

VARIANTE 2013

REV. n.	DATA	REDATTO	DESCRIZIONE
01	02/05/2013	Geom. Barbolini	
02	08/06/2013	Geom. Barbolini	

OGNI ELABORATO E' DA RITENERSI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STUDIO MONTORSI PROGETTI ASSOCIATI, QUALSIASI RIPRODUZIONE E' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA, OGNI MODIFICA MANUALE E' DA CONSIDERARSI NON VALIDA AI FINI PROGETTUALI

oggetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO INIZIATIVA PRIVATA
Zona di trasformazione insediativo-ambientale
COMPARTO C2
 Provincia di Modena - Comune di Carpi

Foglio 95
 Mappali 196-201-202-203-204-205-206-207-208-209-211-214-215-217-218-222-223-228-232-236-238

A01

tavola

elaborato

RELAZIONE TECNICA

scala

committente

Immobiliare Modenella s.a.s.
 di Zanolli Villiam & C.
 via Braida n120
 Sassuolo (MO)
 c.f.01872510365

Ing.MONTORSI MARCO
 Progettista-Direttore Lavori

commessa

file



MON TORSI PROGETTI ASSOCIATI

sede legale :
 via Corassori 72 - 41124 Modena
 sede operativa :
 via Delle Radici 309 - 41043 Formigine MO
 tel.059.571994 - fax 059.5750257
 info@montorsiprogetti.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

1 - PREMESSA.

Le aree ricomprese all'interno del perimetro di comparto soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto C2" Zona di Trasformazione insediativo – ambientale sono di proprietà della società Immobiliare Modenella s.a.s. avente sede in Comune di Sassuolo via Braida n.120 codice fiscale 01872510365, detto piano è normato da apposita convenzione urbanistica stipulata in data 29 dicembre 2003, di cui al repertorio 23.083 raccolta n.3923 registrato a Sassuolo in data 15 gennaio 2004 al n.266.

Allo stato attuale parte delle aree private soggette a edificazione sono state edificate, le aree destinate alle opere di urbanizzazione sono anch'esse quasi totalmente terminate sia per quanto riguarda le strade di distribuzione con relativi percorsi pedonali e parcheggi per le autovetture che per quanto concerne la posa e l'attivazione dei sotto servizi che si distribuiscono ad di sotto delle aree di futura cessione all'Amministrazione Comunale.

Sul lato est del comparto è già stato allestita l'ampia area verde destinata a parco urbano con relativi servizi e percorsi.

2 - INQUADRAMENTO.

L'area in oggetto è posta sul lato ovest della Via Canalvecchio Cibeno e a nord di via Bonasi, ha un fronte di circa ml. 300 ed una profondità di circa ml. 210 ed è adiacente alle zone residenziali dell'estrema periferia di Carpi rivolte a Nord – Est., prospettando quindi una visione di continuità facilitata dal proseguimento dell' attuale Via della Costituzione.

Il comparto è identificato catastalmente al Catasto Terreni al foglio 95 mappali 196-201-202-203-204-205-206-207-208-209-211-214-215-217-218-222-223-228-232-236-238, per complessivi 55.235 mq di superficie.

3 - IL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO.

Il Piano Particolareggiato vigente, nasce dall'esigenza di rispettare le normative di zona dettate dal P.R.G e la qualità urbana, e all'intento che il suddetto Piano Particolareggiato si imponesse di favorire le migliori condizioni di "vita" sociale dei suoi futuri residenti.

Il presente Piano è stato progettato e successivamente attuato con lo scopo di recepire e dettagliare le previsioni cartografiche e i vincoli normativi del P.R.G. vigente tenendo conto altresì dello stato di fatto in cui si trova l'area.

Si sono innanzi tutto considerate le condizioni dell'immediato contorno e delle vie di accesso, recependo nell'insieme l'indicazione relativa ai prolungamenti viari di Via della Costituzione E DI Via della Resistenza inserendo altresì una viabilità interna di servizio ai singoli lotti che permetta di avere comunque strade con sbocco su queste due direttrici. Le opere di urbanizzazione primaria pertanto sono costituite principalmente dalle strade di penetrazione di ml. 6 e da nuova percorrenza trasversale ai prolungamenti citati e che metterà in comunicazione fra di loro i prolungamenti stessi (La zona verrà classificata come zona "C").

Tutte queste nuove vie terminano con ampie zone di manovra al fine di permettere l'agevole inversione di marcia oltre al raggiungimento di tutte le zone interne al comparto siano esse residenziali, commerciali-direzionali o attrezzate a verde

La quasi totalità delle nuove arterie sono in genere, affiancate dai parcheggi che sono stati distribuiti sull'intera area per far sì che praticamente ogni lotto residenziale sia dotato, a brevissima distanza, di disponibilità di posti auto per la sosta, una più ampia area a parcheggio è stata prevista a sud a fianco dello lotto contraddistinto dal n.17. Verrà pertanto proposta all'A.C. una segnaletica che vieti la sosta sull'intera carreggiata viaria. All'interno delle aree a parcheggio sono previsti spazi destinati alla piantumazione di siepi o fiori.

La superficie complessiva delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria è di circa mq. 6.908 comprendenti le aree destinate alle strade, parcheggi e percorsi ciclo – pedonali.

La quota di aree per opere di urbanizzazione secondaria, richiesta dal P.R.G., nel rispetto degli standard di è di mq. 27.618.

Si sono adottate tipologie edilizie varie, atte a dare forma agli spazi urbani che si sono voluti prefigurare.

Lo sviluppo progettuale rispetta le linee stradali già fissate in precedenza dal P.R.G. che agendo in sinergia con una rete di viabilità ulteriore (interna al comparto), garantisce una capacità di smaltimento del traffico attuale.

Infatti il comparto si presenta come elemento interno (e protetto da aree di verde condominiale e pubblico), ai percorsi di viabilità, preservando quindi, la sua caratteristica di zona residenziale, ed evitando di esporre i residenti alle aree di traffico.

La viabilità interna al comparto, consente poi, di accedere agli insediamenti abitativi e alle zone di parcheggio, in assoluta tranquillità, evitando di intralciare il traffico della rete stradale di P.R.G..

Inoltre la zona di area verde che si è venuta a creare a est del Comparto, costituisce un ulteriore elemento di preziosità per il comparto naturalmente destinato a presentarsi come un "oasi" di verde per i residenti non solo di questo comparto ma anche filtro fra la campagna circostante .

Attraverso la rete di percorsi pedonali si può accedere a qualsiasi zona del comparto.

Sono stati realizzati percorsi ciclo pedonali anche all'interno dell'area verde posta a est in continuazione di quelli creati per raggiungere le varie aree edificate e le zone a parcheggio in progetto, oltre il raccordo con quelli esistenti ora .

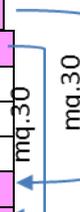
4 – PROPOSTA DI VARIANTE.

Il soggetto attuatore a seguito di un'attenta analisi del mercato attuale, dal quale emerge un sostanziale mutamento della tipologia edilizia richiesta dal mercato, vorrebbe prevedere il riposizionamento della SE all'interno di alcuni lotti ineditati al fine di poter meglio procedere a una progettazione futura confacente alle esigenze e richieste del mercato immobiliare attuale.

Tale risistemazione riguarda i lotti identificativi numeri 01-01a-05-06-14-15-16-18 e di seguito meglio specificata.

INDICI URBANISTICI				
Superficie Territoriale comparto	mq.	55.235,00		
Area di concentrazione edificatoria	SE	30% ST	mq.	16.570
Area di verde condominiale	VC	20% ST	mq.	11.047
Area di verde pubblico	VP	50% ST	mq.	27.618
Indice utilizzazione territoriale		1500mq/ha	mq.	8.285
Maggiorazione SC per attrezzatura verde		5%	mq.	414
TOTALE SC				8.699
Minimo SC a uso terziario		10%	mq.	870
Massimo SC a uso abitativo		90%	mq.	7.829
Parcheggi di P2 funzione U1/1		1mq/4mq SC	mq.	1.957
Parcheggi di P2 funzioni direzionali		1mq/2,5mq di SC	mq.	348
Parcheggi di P2 funzione U1/1		P.a.		78
Parcheggi di P2 funzioni direzionali		P.a.		14
		Totale		92

Lotto	SF	SE	VC	SC	USI
01	1.397	681	715	430	u1/1 residenza
02	672	330	342	215	u1/1 residenza
02a	691	351	339	215	u1/1 residenza
03	1.329	516	813	430	u1/1 residenza
04	1.235	516	719	430	u1/1 residenza
05	948	468	480	365	u1/1 residenza
06	983	468	515	365	u1/1 residenza
07	1.018	468	550	365	u1/1 residenza
08	1.040	468	572	365	u1/1 residenza
09	966	648	318	622	u1/1 residenza
10	916	648	268	623	u1/1 residenza
11	965	965		480	u1/1 residenza
12	950	950		480	u1/1 residenza
13	1.025	452	573	380	u1/1 residenza
14	1.081	452	629	410	u1/1 residenza
15	1.025	452	573	410	u1/1 residenza
16	1.420	493	927	525	u1/1 residenza
17	1.653	1.187	466	1.059	u1/1-u2/1-u2/2-u2/3-u2/4-u2/5-u2/6-u6/1
18	1.387	697	690	530	u1/1 residenza



20.701	11.210	9.489	8.699
---------------	---------------	--------------	--------------

Identificazione lotti modificati

Area a VC di uso pubblico non permeabile	1.186		
Area SE destinata a strade / parcheggi / pedonali	5.724		
Area VP in progetto	27.626		
VC - Verde Condominiale in progetto	10.675		55.235
SE - Superficie edificatoria in progetto	16.934		

VC - permeabile	70%	7.473
VC - impermeabile	30%	3.203
VC - a prato	50%	5.338

LOTTE 01-01a

A seguito di richieste pervenute dal mercato immobiliare attuale che risente inevitabilmente sia della crisi economica prolungata che degli eventi sismici avvenuto nel corso dell'anno 2012, viene richiesta la possibilità di modificare le sagome di massima edificazione, nel mantenimento della SC complessiva prevista nonché degli altri standard urbanistici previsti allo stato attuale.

La proposta formulata prevederà l'edificazione di un corpo di fabbrica unico, accorpando di fatto i due lotti identificati al n.01 e 01a, all'interno del quale verrà realizzato un fabbricato in linea (villette) con basso indice e altezza massima di due piani fuori terra oltre a un sottotetto. Non sono pertanto previsti piani interrati.

LOTTE 05-06-18

Per quanto riguarda questi lotti le modifiche apportate razionalizzano solamente le sagome edificabili al fine di poter al meglio sfruttare le aree a disposizione senza alterare gli allineamenti principali sulle strade di lottizzazione e senza modificare in alcun modo gli standard previsti dal piano vigente.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche a servizio degli attuali lotti, le predisposizioni già realizzate possono essere adattate alla nuova progettazione senza intervenire sulle opere eseguite.

Detta verifica è già stata fatta in via informale presso gli enti gestori delle varie reti e verranno successivamente ufficializzati all'interno della variante alle opere di Urbanizzazione riguardante l'intero comparto che verrà successivamente redatta.

LOTTE 14-15

Tali lotti confinano ad Ovest con il tessuto urbano preesistente, a Nord con il lotto tredici, oggi già edificato, e ad Est e Sud con la viabilità di urbanizzazione.

La variante prevede l'aumento della SC in entrambi i lotti, portando tale potenzialità edificatoria dai 380 mq oggi previsti a 410 mq., prelevando detta metratura dai lotti ineditati n.09-10.

Le ulteriori modifiche, oggetto della presente proposta, sono tutte pensate nel rispetto degli indici urbanistici previsti dal piano; la superficie fondiaria (SF) dei due lotti rimarrà invariata, così come la superficie edificabile (SE) e il verde condominiale (VC) previsti nei singoli lotti, per le quali si prevede una redistribuzione degli ingombri all'interno dei lotti, senza alterarne le consistenze.

Per meglio sviluppare le potenzialità e la natura di elemento d'angolo del lotto 15, si richiede di ridisegnarne il sedime della superficie edificabile SE, estendendola verso Ovest.

Così facendo, si potenzierebbe il fronte che si attesta sul proseguimento di Via della Resistenza, favorendo la collocazione del prospetto principale su tale via.

In questo modo l'ingresso principale posto a Sud andrebbe ad agire in continuità con l'attuale sistema degli accessi preesistenti posti lungo Via della Resistenza; al contrario, gli accessi carrai previsti a Est verrebbero utilizzati come accessi carrai di servizio alle autorimesse.



Figura 1. Vista dei lotti 14 e 15 con Via della Resistenza

La richiesta di modifica del disegno della SE in direzione Ovest, è motivato dall'osservazione di due elementi già presenti nel contesto:

- I singoli edifici che compongono il tessuto edificato consolidato, non si sviluppano in una direzione unitaria (Est-Ovest piuttosto che Nord-Sud) e non esiste un allineamento principale tra gli edifici all'interno degli isolati.
- La forma trapezoidale e la differenza di profondità dei tre lotti, suggeriscono uno sviluppo lungo l'asse Est-Ovest degli edifici e la possibilità di variare la profondità dei singoli stabili, per rapportarsi in modo più uniforme con l'area a disposizione e con l'edificato adiacente.

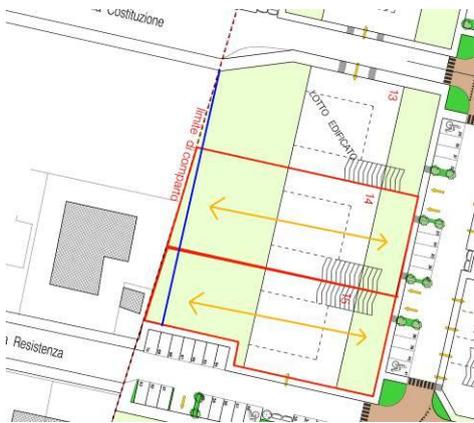


Figura 2. Vista dei lotti 14 e 15 con, evidenziate, le diverse profondità e lo sviluppo in direttrice est-Ovest dei lotti

La nuova distribuzione della SE all'interno d'entrambi i lotti, prevede di mantenere inalterata la distanza di 8 ml dal confine stradale posto a Est, in modo da non apportare significative modifiche all'allineamento degli edifici posti su tale via. Tale distanza, desunta dal piano approvato, garantisce una continuità con l'unico edificio del tratto stradale dell'isolato (lotto13), oggi già edificato a una distanza dal confine pari a circa 9,80 ml, come evidenziato in figura 3.



Figura 3. Vista dei lotti 13, 14 e 15 con, evidenziati, gli allineamenti dal fronte Est

Tali allineamenti risultano quindi coerenti con le misure già stabilite dal Piano per il fronte Est e non comportano una sensibile differenza rispetto all'edificio già realizzato.

L'immagine sottostante presenta un inserimento dei due ipotetici edifici, posti a 8 ml dal confine come da variante, inseriti nei lotti 14 e 15 ed evidenzia come la regolarità prospettica dei fronti ad Est venga garantita.



Figura 4. fotomontaggio degli edifici sui lotti 14 e 15. La linea prospettica viene rispettata.

LOTTO 16

Il progetto essendo pensato per una specifica committenza preferirà la qualità progettuale alla quantità edificatoria, utilizzando perciò una superficie complessiva molto inferiore a quella disponibile.

Il progetto planivolumetrico prevede di realizzare una tipologia residenziale bassa (per metà alta due piani f.t. e per metà alta un piano f.t.), maggiormente distribuita sul terreno e slegata dalla rigida impostazione planimetrica del Piano che obbligherebbe a realizzare il medesimo edificio compatto e concentrato, sviluppandolo tutto in altezza, a discapito dello skyline finale.

La distanza da via Della Resistenza (confine a nord), rimarrà inalterata e pari ad almeno 10 mt per mantenere un adeguato rispetto dal fronte pubblico trafficato e soprattutto per confermare le distanze degli altri edifici esistenti e in progetto rispetto alla sede stradale .

Anche le distanze dai confini ad est (parco pubblico) ed ovest(lotto 17) rimarranno inalterate trattandosi dei fronti longitudinali e principali per dimensioni.

L' unica variazione richiesta è per il lato sud, dove la distanza minima dal confine sarà pari a 6,00 mt, valore ottenuto considerando l'intersezione tra il limite ad ovest del lotto 16 e la linea verticale passante per il punto più vicino al parco sul lato meridionale, coincidente con il perimetro di sagoma del lotto 17.

Per ovviare all'effetto di tale avvicinamento al parco pubblico, il progetto prevede per il lato sud una parte di edificio poco impattante, alta un piano e con portico profondo tale da far percepire una distanza maggiore di quella indicata dalla sagoma di copertura.

5 – TERMINI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA.

Data presente richiesta di variante e le difficoltà nel terminare il programma edilizio data la crisi economica prolungata e gli eventi sismici dell'anno 2012 si chiedono proroga di ulteriori trentasei mesi ai termini di scadenza del suddetto atto redatto in data 29 dicembre 2003 Notaio Giuseppe Antonio Michele Trimarchi rep.n.23083 racc.n.3923 registrato a Modena il 15 gennaio 2004 al n.266 .

Per quanto non specificato faccio ampio e completo riferimento alle tavole di progetto allegate.