

RELAZIONE DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATOn° 206.

P.L. n. 206

4^ copia

PREMESSA

Con delibera del 13 Marzo 1995 n° 105 fu approvato il Piano di lottizzazione in Via F.lli Bandiera, per conto della Ditta TECNOCOS S.R.L.

Tale approvazione completa un iter che risale alla presentazione avvenuta nel 1986.

Alla luce del tempo intercorso, sono intervenuti fattori che determinano una variante al piano approvato, e che di seguito si elencano.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

N. 76 DEL 5-6 LUG. 1998

IL COMMISSARIO PIETRITIZIO

fbo (dott. Filippo Rubino)

RELAZIONE DI VARIANTE**NOTE AL PIANO APPROVATO**

IL SEGRETARIO GEN.LE

fbo FAIETI

Il piano approvato è caratterizzato da una edificazione che evidenzia due tipi edilizi :

- nella parte retrostante il lotto una tipologia tradizionale, con edifici multipiano ben individuati, con terreno circostante a verde e ben distanziati da garantire idonea privacy e salubrità con altezza degli edifici pari a m. 14,70 ;
- nella parte sulla nuova strada di P.R.G., laterale di Via F.lli Bandiera , il piano individua una tipologia continua, con una edificazione che si attesta lungo la strada, con un fabbricato che ha altezza di m. 14 sul lato sinistro e m. 21,5 sul lato destro. Tale edificio fu originariamente pensato come "fatto urbano" e pertanto articolato senza soluzioni di continuità, con una struttura "a ponte" che collega i due volumi edilizi. L'edificio, nella sua agglomerazione, intendeva ricreare il "fattore città", riproponendo nella sua articolazione la ricchezza volumetrica propria dei centri densamente abitati.

In sede di elaborazione del progetto ai fini del rilascio della concessione edilizia è risultato chiaro il forte impatto volumetrico e visivo, rendendo evidenti i limiti e le carenze di tale articolazione volumetrica.

rel.var.lo

IL DIRIGENTE DELLA RIPARTIZIONE V

Arch. Lucio Coltri

Il volume edilizio che ne consegue invece di creare l'effetto città crea una sensazione di agglomerato urbano confuso e spersonalizzato, all'interno del quale si assiste alla rarefazione dei rapporti interpersonali e di "condominialità" nel senso positivo del termine.

L'impatto formale che deriva da tale articolazione planimetrica appare pesante, distingue chiaramente due volumi edilizi differenti, quello di destra di enorme imponenza e quello di sinistra, troppo ricco di vuoti al pianterreno (che appare non equilibrato) e collegato in modo surrettizio al corpo di sinistra da una struttura porticata

Tale edificio nel suo complesso appare poi in netto contrasto, fenomeno isolato rispetto al resto della edificazione nell'intera zona caratterizzata da una edificazione per fatti isolati, edifici condominiali singoli.

Tutte le considerazioni sopra esposte portano alla necessità di una modificaione del piano di lottizzazione.

PROGETTO DI VARIANTE

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, la presente variante presentata propone una diversa articolazione dei corpi edilizi, prendendo come elemento ordinatore la tipologia delle zone di espansione urbana, come si sono formate nel tempo, e che hanno dimostrato la loro valenza sociale e di fattore urbano.

Nella zona circostante l'area interessata dal piano sono sorti numerosi edifici di tipo condominiale, di non elevate dimensioni, in grado di offrire una certa qualità e tranquillità alla residenza. Lo stesso piano approvato contiguo, a Nord, (P.L. n° 198) prevede la realizzazione di quattro edifici condominiali separati (proprietà Zarantonello Giuseppe e altri) e due posti sul lato Ovest, di altezza complessiva pari a m. 14,7.

Sono inoltre già stati realizzati degli edifici nel lotto posto a Ovest del piano di lottizzazione, con intervento edilizio diretto, già abitati ed articolati tipologicamente come singoli edifici.

Proprio prendendo spunto dalla analisi del territorio circostante si è organizzato il nuovo piano di lottizzazione, il quale non muta l'inviluppo delle aree costruibili, ma, anzi, ne riduce l'estensione.

La nuova progettazione non modifica le opere di urbanizzazione primaria poste nel sedime della nuova strada di P.R.G., mentre vengono leggermente modificate (in aumento) le superfici a standards, in particolare il verde ed i parcheggi pubblici.

La variante si articola con una serie di edifici isolati, costruiti secondo lo schema del condominio di modesta entità, ben individuato tipologicamente e formalmente. Si determinerà pertanto con la costruzione di tali edifici un agglomerato di "quartiere", con edifici aventi caratteristiche formali, tipologiche, distributive similari ed unitarie. E' questa la soluzione che più incontra le esigenze del mercato, che richiede un abitare a scala umana, evitando grosse aggregazioni edilizie che portano alla spersonalizzazione dei rapporti interpersonali, lasciano dei coni visuali sul verde lungo il fiume Astichello (futuro Progetto speciale da parte dell'amministrazione Comunale).

Solo il complesso orientato su Via F.lli Bandiera, formato da due blocchi condominiali, trae origine da una piastra posta al piano terra, nella quale sono ubicate le attività commerciali a scala del quartiere.

Una indagine delle attività commerciali presenti nella zona, evidenzia la carenza di una attività commerciale di tipo medio, che riesca a fornire con completezza la domanda di servizi altrimenti soddisfacibile presso centri commerciali, con conseguenti flussi di traffico che appesantiscono la circolazione urbana.

I dati tecnici del nuovo progetto non alterano quelli del progetto approvato, come si evince dalla tabella allegata.



G. Spessa

DATI TECNICI

	<u>Progetto Approvato</u>	<u>Progetto Variante</u>
<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	MQ. 11.334	MQ. 11.334
<u>SUPERFICIE UTILE TOTALE PROGETTO</u>	MQ. 11.334	MQ. 11.334
<u>SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE</u>	MQ. 7.938 (70%SU)	MQ. 7.938 (70%SU)
<u>SUPERFICIE UTILE COMM/DIREZIONALE</u>	MQ. 3.396 (30%SU)	MQ. 3.396 (30%SU)

STANDARDS PRIMARI DI P.R.G.

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER RESIDENZA
 $(7.938 : 40) \times 4 =$ MQ. 794 + MQ. 794 + ✓

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER INSEDIAMENTO
 PRODUTTIVO COMMERCIALE/DIREZIONALE

3.396 X 0,20 = 679	MQ. 339,5	MQ. 339,5
IL 50%		
TOTALE	MQ. 1.133,5	MQ. 1.133,5

PARCHEGGI PUBBLICI PER RESIDENZA
 $(7.938 : 40) \times 2,5 =$ MQ. 496 + MQ. 496 + ✓

PARCHEGGI PUBBLICI PER INSEDIAMENTO
 PRODUTTIVO COMMERCIALE/DIREZIONALE.

3.396 X 0,20 = 679	MQ. 339,5	MQ. 339,5
IL 50% =		
TOTALE	MQ. 835,5	MQ. 835,5

STANDARDS PRIMARI DI PROGETTO

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER RESIDENZA +
 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER INSEDIAMENTO
 PRODUTTIVO COMMERCIALE/DIREZIONALE
 MQ. 1.522 MQ. 1.649

PARCHEGGI PUBBLICI PER RESIDENZA +
 PARCHEGGI PUBBLICI PER INSEDIAMENTO
 PRODUTTIVO COMM./DIREZIONALE MQ. 998 MQ. 1.015

PERCORSO PEDONALE DI COLLEGAMENTO
 CON VIA MEDICI
 MQ. (146 X 2) = MQ. 292 MQ. 292