o compensazione all'Amministrazione Comunale.

Le essenze arboree e arbustive esistenti all'interno del comparto sono costituite da:

- 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. Su detto impianto vegetazionale la precedente proprietà commissionò una “Relazione vegetazionale” corredata da uno specifico rilievo topografico nell'anno 2019 a corredo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria del primo stralcio del P.P. Da questo si evince che gli esemplari arborei, esclusi quelli deperiti e quelli che saranno eliminati per la realizzazione dell'ingresso carrabile da Via Tre Ponti, ammontano a 84 esemplari, mentre gli esemplari arbustivi sono stati stimati nel n. di 200.
- 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. La copertura a verde esistente è praticamente impenetrabile, pertanto, si è deciso di computare, in attesa di ulteriore approfondimento agronomico, solo 38 esemplari arborei, insistenti nel perimetro di proprietà, in base al rilievo effettuato dal precedente soggetto attuatore. Una volta disponibile il rilievo agronomico puntuale, che dovrà essere presentato in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, dette cifre saranno aggiornate.

Complessivamente dunque si può stimare che gli alberi esistenti sulle due aree verdi interne al comparto sono rappresentati dal n. di 122 alberi e 200 arbusti.

Dette quantità saranno portate a scomputo delle nuove piantumazioni 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		122,00		
Previsti dal P.P. Alberi su Verde stradale		300,00		
Alberi su VC		0		
da monetizzare Alberi su VP (Parco)		741,00		
Esistenti e nuovi		1.163,00	=	1.163,00
Richiesta PRG Arbusti= n. 120/ha	14,53			1.745,00
Esemplari Esistenti		200,00		
Previsti da P.P. Arbusti su verde stradale		2.076,00		
da monetizzare Arbusti su VC (Parco)		0		
Esistenti e nuovi		2.276,00	>	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, che come da computo estimativo inserito nella Tav. 10.1 ammonta a 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 e 13,44 euro per ogni arbusto.

Il disegno del verde attrezzato a parco urbano, che interessa l'area centrale del comparto, per 73.066,48 mq, rappresenta un disegno preliminare, non prescrittivo, che dovrà essere approfondito e/o modificato in relazione alle modalità individuate dall'Amministrazione Comunale.

Le modalità di attuazione del Parco Urbano sono meglio specificate al successivo art. 20.

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.

Si assumono quali elementi invariati nella progettazione edilizia:

- l'utilizzo di coperture piane o con una pendenza massima del 5%;
- il mantenimento degli allineamenti dei fabbricati su Via Tre Ponti, in modo da creare un fronte omogeneo e non disaggregato;
- il mantenimento del degrado in altezza da Via Tre Ponti verso il Parco, in maniera tale da garantire una vista su quest'ultimo a quanti più alloggi possibili. Sarà viceversa sempre ammissibile una riduzione dei piani per tutti gli edifici rispetto al numero massimo di piani assegnati;
- la realizzazione di coperture verdi, praticabili e non, e di giardini pensili;
- la progettazione di tipologie residenziali che prevedano superfici terrazzate e loggiati, anche protetti da frangisole, fissi o mobili, con l'esclusione dalla progettazione di soli balconi completamente aggettanti;
- la progettazione di edifici che vedano l'arretramento dei piani più alti rispetto al filo facciata definito dalle logge, nonché da un diverso trattamento cromatico e materico, in maniera tale da generare un'altezza percepita più contenuta e ridurre l'impatto visivo complessivo generale dell'edificio;
- le recinzioni dei lotti privati, che si affacciano su percorrenze pubbliche e private dovranno essere tutte omogenee formalmente e cromaticamente. Dovranno essere realizzate con un muretto in c.a. di altezza non superiore a cm. 50 e cancellata metallica in conformità con quanto stabilito dal vigente regolamento edilizio (vuoto > 50%). Le recinzioni non potranno superare i 2 m di altezza, ad eccezione degli apparati di ingresso (es. pensilina) e dovranno essere sempre abbinati a siepi verde arbustive.
- Le recinzioni tra lotti privati, viceversa, potranno essere costituite da un muretto in c.a. non superiore a cm. 50 di altezza e cancellata o rete metallica. Anche queste recinzioni non potranno superare i 2 m di altezza e dovranno essere sempre abbinati a siepi verdi arbustive.

L'ammissibilità di soluzioni volumetriche, compositive e formali diverse da quelle sopra prospettate potrà essere sottoposta da parte della Pubblica Amministrazione, all'approvazione della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, la quale potrà esaminare i progetti edilizi non conformi a tali invarianti progettuali ed eventualmente rifiutarne l'ammissibilità.

Per i materiali di finitura dei paramenti esterni potranno essere utilizzati intonaco civile/rasato, tinteggio, mattoni a faccia vista, rivestimenti in ceramica o pietra naturale, legno e vetro. Gli infissi ed i serramenti esterni saranno coordinati e definiti nel progetto edilizio. Sono altresì ammesse le installazioni di pareti continue vetrate o serre addossate ai fabbricati, nonché schermature solari, per la realizzazione di sistemi di riscaldamento passivo degli edifici e/o per la realizzazione di architetture sostenibili dal punto di vista energetico.

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).

E' 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 devono 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.

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 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 dell'attraversamento ciclopeditoneo, si differenzierà la pavimentazione della sede carrabile, al fine di inviare un chiaro segnale all'automobilista.

Il progetto esecutivo di dette infrastrutture sarà redatto in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e dalle Linee Guida comunali per la costruzione di infrastrutture.

I progetti relativi alle aree destinate alla mobilità, nonché tutte le opere relative a rimozioni e/o piantumazioni di alberature e sistemazioni di aree esterne dovranno essere concordati con l'Ufficio tecnico del Comune di Carpi.

Le opere d'urbanizzazione primaria sono definite dal progetto specifico; tale progetto dovrà essere vistato dagli enti gestori dei servizi a rete.

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 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 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 1.750,00 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. 39 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".

Si dà atto pertanto che il piano assolve alla richiesta di mix funzionale prevedendo una superficie complessiva ad uso residenziale pari al 73,63% del totale e una superficie complessiva ad usi extra residenziali pari al 26,37 %.

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 a euro 2.787.152,83, 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 **2.787.152,83**, 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 avrà 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, dovrà corrispondere per intero l'onere di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione.

L'eventuale conguaglio degli oneri di U1, qualora il progetto edilizio presentato prevederà superfici utili superiori a 3.900 mq., avverrà come previsto in calce alla tabella sotto allegata.

Dette corresponsioni dovranno avvenire nei tempi e con le modalità previste dall'Amministrazione Comunale, e/o come indicato in convenzione.

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 2.787.152,83 euro, in caso contrario 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, monetizzerà anticipatamente all'emissione dei titoli edilizi dei Lotti da 1 a 7 e del Lotto 10, la quota residua relativamente alle opere di U2 e ora provvisoriamente determinata in 335.772,17 euro.

LOTTO	SOGGETTO	SUPERFICIE COMPLESSIVA SC [mq]	SUPERFICIE UTILE IPOTIZZATA SU [mq]	ONERE DI URB. PRIMARIA U1 = 85 euro/mq per Superficie Utile SU [€]	ONERE DI URB. SECONDARIA U2 = 110 euro/mq per Superficie Utile SU [€]	"MONTEONERI" U1 + U2	QUOTA SCOMPUTO su € 2.787.152,83 (da C.M.E. opere U1)	QUOTA RESIDUA U2 da destinare a realizzazione Parco
LOTTI DA 1 A 7 LOTTO 10	Controcampo	17.805	14.315	1.216.775,00 €	1.574.650,00 €	2.791.425,00 €	2.787.152,83	335.772,17
LOTTO 8	altro soggetto lotto 8	4.000	3.900	331.500,00 €	429.000,00 €	331.500,00 €	0,00	0,00
TOTALI		21.805	18.215	1.548.275,00 €	2.003.650,00 €	3.122.925,00 €	2.787.152,83 €	335.772,17 €

* 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 mq 3.900 x 110 euro/mq, ossia euro 429.000 sarà corrisposto dall'avente titolo in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire, con le modalità previste dall'Amministrazione Comunale.
 ** Nel caso in cui, in sede di presentazione del Titolo Edilizio riguardante il LOTTO 8, la superficie utile fosse superiore a quella ora ipotizzata (3.900 mq di SU), la quota eccedente sarà detratta dalla quota di SU ipotizzata per Controcampo, ossia 14.315 mq di SU.

Per quanto attiene il Lotto 8 l'onere di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente determinato in 429.000 euro, ossia mq. 3.900 di Su x 110 €/mq, sarà corrisposto all'Amministrazione del Comune di Carpi al rilascio del titolo edilizio relativo con le modalità che l'Amministrazione stessa vorrà stabilire con il soggetto richiedente.

Articolo 20 – Modalità di attuazione del Parco Pubblico urbano su area di cessione.

Il Piano Particolareggiato contiene l'ipotesi progettuale, non prescrittiva, del Parco pubblico urbano da allestire sull'area di cessione.

Il Soggetto attuatore, come previsto dalla convenzione, si impegna alla cessione anticipata della maggior parte dell'area destinata a Parco, ossia mq. 66.897,00 sui complessivi mq. 73.066,48 previsti per esso e a consegnare all'Amministrazione Comunale il Progetto di fattibilità tecnico-economica corredato del capitolato descrittivo prestazionale e dello schema del relativo contratto di appalto, entro 30gg dalla stipula della convenzione.

Il progetto di fattibilità sarà redatto sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministrazione alla conclusione dell'eventuale percorso di "progettazione partecipata" che la stessa intende eventualmente intraprendere.

In mancanza di queste indicazioni il progetto di fattibilità tecnico economica sarà redatto dal Soggetto Attuatore sulla scorta degli elementi che sono contenuti nel progetto non prescrittivo del Parco contenuto nel Piano Particolareggiato e che sono rappresentati dalle alberature e dai percorsi principali ciclo-pedonali di raccordo in senso nord-sud e in senso est-ovest.

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a corrispondere all'Amministrazione Comunale la quota compensativa delle dotazioni arboree e arbustive quantificata in 152.646,00 euro, come previsto all'art. 12 delle presenti norme.

Il Soggetto Attuatore ai sensi della convenzione si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione del parco le seguenti cifre:

- euro 300.000,00 quale quota parte della cifra residua dallo scemuto degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, somma soggetta ad eventuale conguaglio a favore dell'Amministrazione;
- euro 152.646,00 quota compensativa delle dotazioni arboree.

Dette somme saranno corrisposte all'Amministrazione Comunale con le modalità previste dalla convenzione.