

Relazione tecnica

Il piano particolareggiato oggetto della presente relazione si colloca in una area di proprietà comunale posta all'interno del quartiere della Malva Nord, quartiere residenziale nato a partire dagli anni '50 il cui tessuto urbanistico presenta alcune delle caratteristiche tipiche delle periferie urbane con tipologie edilizie a villetta unifamiliare o bifamiliare.

In tale zona, pur essendoci punti di aggregazione e di svago (centro sportivo, centro sociale, scuola elementare e materna) è palese la carenza di una polarità per la vita sociale e per le attività commerciali del quartiere.

Per risolvere tale carenza il PRG prevede l'attuazione di un'area per Attrezzature di Interesse Comune, dove si andrà a realizzare una chiesa e ad essa contigua un comparto speciale di intervento (quello oggetto del presente Piano Particolareggiato); queste due zone, in vista della prossima attuazione delle previsioni del PRG (attualmente sono in fase di realizzazione le opere di urbanizzazione di una vasta area che andrà a completare il tessuto urbanizzato fino ai margini del pre-parco) risultano essere in posizione strategica e centrale nel quartiere, quindi di notevole importanza urbanistica.

Alla luce di ciò, l'esigenza è quella di dare una forte connotazione urbana all'area oggetto del presente Piano, al fine di dotare il quartiere di un polo di interesse comune prevedendo una serie di servizi e funzioni che vanno a completare ed integrare quelli già presenti, recuperando una zona attualmente degradata e conferendogli una nuova importanza e dignità.

Il Progetto prevede la realizzazione di una quinta costituita da un edificio residenziale e commerciale (e/o terziario) e da un percorso pedonale coperto, con la molteplice funzione di delineare una piazza, di uniformare il disegno architettonico della stessa costituendo un filtro ai retri degli edifici esistenti che allo stato di fatto non risultano idonei a fronteggiare uno spazio urbano pubblico, nonché di costituire un percorso protetto pedonale.

Tale piazza, al cui centro sarà posizionata una ornamentale (ma semplice) fontana, sarà contornata, per i due lati non costruiti, da un filare di alberi che oltre a delimitarla visivamente, forniranno nel periodo estivo ampie zone d'ombra e in relazione alle quali verranno posizionate alcune panchine al fine di fornire una comoda sosta ombreggiata.

L'edificio principale prospiciente la piazza, avrà carattere commerciale al piano terreno e residenziale ai due piani superiori con la possibilità di realizzare al piano primo anche attività terziarie.

Al piano terreno, fronteggiante la piazza, un ampio porticato permetterà il raggiungimento al coperto degli esercizi commerciali e degli accessi ai due vani scale della parte residenziale e ai parcheggi pubblici; sono previsti un numero massimo di sette esercizi commerciali, che essendo in parte abbinabili potranno subire una riduzione nel numero.

Il piano di calpestio risulterà a quota superiore rispetto a quello della piazza (cm 45) e la gradonatura sarà realizzata con ampia pedata e alzata dolce al fine di rendere più agevole il superamento del dislivello.

Al percorso pedonale porticato verrà collegato funzionalmente e fisicamente un'appendice (gazebo) che si svilupperà parallelamente all'edificio e che permetterà di mettere a sistema il parcheggio pubblico retrostante all'edificio con quello che sorgerà a fianco della futura chiesa e che, opportunamente dotato di panchine e altri arredi, costituisce un punto di sosta, di attesa o di aggregazione – protetto - per i vari fruitori delle funzioni presenti nell'intorno.

Il parcheggio pubblico sarà dimensionato per quarantaquattro autovetture, due di questi posti auto saranno adeguati per portatori di handicap; l'accesso avverrà dalla pubblica via in due punti e sarà realizzato in modo tale da permettere una ricerca del parcheggio in sicurezza. L'area verrà dotata altresì di idonei alloggiamenti per biciclette adiacenti al parcheggio.

Il parcheggio verrà adeguatamente filtrato e ombreggiato tramite due linee di fioriere confinanti con le case esistenti e con il nuovo edificio; tali fioriere che conterranno diverse varietà di arbusti, in modo da avere fioriture sparse nei diversi periodi dell'anno, ridurranno l'impatto del parcheggio soprattutto nei confronti delle abitazioni esistenti, per ridurre l'area pavimentata gli stalli delle auto sono stati previsti in materiale filtrante (autobloccanti alveolati con capacità filtrante >50%). Da tale parcheggio sarà possibile raggiungere a bordo dell'auto, tramite rampa, l'autorimessa seminterrata ad uso esclusivo delle nuove unità immobiliari; questa sarà organizzata a box individuali raggiungibili tramite percorso centrale di distribuzione dimensionato in modo da far permettere il transito in entrambe le direzioni e la facile manovra per l'accesso ai box. L'accesso pedonale sarà possibile sia tramite la rampa per i veicoli sia più comodamente tramite i due vani scala e ascensore, illuminati naturalmente attraverso tre ampie finestre ai piani superiori. I quattordici alloggi residenziali ai piani primo e secondo sono progettati con tagli monolocali, bilocali e trilocali, disposti in modo da avere sempre un'orientamento delle stanze ottimale privilegiando l'esposizione Est-Ovest; ogni unità sarà fornita di terrazza di diverse dimensioni.

I materiali utilizzati saranno scelti principalmente per le loro caratteristiche di eco-compatibilità e comunque saranno privilegiati materiali naturali come pietra, legno, isolanti a base di fibra di legno o sughero; i rivestimenti dei manufatti saranno con mattoni faccia a vista, la copertura, del tipo ventilato, sarà in coppi.

Il presente Piano Particolareggiato viene elaborato in variante al PRG in quanto, rispetto alla Scheda E4 del PRG, viene aumentato il carico insediativo previsto (mc.3540) di circa mc.1000. La scheda di PRG prevedeva 2360 mq. di area di pertinenza dell'edilizia privata da utilizzare a verde privato, che non verranno realizzati in quanto si è cercato di dare all'area una connotazione urbana, quindi non sono stati previsti edifici con giardino privato, ma tutta l'area non occupata dall'edificio assume una valenza pubblica (piazza, parcheggi, percorsi pedonali e

ciclabili); si è provveduto quindi, al fine di mantenere inalterato il valore finale dell'area, a trasformare la superficie da destinare a verde privato in volumetria edificabile. Tale trasformazione è stata ottenuta attraverso una equiparazione dei due valori di mercato con il risultato che al posto dei 2360 mq. di verde privato si potranno realizzare circa 1000 mc (mq.330 circa). di edificato in più rispetto a quelli previsti dalla scheda di PRG.

In considerazione della tipologia dell'intervento e delle dimensioni ridotte degli esercizi commerciali non si è ritenuto opportuno dotare l'edificio, relativamente ai parcheggi privati di uso pubblico propri delle attività commerciali, di parcheggi interrati, trasferendo la quantità da destinare a tale funzione, nel parcheggio pubblico retrostante l'edificio stesso. Tale parcheggio di circa mq.1250, è stato quindi dimensionato in modo tale da soddisfare sia la richiesta di parcheggi pubblici di legge legati alle varie funzioni, sia quelli dovuti per parcheggi privati di uso pubblico legati alla funzione commerciale. Anche nell'ipotesi in cui le attività che si andranno ad insediare nel nuovo edificio siano le più penalizzanti dal punto di vista del reperimento di parcheggi, cioè attività commerciali al piano terreno, terziarie al primo e residenziali al piano superiore, la richiesta di parcheggi pubblici e privati di uso pubblico relativi alle attività commerciali sarebbe di mq.864, risultando comunque inferiore rispetto a quanto progettato, mentre per i parcheggi privati legati alla residenza e al terziario la previsione di 850 mq. del piano interrato è notevolmente maggiore ai 433 mq. richiesti.

Il parcheggio pubblico, inoltre, è in posizione tale da avere una ottimizzazione dell'uso in quanto durante le ore diurne sarà utilizzato dai fruitori degli esercizi commerciali e delle eventuali attività terziarie nonché dai residenti; durante le ore serali oltre ad essere a disposizione dei residenti verrà utilizzato dai fruitori del vicino circolo ricreativo.

L'attuazione del Piano Particolareggiato non sarà eseguita direttamente dall'Amministrazione Comunale ma, come contemplato all'art.22 della L.R.47/78 e s.m., sulla base di regolare bando verrà ceduta a privati, i quali, in cambio della realizzazione di tutte le opere previste e di un corrispettivo in denaro, potranno divenire proprietari del fabbricato ad uso commerciale e residenziale per la vendita al libero mercato.