

**Marc'Aurelio
Santi
ingegnere**

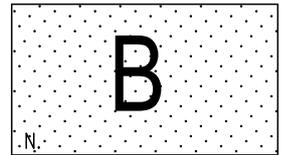
Committente: SIGG:VACCARI DONATELLA-VERTECHY FEDERICA-VERTECHY BARBARA-VERTECHY ROCCO-VERTECHY GIUSEPPE
SIGG:BERTOLANI PAOLA-BERTOLANI GIUSEPPE-BERTOLANI FRANCA-PELLACANI SERGIO

Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO C5

Ubicazione: CARPI – VIA TRE PONTI ANG. VIA CORBOLANI

Tavola:

Note: NORME TECNICHE DI PIANO



N.

Rapp.:

Data: 10.12.21

Agg: 28.07.23

Studio Tecnico – Via C. Cattaneo n. 17 – Tel. 059/622.90.07 – Fax 059/622.09.99 – 41012 Carpi (MO) – E-Mail:ingsanti@ingsanticarpi.eu



PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PRIVATA

"C/5 CORBOLANI-TRE PONTI"

NORME DI ATTUAZIONE

PROPRIETA':

Vaccari Donatella , Verdecky Barbara, Verdecky Federica, Verdecky Giuseppe, Verdecky Rocco , Bertolani Franca, Bertolani Giuseppe, Bertolani Paola, Pellacani Sergio

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 C5 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:

Terreni

Foglio 122

Mapp. 75, di Ha. 00.07.70, ENTE URBANO

Urbano

Mapp. 75, sub 2 C/6 di mq 15, Rendita 68.17

Mapp. 75, sub 3 A/2 vani 8.5, Rendita 658.48

Mapp. 75, sub 4 C/6 esteso mq 14, Rendita 63.63

Mapp. 75, sub 5 A/2 vani 8.0 Rendita 743.70

intestati

BERTOLANI Paola nata a CARPI il 11/08/1955 c.f. BRTPLA55M51B819D

Proprieta` per 1/4 in regime di

comunione dei beni con PELLACANI SERGIO

PELLACANI Sergio nato a MODENA il 23/02/1948 c.f. PLLSRG48B23F257E

Proprieta` per 1/4 in regime di

comunione dei beni con BERTOLANI PAOLA

Terreni

Mapp. 234, di Ha. 00.00.75, ENTE URBANO

Mapp. 77, di Ha. 01.35.30, RDE. 134.53, RAE. 146.,74

Mapp. 81, di Ha. 01.43.30, RDE. 142,49, RAE. 155,42;

Urbano

Foglio 122 Mapp. 234 Cat C/2 Cl. 1 cons. mq, 131 , Rendita 216,50

Intestati

1 BERTOLANI Franca nata a CARPI il 29/09/1951 c.f. BRTFNC51P69B819O

Proprieta` per 1/4

2 BERTOLANI Giuseppe nato a CARPI il 30/04/1945 c.f. BRTGPP45D30B819S

Proprieta` per 1/4

3 BERTOLANI Paola nata a CARPI il 11/08/1955 c.f. BRTPLA55M51B819D Proprieta` per 1/4 in regime di
comunione dei beni con PELLACANI SERGIO
4 PELLACANI Sergio nato a MODENA il 23/02/1948 c.f. PLLSRG48B23F257E Proprieta` per 1/4 in regime di
comunione dei beni con BERTOLANI PAOLA

terreni

Foglio 122, Mapp. 217, di Ha. 00.82,70 RDE. 82,23, RAE. 89,769

Intestati

1 VACCARI Donatella nata a CARPI il 28/12/1949 c.f. VCCDTL49T68B819O Proprieta` per 3/9
2 VERTECHY Barbara nata a CARPI il 12/04/1973 c.f. VRTBBR73D52B819I Proprieta` per 1/9
3 VERTECHY Federica nata a CARPI il 08/11/1971 c.f. VRTFRC71S48B819V Proprieta` per 1/9
4 VERTECHY Giuseppe nato a CASSINO il 06/06/1935 c.f. VRTGPP35H06C034U Proprieta` per 3/9
5 VERTECHY Rocco nato a CARPI il 18/10/1976 c.f. VRTGCC76R18B819C Proprieta` per 1/9

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

foglio 122 Mapp. 78 di Ha 00.04.10, SOMM ARG 1,

intestati

Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale con sede in Reggio nell'Emilia (RE);

Foglio 122 Mapp. 79 di Ha 00.06.50 prato 1

intestati

Demanio Pubblico dello Stato per le Opere di Bonifica con sede in Roma (RM); Tratto di Canale della Pila

Le presenti norme riguardano le trasformazioni edilizie ed urbanistiche da attuarsi all'interno del piano particolareggiato e risultano vincolanti per i soggetti attuatori o loro aventi causa.

Il progetto risulta interessare le sole aree dei sottoscrittori sigg.

Vaccari Donatella, Verdecky Barbara, Verdecky Federica, Verdecky Giuseppe, Verdecky Rocco, Bertolani Franca, Bertolani Giuseppe, Bertolani Paola, Pellacani Sergio

Articolo 2 – Elementi costitutivi il Piano Particolareggiato e loro efficacia

Gli elementi costitutivi del presente piano particolareggiato sono i seguenti elaborati

Attuale

TAV 01 – ESTRATTI

TAV 02 – PLANIMETRIA GENERALE

TAV 03 – SEZIONI – QUOTE ALTIMETRICHE

Progetto

TAV 04 – PLANIMETRIA GENERALE

TAV 05 – PROFILI ALTIMETRICI

TAV 06 – QUOTE PLANO-ALTIMETRICHE

TAV 07 – AREE DA CEDERE

TAV 08 – PLANIMETRIA VP-VC-SE MASSIMO INGOMBRO

TAV 09 – PLANIMETRIA VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

TAV 09a – PLANIMETRIA GENERALE COMPARTO C5-C6

TAV 10 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO FOGNARIO

TAV 11 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO ACQUEDOTTO

TAV 12 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO GAS METANO

TAV 13 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO RETE ELETTRICA
TAV 14 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV 15 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO TELEFONICO
TAV 16 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEZIONE PARCHEGGIO
TAV 17 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEGNALETICA STRADALE
TAV 18 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO FIBRE OTTICHE
TAV 19 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO DEL VERDE
TAV 20 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - SPECIFICHE MATERIALI STRADALI

A – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
B – NORME TECNICHE
C – BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE
D – RELAZIONE GEOLOGICA
E – RELAZIONE IDRAULICA - IDROLOGICA
F – DOCUMENTO DI VALSAT
F1 – VALSAT SINTESI NON TECNICA
G – STUDIO PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
H – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
H1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALBERATURE ESISTENTI
I – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE RELAZIONE TECNICA
L1 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ELENCO PREZZI
L2 – OPERE EXTRA COMPARTO-COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ELENCO PREZZI
M – RELAZIONE OPERE A SCOMPUTO
N – ESTRATTO E VISURE CATASTALI
O – RICHIESTE – PARERI ENTI
P – RELAZIONE DI VALUTAZIONE SOSTENIBILITA'
Q – PROGETTO DEFINITIVO OPERE A VERDE RELAZIONE
R – PROGETTO DEFINITIVO OPERE A VERDE – CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
S – RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA

Le norme e le prescrizioni urbanistiche con valore cogente da osservarsi nell'attuazione del piano particolareggiato sono

TAV 04 - PLANIMETRIA GENERALE
TAV 05 - PROFILI ALTIMETRICI
TAV 06 - QUOTE ALTIMETRICHE

Il progetto definitivo delle opere d'urbanizzazione costituiscono riferimenti per la progettazione esecutiva

TAV 10 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO FOGNARIO
TAV 11 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO ACQUEDOTTO
TAV 12 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO GAS METANO
TAV 13 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO RETE ELETTRICA
TAV 14 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV 15 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO TELEFONICO
TAV 16 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEZIONE PARCHEGGIO
TAV 17 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEGNALETICA STRADALE
TAV 18 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO FIBRE OTTICHE
TAV 19 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO DEL VERDE
TAV 20 – PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - SPECIFICHE MATERIALI STRADALI

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 sarà possibile edificare 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 tra fabbricati, delle distanze e dell'indice di visuale libera dalle strade pubbliche esterne al comparto, 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 quantitativamente il rapporto tra essa ed il Verde condominiale (VC) già individuato all'interno dei lotti oggetto di accorpamento.*
- 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 dei parcheggi degli accessi carrai, e relativo spostamento dei parcheggi pubblici senza alterarne il dimensionamento, 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 8 – "Planimetria VP-VC-SE e massimo ingombro" del Piano Particolareggiato, con possibilità di diversa collocazione delle zone identificate SE e VC nell'invarianza metrica del loro rapporto attribuito a ciascun lotto ed esplicitato nella tabella DATI TAB 2 riportato nella tabella all'Art. 8 delle presenti norme.*
- g. Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici (da palazzine in linea, piccoli condomini 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, 5 metri dal fronte parco nonché dell'indice di visuale libera dalle strade pubbliche. Le opere infrastrutturali piscine o altro soggette ai limiti da codice civile.*

- h. È consentito realizzare superfici utili e numero dei piani inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato ed autorimesse interrato, anche se non previste dagli elaborati di piano, nel rispetto delle presenti Norme di Piano.
- i. Comportino il trasferimento in addendum del 20% della superficie complessiva (SC) prevista in ogni singolo lotto 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 5.531,10 mq.
Nel caso di trasferimento del volume dovrà essere consegnata la planimetria e la tabella di piano modificata al servizio Urbanistica.
Il trasferimento della superficie complessiva non potrà incrementare la potenzialità edificatoria dell'area ricevente di più del 20%.
- 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;
- k. E' consentito realizzare rampe ed interrati a confine.
- l. E' sempre possibile la realizzazione di sottotetti all'interno delle altezze massime indicate negli elaborati (TAV 5 PROFILI ALTIMETRICI)
- m. Sono consentite modifiche delle reti infrastrutturali pubbliche a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione
- n. E' fatto divieto di ricavare accessi diretti dai lotti edificabili al Parco Pubblico
- h. Comportino il trasferimento in addendum del 20% della superficie complessiva (SC) prevista in ogni singolo lotto 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 5.531,10 mq;

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.

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

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

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.

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. Le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici sono quindi da riferirsi alle Norme in vigore all'atto di presentazione del Piano Particolareggiato.

In sede di rilascio delle permessi di costruire verranno corrisposti gli oneri parametrici di urbanizzazione dovuti eventualmente rimasti come differenza dal costo di esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria a scomputo oneri previste dalla Delibera di Assemblea Legislativa del 20/12/2018 n. 186 (DAL 186/2018).

Sono comunque dovuti ai contributi sul costo di costruzione del momento di ritiro dei titoli abilitativi.

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:*

- 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.

E' allegato al Piano Particolareggiato Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione

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 il termine di validità del Permesso di costruire. E' consentita la possibilità di proroghe al termine in caso di reali e comprovate motivazioni con comunicazione all'amministrazione comunale.

Il rilascio dei permessi a costruire relativi agli edifici previsti dal P.P. potrà avvenire solo ad avvenuta presentazione 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.

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. 36.874,00 (superficie territoriale di proprietà) x l'indice di piano previsto 0,15 mq/mq, uguale a 5.531,10 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 del Canale delle Pila.

La superficie complessiva edificabile prevista dal piano di mq. 5.531,10, viene assegnata tra i vari lotti

come da tabella seguente

COMPARTO C5 - LOTTI						
						28/07/2023
lotto	superficie	indice Uf	SC	Vc	SE	piani
1	655,00	0,626	410,00	105,79	549,21	4
2	635,00	0,646	410,00	88,46	546,54	4
3	934,00	0,567	530,00	128,42	805,58	4
4	770,00	0,292	225,00	199,12	570,88	2
5	694,00	0,324	225,00	100,74	593,26	2
6	617,00	0,365	225,00	169,13	447,87	2
7	532,00	0,423	225,00	165,76	366,24	2
8	951,00	0,237	225,00	243,81	707,19	2
10	1.532,00	0,359	550,00	255,64	1.276,36	2
11	894,00	0,357	319,00	162,55	731,45	3
12	3.228,00	0,348	1.122,80	1.959,14	1.268,86	3
13	602,00	0,548	330,00	68,87	533,13	3
14	620,00	0,532	330,00	71,51	548,49	3
15	870,00	0,465	404,30	32,25	837,75	3
totali	13.534,00	0,409	5.531,10	3751,19	9.782,81	
superficie max		5.531,10	UF		0,41	

TAB 2

All'interno di ciascun lotto non potrà essere modificata la quantità di SE e VC, indicata in tabella con una tolleranza pari a +/- 2%.

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;

compatibilmente con il numero di parcheggi di urbanizzazione primaria P2 presenti nel Piano ed al reperimento della quota di pertinenza (P1)

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 ai requisiti prestazionali, di sicurezza d'uso, di rendimento energetico, di coibentazione acustica ed igienico sanitari previsti dalle normative di settore vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo.

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 potranno 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 se compatibili con l'altezza della falda e della tipologia del terreno.

I fabbricati dovranno essere dotati in fase di presentazione di PdC di zone interne ai lotti da destinare ai contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti di origine domestica e non domestica

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 TAB 2 attribuisce a ciascun lotto la SE massima utilizzabile che non potrà essere aumentata se non nel limite delle tolleranze previste dalla presente normativa con trasferimento max del 20% della dotazione del lotto come da art. 3 punto i da altro lotto.

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 mai 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; mt 30 da Via tre Ponti dal manto stradale, 10 mt dal manto stradale da via Corbolani per valutazioni di carattere acustico.

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 altezze come evidenziato nella TAV 6 ed il numero di piani riportati nella TAB 2

Altezze. E' sempre prevista la possibilità di eseguire sottotetti nell'ambito delle altezze previste

Per quanto attiene il numero dei piani di ciascun edificio, al fine di garantire l'obiettivo primario del piano di ricavare la maggior lettura di estensione possibile dell'area a verde pubblico sul lato su del comparto, viene proposto di utilizzare la possibilità di deroga al numero massimo dei piani dei futuri edifici posizionati sul lato est del lotto a 4 piani 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 per numero 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. 55 posti auto, il progetto di piano ne prevede 56, in ogni caso il n° di posti auto non potrà essere diminuito rispetto a quello previsto dal PRG ossia 55 posti auto.

La realizzazione dei parcheggi ad uso residenziale (P1), necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, dovrà essere conforme per numero alle indicazioni normativa 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. 63 posti auto, il progetto di piano ne prevede 63; in ogni caso il n° di posti auto non potrà essere diminuito rispetto a quello previsto dal PRG calcolato con le norme delle NTA vigenti

Comparto C5 Calcolo delle dotazioni di parcheggi						19/12/2022
PRG				PROGETTO		
destinazione	usi	superficie	mq			
parcheggi di P2						
residenza	U1/1	SC	4.977,99	1 mq. / 4 mq SC	50	55
terziario	U2/1 < 150mq	SC	553,11	1 mq. / 10 mq SC	2	
	U2/4 < 150mq			1 mq. / 10 mq SC		
	U2/5 < 250mq			1 mq. / 10 mq SC		
	U2/6 < 250mq			1 mq. / 10 mq SC		
residenza	U1/1	SC	5.531,10	1 mq. / 4 mq SC	55	55
parcheggi di P1						
residenza	U1/1	SC	4.977,99	1 mq. x 10 mq/35 SC	57	63
terziario	U2/1 < 150mq	SC	553,11	1 mq. / 100 mq SC	2	
	U2/4 < 150mq			1 mq. / 100 mq SC		
	U2/5 < 250mq			1 mq. / 100 mq SC		
	U2/6 < 250mq			1 mq. / 100 mq SC		
residenza	U1/1	SC	5.531,10	1 mq. x 10 mq/35 SC	63	63

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:

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

Il Piano particolareggiato rispetta i criteri di mix funzionale indicati nell'art 54.04 delle NTA del PRG, individuando una quota minima del 10% per la verifica dei parcheggi di P2

La dotazione minima obbligatoria è la seguente:

1 P.A. per alloggi di S.U. fino a mq 60.00

2 P.A. per alloggi di S.U. oltre i mq 60.00 di cui uno anche scoperto o reperibile in una area intorno di mt 500 dim. raggio

Tale dotazione concorre alla realizzazione delle aree di parcheggio prescritte dall'art. 2 (211 comma) della legge n° 122/89.

La superficie delle autorimesse fuori terra è comunque detraibile dalla Superficie complessiva del Planivolumetrico nei limiti previsti dalle N.T.A del PRG vigente se l'altezza netta delle stesse è inferiore o uguale a ml. 2.60 fino al raggiungimento dello standard.

Articolo 12 – Spazi a verde.

Il Piano Particolareggiato, di cui le presenti norme costituiscono disciplina, fornisce alla TAV. 19 – “Progetto del verde” nel quale sono indicate la 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 nella zona di rispetto del fabbricato ex agricolo al centro della zona interessata dall’edificazione e ossia 164 esemplari arborei così suddivisi:
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,
4. il verde pubblico dell’area a parco, quale opera di urbanizzazione secondaria, ove è indicativamente prevista la messa a dimora

Le tipologie di verde da cedere all’Amministrazione Comunale, 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.

Calcolo densità arborea ed arbustiva			
	cespugli	coeff alberi/ cespugli	alberi
densità arborea esistente			55
densità arborea progetto			218
arbusti esistenti	46		
arbusti sostitutivi		132 x 6	22
densità arbustiva	544		
	totale	590	295,00

In riferimento alla tabella su riportata lo standard di PRG risulta soddisfatto, con la compensazione tra arbusti ed alberi parametro già utilizzate in altri comparti attuati.

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.

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, tendendo ad 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 – Le opere di urbanizzazione

Opere di comparto

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 "Zona 30", caratteristica che si estende a tutto il comparto.

In considerazione della "Zona 30" estesa a tutto il comparto non sono previste piste ciclabili separate.

Con particolare attenzione ai conflitti tra traffico meccanizzato ed attraversamenti pedonali, si prevede di rialzare tutte le zone di intersezione tra traffico veicolare e attraversamento pedonale, in modo da indurre gli automobilisti ad una consistente moderazione della velocità. Detti attraversamenti saranno caratterizzati da una pubblica illuminazione di forte intensità, Ciò costituirà un ulteriore elemento di richiamo all'attenzione dei conducenti dei veicoli. 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 definitivo specifico; tale progetto è stato concordato e con gli enti gestori dei servizi a rete.

Opere extra comparto

Su richiesta dell'amministrazione è stata inserita come elemento ulteriore la richiesta di realizzazione di pedonale-ciclabile sul fronte strada di via Tre ponti fronteggianti le proprietà dei lottizzanti Vertechy Vaccari anche oltre il limite di comparto. Questa soluzione progettuale ha comportato la necessità di una cessione da parte dei lottizzanti interessati di una striscia di terreno compresa tra la recinzione ed il nastro stradale (da metà fosso) che sarà oggetto di cessione, compensata con la stessa superficie sul lato sud della proprietà oggi compresa all'interno del piano,

Il progetto esecutivo delle opere d'urbanizzazione dovrà conformarsi ai criteri generali e ai particolari costruttivi indicati dalla cartografia e dalle presenti norme, pur rimanendo possibile in sede esecutiva variazioni concordate con l'amministrazione comunale.

Articolo 15 – 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 16 – 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 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 17 – Modalità di attuazione del Verde Pubblico

Il Piano Particolareggiato contiene l'ipotesi progettuale, della Zona a verde pubblico Parco pubblico urbano da allestire sull'area di cessione.

Il progetto è stato redatto una volta confermata dall'Assessorato di Urbanistica che l'area del comparto C5 non sarà oggetto di intervento diretto dell'amministrazione alla conclusione del percorso di "progettazione partecipata" che la stessa aveva intrapreso.

Il verde pubblico sarà realizzato in conformità alla Relazione e Capitolato Speciale d'appalto del progetto definitivo di urbanizzazione del verde.