



Comune di Carpi

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA



In attuazione del
Programma di Riqualficazione Urbana
"Area ferroviaria"
L.R. n.19 del 03/07/1998

DATA : 15 marzo 2004	ELABORATO : NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	Tavola P.P.
Aggiornamenti: 15 aprile 2004		0 0 0 0 0 3



Studio di
Architettura

TIZIANO LUGLI

Via Comunale per Cognento,72 - 41100 MODENA - Tel. 059 354119 - Fax 059 342427
<http://www.tizianolugli.it> E-mail: tizianolugli@tizianolugli.it

Responsabile di progetto
Arch. Tiziano Lugli
Coordinamento di progetto
Arch. Simone Testi
Prof. Giorgio Ascari

Collaboratori
Piergiorgio Benatti
Alessia Della Casa
Annalisa Gibertoni
Dott. Marco Lugli



CAPO I - NORME GENERALI

Art.1 CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA, IN ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA " AREA FERROVIARIA "

- 1.1 Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica «Area Ferroviaria» costituisce lo strumento urbanistico attuativo delle previsioni del P.R.G. Vigente di Carpi.
- 1.2 La presente normativa viene redatta ai fini di regolare l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica «Area Ferroviaria». Essa si applica alle aree comprese nel perimetro di Piano di Riqualificazione Urbana di Iniziativa Pubblica «Comparto Area Ferroviaria», il cui ambito, ai sensi della L.R. 19/98 «*Norme in materia di riqualificazione urbana*», è stato individuato con deliberazione del Consiglio Comunale di Carpi n. 140 del 1/2/99 e collocato nel più ampio quadro delle previsioni di Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale di Carpi n° 247 del 21/7/2000.
- 1.3 Il progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica «Area Ferroviaria» individua, definisce e specifica le modalità e le caratteristiche degli interventi edilizi, infrastrutturali e di allestimento da effettuarsi nell'ambito del Comparto stesso.
- 1.4 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra elaborati grafici e norme di attuazione, prevale la norma scritta.

Art.2 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA «AREA FERROVIARIA»

- 2.1 Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica «Area Ferroviaria» si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 001	Schema di Convenzione Urbanistica		
Tav. 002	Relazione illustrativa di progetto		
Tav. 003	Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato		
Tav. 004	Relazione sul clima acustico		
Tav. 005	Relazione geologica e geotecnica		
Tav. 006	Stralcio dello strumento urbanistico vigente	scala	1:5.000
Tav. 007	Documentazione catastale dell'area e dei fabbricati esistenti		
Tav. 008	Inquadramento catastale ed elenco delle proprietà	scala	1:1.000
Tav. 009	Documentazione fotografica dell'area		
Tav. 010	Planimetria dello stato di fatto	scala	1:500
Tav. 011	Inquadramento urbanistico di assetto nell'ambito di riqualificazione urbana	scala	1:1.000
Tav. 012	Planimetria generale delle sistemazioni a terra	scala	1:500



Tav. 013	Planivolumetria generale dell'area	scala	1:500
Tav.014	Profili e sezioni generali	scala	1:500
Tav. 015	Planimetria delle aree di cessione	scala	1:1.000
Tav. 016	Planimetria degli standard urbanistici	scala	1:1.000
Tav. 017	Impianti a rete – Fognature	scala	1:500
Tav. 018	Impianti a rete – Illuminazione pubblica	scala	1:500
Tav. 019	Impianti a rete – Gas / Acqua / Enel / Telecom	scala	1:500
Tav. 020	Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione e previsione di spesa		

Art. 3 DESTINAZIONI D'USO

3.1 Il Progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica «Area Ferroviaria» individua le destinazioni d'uso previste per ogni Unità d'Intervento.

Sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

U1/1 - Abitazioni residenziali

U1/2 - Residences e abitazioni collettive

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 e sedi istituzionali e rappresentative

U3/1 - Terziario ad alto afflusso di pubblico

U3/6 - Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

U6/1 - Alberghi e Motel

U6/2 - Centri congressuali

3.2 Modifiche progettuali derivanti da una rotazione e/o scambio delle diverse destinazioni d'uso, fra le Unità di Intervento interessanti una medesima Unità di Progettazione, nonché tra Unità di Progettazione dell'intero Comparto, sono ricomprese fra le Varianti progettuali di cui al successivo Art. 8 - PROGETTI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE – VARIANTI.

3.3 Sono ammesse modifiche delle destinazioni d'uso, alle singole Unità di Intervento, nel rispetto di quelle previste nel Comparto. Dette modifiche sono ricomprese fra le Varianti progettuali di cui al successivo Art. 8 - PROGETTI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE – VARIANTI, con l'obbligo dell'adeguamento dello standard a parcheggio (P1).

3.4 Per le Unità di Intervento, a carattere polifunzionale, come definito dalla **Tabella A – Ripartizione della SC per le singole Unità di Intervento**, rimane prescrittivo il mix degli usi individuati, pur consentendone la variazione quantitativa da un'uso all'altro.



Art. 4 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 4.1 Ai fini dell'attuazione del presente Progetto di Piano Particolareggiato si applicano i dispositivi riportati nelle presenti Norme.
- 4.2 La realizzazione dell'intervento e' regolata dall'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 stipulato tra le proprietà pubbliche, private e l'Amministrazione Comunale, ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 206 del 20/11/2003, al quale si rinvia.
- 4.3 La Superficie Complessiva (SC) massima ammessa dal Progetto di Piano Particolareggiato è stata individuata dal Piano di Riqualificazione Urbana, frutto di un progetto urbanistico che interpretasse sia le indicazioni, contenute nella legge e nelle delibere comunale relative, sia le esigenze dei soggetti interessati dal presente Piano. Pertanto non viene individuato un Indice Territoriale, da applicare ai singoli Sub-Comparti, ma bensì una SC (Superficie Complessiva) definita, semplificando in tal senso la gestione della fase attuativa e gli accordi necessari alla stessa. La ripartizione della Superficie Complessiva (SC) da realizzare, suddivisa per le singole Unità di Intervento (Lotti), è indicata nella **Tabella A – Ripartizione della SC per le singole Unità di Intervento**, allegata alle presenti Norme.



Art. 4.3 – TABELLA A

Ripartizione della SC per le singole Unità di Intervento

Art. 4.3 - Tabella A

Ripartizione della SC per le singole Unità di Intervento

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO	FUNZIONI ABITATIVE		FUNZIONE TERZIARIA DIREZIONALE - COMMERCIALE			FUNZIONE ALBERGHIERA E CONGRESSUALE	TOTALE	ALTEZZA MAX
		Usi ammessi U1/1 - U1/2		Usi ammessi U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 - U2/6 U3/1 - U3/6					
1		2		3	4	5	6	7=2+3+4+5+6	
N°	Sf mq	n° alloggi	SC mq	Commercio SC mq	Uffici SC mq	Attività sociali, ecc. SC mq	SC mq	SC mq	n° piani fuori terra
A.1.1	659				1.000			1.000	3
A.1.2	3.334	5	425	880	5.017			6.322	4
A.1.3	81				188			188	3
B.1.1	871						2.020	2.020	5
B.1.2	690				1.020			1.020	4
B.1.3	1.352	7	650	570	880			2.100	4
B.2.1	2.010	7	660		3.440			4.100	6
B.2.2	1.224	7	640		1.260			1.900	4
B.3.1	1.401	15	1.383					1.383	3
B.3.2	1.286	15	1.383					1.383	3
B.4	736				1.340			1.340	4
B.5	200				450			450	4
B.6	585	8	691					691	3
B.7	583	8	710					710	3
B.8	587	8	730					730	3
B.9	575	8	720					720	3
C.1	189				340			340	3
C.2	1.745	16	1.440					1.440	esistente
C.3	1.120					545		545	esistente
C.4	1.274	18	1.588					1.588	esistente
C.5	1.133	15	1.375					1.375	3
C.6.1	583	7	600					600	3
C.6.2	554	7	600					600	3
C.7	177	1	76					76	esistente
C.8	662	9	790					790	3
C.9.1	730	9	800					800	3
C.9.2	867	12	1.050					1.050	3
C.10	849	12	1.050					1.050	3
C.11.1	527	7	630					630	3
C.11.2	610	9	800					800	3
C.12	648	9	800					800	3
C.13	291			310				310	esistente
C.14.1	684	9	800					800	3
C.14.2	514	8	679					679	3
C.15.1	473	6	515					515	3
C.15.2	594	9	800					800	3
C.16	618	8	715					715	3
C.17.1	654	8	680					680	3
C.17.2	637	9	800					800	3
C.18	580	7	620					620	3
C.19	1.266					653		653	3
TOTALE	34.153	280	25.200	1.760	14.935	1.198	2.020	45.113	



- 4.4 La Superficie Complessiva viene computata come previsto dall'Art. 6, Capo II, PARAMETRI EDILIZI, delle Norme di Attuazione del PRG 2000 del Comune di Carpi:
- 6.01 SU superficie utile**
Per la funzione residenziale è la superficie netta degli alloggi in conformità con la definizione di superficie utile abitabile contenuta nell'art. 3 del D.M. 10/5/1977 n.801 e ripresa nell'art.2 dello Schema di Regolamento Edilizio Tipo della Regione Emilia Romagna. Per le altre funzioni è la superficie netta degli spazi di fruizione definita in analogia alla superficie utile della funzione residenziale.
- 6.02 SA superficie accessoria**
Per la funzione residenziale è la superficie netta delle pertinenze dell'alloggio nonché delle pertinenze dell'organismo edilizio, in conformità con la definizione di superficie non residenziale (Snr) contenuta nell'art.2 del D.M. 10/5/1977 n. 801 e ripresa nel citato Schema di R.E. Tipo della R.E.R.. Per le altre funzioni è la superficie netta delle pertinenze, definita in analogia alla funzione residenziale.
- 6.03 SC superficie complessiva e rapporto tra SA/ SU**
E' data, per qualsiasi funzione, da $SC = SU + 60\%$ di SA
Al fine di favorire e incentivare la qualità della progettazione e la conseguente qualità dell'abitare, dal computo della SC sono comunque esclusi le logge, i balconi, gli androni, i portici, le autorimesse interrato.
- Sono inoltre escluse dal computo della SC, all'interno del presente Piano Particolareggiato, tutte le autorimesse interrato e/o semi - interrato collocate al di sotto di spazi pubblici o provati ad uso pubblico.
- 4.5 Per quanto riguarda la SC, delle singole Unità d'Intervento, essa dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella **Tabella A** allegata alle presenti Norme di Piano Particolareggiato. Nel caso in cui la progettazione di talune Unità d'Intervento non sfrutti appieno la SC ad essa attribuita dal Progetto di Piano Particolareggiato, la superficie in eccedenza potrà essere riutilizzata all'interno del Comparto, limitatamente alle Unità di Intervento già programmate dal Piano Particolareggiato stesso. Analogamente, qualora una Unità di Intervento necessiti di un'ulteriore quota di SC rispetto a quella assegnata, e fermo restando il valore complessivo del Comparto, potrà attingere tale quota di SC da altre Unità di Intervento non ancora realizzate.
- 4.6 Ai fini dell'attuazione del presente Piano Particolareggiato si applicano, oltre ai dispositivi riportati nelle presenti Norme, i parametri urbanistici ed edilizi del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio vigenti al momento della stipula della Convenzione Urbanistica.
- 4.7 Per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati, si applicano come minime le distanze definite esplicitamente o derivabili metricamente dagli elaborati grafici del Progetto di Piano Particolareggiato, purché non in contrasto con i dettati delle Norme del P.R.G.



- 4.8 Sono ammesse in sede di richiesta del Permesso di Costruire, modifiche non sostanziali alla configurazione planimetrica degli organismi previsti dal Piano, e al loro posizionamento nei lotti assegnati, purché non in contrasto con i dettati delle Norme di Piano Particolareggiato e del P.R.G. vigente.
- 4.9 Le sagome dei fabbricati sono definite, di massima, dal Piano Particolareggiato. Tali sagome planimetriche corrispondono ad organismi abitativi ed architettonici definiti, i quali possono anche subire modificazione nella configurazione, fermo restando, in ogni caso, sia gli allineamenti prescritti, riportati negli elaborati grafici, sia il carattere della tipologia edilizia. Le modificazioni, infine, non potranno modificare l'articolazione caratterizzante l'architettura delle Unità di Progettazione.
- 4.10 Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati, anche queste sono definite dagli elaborati di Progetto di Piano Particolareggiato (Tav. 013 – PLANIVOLUMETRIA GENERALE DELL'AREA). Dette altezze possono, in sede di richiesta del Permesso di Costruire, subire modificazione nella loro articolazione, fermo restando, in ogni caso la morfologia caratterizzante l'architettura dell'Unità di Intervento.
- 4.11 In ogni caso, le altezze dei fabbricati non potranno mai eccedere i limiti dei 4 piani fuori terra per edifici a destinazione prevalentemente residenziale e dei 6 piani fuori terra per edifici a destinazione prevalentemente polifunzionale, pur consentendo l'ammissibilità di:
- elementi tecnologici ed architettonici, episodici, svettanti oltre tale altezza;
 - quanto specificato al successivo Art.8 – PROGETTI DI CONCESSIONE EDILIZIA - VARIANTI
- 4.12 La dotazione dei parcheggi, relativa al comparto sarà computata in conformità di quanto richiamato dalle Norme di P.R.G. all'Art.28 - Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati:

TABELLA USI

NORMATIVA FUNZIONALE (USI)

		Carico	POSTI AUTO	
		Urbanistico	P1	P2
Art. 21	Funzione abitativa			
U 1/1	Abitazioni residenziali	B	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 4 mq SC
U 1/2	Residences e abitazioni collettive	B	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 4 mq SC
Art. 22	Funzione terziaria di integrazione con la residenza			
U 2/1	Esercizi commerciali di vicinato	B	1 p.auto/50 mq SC	1 mq / 4 mq SC
U 2/2	Medio-Piccole Strutture Commerciali			
	U2/2a alimentare			
	S.V < 400 mq.	M	1 p.auto/30 mq SV	1 mq / 2,5 mq SC
	400 mq < S.V. < 800 mq.		1 p.auto/18 mq SV	
	800 mq < S.V. < 1500 mq.		1 p.auto/13 mq SV	
	U2/2n extraalimentare			
	S.V < 400 mq.		1 p.auto/40 mq SV	1 mq / 2,5 mq SC
	400 mq < S.V. < 800 mq.		1 p.auto/25 mq SV	
	800 mq < S.V. < 1500 mq.		1 p.auto/20 mq SV	



U 2/3	Pubblici Esercizi	B	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 2 mq SC
U 2/4	Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico	B	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
U 2/5	Artigianato di servizio	B	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
U 2/6	Att. sociali, sanitarie, culturali di sedi istituzionali	M	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 4 mq SC
Art. 23	Funzione direzionale-commerciale			
U 3/1	Terziario ad Alto Afflusso di Pubblico	M	10 mq / 100 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
U 3/2	Medio-Grandi Strutture Commerciali Sup. vendita tra 1500 e 2500 mq			
	U3/2a alimentare	M	1 p.auto/8 mq SV	1 mq / 2,5 mq SC
	U3/2n extraalimentare		1 p.auto/16 mq SV	
U 3/3	Grandi Strutture Commerciali Sup. vendita superiore a 2500 mq			
	U3/3a alimentare	A	1 p.auto/8 mq SV	1 mq / 2,5 mq SC
	U3/3n extraalimentare		1 p.auto/16 mq SV	
U 3/4	Magazzini, depositi di attività commerciali all'ingrosso	M	1 p.auto/70 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
U 3/5	Distribuz. carburanti per autotrazione	M	1 p.auto/70 mq SC	1 mq / 4 mq SC
U 3/6	Attrezzature per tempo libero-spettacolo	A	10 mq / 100 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
U 3/7	Discoteche e attrezzature per feste con elevata utenza	A	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
Art. 24	Funzione produttiva-manifatturiera			
U 4/1	Artigianato produttivo	M	10 mq / 100 mq SC	5 % ST (SF)
U 4/2	Attività industriali	A	10 mq / 100 mq SC	5 % ST (SF)
U 4/3	Depositi e magazzini	B	10 mq / 100 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
Art. 25	Funzione agricola			
U 5/1	Abitazioni agricole	B	10 mq / 35 mq SC	-
U 5/2	Impianti ed attrezzature per la produzione agricola	B	-	-
U 5/3	Impianti produttivi agro-alimentari	M	-	-
U 5/4	Impianti zootecnici intensivi	M	-	-
Art. 26	Funzione Alberghiera e Congressuale			
U 6/1	Alberghi e motel	A	20 mq / 35 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC
U 6/2	Centri congressuali	A	10 mq / 35 mq SC	1 mq / 2,5 mq SC

4.13 I parcheggi di pertinenza potranno essere ricavati internamente ai lotti e/o come autorimesse nell'ambito dei corpi edilizi. I progetti per la richiesta del Permesso di Costruire dei singoli edifici, dovranno dimostrare nel dettaglio l'esatta corrispondenza alla citata norma di P.R.G.

La seguente **Tabella B - Parametri per il calcolo dello Standard a Parcheggio**, riassume i dati progettuali relativi allo standard per parcheggi dell'intero comparto, suddiviso per ogni singolo Lotto d'Intervento e per singola Destinazione d'Uso ipotizzata.



Art. 4.12 - TABELLA B

Tabella Parametri per il calcolo dello Standard a Parcheggio

Art. 4.12 - Tabella B
Tabella Parametri per il calcolo dello Standard a Parcheggio

LOTTO	FUNZIONI ABITATIVE				FUNZIONE TERZIARIA DIREZIONALE - COMMERCIALE								FUNZIONE ALBERGHIERA E CONGRESSUALE				TOTALI					
	Usi ammessi U1/1 - U1/2				Usi ammessi U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 - U2/6 U3/1 - U3/6								Usi ammessi U6/1 - U6/2									
1	2				3			4			5		6			7=2+3+4+5+6						
N°	n° alloggi	SC mq	P1	P2	Commercio SC mq	P1	P2	Uffici SC mq	P1	P2	Attività sociali, ecc. SC mq	P1	P2	SC mq	P1	P2	SC mq	P1		P2		
			10mq/35mq SC	1mq/4mq SC		1pa/25mq SV	1mq/2,5mq SC		10mq/35mq SC	1mq/2,5mq SC		10mq/35mq SC	1mq/4mq SC		20mq/35mq SC	1mq/2,5mq SC		mq	posti auto	mq	posti auto	
A.1.1								1.000	286	400								1.000	286	11	400	16
A.1.2	5	425	121	106	880	35	352	5.017	1.433	2.007								6.322	2.435	97	2.465	99
A.1.3								188	54	75								188	54	2	75	3
B.1.1														2.020	1.154	808		2.020	1.154	46	808	32
B.1.2								1.020	291	408								1.020	291	12	408	16
B.1.3	7	650	186	163	570	23	228	880	251	352								2.100	1.007	40	743	30
B.2.1	7	660	189	165				3.440	983	1.376								4.100	1.171	47	1.541	62
B.2.2	7	640	183	160				1.260	360	504								1.900	543	22	664	27
B.3.1	15	1.383	395	346														1.383	395	16	346	14
B.3.2	15	1.383	395	346														1.383	395	16	346	14
B.4								1.340	383	536								1.340	383	15	536	21
B.5								450	129	180								450	129	5	180	7
B.6	8	691	197	173														691	197	8	173	7
B.7	8	710	203	178														710	203	8	178	7
B.8	8	730	209	183														730	209	8	183	7
B.9	8	720	206	180														720	206	8	180	7
C.1								340	97	136								340	97	4	136	5
C.2	16	1.440	411	360														1.440	411	16	360	14
C.3											545	156	136					545	156	6	136	5
C.4	18	1.588	454	397														1.588	454	18	397	16
C.5	15	1.375	393	344														1.375	393	16	344	14
C.6.1	7	600	171	150														600	171	7	150	6
C.6.2	7	600	171	150														600	171	7	150	6
C.7	1	76	22	19														76	22	1	19	1
C.8	9	790	226	198														790	226	9	198	8
C.9.1	9	800	229	200														800	229	9	200	8
C.9.2	12	1.050	300	263														1.050	300	12	263	11
C.10	12	1.050	300	263														1.050	300	12	263	11
C.11.1	7	630	180	158														630	180	7	158	6
C.11.2	9	800	229	200														800	229	9	200	8
C.12	9	800	229	200														800	229	9	200	8
C.13					310	12	124											310	310	12	124	5
C.14.1	9	800	229	200														800	229	9	200	8
C.14.2	8	679	194	170														679	194	8	170	7
C.15.1	6	515	147	129														515	147	6	129	5
C.15.2	9	800	229	200														800	229	9	200	8
C.16	8	715	204	179														715	204	8	179	7
C.17.1	8	680	194	170														680	194	8	170	7
C.17.2	9	800	229	200														800	229	9	200	8
C.18	7	620	177	155														620	177	7	155	6
C.19											653	186	163					653	186	7	163	7
TOTALE	280	25.200	7.200	6.300	1.760	70	704	14.935	4.267	5.974	1.198	342	299	2.020	1.154	808	45.113	14.724	589	14.085	563	



Art. 5 AREE DI CESSIONE – U1 e U2

5.1 Il progetto di Piano Particolareggiato individua, nella Tav. 015 – PLANIMETRIA DELLE AREE DI CESSIONE (U1 e U2), le aree di cessione per opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

5.2 Sarà possibile che, eseguiti il rilievo planoaltimetrico dell'area, il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire lievi modifiche, fermo restando in ogni caso il valore minimo dettato dalle Norme di Piano Particolareggiato.

5.3 Il progetto di Piano Particolareggiato prevede le seguenti quantità dimensionali:

U1 - Aree per Viabilità	mq.	11.192
U2 - Aree a verde pubblico	mq.	28.525
P2 - Aree a parcheggio	mq.	13.253
per complessivi	mq.	52.976

5.4 La superficie territoriale del Piano di Riqualificazione Urbana - PRU è definita graficamente dalla sovrapposizione su mappa catastale digitale, in mq. 129.493, così suddivisa per le aree interessate dal Progetto di Piano Particolareggiato:

- Area ferroviaria interessata da progetto di Piano Particolareggiato	mq.	28.547
- Area Comunale interessata dalla Sistemazione di Piazza Dante	mq.	13.823
- Aree di Piano Particolareggiato	mq.	87.123
TOTALE AREE	mq.	129.493

Le aree di Piano Particolareggiato sono ulteriormente suddivisa in tre Sub Comparti di attuazione, così articolati:

Sub Comparto A	mq.	20.107
Sub Comparto B	mq.	26.873
Sub Comparto C	mq.	40.143
TOTALE St – Superficie Territoriale	mq.	87.123

Come si evince dalla **Tabella C - Elenco Catastale delle proprietà e relative superfici**, di seguito riportata, esistono scostamenti tra le superfici nominali (catastali) e le superfici, che risultano graficamente, dell'area d'intervento.

Il Piano Particolareggiato, assume questa base (fornita dall'Amministrazione Comunale), come riferimento per lo sviluppo progettuale e per l'individuazione delle aree di cessione.

5.5 La Tav. 015 – PLANIMETRIA DELLE AREE DI CESSIONE (U1 e U2) individua inoltre aree di cessione per circa mq. 3.749, per le quali viene concesso il diritto di edificazione in sottosuolo per la realizzazione di Parcheggi Pertinenziali (P1) relativa alle Unità di Intervento A.1.2.a e C.4.a



Art. 5.4 - TABELLA C

Elenco catastale delle proprietà e relative superfici

Art. 5.4 - Tabella C

Elenco Catastale delle proprietà e relative superfici

Dati Anagrafici	Foglio		Mappale/i	Area (mq)	Superficie Grafica	AREE DI P.P.
Imm. Remezzina S.p.a. con sede in Carpi 360080360	123	65		5.560	5.569	5.569
Totale				5.560	5.569	5.569
Imm. Cavani di Cavani Angela & C. s.a.s con sede in Carpi 769360363	123	96		2.280	2.244	2.244
Totale				2.280	2.244	2.244
Gandolfi Nunzio S.r.l. con sede a Carpi 2517750366	123	61 62 64 125		2.953 1.000 11.197 789	2.916 999 8.612 742	2.916 999 8.612 742
Totale				15.939	13.269	13.269
Barbieri Olivo – Modena – 14/10/1949 BRBLVO49R14F257Q	123	92 - in comune con tutti i Barbieri 93 94 114		590 37 1.990 965	550 37 1.942 953	550 37 1.942 953
Totale				3.582	3.482	3.482
Eredi Barbieri Maria: Barbieri Olivo – Modena – 14/10/1949 BRBLVO49R14F257Q Barbieri Maria Angela – Carpi – 10/12/1941 BRBMNG41B50B819J Barbieri Emilia – Carpi – 6/7/1930 BRBMLE30L46B819F	123	92 - in comune con tutti i Barbieri 115 117		569 1.140	582 1.134	582 1.134
Totale				1.709	1.716	1.716
Eredi Barbieri Adriana: Barbieri Olivo – Modena – 14/10/1949 BRBLVO49R14F257Q Barbieri Maria Angela – Carpi – 10/12/1941 BRBMNG41B50B819J Barbieri Emilia – Carpi – 6/7/1930 BRBMLE30L46B819F	123	92 - in comune con tutti i Barbieri 113 116 118		153 1.285 2.106	153 1.338 2.125	153 1.338 2.125
Totale				3.544	3.616	3.616
Eredi Martinelli Umberto: Martinelli Celsino – Carpi – 28/07/1940 MRTCSN40L28B819W Martinelli Costantino - Carpi - 06/03/1971 MRTCTN71C06B819C		84 85 86 87 88 89 90 91 97 125 15 125 18 (parziale)		18 5.740 392 6.788 17 260 120 2.820 4.282 90 8.589	18 5.733 392 6.748 17 260 121 2.821 4.229 90 8.576	18 5.733 392 6.748 17 260 121 2.821 4.229 90 8.576
Totale				29.116	29.005	29.005
S.M.I.A. S.p.a. Roma 01299870582	123	13 14 47 48 49 50		4.820 2.400 7.928 130 11 14	4.854 2.395 7.928 130 11 14	4.854 2.395 7.928 130 11 14
Totale				15.303	15.332	15.332
R.F.I. S.p.a. Ferrovie dello Stato S.p.a. 01585570581	123	40 44 45 46 57 71 82 119 120 121 128 129		4.373 6 2 5 80 3 4.200 19 5 5 28.261 948	4.511 7 2 5 76 3 4.205 19 5 3 28.603 913	6 2 5 4.017 parte 5.721 parte 54 parte
Totale				37.907	38.352	9.805
Demanio Pubblico dello Stato per le opere di Bonifica	123	60	(canale)	1.750 1.230	1.752 1.233	1.752 1.233
Totale				2.980	2.985	2.985
Consorzio della Bonifica Parmigiana – Moglia – Secchia con sede in Reggio Emilia 80000230351	123	53		90	100	100
Totale				90	100	100
Totale mq.				118.010	115.670	87.123



Art. 6 STANDARD URBANISTICI

- 6.1 La Tav. 016 – PLANIMETRIA DEGLI STANDARD URBANISTICI – individua e norma le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato.
- 6.2 Il regime individuato è prescrittivo per quanto riguarda le aree pubbliche e/o assoggettate all'uso pubblico (che dovrà essere trascritto negli atti di vendita delle porzioni immobiliari), e indicativo per quanto riguarda le aree private. Nello specifico sono prescrittivi i vincoli di servitù pubblica quelli inerenti i percorsi pedonali, le piazze, il verde e i porticati privati che vengono individuati all'assoggettamento dell'uso pubblico.
- 6.3 La modifica sostanziale di tali spazi comporta Variante allo strumento urbanistico di cui all'Art.7 successivo.
- 6.4 La **Tabella D – Tabella di verifica degli Standard Urbanistici**, illustra nel dettaglio i parametri per il calcolo degli standard e ne specifica il reperimento nell'ambito del Piano Particolareggiato.



Art.6.4 - TABELLA D

Tabella di verifica degli Standard Urbanistici

Art. 6 - Tabella D

Tabella di verifica degli Standard Urbanistici

PERIMETRO PRU	mq	129.493	
Area Ferroviaria interessata dal Progetto di PIANO PARTICOLAREGGIATO	mq	28.547	
Area Comunale interessata dalla sistemazione di Piazza Dante	mq	13.823	
Perimetro delle Aree di PIANO PARTICOLAREGGIATO	mq	87.123	
St - Superficie territoriale	mq		
Sub Comparto A	mq		20.107
Sub Comparto B	mq		26.873
Sub Comparto C	mq		40.143
SC - SUPERFICIE COMPLESSIVA MASSIMA AMMESSA	mq	45.113	
Sub Comparto A	mq		7.510
Sub Comparto B	mq		18.547
Sub Comparto C	mq		19.056
STANDARD URBANISTICI RICHIESTI			
a verde pubblico attrezzato	60% della SC	mq	27.068
a parcheggio (P2)	(vedi tabella parcheggi)	mq	14.085
per funzioni abitative (U1/1 - U1/2)		1mq/4mq di SC	6.300 mq
per funzioni terziarie di integrazione con la residenza (U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 - U2/6)		1mq/2,5mq di SC	6.273 mq
per funzioni direzionali e commerciali (U3/1- U3/6)		1mq/2,5mq di SC	704 mq
per funzioni alberghiere e congressuali (U6/1 - U6/2)		1mq/2,5mq di SC	808 mq
STANDARD URBANISTICI OFFERTI			
AREE A VERDE PUBBLICO - U2	mq	28.525	
di cui: Verde pubblico attrezzato	mq		20.265
Percorsi pedonali pubblici	mq		5.590
Piazze pubbliche	mq		875
Verde di fregio al canale	mq		1.203
Canale	mq		592
AREE A PARCHEGGIO - U2	mq	13.253	
di cui: Parcheggi (574 posti auto)	mq		12.277
Verde di corredo ai parcheggi	mq		976
AREE A VIABILITA' - U1	mq	11.192	
di cui: Strade	mq		8.303
Percorsi pedonali pubblici	mq		1.787
Piazze pubbliche	mq		1.102
Totale Aree di Cessione	mq	52.970	
AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE	mq	34.153	
di cui: Percorsi pedonali privati di uso pubblico	mq		1.128
Piazze private di uso pubblico	mq		3.516
Porticati privati di uso pubblico	mq		1.010
Verde privato di uso pubblico	mq		837
Verde privato e/o condominiale	mq		9.070
TOTALE AREE	mq	87.123	



Art. 7 PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO - VARIANTI

- 7.1 Costituiscono Varianti allo Strumento Urbanistico Attuativo, da formare ai sensi di legge, e da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale le seguenti modificazioni al Progetto di Piano Particolareggiato:
- a modificazioni sostanziali che interessino il tracciato della viabilità del comparto;
 - b modificazioni all'assetto del verde e degli spazi pubblici e/o di uso pubblico;
 - c modificazioni sostanziali che riguardano l'organizzazione volumetrica e l'orientamento planimetrico degli edifici.
- 7.2 Eventuali modifiche non ricomprese nel punto 7.1 del presente articolo, sono da ritenersi ammissibili in sede di presentazione di richiesta del Permesso di Costruire, di cui all'Art.8 delle presenti Norme.

Art. 8 - PROGETTI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE - VARIANTI

- 8.1 Sono ammesse, in sede di presentazione dei progetti, per la richiesta del Permesso di Costruire e/o Varianti al Permesso di Costruire, delle Unità di Progettazione, nonché alle singole Unità di Intervento (fermo restando i requisiti ambientali, tipologici ed architettonici di cui ai successivi articoli) le seguenti modifiche, senza che queste comportino Variante allo Strumento Urbanistico Attuativo:
- a modifiche alla configurazione dei profili, sia planimetrici che altimetrici, degli organismi previsti dal Piano, che non alterino il carattere planivolumetrico delle unità e salvaguardino gli indirizzi progettuali relativi agli allineamenti, individuati negli elaborati grafici di Piano Particolareggiato;
 - b modifiche planimetriche per un massimo del $\pm 10\%$ della sagoma individuata dal progetto di Piano Particolareggiato;
 - c modifiche altimetriche, consentendo l'elevazione dell'edificio di un piano rispetto alle altezze ipotizzate dal progetto di Piano Particolareggiato, per un massimo del 40% della superficie coperta dell'Unità di Intervento.
Per le Unità di Intervento prospicienti le piazze pubbliche e/o di uso pubblico tale limite viene elevato al 50% della superficie coperta dell'Unità stessa. Gli edifici modificati non devono comunque superare la SC assegnata dal Piano Particolareggiato, fermo restando quanto specificato dall'art. 4.6.
 - d variazioni alle destinazioni d'uso dei piani terra (da Residenza ad autorimesse), fermo restando la necessità di recupero della SC assegnata nell'ambito della stessa Unità di Progettazione e/o Intervento, secondo quanto prescritto dal presente articolo (comma C9 e dall'Art. 4.6 delle presenti Norme.



CAPO II - ATTUAZIONE

Art. 9 - STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

UNITÀ DI PROGETTAZIONE E UNITÀ DI INTERVENTO

9.1 Il Piano Particolareggiato «Area Ferroviaria», si attua in conformità all'Accordo di Programma stipulato tra Proprietà Private e Pubbliche ed Amministrazione Comunale.

L'attuazione del Progetto si articola in Unità di Progettazione e Unità di Intervento, in successione compatibile, con le fasi della realizzazione delle opere di urbanizzazione generale, di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria, ivi comprese le opere di arredo urbano.

Il progetto di Piano Particolareggiato si articola in 3 grandi aree :

1	Area ferroviaria interessata da progetto di Piano Particolareggiato	mq.	28.547
2	Area Comunale interessata dalla Sistemazione di Piazza Dante	mq.	13.823
3	Aree di Piano Particolareggiato	mq.	87.123
	TOTALE AREE	mq.	129.493

Le aree di Piano Particolareggiato sono ulteriormente suddivisa in tre Sub Comparti di attuazione, così articolati:

Sub Comparto A	mq.	20.107
Sub Comparto B	mq.	26.873
Sub Comparto C	mq.	40.143
TOTALE St – Superficie Territoriale	mq.	87.123

9.2 Le Unità di Progettazione costituiscono componenti organiche Piano Particolareggiato, esse sono individuate nella Tav. 012 – PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI A TERRA, per le quali é previsto un coordinamento ed un'unificazione particolare delle soluzioni architettoniche, dei materiali, dei trattamenti superficiali, e degli elementi di arredo esterno. Sono inoltre previsti interrati comuni.

Le Unità di Progettazione sono costituite dalle Unità di Intervento.

Le Unità di Intervento rappresentano la minima Unità edilizia sottoponibile alla richiesta del Permesso di Costruire.

In sede di richiesta del Permesso di Costruire, il Progetto dell'Unità di Intervento é subordinato all'accompagnamento del progetto (in scala 1:200) dell'Unità di Progettazione individuata, che la ricomprende, qualora non sia richiesto il Permesso di Costruire, per l'intera Unità di Progettazione.

9.3 Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica od edilizia, sarà subordinato al rilascio di Permesso di Costruire o di altre autorizzazioni, così come previsto dalle Normative



vigenti. I progetti per i Permessi di Costruire delle Unità di Intervento, dovranno, oltre che alle presenti Norme, essere conformi anche alle Norme del Piano Regolatore Generale Vigente, dei Regolamenti Edilizio e di Igiene e Fognatura Comunali, nonché delle normative specifiche e generali in vigore.

9.4 L'edificio dell'area ferroviaria, contraddistinto da apposita simbologia nelle Tav. 012 e Tav.013, viene assoggettato a Norma Specifica dal Piano Particolareggiato.

Esso viene disciplinato dall'Art. 11.07 – RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE – CAPO III delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Carpi.

Gli Usi consentiti (solamente a seguito della citata ristrutturazione) sono:

Art. 22 Funzione terziaria di integrazione con la residenza

U2/1 - Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato

U2/3 - Pubblici esercizi

U2/4 - Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico

U2/5 - Artigianato di servizio

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

Il progetto per l'ottenimento del Permesso di Costruire, dovrà contenere le indicazioni specifiche delle nuove destinazioni d'uso e dovrà inoltre ottemperare al reperimento dello standard a parcheggio pertinenziale (P1), come richiesto dall'Art. 4.12 delle presenti Norme.

Per quanto attiene la cessione delle aree e delle opere relative, queste sono individuate nell'area residuale del lotto assegnato, al netto del sedime dell'edificio, e stimate dal Piano in circa 560 mq.

Art.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE (U1 – U2)

10.1 I progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione Generale, Primaria e Secondaria, saranno elaborati a cura delle proprietà, secondo quanto previsto dall'Accordo di Programma.

10.2 Ai sensi dell'art.28 della Legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m, e dall'art. A – 26 della legge regionale 20/2000 i soggetti attuatori si obbligano:

a) a provvedere al rilievo topografico dell'intero comparto, sulla base del quale dovrà essere redatto il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione;

b) a presentare il frazionamento, inoltrato al Ministero delle Finanze- Ufficio del Territorio di Modena, con l'identificazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e attrezzature e spazi collettivi e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto di Piano Particolareggiato ed il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione;

c) a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Tali aree saranno definite nel Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dell'insediamento, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire;



-
- d) ad eseguire, altresì a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 10.3 Le Opere di Urbanizzazione dell'insediamento, così come previsto dall'art.A – 22 della Legge Regionale n.20/2000, sono le seguenti:
- 1) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - 2) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;
 - 3) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - 4) sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
 - 5) altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
 - 6) la rete fognaria per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - 7) le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
 - 8) verde di arredo e di protezione delle strade e degli spazi pubblici;
- 10.4 Tali progetti saranno elaborati e realizzati per fasi, secondo quanto previsto nel Programma Temporale.

Art.11 - ARREDO URBANO

- 11.1 Per Opere di Arredo Urbano si intendono le opere che, a vario titolo, concorrono a garantire un'adeguata qualità ambientale ed un elevato livello di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici e di uso pubblico compresi nel progetto di Piano di Riqualificazione Urbana. Nell'elaborato Tav. 012 - PLANIMETRIA GENERALE DELLE SISTEMAZIONI A TERRA sono individuate di massima le soluzioni da adottare per tali opere.
- 11.2 Il progetto esecutivo delle Opere di Arredo Urbano verrà predisposto, dai soggetti attuatori, contestualmente al Progetto Esecutivo delle opere di U1 e U2. Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano viene elaborato, in conformità al Piano di Riqualificazione Urbana, secondo quanto disposto dall'Accordo di Programma, in modo coordinato rispetto alle diverse fasi in cui il Programma Temporale articola la realizzazione delle opere di urbanizzazione. In sede di progetto esecutivo delle opere di arredo urbano, sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del Piano di Riqualificazione Urbana. I progetti esecutivi delle opere di arredo urbano dovranno comunque assicurare il superamento delle barriere architettoniche.
- 11.3 La piazza centrale ad uso pubblico dovrà permettere la crescita di alberature, piantumate alla quota dei parcheggi semi-interrati previsti. La dislocazione delle bucatore della piastra dovranno rispettare, di massima, quelle indicate dal Piano Particolareggiato. Sono inoltre previste aperture laterali (ove possibile) dei parcheggi semi-interrati, posti al di sotto della



-
- piazza. Tale scelta accoglie la necessità di predisporre luoghi sicuri e permeabili, che invitino all'uso, permettendone oltretutto l'illuminazione e l'aerazione naturale.
- 11.4 Le recinzioni saranno realizzate in rete metallica su pali in metallo e basamento in calcestruzzo e/o su plinti in cls, da integrare con siepe verde, laddove non siano indicate o proposte particolari soluzioni diverse.
- 11.5 I parapetti delle rampe d'ingresso ai parcheggi interrati e semi-interrati saranno realizzati in manufatti metallici a disegno semplice da integrare con siepe verde.
- 11.6 Sia le recinzioni che i parapetti delle rampe dovranno, comunque, essere tali da non impedire la permeabilità degli spazi vuoti, destinati a verde, e la percezione della campagna a contorno del Piano Particolareggiato.
- 11.7 Il canale e tutte le opere di bonifica sono vincolati. I progetti di arredo urbano ne dovranno prevedere la riqualificazione, rispettandoli quali segni qualificanti del territorio.
- 11.8 Il terrapieno, previsto al bordo dell'area ferroviaria, dovrà predisporre un'adeguata barriera contro il rumore, attutendo anche le vibrazioni provocate dal passaggio dei convogli. Sarà realizzato in modo da consentire terrazzamenti verdi con manto erboso ed adeguati arredi urbani per il passaggio e la sosta.
- 11.9 Dovrà essere predisposto un progetto coordinato per la piantumazione dell'intera fascia verde affiancata all'area ferroviaria, salvaguardando le piantumazioni attuali segnalate, ritenute di pregio.
- 11.10 Più in particolare sono compresi nelle le opere di arredo urbano:
- a) I percorsi e le piazze pedonali pubblici e di uso pubblico;
 - b) Le piste ciclabili pubbliche e di uso pubblico e le relative aree di sosta attrezzate;
 - c) L'allestimento delle aree riservate al verde di arredo della viabilità carrabile, dei parcheggi, delle piazze, dei percorsi pedonali e ciclabili; comprensivi dei materiali di finitura, delle piantumazioni, delle recinzioni, dei parapetti e dei corrimano, dei cartelli indicatori, dei corpi illuminanti, dei manufatti per la raccolta dei rifiuti, delle pensiline, dei chioschi, delle panchine, degli impianti esterni Telecom, Enel, delle cassette per lettere ecc., ricompresi entro gli spazi sopra citati, nonché la sistemazione del verde relativa a tali opere.
- 11.11 Nella Progettazione esecutiva degli spazi aperti di tipo condominiale e privato si farà riferimento alla Progettazione esecutiva delle opere di arredo, coordinando con quest'ultima le relative soluzioni.



CAPO III - INDIRIZZI PER UNA PROGETTAZIONE COORDINATA

Art. 12 REQUISITI AMBIENTALI - COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 12.1 I progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione, delle Unità di Progettazione, e delle Unità di Intervento, dovranno corrispondere alle indicazioni di allineamento, di altezza, di continuità degli accessi, dei percorsi e degli spazi, di coordinamento dei materiali di finitura esterna e di arredo, fissati dal presente Progetto di Piano Particolareggiato.
- 12.2 Per quanto riguarda i materiali adottati per le finiture degli arredi esterni, per le varie pavimentazioni stradali dei percorsi pedonali e ciclabili, degli spazi porticati, delle piazze, questi saranno indicati nei progetti esecutivi delle opere di U1 e U2, nonché nei progetti per l'ottenimento della Concessione Edilizia.
- 12.3 Nel corso degli sviluppi progettuali esecutivi delle Unità di Progettazione e delle Unità di Intervento, dovrà essere mantenuta una sostanziale unitarietà di scelta ed una riconoscibile coerenza architettonica, che configuri il progetto dell'intero Comparto di Piano Particolareggiato.
- 12.4 La planimetria allegata alle presenti Norme (**ALLEGATO 1**), definisce elementi architettonici e ambientali sia di carattere prescrittivo, sia di carattere raccomandato. Detti elementi dovranno ritrovarsi nelle progettazioni esecutive delle opere di urbanizzazione e nei progetti edilizi per la richiesta del Permesso di Costruire.

Art. 13 REQUISITI ARCHITETTONICI

- 13.1 Nella progettazione esecutiva nelle varie fasi attuative, dovrà essere assicurato il rispetto dei requisiti architettonici generali, che caratterizzano il Progetto di Piano Particolareggiato.
- 13.2 Si riportano fin d'ora i seguenti indirizzi:
- 1) L'architettura dei fronti edificati, si baserà sull'uso equilibrato di paramenti in mattoni a vista, e di superfici in muratura intonacata, integrati da rivestimenti lapidei, ceramici o metallici.
 - 2) Le coperture saranno a falde con bassa inclinazione e manto superficiale in elementi di cotto o in lamiera di rame e/o di alluminio preverniciato; oppure piane con guaina bituminosa colorata e/o pavimento galleggiante.
I pluviali dovranno essere preferibilmente incassati nelle murature.
 - 3) I serramenti esterni potranno essere in alluminio o acciaio verniciato, oppure legno pigmentato o verniciato, fermo restando l'obbligo di utilizzo unitario dei materiali nell'ambito della stessa Unità di Intervento anche se a destinazione d'uso promiscua



-
- (Residenziale, Direzionale) e nei confronti dei contesti significativi costituiti dalle piazze pubbliche e/o di uso pubblico.
- 4) Le chiusure esterne oscuranti, previste per le sole residenze, saranno ottenute con l'uso di avvolgibili. E' consigliato, per gli edifici residenziali, l'utilizzo di oscuranti in legno (pigmentato o verniciato) con movimentazione ad anta o ad impacchettamento a libro.
 - 5) I bancali delle finestre saranno in pietra naturale, analoga a quella dell'eventuale rivestimento di facciata, oppure utilizzando lamierino di alluminio verniciato, analogo a quello previsto per i serramenti o manufatti prefabbricati in cemento e graniglie di marmo levigati.
 - 6) I parapetti di logge e balconi ed eventuali inferriate di sicurezza saranno in profili di acciaio con disegno semplice, verniciati, oppure in lamiere presso forate, oppure i parapetti potranno essere realizzati con pannellature in cristallo.
 - 7) L'apertura di varchi per finestre o per più ampi squarci di facciata, come porticati o loggiati, è da comporre con l'insieme, adottando scelte tipologiche appropriate, eleganti nella dimensione e nelle forme, ben apposte, risolvendo altresì l'eterno dilemma provocato dalla casualità richiesta dalla distribuzione interna dei vani dell'alloggio.
 - 8) Gli spazi esterni, aggregati all'alloggio (terrazze e giardini al piano terra e logge e balconi ai piani superiori), devono essere risolti con tipologie che non ignorino l'esigenza della buona composizione dei fronti, conciliandosi con il ruolo di questi spazi, utili solo se protetti e delimitati, evitando comunque interferenze stilistiche incongrue.
 - 9) I coronamenti degli edifici costituiscono le aree di confine e di distacco tra l'architettura ed il cielo. La loro morfologia va rapportata al linguaggio scelto; ci si deve però richiamare a prototipi a profilo semplice e rigoroso. La loro sporgenza dal fronte, è definita non solo dalle esigenze funzionali (protettiva), ed organizzative del contenimento del tetto, ma dai ragionamenti compositivi che definiscono il carattere dell'architettura dell'intero edificio.
 - 10) Le caratteristiche geometriche dei «piani» di copertura devono essere tali da non esaltare la configurazione delle eventuali inclinazione delle falde, che dovranno avere una pendenza massima del 30%.. E' prediletta una bassa pendenza in modo da non rendere le falde protagoniste dell'architettura dei volumi.
 - 11) Pure la collocazione dei pluviali esposti sui fronti, interferisce spesso con altri elementi della composizione, pertanto è raccomandabile una loro collocazione interna alle murature. Là dove ciò sia impedito da problemi tecnologici, la collocazione dei pluviali deve apparire «pensata» e non casuale e disordinata.
 - 12) Una pessima consuetudine che ha dato origine ad un forte contenzioso è quella dell'installazione dei tubi di adduzione del gas, che alimentano le caldaie (ora collocate quando è possibile nelle logge). Va rifiutata la collocazione di tubi ascendenti ed orizzontali sui fronti.



-
- 13) Le ultime normative che collocano i contatori in appositi vani a terra, consente la riappropriazione di soluzioni compatibili con le esigenze architettoniche dei manufatti.
- 14) Una particolare attenzione va poi data agli elementi tecnologici funzionali, sporgenti dal tetto (esalatori, comignoli), che non dovendo essere protagonisti del disegno architettonico, vanno risolti utilizzando le linee della più pura e genuina espressione tecnologica e funzionale, evitando richiami stilistici vernacolari.

Art.14 RISPETTO DELLE ALTEZZE

- 14.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nel Piano Particolareggiato, la Progettazione esecutiva delle Unità di Progettazione dovrà assicurare una sostanziale rispondenza, o comunque un'adeguata coerenza, degli allineamenti ai piani, delle quote dei solai, delle linee di gronda, delle altezze dei porticati comunicanti, nonché degli elementi architettonici significativi, che debbano richiedere l'instaurarsi di rapporti di allineamento o comunque di coordinamento altimetrico.

Art.15 PIANI TERRA E PORTICATI, PIANI INTERRATI

- 15.1 I piani terra degli edifici dovranno avere caratteristiche architettoniche coordinate, per i singoli Lotti di Intervento, per quanto riguarda:
- i serramenti delle porte di accesso;
 - i serramenti dei locali commerciali;
 - le pavimentazioni ed il coordinamento dei corpi illuminanti delle zone porticate;
 - i campanelli, i citofoni, le cassette della posta, i mezzi segnaletici, la toponomastica, le insegne.
 - i mezzi segnaletici, la toponomastica, le insegne e tutte le opere di arredo urbano.
- 15.2 Nei locali interrati e seminterrati, nel rispetto dei parametri urbanistici del P.R.G. e del R.E., per il calcolo della SC, rispetto agli schemi tipologici del Progetto di Variante al Piano Particolareggiato il profilo perimetrale potrà essere variato per esigenze strutturali e distributive.
- L'aerazione degli interrati dovrà essere ottenuta con soluzioni che escludano aperture dirette sui fronti delle pareti porticate.
- 15.3 I posti auto pertinenziali sono previsti negli spazi interrati e concorrono agli standard minimi richiesti. In sede di richiesta per il Permesso di Costruire (come previsto al precedente Art. 8) potranno essere proposte soluzioni che prevedono una ricollocazione dei posti auto, anche in superficie, purché ciò avvenga nel rispetto dei requisiti ambientali di cui all'art. 11 delle presenti Norme.
- 15.4 In sede di richiesta per il Permesso di Costruire potranno essere adottate soluzioni che prevedano una diversa organizzazione delle coperture e di utilizzazione dei sottotetti anche difforme a quanto previsto nel progetto di P.P., comunque nel rispetto della SC massima

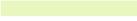


ammessa e dei caratteri morfologici complessivi delle Unità di Progettazione e delle Unità di Intervento.



ALLEGATO 1

Planimetria dei requisiti ambientali e architettonici prescrittivi

-  area del Piano Particolareggiato
-  allineamenti architettonici prescrittivi
-  allineamenti architettonici raccomandati
-  spazi porticati
-  facciate per cui è prescrittivo il coordinamento dei materiali
-  recinzioni da realizzare in cortina opaca h.1,50 mt
-  canale da conservare e/o ripristinare
-  filari da conservare
-  filari prescrittivi di progetto
-  filari prescrittivi di progetto piantati in semi-interrato

