

RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA PRESENTAZIONE DEL PIANO URBATICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA denominato AUC n° 36.74 AREA 06 sito in località Panzano- Campogalliano

**- INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA**

Il comparto di nuova realizzazione oggetto del presente PUA è ubicato ad Est dell'insediamento residenziale della frazione di Panzano-Campogalliano e si colloca nell'angolo tra le vie Reggiani e via Jugularia.

La porzione di terreno in oggetto si trova all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato in Ambito Urbano Consolidato AUC n° 36.74 – Area Elementare 06.

**- ELENCO PROPRIETA' E DATI CATASTALI**

Il terreno interessato dall'intervento comprende aree in proprietà ai seguenti soggetti sotto riportati con i rispettivi riferimenti catastali:

**Società Agricola Vigna di Bordine Enzo e Bertozzi Dina s.s.**

Foglio 6 Mappale 73 di 12.236 mq

Foglio 6 Porzione di Mappale 140 di 2.245 mq

Foglio 6 Mappale 141 di 2.323 mq

**Comune di Campogalliano**

Foglio 6 Mappale 133 di 12.236 mq

Foglio 6 Mappale 200 di 2.245 mq

Il Comparto ha una **Superficie Territoriale** pari a **23.890 mq**, si prevede una **Superficie Fondiaria** di **10.500 mq** con lo sviluppo di **13 lotti** e di complessive **32 unità immobiliari residenziali**. Il resto dell'area è adibita a “ **Servizi**” per un totale di **13.390 mq**.

## **D. S. Projects S.r.l.**

*Architecture & Engineering Studio*

### **- STATO DI FATTO**

L'area oggetto dell'intervento, così come evidenziato dalla TAV 2 (inquadramento catastale) e TAV. 3 (planimetrie generale -quote altimetriche) è completamente pianeggiante, in parte coltivata, negli ultimi anni, a seminativo e, in parte a verde pubblico.

Sulla porzione individuata al Foglio 6 mappale 140 insistono due fabbricati (allevamenti dismessi) previsti in demolizione.

### **- PROGETTO URBANISTICO**

Il progetto si inserisce come filtro tra l'edificato a completamento del quartiere esistente e la campagna, sfruttando e nello stesso tempo valorizzando la storia naturalistica esistente.

Si prevede la realizzazione di una cortina alberata sul lato est dell'area in parte in proprietà dei lotti, fungendo da separazione e mitigazione del nuovo edificato con il territorio rurale.

L'asse viario di nuova realizzazione è disassato e nella zona centrale permette al "boschetto" esistente di estendersi ad Est verso la campagna segnata dal filare di alberi primari come a voler dialogare in armonia.

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova strada che attraversa tutta la nuova lottizzazione e che mette in comunicazione le due vie esistenti la via Jugularia e la Via Reggiani; sarà contornata da marciapiedi che consentiranno una sicura distribuzione pedonale, opportuni adeguamenti e raccordi tra i vari livelli consentiranno una facile fruizione anche da parte di persone con difficoltà motorie. Sulla nuova strada sono inoltre distribuiti tutti i parcheggi pubblici.

Su questo nuovo asse viario si affaccia direttamente tutto il nuovo edificato; le tipologie edilizie previste saranno a schiera o in linea con massimo 2 piani fuori terra .

Il verde pubblico ( TAV. 6) è distribuito sia sulla porzione ad ovest che sulla parte verso nord dove troviamo anche il posizionamento di un'area verde che potrà essere utilizzata per il gioco da calcetto e svolgimento di attività sportive collettive.

**D. S. Projects S.r.l.**

*Architecture & Engineering Studio*

- **PROGETTO DELLE URBANIZZAZIONI**

I parcheggi previsti sulla strada di lottizzazione verranno realizzati con una pavimentazione filtrante e i marciapiedi ad essa affiancati saranno pavimentati in autobloccante opportunamente adeguati e raccordati tra i vari livelli consentendo così una facile distribuzione e fruizione eliminando le barriere architettoniche.

Il calcolo idraulico è stato realizzato e progettato tramite relazione tecnica.

Sono state fissate tre distinte fasce di rispetto con l'indicazione dei livelli degli edifici futuri, in modo da non creare ombreggiature tra edifici posizionati in continuità fra loro.

Ogni lotto che si affaccia sulla via nuova di lottizzazione avrà una distanza da parti pubbliche minima di 6 ml .

Carpi lì 23-12-2021

Il progettista  
Arch. Maurizio Dodi

