

# VARIANTE 2 PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO "A1" EX-NUOVA SILAN

## **NORME TECNICHE**

### integrazione 3



**INGEGNERE MARC'AURELIO SANTI**

Via C. Cattaneo, 17, 41012 Carpi – tel 059/6229007 fax 059/6220999  
Email ingsanti@ingsanticarpi.eu



**COMUNE DI CARPI**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO "A1" EX NUOVA SILAN - VARIANTE 2**

*Carpi via Meloni di Quartirolo*

**PROPRIETA':**      **EFFEMME s.r.l.**  
                         **ABITCOOP soc coop**  
                         **ANDRIA soc coop srl**

**NORME TECNICHE**

**Integrazione 3**

**ART. 1 - GENERALITA'**

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata costituisce strumento urbanistico attuativo relativamente all'area industriale speciale, come delimitata dal vigente P.R.G.

Esso è conforme al vigente P.R.G. per quanto riguarda le destinazioni di zona e le relative norme, che sono vincolanti per i soggetti attuatori degli interventi edilizi diretti.

**ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.P.**

Il P.P. è costituito dai seguenti elaborati, che ne fanno parte integrante:

Elaborati stato di fatto

Tav. 0	Planimetria Generale edifici ante-intervento	1:500
Tav. 0bis	Planimetria Generale stato di fatto	1:500
Tav. 1	Estratti cartografici di P.R.G. e catastale	1:10000/2000

Elaborati Piano approvato

Tav. 2	Planimetria Generale approvato	1:500
Tav. 3	Planimetria Unita minima di intervento, aree da cedere, massimo ingombro	1:500
Tav. 4	Unità minime di intervento e aree di cessione	1:500
Tav. 5	Planimetria altezze massime	1:500
Tav. 6	Profili altimetrici	1:500
Tav. 7	Impianto fognario	1:500
Tav. 8	Impianto acquedotto	1:500
Tav. 9	Impianto gas metano	1:500
Tav. 10	Impianto Enel	1:500
Tav. 11	Impianto illuminazione pubblica	1:500
Tav. 12	Impianto telefonico	1:500
Tav. 13	Sezione stradale parcheggio	1:50

Elaborati Piano in Variante 2

Tav. 14	Planimetria Generale	1:500
Tav. 14bis	Planimetria Generale Schema quote interrato	1:500
Tav. 15	Unità minima di intervento, aree da cedere, massimo ingombro	1:500
Tav. 16	Planimetria Generale Calcolo VP -S-SE permeabilità'	1:500
Tav. 16bis	Planimetria Generale - V.P. - S.E.	1:500
Tav. 17	Planimetria altezze massime	1:500

Tav. 18	Profili altimetrici	1:500
Progetto definitivo opere urbanizzazione		
Tav. 19	Impianto fognario	1:500
Tav. 20	Impianto acquedotto	1:500
Tav. 21	Impianto gas metano (Comparto NO-GAS)	1:500
Tav. 22	Impianto Enel	1:500
Tav. 23	Impianto illuminazione pubblica	1:500
Tav. 24	Impianto telefonico e fibra	1:500
Tav. 25	Sezione stradale parcheggio	1:50
Tav. 26	Planimetria Generale - Verde	1:500
Tav. 27	Segnaletica stradale	1:500
Elaborati Comparato		
Tav. 28	Planimetria Generale comparato	1:500
Tav. 29	Planimetria Generale - Verde comparato	1:500
	Schema di convenzione	
	Domanda autorizzazione	
	Norme Tecniche	
	Relazione Tecnica	
	Relazione Tecnico-agronomica	
	Cronoprogramma	
	Relazione Fotografica	
	Relazione geologica 1° stralcio	
	Relazione geologica 2° stralcio	
	Relazione sostenibilità energetica	
	Relazione attestazione esenzione Valsat	
	Decreti trasferimento proprietà	
	Relazione opere urbanizzazione	
	Computo metrico estimativo 1° stralcio	
	Computo metrico estimativo 2° stralcio	
	Parei Enti	
	Relazione tecnico economica	

### ART. 3 - PROCEDURE, VALIDITA' ED EFFICACIA

Le procedure di formazione, adozione ed approvazione del P.P. e delle sue Varianti sono quelle di cui all'Art. 25 della Legge Regionale 7/12/1978 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.P. ha validità ed efficacia per il numero di anni previsti in Convenzione o Integrazione alla Convenzione a partire dalla data di stipula delle stesse.

Entro il termine di validità, possono essere adottate delle Varianti mediante le stesse procedure.

Eventuali modifiche in corso di attuazione al presente Piano Particolareggiato non costituiscono variante quando:

- Comportino l'accorpamento di due o più lotti nell'ambito dei singoli stralci per la formazione di un unico lotto, riconoscibile planimetricamente e catastalmente, su cui verrà costruito uno o più fabbricati nell'ambito della sagoma di massimo ingombro derivante dall'unione dei due lotti e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà. L'accorpamento di due o più lotti avverrà nel rispetto della superficie complessiva massima realizzabile prevista inizialmente per ogni singolo lotto successivamente accorpato; l'accorpamento dovrà comunque mantenere inalterati i confini dello stesso, come individuati dalle strade di progetto, mantenendo il disegno dell'impianto planivolumetrico per la struttura viaria, dei servizi e per le opere di urbanizzazione in genere.

L'accorpamento è ammissibile quando interessa area destinata ad SE, così come previsto dall'Art.4.03 delle NTA del PRG.

Nei lotti presenti nel piano e nel caso di accorpamento di due o più lotti è prevista la possibilità di realizzazione di uno o più edifici anche con tempistiche e titoli abilitativi diversi.

E' consentito realizzare superfici complessive inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.

In particolare saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative) e delle coperture. Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero di edifici in uno stesso lotto e numero di

piani) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal P.R.G. all'atto della sottoscrizione della convenzione originaria e dalle Norme del Piano Particolareggiato.

- Si tratta 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 del progetto con possibilità di variare anche la posizione dei parcheggi di urbanizzazione primaria per spostamento o incremento degli accessi al lotto mantenendone in ogni caso la dotazione. E' consentita con l'approvazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria la definizione di soluzioni alternative alla piattaforma stradale mantenendo inalterata l'area di cessione definita nel Piano Particolareggiato.

- Trattasi di modeste modifiche alle dividenti dei lotti nell'ordine della tolleranza grafica ed a seguito di esatta misurazione ed individuazione dei confini per lotti contermini al perimetro interno al Piano rimanendo a 2mt il limite nei confronti del perimetro del piano ad eccezione delle rampe di accesso.

- sagome degli edifici planimetriche ed altimetriche purché rientranti entro la delimitazione di massimo ingombro

Sono inoltre da considerare vincolanti e prescrittive le seguenti caratteristiche del Planivolumetrico di progetto:

- le sagome degli edifici planimetriche ed altimetriche devono rientrare entro la delimitazione di massimo ingombro che determina la distanza tra fabbricati all'interno del comparto

- distanza di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; (art. 9 DM1444) tra gli edifici interni al Piano come previsto nel Piano approvato dal Consiglio Comunale.

- rispetto visuale libera verso i confini esterni al comparto oggetto di Piano Particolareggiato.

- lo spostamento tra due lotti della superficie del 20% del lotto in incremento Il trasferimento della superficie complessiva è comunque subordinato al soddisfacimento dei relativi standard urbanistici che potranno essere reperiti sia sull'area cedente che sul lotto che riceve la superficie complessiva. parcheggi pertinenziali, rispetto visuale libera verso i confini esterni al Piano. Il trasferimento della superficie complessiva non potrà incrementare la potenzialità edificatoria dell'area ricevente di più del 20% e non potrà essere trasferita più del 20% della potenzialità edificatoria del lotto cedente

Nel caso di trasferimento dovrà essere consegnata la planimetria e la tabella di piano modificata al servizio Urbanistica

#### **ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.P.**

L'attuazione del presente P.P. potrà avvenire in fasi e tempi successivi, secondo le indicazioni della tavola delle unità minime e stralci funzionali, secondo le Norme vigenti all'atto della presentazione della Variante di Piano e del Regolamento edilizio vigente; tuttavia a conformazioni edilizie unitarie dovranno corrispondere progetti unitari, con particolare riguardo alla omogeneità stilistica che dovrà improntare l'edificazione residenziale, comprendendo altresì le relative opere di UI ciò al fine di evitare morfologie eterogenee in fase esecutiva vanificanti l'unitarietà dello strumento urbanistico preventivo.

In sede di rilascio dei permessi di costruire verranno corrisposti gli oneri parametrici di urbanizzazione secondaria nonché i contributi sul costo di costruzione vigenti al momento di approvazione dei Permessi di Costruire.

Si ritiene opportuno che:

a. Al fine di conseguire adeguati standard di confort acustico, all'atto della formalizzazione degli interventi edilizi, i relativi progetti dovranno, entro il termine dei lavori essere corredati anche da:

Specifica documentazione comprovante che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti per soddisfare i requisiti ed i livelli di prestazione previsti dal DPCM 05/12/1997 per la tutela dell'inquinamento acustico; in particolare per quanto attiene ai requisiti acustici passivi delle partizioni e delle chiusure ed all'isolamento acustico ai rumori impattivi dei solai interpiano e delle coperture praticabili;

Idonea "Valutazione previsionale di impatto acustico (Legge 447/95) riferita alle immissioni sonore prodotte da impianti (UTA, gruppi frigo, gruppi di condizionamento ecc.) o da attività consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. attestante il rispetto dei limiti assoluti e differenziati previsti dalla succitata zonizzazione acustica territoriale

#### **ART. 5 - I PARAMETRI EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO**

L'altezza degli edifici, le distanze fra di loro e dai confini, sono quelli indicati dal presente progetto.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati sono quelle consentite dalle norme di piano del vigente P.R.G., con esclusione dell'artigianato produttivo.

Le destinazioni non residenziali saranno ricavate negli edifici prospicienti Via Meloni di Quartirolo e via Cimabue

La quota di uffici, collocabili anche ai piani superiori o al piano terra degli edifici residenziali, comporterà il reperimento o l'eventuale integrazione a scala di progetto edilizio per l'eventuale reperimento di parcheggi di P2 e P1 conformi allo standard.

#### **ART. 6 - NORME PARTICOLARI**

- a) I parcheggi di pertinenza relativi ad attività aperte al pubblico sono di uso pubblico e dovranno essere ricavati preferibilmente come posti auto aperti e scoperti prospicienti la strada o comunque da questa facilmente accessibili.
- b) I parcheggi scoperti di pertinenza, inerenti ai lotti, dovranno essere differenziati dai pubblici mediante l'uso di pavimentazioni o colorazione diversa.
- c) Le recinzioni prospicienti le strade vanno unificate: nei lotti condominiali sono ammesse, recinzioni che delimitano gli spazi fronteggianti eventuali alloggi siti al piano terra.  
Le recinzioni dei lotti privati saranno uniformate e realizzate nel modo seguente:  
muretti di H max = ml 0.70 dal marciapiede pubblico, con cancellata superiore. Sui confini interni, le recinzioni potranno essere anche in paletti in ferro e rete plastificata con o senza zoccolo ed altezza massima complessiva di m 2,20.
- d) Per il verde privato o condominiale è vietato l'uso esclusivo di piante sempreverdi conifere; la presenza di questo tipo di essenze sarà limitata al 20% massimo delle alberature previste, utilizzando comunque conifere rustiche quali pino silvestre, tasso baccata, libocedro; saranno utilizzate essenze autoctone o naturalizzate, collocandole a distanze necessarie allo sviluppo armonico degli esemplari arborei e comunque a distanze minime di ml. 6-8; sono da escludere pioppi cipressini e pioppi in genere mentre sono preferibili le seguenti essenze: acero campestre, acero platanoido, carpino bianco, ontano, tiglio, frassino, marusticano, melo e pero ornamentali, betulla, zelkova, aingko, cercis, albizia; è da preferire un uso modesto di alberature nel rispetto del loro sviluppo futuro e della dimensione da esemplare adulto, utilizzando invece arbusti e cespugli a fioritura variata durante le stagioni, da scegliersi tra quelli autoctoni o naturalizzati tipici della zona.

#### **ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie previste sono:

- a) Unità abitative in linea residenziali, formate da tre/sette piani f.t., ed autorimesse al piano terra o seminterrato o interrato;
- b) Unità abitative miste residenza terziario/commerciale, formate da tre/sette piani, ed autorimesse al piano terra o seminterrato od interrato.

Si precisa che le rimesse comunque collocate non incidono sulla superficie complessiva e potranno incrementare ulteriormente la dotazione dei parcheggi di pertinenza.

I pedonali di accesso ai fabbricati previsti dal planivolumetrico non sono vincolanti. Le posizioni dei punti scala nelle tavole di progetto sono indicative, come pure quella delle rampe di accesso agli interrati. Anche la sagoma planimetrica delle case singole potrà subire variazioni nella fase esecutiva fermo restando superfici e volumi. Gli edifici con più di tre piani saranno dotati di ascensore con fermata obbligatoria all'eventuale piano interrato.

I piani interrati saranno adibiti ad autorimesse o a magazzini non abitabili, e potranno uscire dalla proiezione orizzontale dei piani f.t. dell'edificio portandosi fino a confine in considerazione dell'alto numero di alloggi in edifici con limitate superfici fondiarie e del fatto che rientrano funzionalmente inseriti nella SE. E' prescritta la distanza di due metri nei confini esterni del comparto con altre proprietà.

#### **ART. 8 - ELEMENTI E MATERIALI COSTRUTTIVI**

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

I paramenti esterni degli edifici potranno essere in muratura a faccia vista ed in intonaco civile tinteggiato o altro materiale di rivestimento, (legno, laterizio, acciaio, ceramica), con colori coordinati.

Gli infissi ed i serramenti esterni saranno coordinati.

Altrettanto dicasi per i principali particolari costruttivi: cornicioni, comignoli, cancelli ecc.

#### **ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione saranno conformi a quanto previsto negli elaborati grafici allegati, ed al successivo progetto esecutivo, il quale potrà apportare modifiche migliorative ed ulteriori specificazioni. Esse saranno comunque progettate e realizzate in modo omogeneo.

In particolare:

- l'andamento plani-altimetrico dei percorsi pedonali dovrà essere conforme alle Norme per il superamento delle barriere architettoniche;
- I posti auto nei parcheggi saranno lunghi ml 5 e larghi minimo 2,50 ml.
- Il progetto esecutivo delle opere di P2 individuerà i parcheggi per portatori di handicap, nella percentuale obbligatoria di 1 ogni 50 p.a. prevista dalle leggi 13/89 e 384/78, nonché le rastrelliere per biciclette.

- I parcheggi di P2 previsti dal progetto corrispondono allo standard di P.R.G. di mq 1/4 di Sc. e terziario di mq. 1/2
- I parcheggi di pertinenza sono pari a mq 10/35 di Sc
- E' prevista la presenza di parcheggi per ricarica veicoli elettrici
- E' prevista la presenza di una colonnina di riparazione bici in uno degli ingressi del parco

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.

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

- La superficie delle autorimesse è comunque detraibile dalla Superficie complessiva del Planivolumetrico nei limiti previsti dalle N.T.A del PRG all'atto della sottoscrizione della Convenzione di cui viene sottoscritto Atto integrativo a seguito della approvazione del Piano Particolareggiato
- Le rampe di accesso ai garages interrati o seminterrati debbono essere realizzati secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme di Prevenzione Incendi.
- La rete fognante sarà del tipo a doppia linea per acque luride e meteoriche con idonei collettori muniti di pozzetti di ispezione.
- Gli allacciamenti alle reti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica (e relative cabine) del telefono, dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni dei competenti Uffici Tecnici Comunali, dell'Enel e della Telecom rispettivamente.
- Le caratteristiche di finitura delle cabine elettriche dovranno uniformarsi agli elementi ed ai materiali del quartiere e cioè paramento esterno in intonaco o faccia vista, cornicioni e copertura di sobrio disegno e colore coordinato al contesto.

Carpi, li 22.08.2023

Il Tecnico

