

D. S. Projects S.r.l.
Architecture & Engineering Studio

Comune di CARPI
Modena

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO AMBITO "B17"
VIA ROOSEVELT

3° VARIANTE

PROPRIETÀ :

REMONDI MASSIMO
REMONDI ANDREA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Dicembre 2022

IL PROGETTISTA :

DODI ARCH. MAURIZIO

COMPARTO AMBITO “B17”
VIA ROOSEVELT - CARPI
3° VARIANTE AL P. P. DI INIZIATIVA PRIVATA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) PREMESSA

Per il comparto B17 è stato approvato il primo P.P. con Delibera n° 166/200302/10/2003, con convenzione stipulata in data 21.10.2003.

E' già stata fatta e approvate due varianti al piano precedente a questa, la presente costituisce la terza variante che si apporta al P.P. originario.

Il piano è attuato secondo due stralci di attuazione Stralcio A che alla data odierna risulta completato e lo Stralcio B oggetto della presente variante

L'area interessata dal Piano è classificata dal vigente P.R.G. come “Zona di trasformazione insediativa tipo B (art. 57) caratterizzata dagli indici indicate nella Normativa del Piano allegata.

2) ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE

STRALCIO B

Le varianti proposte consistono sostanzialmente in:

■ redistribuzione planimetrica dei singoli lotti passando da n° 6 a n° 8 lotti tutti a destinazione residenziale con conseguente redistribuzione della S.C. all'interno dei lotti stessi (vedi Norme Tecniche del piano), ridefinizione delle sagome e variazione negli accessi carrabili. Nonostante le variazioni la quota

di **VC (Verde Condominiale Permeabile)** è rimasta sostanzialmente invariata così come riportato nella tabella seguente:

VARIANTE APPROVATA	VARIANTE IN PROGETTO
Totale VC mq 2182	Totale VC mq 2185

mentre quella della **Superficie di Concentrazione dei volumi edificabili SE** è leggermente sotto standard a favore di una maggiore quota di VP di cessione (circa il 44% contro il 40% previsto dalle norme) come sotto riportato:

VARIANTE APPROVATA	VARIANTE IN PROGETTO
Totale SE mq 4314	Totale mq 3786,95

- Come già anticipato tutti i lotti saranno adibiti a residenza eliminando la funzione terziaria prevista nelle precedenti proposte; questa modifica di destinazione della SC comporta l'applicazione dell'art. 54.14 delle NTA del PRG in merito alla quota dei parcheggi pubblici;
- Modifica sagoma marciapiede sulla via Roosevelt per permettere l'allargamento, di circa 5 metri verso Nord, della zona cassonetti come già accordato con AIMAG;
- La viabilità principale di accesso allo Stralcio B del comparto, sarà in continuità con la viabilità esistente realizzata per lo Stralcio A.
- Alla luce delle nuove disposizioni dei lotti e dei relativi accessi carrabili, i parcheggi di urbanizzazione primaria vengono ridistribuiti su ambo i lati della strada di distribuzione ai lotti e realizzati in numero superiore a quanto previsto dalle norme attuative, 32 parcheggi + 2 per portatori di handicap = 34 parcheggi > ai 30 da indice urbanistico.
- Il verde pubblico sarà localizzato ad est del Comparto, fornendo un polmone verde a protezione dell'edificato posto a distanza dalla via Roosevelt, caratterizzato da un'area unica con pedonale in continuità con quello realizzato nello Stralcio A e sentieri naturali nel verde; verranno messe a dimora alberi e arbusti in misura conforme alle norme, mantenendo, ove possibile, alcune alberature esistenti.
- Modificato il passaggio pedonale tra lo Stralcio in progetto e la via B. Rigon con utilizzo di una rampa opportunamente dimensionata e con pendenze idonee;
- La porzione di marciapiede prevista sulla via Roosevelt non viene realizzata in continuità con il verde esistente.

D. S. Projects S.r.l.
Architecture & Engineering Studio

Si allegano dichiarazioni in merito alla:

- Invarianza idraulica
- Clima acustico
- Inquinamento luminoso

Nelle quali si chiede, vista la soluzione migliorativa proposta per la variante in oggetto, di mantenere le relazioni inviate nel precedente deposito.

Si rimanda agli elaborati grafici al fine di una più chiara e corretta interpretazione dell'intento progettuale.

Carpi, 20/12/2022

Il tecnico progettista

Arch. Maurizio Dodi