

COMUNE DI CARPI

Piano Particolareggiato Area Commerciale

Via dell'Industria - F3

Integrazione con recepimento delle osservazioni Aprile 2017



Progettazione urbanistica:

STUDIO DI ARCHITETTURA FRANCO LIPPARINI E LORENZO LIPPARINI

Via Sgarzeria 35/2 - 41121 Modena - Tel. 059 243934 - Fax. 059 243814 - e.mail: studio@lippariniarchitetti.it

ARCHITETTO GIANLUCA MONTANARI

Via D.Dallai 2/A - 41012 Carpi - Tel. - Fax 059 9111887
e.mail: info@mggmstudio.com



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**agg. aprile 2017
28 Luglio 2016**

15

tavola

data

scala

n°

Proprietà:

Sig.ra Annovi Brunella

Sig.ra Rustichelli Alessandra

Sig. Rustichelli Enrico

SOGET S.r.l.

Dott. Rocca Mauro

PIANO PARTICOLAREGGIATO F3 CARPI

NORME DI ATTUAZIONE

VALORE DELLE NORME

Le presenti Norme riguardano il Progetto di Piano Particolareggiato interessante l'area in adiacenza alla via dell'Industria, compresa fra la via Zappiano e la zona già edificata del Centro Commerciale "BorgoGioioso".

Costituiscono parte integrante del Progetto di Piano Particolareggiato e sono il tramite tra la fase di pianificazione e quella attuativa del Piano stesso.

Il P.P. assolve alla funzione di definire compiutamente con efficacia la disciplina urbanistica da osservarsi nelle attività di urbanizzazione e nelle trasformazioni edilizie e nell'uso delle aree in esso comprese.

Per quanto non espressamente indicato, si fa riferimento alle norme di PRG e al Regolamento Edilizio vigenti.

01 - PROPRIETÀ DELL'AREA

Il comparto interessato dal presente Piano Particolareggiato è individuato al N.C.T. del Comune di Carpi di proprietà di:

Annovi Brunella residente a Carpi in via del Perugino n.13		Foglio 134	Mappale 5 Mappale 10	
Rustichelli Alessandra residente a Carpi in via San Bernardino Realino n. 26				
Rustichelli Enrico residente a Carpi in via Zappiano n.8				
SOGET Srl (Legale Rappr. Bucciarelli Gastone) sede a Carpi in via Dallai n.2/A		Foglio 134	Mappale 1 Mappale 123 Mappale 124	
Dott. Rocca Mauro residente a Carpi in Co.so Cabassi n.13		Foglio 134	Mappale 125	
PROPRIETA'	ESTREMI CATASTALI	SUPERFICIE CATASTALE		%
Annovi Brunella Rustichelli Alessandra Rustichelli Enrico	foglio 134	mapp. 5	14.324,00	29,07
		mapp. 10	15.053,00	30,55
			<i>TOT 29.377,00</i>	<i>TOT 59,62</i>
SOGET Srl (Leg. Rappresentante Bucciarelli Gastone)	foglio 134	mapp. 1	4.166,00	8,45
		mapp. 123	4.916,00	9,98
		mapp. 124	4.916,00	9,98
			<i>TOT 13.998,00</i>	<i>TOT 28,41</i>
Dott. Rocca Mauro	foglio 134	mapp. 125	5.898,00	11,97
			<i>TOT 5.898,00</i>	<i>TOT 11,97</i>
TOTALE			49.273,00	100,00

02 - PRESCRIZIONI DI PRG E DESTINAZIONI D'USO

Il Piano Regolatore del Comune di Carpi individua l'area interessata come: art. 61 – Zone di trasformazione direzionali – commerciali (tipo F)

Le prescrizioni urbanistiche sono le seguenti:

61.01 La trasformazione di queste zone si pone l'obiettivo di insediare funzioni terziarie e direzionali ad elevata strategicità territoriale attraverso un insieme di interventi progettuali di buona qualità armonizzati all'interno di un sistema di aree verdi di pregio.

61.02 Ripartizione funzionale

- Area di concentrazione edificazione SE = 40% di ST
- Area di verde privato VC = 20% di ST
- Area di cessione VP = 40% di ST

61.03 Usi previsti: U1/1; U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U3/1; U3/2; U3/3; U3/4; U3/5; U3/6; U3/7; U6/1; U6/2.

di cui

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 per complessivi 150 mq. di SC per ogni unità produttiva.

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

Per gli ambiti: F4; F5; F6; F7; F8; **F11; F12;**

- usi vietati: U2/1 alimentare (ad accezione di quelli annessi e/o complementari ad attività di pubblico esercizio); U2/2 alimentare; U3/2 alimentare; U3/3;
- usi consentiti fino al **35%** della SC = U2/1 non alimentare; U2/2 non alimentare; U3/2 non alimentare.

Per gli ambiti: F1 - F2 - F3 - F9 - F10 - F13, l'insediamento di strutture di vendita medio – grandi e grandi è vincolato alle condizioni dell'Art. 29.06 delle Norme Tecniche di Attuazione.

61.04 Modalità di attuazione:

Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale UT = 0,3 mq./mq.
- Indice di permeabilità IP: su VC > 70%; su VP > 90% (se si realizzano servizi di standard: > 40%);
- Densità arborea A = 80 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.

3 - ORGANIZZAZIONE PLANOVOLUMETRICA

Il Progetto di Piano Particolareggiato (Tav.6 Planimetria Generale) descrive le disposizioni dei lotti con le relative volumetrie, le aree di verde pubblico e di pertinenza, le aree relative ai parcheggi pubblici e di pertinenza, la rete della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale. Tale assetto è vincolante soprattutto per quanto riguarda la destinazione fra le aree pubbliche (da cedere) e aree private. Sono inoltre definite l'altezza massima e la forma degli edifici previsti. Il Progetto di Piano Particolareggiato, prevede la realizzazione di n° 4 medie strutture di vendita aventi una superficie unitaria inferiore a mq. 2.500 (SV). Le strutture progettate sono indipendenti tra di loro e non sono accostate. Ad ogni struttura di vendita sono attribuite le pertinenze di parcheggi pertinenziali, di aree di carico e scarico. Il tutto nel rispetto di quanto previsto dalla DCR n° 1253/1999 e sue successive modificazioni. Il tutto nel rispetto di quanto previsto dalla DCR n° 1253/1999 e sue successive modificazioni.

4 - ATTUAZIONE PER STRALCI

È consentita l'attuazione, nell'ambito di validità temporale della convenzione urbanistica, per stralci funzionali, ferma restando la funzionalità delle opere di urbanizzazione relativamente a tali stralci. Nello specifico:

- Blocco "B", unità 4 e 5, da realizzare come primo stralcio entro i primi due anni di vigenza della convenzione;
- Blocco "A", unità 1 e 2 da realizzare come secondo stralcio entro i successivi due anni.

5 - CARATTERE UNITARIO DELL'INTERVENTO

Al fine dell'ottenimento di una buona qualità nella realizzazione delle quattro unità, occorrerà un adeguato coordinamento nelle progettazioni edilizie e di arredo urbano anche se tali realizzazioni avverranno per stralci.

6 - TOLLERANZE

Sono ammesse modifiche nelle destinazioni d'uso, fermo restando il rispetto della ripartizione pubblico – privato e di tutte le norme di PRG, relative agli standard urbanistici; sono ammesse modifiche interessanti l'accorpamento di superfici in una unica attività, nel rispetto del dimensionamento degli standard di parcheggi pubblici e pertinenziali e nel rispetto delle unità di media superficie di vendita sino ad un massimo di mq. 2.500 (SV) per unità.

7 - VARIANTI

Il Progetto di Piano Particolareggiato, non prevede l'utilizzo complessivo della S.U. consentita dal vigente Piano Regolatore Generale e dalle Norme Tecniche di Attuazione.. Qualora tale utilizzo fosse richiesto da parte dei soggetti proponenti (o loro aventi causa) il Progetto di Piano Particolareggiato, sarà possibile presentare variante al Progetto, nel rispetto degli standard previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento della eventuale richiesta.

8 - RETI

La semplicità geometrica dell'impianto urbanistico consente una altrettanto linearità nello sviluppo delle reti tecnologiche, che trovano nella strada di distribuzione nord-sud che attraversa il Comparto F3 la nervatura principale, assai vicina ai punti di prelievo e ai punti delle destinazioni finali.

Aprile 2017