

# COMUNE DI CARPI

PROVINCIA DI MODENA

CAPO V° Città da trasformare

Art. 61 Zone di trasformazione direzionale-commerciale (tipo F)

(Var. 17 C.C. n°51/2008 - Var. 19 C.C. n°114/2009 - Var. 24 C.C. n°133/2011)

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO F10

PROPRIETA'

FINIMCAR s.r.l.

Via dei Terrazzieri 2/4 - 41012 Carpi (MO)

P.IVA 01986070363

Legale rappresentante: GUIZZARDI DOVIGLIO

COPERNICO s.r.l.

Via Pisacane 2 - 41012 Carpi (MO)

P.IVA 02895630362

Legale rappresentante: RIGHETTI MARCO

FORONI PAOLO

Via Nuova Ponente 17 - 41012 Carpi (MO)

C.F. FRNPLA57D28B819D

FORONI GIANCARLO

Via San Francesco 17 - 41012 Carpi (MO)

C.F. FRNGCR61E02B819U

FORONI TIZIANA

Via Mozart 6 - 41012 Carpi (MO)

C.F. FRNTZN63M56B819V

progetto

associati

# Techne

PROGETTISTA

Viale Giosuè Carducci, 2 - 41012 Carpi (MO) - Web [www.assotechne.it](http://www.assotechne.it)  
email [info@assotechne.it](mailto:info@assotechne.it) - Tel. +36.059.6223116 - P.IVA 03105990364

COORDINATORE GENERALE DELLA PROGETTAZIONE

STUDIO TECNICO RIGHETTI Geometra MARCO - Via Arno 34 - 41019 Soliera (MO) - P.IVA 02346930361  
3387137142 - email [geometrarihettimarco@gmail.com](mailto:geometrarihettimarco@gmail.com)

ELABORATO

DESCRIZIONE

B

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DATA

2017.07.15

SOSTITUISCE ELABORATO PRESENTATO  
IN DATA 01/07/2017 PROT. 35350

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **Art. 1 – GENERALITA'**

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata costituisce strumento urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 25 L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, relativamente all'area F10 direzionale - commerciale, come definita e delimitata dal vigente P.R.G. Esso è conforme alle norme tecniche di attuazione del 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 PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Tav. 1 Inquadramento urbanistico - Estratto di PRG.....	1:5000
Tav. 2 Inquadramento catastale - Elenco delle proprietà.....	1:2000
Tav. 3 Rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto.....	1:1000
Tav. 4 Rilievo fotografico e aerofotografia.....	
Tav. 5 Rilievo del verde esistente ed individuazione degli abbattimenti.....	1:2000
Tav. 6 Planimetria generale di progetto.....	1:500
Tav. 7 Planimetria di progetto con individuazione SE-VP-VC.....	1:500
Tav. 8 Planimetria di progetto con individuazione aree permeabili VP-VC.....	1:500
Tav. 9 Planimetria di progetto con individuazione parcheggi P1 – P2.....	1:500
Tav.10 Planimetria di progetto con aree di cessione.....	1:500
Tav.11 Schema di massima delle reti fognature bianche e nere.....	1:1000
Tav.12 Schema di massima delle reti idrica e gas metano.....	1:1000
Tav.13 Schema di massima delle reti elettrica,telefonica e illuminazione stradale.....	1:1000
Tav.14 Planimetria di progetto definitivo della rete di raccolta acque bianche.....	1:500
Tav.15 Planimetria di progetto definitivo della rete di raccolta acque nere.....	1:500
Tav.16 Planimetria di progetto definitivo delle rete idrica e gas metano.....	1:500
Tav.17 Planimetria di progetto definitivo della rete di distribuzione linea telefonica.....	1:500
Tav.18 Planimetria di progetto definitivo della di distribuzione linee elettriche.....	1:500
Tav.19 Planimetria di progetto definitivo delle rete d'illuminazione pubblica stradale.....	1:500
Tav.20 Planimetria di progetto definitivo della sistemazione aree a verde.....	1:500
Tav.21 Planimetria di progetto con definizione dei materiali .....	1:500
Tav.22 Planimetria di progetto con quote planimetriche e altimetriche.....	1:500
Tav.23 Planimetria di progetto con sezioni tipo.....	1:500
Tav.24 Planimetria di progetto dei flussi di traffico.....	1:500
Tav.25 Rendering.....	
Tav.26 Planimetria con individuazione aree tecnologiche.....	1:1000
Tav.27 Planimetria con individuazione delle barriere antirumore.....	1:1000
Tav.28 Planimetria con distinta delle superfici per verifica parametri urbanistici.....	1:2000
Tav 29 Planimetria di coordinamento comparto F1 - F10	varie
Tav 30 Schemi volumetrici ad integrazione edifici "A" e "B"	
Tav.31 Planimetria con individuazione degli stralci	1:2000
Elab. A Relazione illustrativa generale.....	
Elab. B Norme tecniche d'attuazione.....	
Elab. C Bozza dello schema di convenzione.....	

Elab. D Elenco delle visure catastali delle proprietà.....
Elab. E Relazione idraulica delle acque meteoriche.....
Elab. F1 Preventivo di spesa definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.....
Elab. F2 Preventivo di spesa definitivo delle opere a verde pubblico.....
Elab. G1 Relazione geologica.....
Elab. G2 Relazione sismica.....
Elab. G3 Relazione geotecnica.....
Elab. H Valutazione previsionale d'impatto acustico.....
Elab. I Relazione di sostenibilità energetica.....
Elab. L1 VALSAT – rapporto ambientale.....
Elab. L2 VALSAT – sintesi non tecnica.....
Elab. M Studio di fattibilità economico-commerciale.....
Elab. N Studio di impatto su traffico e viabilità.....
Elab. O Studio di impatto sulla componente acustica.....
Elab. P Studio di impatto sulla componente atmosferica.....
Elab. Q Relazione agronomica

### **Art. 3 - PROCEDURE, VALIDITA' ED EFFICACIA**

Le procedure di formazione, adozione ed approvazione del Piano Particolareggiato e delle sue eventuali Varianti, sono quelle di cui all'art. 25 della Legge Regionale 7/12/78 n° 47 e s.m.i. Il Piano Particolareggiato ha validità ed efficacia per 10 anni a partire dalla data di stipula della relativa Convenzione Urbanistica. Entro il termine di validità possono essere adottate eventuali varianti.

Eventuali modifiche in corso di realizzazione del presente Piano Particolareggiato **non costituiscono variante** quando:

- accorpamento di due o più lotti nell'ambito del comparto 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 due lotti e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, della superficie complessiva massima realizzabile nei lotti oggetto d'accorpamento e dei 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 ed a condizione che interessi aree destinate a SE;
- fatto salvo quanto sopra, in particolare non costituirà variante al presente Piano Particolareggiato la modifica della sagoma e delle relative superfici degli edifici indicati con le lettere "A1" - "A2" - "A3" - "A4", purchè tali modifiche non alterino la sagoma complessiva di massimo ingombro così come indicata nelle tavole di progetto (in particolare nella Tav. n. 6), che gli esercizi commerciali eventualmente ivi inseriti prevedano, in ciascuno di essi, al massimo medio-grandi strutture di vendita (SV < 2500 mq), che la superficie complessiva, prevista per i quattro edifici, rimanga inalterata nel suo complesso;
- si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato;

- l'installazione all'interno dell'area oggetto del P.P. di volumi tecnici, impianti fissi ed opere accessorie, anche qualora non fossero espressamente contemplati dagli elaborati del P.P., quali: impianti tecnici, cisterne, rampe interrato o in elevazione, scale esterne di sicurezza e di servizio, ascensori esterni, elementi esterni di protezione dagli agenti atmosferici, pensiline per postazioni carrelli, elementi di arredo esterno e accessori in genere (ringhiere, elementi spartitraffico, segnaletiche ed insegne orizzontali e/o verticali);
- si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, delle aree a verde condominiale, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva;
- 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;
- saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati;
- l'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato, corrispondente alla SE, come individuata negli elaborati di piano;
- saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero di piani, numero delle unità, inserimenti di interrati per autorimesse) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal P.R.G., in particolare delle distanze minime e della visuale libera, e dalle Norme del presente Piano Particolareggiato.
- modifiche delle reti infrastrutturali pubbliche a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

#### **Art. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano le previsioni urbanistiche riguardante l'intervento nel Comparto F10, secondo la perimetrazione riportata negli elaborati grafici allegata. L'intervento ha per oggetto la realizzazione di nuove costruzioni e le relative infrastrutture.

Subordinatamente a quanto disposto dalla Convenzione ed alla stipula della medesima, l'intervento previsto dal Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata, sarà attuato ed autorizzato attraverso gli appositi Permessi di Costruire.

#### **Art. 5 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE PROPRIETA'**

Il catasto, le cui visure sono allegata al presente Piano Particolareggiato, individua questo ambito al Foglio n° 135 del N.C.T. del comune di Carpi, ascrivendo la proprietà, alle seguenti ditte:

<b>PROPRIETA'</b>	Superficie catastale	%
FINIMCAR S.r.l.	42.758 mq	49,08%
COPERNICO S.r.l.	10.612 mq	12,18%
Eredi FORONI	33.416 mq	38,35%

Comune di Carpi	339 mq	0,39%
TOTALE	87.125 mq	100,00%

La definizione esatta della superficie d'intervento è stata valutata a seguito dei rilievi topografici, delle verifiche dei precedenti atti catastali e dalla sovrapposizione tra il rilievo e le diverse cartografie disponibili, per cui la ST = Superficie Territoriale è pari a mq 87.800 e, tale superficie, sarà di riferimento per tutti i successivi parametri.

## **Art. 6 – ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO**

### **Norme Tecniche di Attuazione del P. R. G.**

Titolo III°

Capo V° - "Città da Trasformare",

art. 61 - Zone di trasformazione Direzionale - Commerciale (tipo F) (Var. 17 n. 51/2008, Var. 19 C. C. n. 114/2009, Var. 24 n. 133/2011)

### **Art. 61.02 N.T.A. Ripartizione Funzionale:**

Premesso che il Piano Particolareggiato interessa una Superficie Territoriale (ST) = mq 87.800, ai sensi del vigente Art. 61 NTA PRG ne consegue:

SE - Area di massima edificazione < 40%ST = mq 35.120

VC - Area di verde condominiale > 20%ST = mq 17.560

VP - Area minima di cessione > 40%ST = mq 35.120

### **Art. 61.03 N.T.A. Usi Previsti:**

U1/1 Abitazioni residenziali

U2/1 Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato

U2/2 Medio piccole strutture commerciali di vendita

U2/3 Pubblici esercizi

U2/4 Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico

U2/5 Artigianato di servizio

U2/6 Attrezzature sociali, sanitarie culturali, sedi istituzionali e rappresentative

U3/1 Terziario ad alto afflusso di pubblico

U3/2 Medio grandi strutture commerciali di vendita

U3/3 Grandi strutture commerciali di vendita

U3/4 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

U3/5 Distribuzione carburanti per autotrazione

U3/6 Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

U3/7 Discoteche ed attrezzature per feste popolari ad elevata utenza di pubblico

U6/1 Alberghi e motel

U6/2 Centri congressuali

Usi regolati: fino ad un massimo del 20% della SC: U2/3, U2/5, U2/6, U3/5, U3/6, U3/7:

U1/1 fino ad un massimo di 150 m, di SC per ogni unità produttiva.

Qualora negli strumenti attuativi siano previsti usi di tipo commerciale, questi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni previste dall'art.29.

Per gli ambiti F1, F2, F3, F9, F10 e F13 l'insediamento di strutture di vendita medio-grandi e grandi è vincolato alle condizioni dell'art.29.06 del NTA.

**Art 61.04 N.T. A. Modalità di Attuazione:**

Attuazione tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata avente i seguenti parametri:

Superficie Territoriale:	ST = mq 87.800
Indice di utilizzazione territoriale	UT = 0,30 mq/mq
Superficie Complessiva max. .	SC = mq 26.340
Indice di permeabilità	IP su VC > 70%; IP su VP > 90% (>50% - vedi art.54.05 delle NTA)
Densità arborea:	A = 80 alberi/ha
Densità arbustiva:	AR = 120 arbusti/ha
Altezza massima dei fabbricati:	non esiste limite di altezza massima

<b>TABELLA UTILIZZAZIONE SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>NORME</b>	<b>PROGETTO</b>
ST = Superficie Territoriale	87.800 mq	87.800 mq
UT = Indice di Utilizzazione Territoriale	0,30 mq/mq	
Superficie Complessiva ammessa	26.340 mq	
Superficie Complessiva utilizzata nel comparto F10		17.973 mq
Superficie Complessiva trasferita nel comparto F1		1.500 mq
Superficie Complessiva oggetto del presente PP		19.473 mq
Superficie Complessiva residua per il comparto F10		6.867 mq
TOTALE	26.340 mq	26.340 mq

La Superficie Complessiva di 1.500 mq trasferita dal comparto F10 al comparto F1 è così ripartita:

mq 1.400 a destinazione U3/3a (indicata ai soli fini della quantificazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria);

mq 100 a destinazione U3/5;

La Superficie Complessiva trasferita al comparto F1, pari a mq 1.500 potrà essere realizzata solo con il reperimento di tutti i parcheggi di pertinenza P1 all'interno del comparto F1 mentre, la Superficie Complessiva residua nel comparto F10 pari a mq 6.867, potrà essere realizzata solo con apposita Variante al presente PIPP e con il reperimento degli standards urbanistici relativi.

Vedi relativa tavola grafica Tav. 6.

<b>TABELLA DELLA RIPARTIZIONE FUNZIONALE</b>	<b>NORME</b>	<b>PROGETTO</b>
SE = Superficie Concentrazione Edificabile < 40% di ST	35.120 mq	29.750 mq
VP = Verde Pubblico > 40% di ST	35.120 mq	35.130 mq
VC = Verde Condominiale > 20 di ST	17.560 mq	22.920 mq
ST = Superficie Territoriale <span style="float: right;">TOTALE</span>	87.800 mq	87.800 mq

Vedi relativa tavola grafica Tav. 7

<b>RIPARTIZIONE PARAMETRI ALL'INTERNO DEI LOTTI PRIVATI</b>	<b>Lotti "A1-A2-A3-A4"</b>	<b>Lotto B</b>	<b>Lotto C</b>	<b>Lotto D</b>	<b>TOTALE</b>
SC = Superficie Complessiva - mq	11.124	4.025	600	2.224	<b>17.973</b>
SE = Superf. concentraz. edif. - mq	18.688	7.520	1.712	1.830	<b>29.750</b>
VC = Verde condominiale - mq (al netto dei mq 4.500 trasferiti a F1")	7.888	7.991	1.180	1.361	<b>18.420</b>
Verde condominiale effettivo (compreso all'interno della superficie di cui sopra) - mq	4.457	1.965	1.086	1.313	<b>8.821</b>
P1 = Posti auto di pertinenza - n°	577	316	25	31	<b>949</b>
SF = Superficie fondiaria lotti - mq	31.076	15.511	2.892	3.191	<b>52.670</b>

#### **Art. 7 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI E PUBBLICI**

I parcheggi pertinenziali P1 sono collocati parte all'interno delle aree di SE, sia a quota terreno che sulla copertura degli edifici "A1" - "A2" - "A3" - "A4" ed, in parte, nelle aree destinate a VC.

La loro superficie dovrà soddisfare i parametri evidenziati negli articoli 22 e 23 della TABELLA USI inserita all'interno delle N.T.A.

I parcheggi pubblici P2 relativi ai lotti "A1" - "A2" - "A3" - "A4" e B, pari a 248 stalli, sono tutti collocati all'interno di una unica area di Verde Pubblico di cessione VP, posta di fronte agli edifici "A1" - "A2" - "A3" - "A4" mentre i parcheggi pubblici P2 relativi ai lotti C e D ed alla superficie SC trasferita dal comparto F10 al comparto F1 (mq 1500), pari a 64 stalli, sono ubicati a lato della nuova strada di lottizzazione, nella parte ad Ovest del comparto.

La loro superficie dovrà soddisfare i parametri evidenziati negli articoli 22 e 23 della TABELLA USI inserita all'interno delle N.T.A.

Nella determinazione dei posti auto sia pertinenziali P1 che pubblici P2, si è assunta una superficie cadauno pari a mq 25,00, comprensiva della superficie dello stallone (ml 5,00 x ml 2,50) e dell'area di manovra per accedervi, in conformità all'art. 29.05 delle N.T.A..

La viabilità principale, le corsie di ingresso e di uscita dal comparto, fanno parte delle aree di cessione, e sono quindi computate all'interno del VP.

TABELLA PARCHEGGI						
			PARCHEGGI P1		PARCHEGGI P2	
Lotto	SV	SC	RICHIESTI	PROGETTO	RICHIESTI	PROGETTO
<b>A1</b>	2.480	3.056	155	157	49	
<b>A2</b>	1.420	1.746	71	89	28	
<b>A3</b>	2.499	3.051	156	163	49	
<b>A4</b>	2.300	3.271	151	168	55	
<b>B</b>	2.499	4.025	312	316	64	
<b>C</b>	-	600	7	25	12	
<b>D</b>	280	2.224	18	31	19	
<b>Comparto F1*</b>	-	1.500	-	-	24	
<b>TOTALE</b>	<b>11.478</b>	<b>19.473</b>	<b>870</b>	<b>949</b>	<b>300</b>	<b>312</b>

**\*N.B:** Tutti i parcheggi pertinenziali P1 devono essere reperiti all'interno del comparto F1 per l'utilizzo di tutti i mq 1.500 di SC trasferiti.

La dotazione di 312 posti auto pubblici, come evidenziato nella tabella di cui sopra, soddisfa anche l'indice richiesto dall'art. 29.04 - 1 comma delle vigenti N.T.A., dove è prescritto che negli insediamenti commerciali devono esserci almeno 40 mq di parcheggi pubblici (P2) ogni 100 mq di SC.

Nel caso specifico avremo:

$$SC = mq\ 19.473 \times 40/100 = mq\ 7.789,20$$

$$mq\ 7.789,20 / mq\ 25 = 311,56 = \underline{312\ posti\ auto\ P2} = 312\ posti\ auto\ P2\ di\ progetto$$

dove mq 25 = superficie convenzionale di un posto auto (art.29.05 - N.T.A. vigenti)

Per una verifica dei conteggi si rimanda alla relativa tavola grafica Tav. 9.

TABELLA SUDDIVISIONE AREE DI VERDE PUBBLICO	
Area a viabilità, parcheggio, ciclabile e pedonali ad uso pubblico	16.273 mq
Area a verde pubblico effettivo	18.348 mq
Area urbanizzata in uso al comune di Carpi (mapp. 175 e 177)	170 mq
Area urbanizzata già ceduta al comune di Carpi (mapp. 171 e 173))	339 mq
<b>TOTALE VP di Progetto</b>	<b>35.130 mq</b>

#### **Art. 8 - PERCORSI CARRABILI INTERNI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

La progettazione esecutiva della viabilità dovrà prevedere, in conformità al P.P., la viabilità



pubblica oltre alla realizzazione delle corsie di accesso e manovra dei parcheggi pubblici a raso. La pavimentazione dei posti auto a raso, sia pubblici che privati, e della pista ciclabile sarà realizzata con masselli autobloccanti o altro materiale certificati/o permeabili al 75% dalla ditta produttrice, in accordo con gli uffici comunali competenti. La pavimentazione della strada a servizio del comparto e delle corsie di manovra è prevista in conglomerato bituminoso e, comunque, sarà conforme ai contenuti delle Linee Guida comunali approvate con determina dirigenziale n°1033/2008

#### **Art. 9 - SISTEMAZIONI A VERDE**

Le sistemazioni a verde delle aree pubbliche e private saranno conformi alle linee guida principali contenute nel presente Piano Particolareggiato e, puntualmente definite, in fase di progettazione esecutiva relativa alle opere di urbanizzazione ed ai singoli edifici.

In ogni caso per la definizione delle essenze arboree ed arbustive da utilizzare, si dovrà fare riferimento ai "Criteri applicativi per la corretta scelta e messa a dimora di alberature ed arbusti sul territorio del Comune di Carpi e loro successiva manutenzione" allegata alla Delibera di Giunta comunale 210/2005 e, comunque, in accordo con l'ufficio tecnico comunale preposto.

Per il rispetto della normativa vigente, all'interno del comparto F10, è richiesta la piantumazione di 702 alberi (80 alberi/ha) e 1054 cespugli (120 arbusti/ha), da collocarsi tutti all'interno del verde pubblico VP.

L'attuale proposta progettuale prevede la messa a dimora di 314 alberi e 3.382 arbusti dei quali, 2.328, sopperiscono al minor numero di alberi in ragione di 6 cespugli per ogni albero ( $702 - 314 = 388$  alberi  $\times$  6 cespugli/albero = 2.328 cespugli), come indicato nella Determina dirigenziale n°1362/2006

Le essenze arboree ed arbustive, nel rispetto delle vigenti normative, sono da collocarsi nelle aree a verde pubblico VP; saranno conteggiate anche le essenze arboree ed arbustive messe a dimora nelle aree a verde condominiale VC, per le quali si chiede alla Pubblica Amministrazione la presa in carico (vedi Relazione Tecnica generale).

In alternativa alla piantumazione di arbusti sostitutivi per il numero di alberi mancanti, si propone alla Pubblica Amministrazione di individuare aree pubbliche all'interno delle quali mettere a dimora gli alberi che non trovano ragionevole sistemazione all'interno del comparto F10.

<b>DIMENSIONAMENTO DENSITA' ARBOREE ED ARBUSTIVE</b>	PRG	PROGETTO
ST = Superficie Territoriale	87.800 mq	87.800 mq
Densita' arborea = 80 alberi/Ha	n° 702	n° 314
Densita' arbustiva = 120 cespugli/Ha	n° 1.054	n° 3.382

<b>RIPARTIZIONE ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE</b>	Alberature interne VP	Alberature interne VC proposto in cessione alla P.A.	TOTALE
Essenze arboree	n° 243	n° 71	n° 314
Essenze arbustive	N° 2.678	n° 704	n° 3.382

Superficie VP a verde effettivo			18.348 mq
Superficie VC a verde effettivo, ad Ovest lotto A, proposta in cessione alla P.A.			4.500 mq
Superficie VC a verde effettivo, a Sud/Ovest lotto A1-A2-A3-A4, proposta in cessione alla P.A.			340 mq
Superficie VC a verde effettivo, ad Ovest lotto C, proposta in cessione alla P.A.			265 mq
Totale aree a verde effettivo (di cessione)			23.453 mq

Vedi relativa tavola grafica Tav. 20.

#### **Art. 10 - SERVIZI TECNOLOGICI DI INTERESSE COLLETTIVO**

Gli impianti tecnici delle reti dei pubblici servizi richiesti da Enel, Aimag, Telecom o altri enti, sia ad uso esclusivo dei singoli lotti che di pubblica utilità da cedere ai suddetti, dovranno, di preferenza essere ricompresi nelle aree di cessione. In caso ciò fosse impossibile, verranno costituite idonee servitù.

I manufatti ad uso specifico di un singolo lotto o fabbricato, salvo diverse specifiche delle aziende erogatrici, dovranno preferibilmente essere collocati all'interno del lotto o dell'edificio privato o, comunque, in appositi manufatti o locali predisposti nel rispetto di tutte le vigenti normative. Gli armadietti per gli allacciamenti ai pubblici servizi dovranno essere alloggiati in appositi manufatti o nicchie predisposti dal lottizzante o dal costruttore dell'edificio per il quale sono stati realizzati.

Le reti dei sottoservizi ed i relativi manufatti fuori terra, quali a titolo esemplificativo le cabine elettriche, le centraline di decompressione del gas metano e similari, potranno essere adeguate e/o integrate dal proponente a seguito di ulteriori rilievi e accertamenti tecnici o per mutate esigenze progettuali ma, comunque, nel pieno rispetto delle modalità di fornitura delle aziende erogatrici, le quali dovranno autorizzare le eventuali modifiche proposte.

#### **Art. 11 - OPERE E INSTALLAZIONI ACCESSORIE**

E' prevista e consentita l'installazione all'interno dell'area oggetto del P.P. di volumi tecnici, impianti fissi ed opere accessorie, anche qualora non fossero espressamente contemplati dagli elaborati del P.P., quali: impianti tecnici, cisterne, rampe interrato o in elevazione, scale esterne di sicurezza e di servizio, ascensori esterni, elementi esterni di protezione dagli agenti atmosferici, pensiline per postazioni carrelli, elementi di arredo esterno e accessori in genere (ringhiere, elementi spartitraffico, segnaletiche ed insegne orizzontali e/o verticali).

I totem pubblicitari aziendali, i lampioni e le torri faro potranno essere collocati su aree private o su aree di cessione purchè nel rispetto delle norme vigenti; detti elementi potranno essere collocati in deroga alle distanze minime dai confini di proprietà e dai confini stradali.

Se collocati all'interno delle aree private, tali opere e/o installazioni saranno oggetto di specifica documentazione che il proponente depositerà presso gli uffici competenti prima della loro realizzazione.

La collocazione d'insegne verticali ed orizzontali, sarà definita nell'ambito del singolo progetto edilizio.

## **Art. 12 - MATERIALI AMMESSI E CARATTERI ARCHITETTONICI**

I materiali da utilizzarsi dovranno risultare coerenti con l'impostazione architettonica ed il linguaggio progettuale, oltre che consoni all'inserimento nel contesto, con l'obiettivo di garantire omogenei livelli di composizione architettonica e prestazionali degli edifici da realizzarsi.

Si indicano di seguito, a semplice titolo esemplificativo, gli elementi di finitura che potranno essere utilizzati in sede di progettazione esecutiva:

Finiture esterne delle pareti opache:

pannelli di rivestimento, lapidei, lignei, laterizi, metallici;

i pannelli di tamponamento prefabbricati in c.a. potranno essere sia orizzontali che verticali, con finitura liscia, lavorata oppure in graniglia di marmo; ai fini del grado di isolamento delle tamponature opache dei fabbricati, potranno essere realizzati sia pannelli a taglio termico, o pannelli con ponti termici, a condizione che in tale seconda ipotesi siano poste all'interno contropareti dotate di strati di materiale isolante, al fine di garantire l'ottimale isolamento termico nel rispetto delle vigenti normative;

cls in opera con finitura esterna a faccia a vista;

pareti ventilate o semplici rivestimenti con pannelli metallici;

elementi metallici lisci e/o sagomati;

strutture metalliche;

infissi in acciaio o alluminio verniciato o satinato;

facciate continue;

lucernari;

vetro strutturale;

Sono comunque fatti salvi, per ogni singolo edificio, gli autonomi aspetti informativi della progettazione architettonica ed in particolare della progettazione edilizia definitiva ed esecutiva; pertanto sono ammessi sull'involucro edilizio esterno e/o all'interno del lotto costituente la superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile, l'inserimento di lucernari, prese di luce, torrini di estrazione, canne fumarie, evacuatori di fumo e calore, e di qualunque dispositivo tecnico richiesto per il rispetto delle norme di prevenzione incendi, di sicurezza e di tipo igienico sanitario o comunque connesse alla funzionalità ed alla ispezionabilità di impianti e macchinari in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Sulle coperture dei fabbricati potranno trovare collocazione impianti al servizio degli immobili, nonché eventuali quote dei parcheggi di pertinenza che non fosse possibile realizzare alla quota 0,00; i parcheggi di pertinenza potranno essere realizzati anche entro l'area di sedime dei fabbricati, con soluzioni interrate o parzialmente interrate, secondo gli indirizzi progettuali che saranno resi espliciti dai progetti allegati alle richieste dei vari permessi di costruire.

E' ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici in copertura degli edifici, anche su predisposte strutture metalliche grigliate e permeabili al 50%, nel qual caso, non costituiranno Superficie Accessoria ai fini della determinazione della SC. La realizzazione degli impianti fotovoltaici così come sopra descritta, potrà avvenire solo alle condizioni sopra esposte, cioè su strutture aventi superfici grigliate con permeabilità superiore al 50% e, tale aspetto, costituisce vincolo imprescindibile per i progettisti che si occuperanno della progettazione esecutiva e della realizzazione degli edifici.

### **Art. 13 - VINCOLI PROGETTUALI SUI MATERIALI INERENTI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

E' fatto obbligo ai progettisti che si occuperanno della progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di tutte le infrastrutture, di impiegare materiali e tecniche di costruzione che rispettino appieno le tipologie e le caratteristiche dei materiali indicati nella Tav. 21, con particolare riguardo all'indice di permeabilità ivi indicato.

### **Art. 14 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Gli edifici e le aree esterne comprese aperte al pubblico o, comunque, in cui ci sia frequenza e/o permanenza di persone, devono essere realizzate in modo da permettere la fruizione anche a persone disabili. La progettazione esecutiva sia degli edifici che degli spazi esterni dovrà rispettare le vigenti norme volte alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono fatte salve eventuali soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, a condizione che garantiscano esiti equivalenti rispetto a quelli conseguibili con le soluzioni tecniche prescritte dalla norma di riferimento.

### **Art. 15 – RECINZIONI**

Le aree private potranno essere recintate nel rispetto delle norme vigenti di cui al regolamento edilizio comunale.

In particolare si precisa :

- 1) L'accesso alle aree di carico e scarico merci interne ai lotti A1-A2-A3-A4 e B potrà essere chiuso mediante sbarra o cancello;
- 2) Le aree di carico e scarico merci interne ai lotti A1-A2-A3-A4 e B, potranno essere recintate con recinzione avente altezza massima di cm 200;
- 3) Le aree di parcheggio pertinenziali potranno essere recintate. Per le sole attività commerciali inserite all'interno degli edifici "A1-A2-A3-A4" e "B", dovrà essere sempre permesso il libero accesso ai parcheggi di pertinenza durante gli orari di apertura;
- 4) Le recinzioni non dovranno creare aree pubbliche intercluse;

La tipologia delle recinzioni sarà definita in fase di presentazione dei singoli progetti edilizi.

### **Art. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Fa parte del presente Piano Particolareggiato anche il "progetto definitivo" (non esecutivo) delle opere di urbanizzazione.

Successivamente alla firma della convezione urbanistica, dovrà essere depositato il "progetto esecutivo" delle opere di urbanizzazione 1° stralcio e, a seguire, 2° stralcio, relativamente alle aree pubbliche. Durante la definizione dei suddetti progetti potranno essere apportare eventuali modifiche non sostanziali a quanto previsto nel "progetto definitivo" qui allegato.

Il progetto delle infrastrutture viabilistiche e ciclopedonali, l'illuminazione pubblica, il verde pubblico e gli arredi urbani dovrà attenersi a quanto prescritto dalle Linee Guida comunali approvate con determina dirigenziale n°1033/2008.

Analogamente si dovrà fare riferimento al Disciplinary tecnico di AIMAG per quanto riguarda le reti per la raccolta delle acque meteoriche, delle acque reflue, per la distribuzione del gas metano

e dell'acquedotto ed alle indicazioni tecniche fornite da ENEL e TELECOM per le rispettive reti di distribuzione dell'energia elettrica e rete telefonica.

A lavori eseguiti e dietro richiesta dei soggetti attuatori il Comune di Carpi, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, acquisirà al pubblico demanio le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le quote di verde di urbanizzazione primaria e la quota parte di verde condominiale VC, così come riportato all'art. 3) - punto 3) - lettera f) della convenzione allegata, della superficie totale di mq 5.105 (misura grafica salvo esatta misurazione) e, se non precedentemente acquisite, la rete di illuminazione pubblica, le fognature come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. Nello stesso momento prenderà in carico la gestione di tutto quanto sopra indicato tranne la manutenzione della vasca di laminazione e dei parcheggi pubblici che dovrà rimanere a carico della proprietà o loro aventi causa per un periodo decennale a partire dalla data di collaudo, con esito positivo, di tutte le opere di urbanizzazione previste nei relativi permessi di costruire.

#### **Art. 17 – PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria saranno suddivise in 2 (due) stralci funzionali e dovranno essere completate entro la durata concessa dal relativo titolo abilitativo; sarà comunque possibile richiedere una proroga secondo normativa vigente, il tutto come evidenziato nell'allegata Tav. 31

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

##### **Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:**

- a) Picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, delle piazze, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna, dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche;
- b) Realizzazione delle sole massicciate delle sedi stradali utili ai singoli cantieri;

##### **Opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 50% del volume realizzabile e prima del rilascio del certificato di abitabilità dei fabbricati e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:**

- a) Rete fognature, con predisposizione degli stacchi d'utenza;
- b) Condotture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- c) Rete di distribuzione energia elettrica BT/MT e relative cabine di trasformazione;
- d) Predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune);
- e) Pavimentazione delle sedi stradali e dei parcheggi d'uso pubblico (può essere posticipato la posa del tappeto d'usura);
- f) Impianto d'illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e funzionante;

##### **Opere da realizzare durante entro la fine del programma edilizio e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:**

- a) Realizzazione delle opere di piantumazione nelle aree a verde;.

- b) Realizzazione della pista ciclabile e relativo impianto illuminazione,
- c) Completamento delle pavimentazioni stradali;
- d) Completamento della segnaletica stradale;

\\server\work\2015\_26 comparto f 10\_finimcar\_copernico\_foroni\documenti\domande\relazioni ed elaborati  
18\_07\_17\b\_pp elab\_b norme tecniche attuazione 18\_07\_17.docx