

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI TORINO
CITTA' di ORBASSANO

P.E.C.L.I.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA

DISTRETTO URBANISTICO D2
AREE DI P.R.G.C. 4.6.7 e 4.6.7.1

PROGETTISTI Antonello COTZA Ingegnere
(Comparto A) Via Pascoli 7 - Orbassano (TO)
Tel. 011-9012266

Cristina Maria MARETTO Architetto
Via Ormea 106 - Torino

PROGETTISTA Valerio LARDONE Architetto
(Comparto B) Via Mameli 25 - Rivalta di Torino (TO)
Tel. 011-4920689

OGGETTO

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

DATA SETTEMBRE 2015

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO

4.6.7. e 4.6.7.1. del P.R.G.C. vigente e SUE-04-05 del P.R.G.C. adottato

L'area oggetto del presente S.U.E. è individuata nella zona a sud est del concentrico del Comune di Orbassano ed è un'area che si estende tra via Genova, strada Pendina e la nuova asta di circonvallazione interna sud a proseguimento di via dei Fraschei – Via Pietro Nenni.

L'area appare come una lingua di terreno che si insinua all'interno dell'abitato ed attualmente risulta in minima parte coltivata a mais o grano e per la maggior parte incolta e ricoperta di arbusti e rovi che sono cresciuti sulle rovine dell'antica fornace che fu parzialmente demolita dopo l'ultima guerra (negli anni '70) e di cui non traspare più nulla se non rovine sparpagliate, lievi avallamenti e dossi formati dalle macerie dei vecchi fabbricati demoliti. L'area, nella parte coltivata, è percorsa da fossi per l'irrigazione che derivano da rami secondari privati della bealera di Orbassano. L'accesso ai terreni avviene da una parte attraverso una strada interpoderale che parte all'altezza dell'incrocio formato da Via Genova, Via della Bassa e Via G. Amendola e dall'altra da Via Pendina tramite l'antico accesso carraio alla cascina della fornace, completamente demolita, di cui rimangono solo più i due pilastri in mattoni corrispondenti all'ingresso originario.

Dal punto di vista paesaggistico, l'area del P.E.C.L.I. ha due connotazioni ambientali differenti tra l'area a nord e quella a sud. Nella zona a nord verso il concentrico, a ridosso di Strada Pendina e di Via Genova, ritroviamo il sedime dell'antica fornace con le rovine ormai ricoperte dalla vegetazione, a cui si può accedere dall'ingresso ancora segnalato da due pilastri in mattoni su strada Pendina che si ritiene di dover conservare per il valore documentale essendo particolari per la forma cilindrica e i mattoni fatti a mano. L'area è invasa da rovi e arbusti e da poche piante cedue che ne garantiscono una certa impenetrabilità. Nella parte a sud verso la campagna i terreni, liberi da macerie sono invece coltivati con colture generalmente a grano o a mais. Vi è anche un'area che pur rientrando nel perimetro del P.E.C.L.I., fa parte di una delle ultime residenze storiche del Comune di Orbassano costituendo parte del giardino con le vecchie tettoie e l'orto e per le quali si è deciso di conservare l'attuale assetto non intervenendo in alcun modo sull'esistente e lasciando l'area di pertinenza della villa. Tale decisione, pur richiedendo una restrizione della disponibilità di area fondiaria edificabile, è stata ritenuta assolutamente imprescindibile per preservare una delle ultime ville storiche di Orbassano

dalla riduzione del parco in quanto villa e giardino annesso costituiscono un insieme architettonico e ambientale di pregio per la nostra città.

INDIVIDUAZIONE PLANIALTIMETRICA ED AMBIENTALE

L'area in oggetto presenta un andamento planialtimetrico sostanzialmente pianeggiante e con una pendenza leggermente digradante da ovest (Via Amendola) verso est e da nord verso sud.

L'area, nel suo insieme, sia per la perimetrazione urbanistica che per le caratteristiche ambientali, si presenta eterogenea e solo in minima parte vincolata dalle preesistenti aree fabbricate. La zona di nuova edificazione è delimitata da Strada Pendina a Nord e dai sedimi dei fabbricati affacciati su via Genova e si sviluppa attorno alla nuova viabilità prevista parallela a Via Genova che si raccorda con Via della Bassa e che, oltre a permettere l'accesso ai nuovi fabbricati, potrà servire da alleggerimento del traffico che scorre su via Genova e su via Amendola. La rimanente area edificabile sfrutta invece l'attestazione su Via Amendola e sulla nuova strada di collegamento che parte dalla curva di Via Amendola e porta al prolungamento di Via dei Frasciei, come previsto in P.R.G.C..

E' stata prevista un'estesa area a verde pubblico a prato che potrebbe in seguito essere piantumata con rade piante quali querce, faggi, castagni e platani da definirsi in seguito in altra sede nei particolari; essa è compresa tra l'area di nuova edificazione a ridosso del concentrico e la nuova asta viaria di circonvallazione interna e fa parte di una più ampia zona a verde che si sviluppa interessando i tre P.E.C.L.I contigui 4.6.7. – 4.24.1. – 4.26.1. e si raccorda con l'esistente area a verde di via Allende, nell'ambiziosa previsione della progettazione della più estesa area a parco della città di Orbassano, in cui il verde si complementa con l'abitato formando un ambiente a misura d'uomo e ne fa parte in quanto sia spazio di relax, passeggio e aggregazione sia in quanto elemento privilegiato di arredo e di abbellimento del contesto urbano.

Sono previste in progetto diverse aree a parcheggio non eccessivamente estese che sono di servizio alle abitazioni nelle prossimità. Vi sarà un'area a parcheggio su via Genova a soddisfacimento soprattutto delle esigenze pregresse delle abitazioni che si affacciano su questa via, un'altra è prevista all'incrocio tra via Genova e via della Bassa a servizio delle abitazioni, della scuola e delle associazioni che hanno sede nel fabbricato della ex scuola materna ed inoltre vi è un parcheggio circa a metà della nuova viabilità a servizio dei nuovi insediamenti previsti. Lungo tutta la viabilità di progetto sono stati individuati parcheggi a lato delle corsie di scorrimento che soddisfano l'esigenza del

parcheggio distribuito diffusamente. E' evidente che i parcheggi sono stati localizzati e dimensionati per soddisfare la richiesta rispetto sia all'edificato che all'edificando.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELLE AREE OGGETTO D'INTERVENTO

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa si riferisce alle zone di P.R.G.C. indicate con le sigle 4.6.7.- 4.6.7.1. del P.R.G.C. vigente (SUE 04-05 del P.R.G.C. adottato), definite dalle Norme di Attuazione come aree di Categoria F, ovvero aree libere in contesto residenziale non ancora urbanizzate di rilevante dimensione. Obiettivo del P.R.G.C. è di consentire la trasformazione urbanistica in attuazione di interventi a prevalente destinazione residenziale in una successione attuativa coerente con la corretta programmazione degli interventi strutturali tecnologici e dei servizi.

Il P.R.G.C. prescrive inoltre per esse, come norma specifica:

“Sono aree poste a sud-est del concentrico, tra via Genova, strada Pendina, e la nuova asta di circonvallazione interna sud (a proseguimento di via dei Fraschei). Obiettivo del PRGC è quello di consentire un intervento di nuovo impianto (NI) con destinazione d'uso residenziale di tipo privato a completamento e ricucitura del tessuto esistente e degli insediamenti già realizzati con gli ultimi PPA, e nel contempo recuperare aree per servizi pubblici, ad integrazione di quelle necessarie per soddisfare il fabbisogno di aree per verde attrezzato del Distretto dei servizi D2”

Oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa è dunque l'urbanizzazione con la costruzione di nuovi fabbricati residenziali di edilizia privata e dei relativi servizi e delle aree a verde, nei limiti dei parametri urbanistici fissati dalle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente e adottato.

INDIVIDUAZIONE DELLE PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE AL P.E.C.L.I.

La superficie complessiva del P.E.C.L.I. ammonta a 66.032,00 mq.

La superficie è stata suddivisa in due comparti (A e B) di cui il comparto A è di 54.590,00 mq mentre il comparto B è di 11.442,00 mq.

Alla luce di quanto sopra premesso, l'area interessata dal presente P.E.C.L.I. è catastalmente così individuata:

COMPARTO A

Foglio	Particella	Superficie Catastale interessata dal PEC (mq.)	PROPRIETA'
20	32b	1.217	Garofalo Donato, Giavarini Carmen; Cotza Antonello; Maretto Cristina

20	35	2.642	Balbo Riccardo
20	37b	965	Balbo Riccardo
20	38	2.487	Azzato Daniele e Zanghi Gisella; Canale Nadia; FADIS Immobiliare S.r.l.
20	40	3.373	Azzato Daniele e Zanghi Gisella; Canale Nadia; FADIS Immobiliare S.r.l.
20	41a	210	Azzato Daniele e Zanghi Gisella; Canale Nadia; FADIS Immobiliare S.r.l.
20	41b	13.523	Azzato Daniele e Zanghi Gisella; Canale Nadia; FADIS Immobiliare S.r.l.
20	41c	27	Azzato Daniele e Zanghi Gisella; Canale Nadia; FADIS Immobiliare S.r.l.
20	64	2.666	Garofalo Donato, Giavarini Carmen; Cotza Antonello; Maretto Cristina
20	65b	10.731	Sandrone Carlo
20	66b	805	Sandrone Carlo
20	68b	270	Sandrone Anna Maria, Sandrone Carlo
20	69b	157	Sandrone Anna Maria, Sandrone Carlo
20	70b	1.038	Sandrone Carlo
20	126	120	Azzato Daniele e Zanghi Gisella; Canale Nadia; FADIS Immobiliare S.r.l.
20	261	5.180	Sandrone Carlo
20	352b	1.019	Garofalo Donato, Giavarini Carmen; Cotza Antonello; Maretto Cristina
20	360b	139	Avella Salvatore, De Vivo Anna
20	440b	667	Comune di Orbassano
20	468	702	Sandrone Carlo
20	504b	636	Sandrone Anna Maria, Sandrone Carlo
20	505c	317	Comune di Orbassano
20	512c	1	Comune di Orbassano
20	515	3.616	Visconti Consolata, Visconti Enrica, Visconti Giuseppe, Visconti Giuseppina, Visconti Luisa, Visconti Michelina
20	563	2.082	Caracciolo Carlo, Peira Patrizia

SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO A mq 54.590

COMPARTO B

Foglio	Particella	Superficie Catastale interessata dal PEC (mq.)	PROPRIETA'
20	63 parte	7.368	Canavesio Vittoria
20	230	4.074	Canavesio Vittoria

SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO B mq 11.442

SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTI A+B mq 66.032

La superficie di proprietà comunale all'interno del P.E.C.L.I. è di mq 985,00 di cui mq 318,00 con capacità edificatoria (particelle fg. 20 n. 505c e 512c) e di mq 667,00 (particella fg. 20 n. 440b) senza capacità edificatoria.

La superficie privata complessiva all'interno del P.E.C.L.I. è di mq 65.047,00 di cui mq 53.605 nel comparto A, suddivisi in mq 53.395 con capacità edificatoria e mq 210,00 (fg. 20 n. 41a) senza capacità edificatoria e mq 11.442,00 nel comparto B con capacità edificatoria.

La superficie territoriale totale (A+B) che produce volumetria è pari quindi a mq 65.155,00 (comparto A mq 53.395,00 privati + mq 318,00 pubblici; comparto B mq 11.442,00 privati) che, per un indice volumetrico di 0,35 mc/mq determina una volumetria complessiva di mc 22.804,25 di cui mc 18.799,55 per il comparto A (mc 18.688,25 privati e mc 111,30 pubblici) e mc 4.004,70 per il comparto B.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Destinazione d'uso Residenziale

Intervento edilizio Nuovo Impianto

Modalità di intervento S.U.E.

Superficie Territoriale totale P.E.C.L.I. (comp. A+B) mq. 66.032,00

Superficie Territoriale del comparto di progetto A mq. 54.590,00

Superficie Territoriale del comparto di progetto B mq. 11.442,00

Superficie di proprietà comunale con edificabilità
(fg. 20 n. 505c – 512c comp. A) mq. 318,00

Superficie di proprietà comunale senza edificabilità (comp. A) mq. 667,00

Superficie di proprietà privata con edificabilità
(fg. 20 n. 440b comp. A) mq. 53.395,00

Superficie di proprietà privata senza edificabilità
(fg. 20 n. 41a comp. A) mq. 210,00

Superficie totale avente capacità edificatoria del comparto A mq. 53.713,00

Superficie totale avente capacità edificatoria del comparto B mq. 11.442,00

Superficie totale avente capacità edificatoria
 (53.713+11.442) mq. 65.155,00

Indice Territoriale (P.R.G.C. vigente).....0,35 mc/mq

Indice Territoriale (P.R.G.C. adottato).....0,12 mq/mq
 (per cui si utilizzano i parametri di edificabilità del P.R.G.C. vigente = 0,35 mc/mq)

Volumetria realizzabile nel comparto A.....mc. 18.799,55

Volumetria realizzabile nel comparto B.....mc. 4.004,70

Volumetria realizzabile totale (A+B).....mc. 22.804,25

Altezza prevista nel P.E.C.....3 p.f.t. oltre sottotetto abitabili (settore Nord-Est)
4 p.f.t. oltre sottotetto abitabili (settore Sud-Ovest)

Abitanti insediabili comparto A.....n° 209

Abitanti insediabili comparto B.....n° 44,50

Standards minimi complessivi previsti da Art.21 L.R. 56/77 e s.m.i.

209 ab. comp. A x 25 mq/ab = mq 5.225,00

44,50 ab. comp. B x 25 mq/ab = mq 1.112,42

Aree a servizio richieste dal P.R.G.C. all'interno della superficie territoriale del P.E.C.L.I.:

Verde gioco e sportSP3 Min. { mq 20.000

ParcheggiSP4 Min. { mq. 3.130

Totale dismissioni richieste.....mq. 23.130

Aree a servizio richieste in base alla superficie territoriale del comparto di progetto:
 (Assolvimento degli standard urbanistici in relazione alla parzializzazione dell'area
 assoggettata a P.E.C.L.I.)

Comparto A

Verde gioco e sportSP3 Min. { mq 20.000/65.155x53.713 = 16.487,76mq

ParcheggiSP4 Min. { mq. 3.130/65.155x53.713 = 2.580,33mq

Totale dismissioni richieste comparto in progetto A..... 19.068,09mq

Comparto B

Verde gioco e sportSP3 Min. { mq 20.000/65.155x11.442 = 3.512,24mq

ParcheggiSP4 Min. { mq. 3.130/65.155x11.442 = 549,67mq

Totale dismissioni richieste comparto in progetto B..... 4.061,91mq

Riassumendo le dismissioni sono le seguenti:

Totale dismissioni previste in progetto nel comparto A = 19.600,00 mq > 19.068,09mq

Totale dismissioni previste in progetto nel comparto B = 4.010,93 mq < 4.061,91mq

Dismissioni minime richieste a parcheggio (da P.R.G.C. vigente)

3,5 mq/ab x (200+44,50) ab. = 887,25mq oppure 3130 mq

Superficie a parcheggio dismessa in progetto mq (4319+305,94)=4624,94mq>3130mq

<u>Comparto A</u>	L.R. 56/77 e 3/2013	Previsione P.R.G.C.	Sup. dismessa in progetto
dismissioni	5.225,00 mq	19.068,09 mq	19.600,00 mq

<u>Comparto B</u>	L.R. 56/77 e 3/2013	Previsione P.R.G.C.	Sup. dismessa in progetto
dismissioni	1.112,42 mq	4.061,91 mq	4.010,93 mq

<u>Comparto A +B</u>	L.R. 56/77 e 3/2013	Previsione P.R.G.C.	Sup. dismessa in progetto
dismissioni	6337,42 mq	23.130 mq	23.610,93 mq

La superficie in dismissione totale nel PEC 4.6.7. (comparto A + comparto B) ammonta a mq 23.610,93 rispetto alla richiesta di mq 23.130 per cui vi è un eccesso pari a mq 480,93.

Verde privato su terrapieno5 mq/abitante con minimo 60 mq a proprietà

Parcheggio privato1 mq/10 mc edificati

Poiché la superficie dei singoli lotti fondiari, delle strade e delle altre aree in dismissione è stata determinata graficamente, ciò potrebbe comportare la necessità di lievi adeguamenti dimensionali. In sede di frazionamento, prima della stipula della convenzione, saranno stabilite e riportate le esatte superfici, che rimarranno comunque all'interno delle tolleranze rispetto al totale territoriale. Le superfici quindi potranno subire lievi modifiche in sede di tracciamento finale.

PARAMETRI PROGETTUALI DEL COMPARTO A

Volumetria in progetto.....mc. 18.799,55

Superficie Territoriale del comparto di progetto.....mq. ..54.590,00

Dismissione Strade Pubbliche (non computate in dismissione).....mq. 10.223,00

Dismissione per verde pubblico.....mq 15.281,00

Dismissione per aree a parcheggio.....mq 4.319,00

Superficie totale in dismissione a servizi.....mq 19.600,00

di cui superficie privata a parcheggio ad uso pubblico (lotto 27 di mq 439,00 e lotto 28 di mq 607,00 per un totale di mq 1046,00) realizzata a carico dei lottizzanti e facente standard ma non scomputata.

Superficie Fondiaria (recintata).....mq 24.208,00

(di cui lotto 24 di mq 139 inserito all'interno della proprietà Avella De Vivo e lotto 29 di mq 2.051,00 inserito nella proprietà Balbo)

Superficie Fondiaria (non recintata a strade private).....mq 559,00
 (lotto 25 di mq 271,00 e lotto 26 di mq 288,00)

Superficie Fondiaria totalemq 24.767,00

Altezza3 piani fuori terra + sottotetto abitabile
4 piani fuori terra + sottotetto abitabile

PARAMETRI PROGETTUALI DEL COMPARTO B

Volumetria in progetto.....mc 4004,70

Superficie Territoriale del comparto di progetto.....mq 11.442,00

Dismissione Strade Pubbliche (non computate in dismissione).....mq 1.297,72

Dismissione per verde pubblico.....mq 3.704,99

Dismissione per aree a parcheggio.....mq 305,94

Superficie totale in dismissione a servizimq 4.010,93

Superficie Fondiaria (recintata).....mq 5.420,09

Superficie Fondiaria (non recintata a viabilità privata)mq 713,26

Superficie Fondiaria totalemq 6.133,35

Altezza3 piani fuori terra + sottotetto abitabile
4 piani fuori terra + sottotetto abitabile

PARAMETRI PROGETTUALI GENERALI (COMPARTO A+COMPARTO B)

Volumetria in progetto.....mc. 22.804,25

Superficie Territoriale del comparto di progetto.....mq. ..66.032,00

Dismissione Strade Pubbliche (non computate in dismissione).....mq. 11.520,72

Dismissione per verde pubblico.....mq 18.985,99

Dismissione per aree a parcheggio.....mq 4.624,94

Superficie totale in dismissione a servizi.....mq 23.610,93
 di cui superficie privata a parcheggio ad uso pubblico (lotto 27 di mq 439,00 e lotto 28 di mq 607,00 per un totale di mq 1046,00) realizzata a carico dei lottizzanti e facente standard ma non scomputata.

Superficie Fondiaria (recintata).....mq 29.628,09
 (di cui lotto 24 di mq 139 inserito all'interno della proprietà Avella De Vivo e lotto 29 di mq 2.051,00 inserito nella proprietà Balbo)

Superficie Fondiaria (non recintata a strada privata).....mq 1.272,26
 (lotto 25 di mq 271,00 + lotto 26 di mq 288,00 nel comparto A + aree a viabilità privata nel comparto B di mq 713,26)

Superficie Fondiaria totalemq 30.900,35

Altezza3 piani fuori terra + sottotetto abitabile
4 piani fuori terra + sottotetto abitabile

INTERVENTO PROGETTUALE

L'intervento è inteso urbanisticamente come un completamento organico dell'area residenziale delimitata da Via della Bassa, Via Genova, Via Amendola e Via Allende, attualmente caratterizzata da edifici residenziali eterogenei, senza particolari punti di aggregazione urbana.

Le ragioni che portano alla nuova destinazione urbanistica in progetto derivano dalle destinazioni previste dal P.R.G.C. visto che l'attuale destinazione non trova più ragione di mantenersi in relazione alle dinamiche di trasformazione urbana in atto e dai futuri sviluppi del settore immobiliare.

A livello progettuale gli obiettivi generali di P.R.G.C. sono stati sintetizzati in uno studio ambientale semplice ma organico verificando l'impatto degli edifici nel contesto in cui si vanno a collocare e vengono per le aree di P.E.C.L.I. così definiti:

- Completo rispetto delle previsioni di P.R.G.C.
- Insediabilità sostenibile con equilibrato rapporto tra aree da edificarsi e aree pubbliche a verde ed a parcheggio, di gran lunga superiore agli standards derivanti dalla Legge Regionale 56/77 e s.m.i., all'interno di un corretto e razionale utilizzo delle superfici.
- Progettazione di un'area urbanistica planimetricamente ben inserita nell'abitato esistente per quanto attiene soprattutto alla viabilità e alla dimensione dei fabbricati.

Le previsioni di P.E.C.L.I. prevedono un insediamento di edilizia residenziale di tipo privato; l'insediamento residenziale previsto è costituito da 23 lotti (nel comparto A) e 4 lotti (nel comparto B) elevati a uno, due e tre piani fuori terra, oltre sottotetto abitabile, il quarto piano fuori terra è consentito dalla normativa di zona solo in una parte del P.E.C.L.I. ma si cercherà di non farne uso, se possibile, al fine di limitare l'altezza e quindi l'impatto dei fabbricati, in un'area che ha la vocazione a complemento della zona limitrofa R6 quale zona residenziale di villette uni-bifamiliari o piccole palazzine. I singoli lotti prevedono aree a verde privato e autorimesse interrato.

Vi saranno inoltre:

- superfici private (area 25 di mq 271 e area 26 di mq 288 a viabilità privata nel comparto A e area di mq 713,26 a viabilità privata nel comparto B) non dismesse e destinate all'accesso comune ai lotti privati edificabili;
- superfici che saranno annesse a proprietà già edificate attigue al P.E.C. (area 24 di mq 139 annessa alla proprietà Avella De Vivo);

- superfici private da destinarsi a standards a parcheggio nel comparto A mq 1.046 (area 27 di mq 439 e area 28 di mq 607);
- infine superfici che saranno mantenute di pertinenza della villa di proprietà Balbo (area 29 di mq 2051), quale spazio a parco che si è ritenuto utile non smembrare, in accordo con la pubblica Amministrazione a vantaggio non solo della proprietà ma dell'intera collettività, quale ultimo parco di un certo pregio fra quelli ormai scomparsi delle antiche ville orbassanesi.

L'accesso ai lotti avverrà per la maggior parte dalla nuova viabilità interna di P.E.C.L.I. prevista come bretella di collegamento tra Strada Pendina e l'incrocio con Via Amendola, Via Genova e Via della Bassa.

La notevole quantità di parcheggi, le diffuse aree a verde oltre alla sistemazione della viabilità integrata alla esistente permetteranno anche di migliorare complessivamente la qualità urbana degli insediamenti esistenti contigui migliorandone la fruibilità e la godibilità.

LE TIPOLOGIE EDILIZIE

Nell'insieme l'intervento urbanistico residenziale in progetto risulta costituito da uno sviluppo armonico di viabilità, parcheggi, verde e edifici che presentano una notevole integrazione ambientale con il tessuto circostante, rivolto al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione di una zona periferica che deriva dalla dismissione di un'area manifatturiera (ex fornace) completamente diruta e invasa dalla vegetazione. I vari blocchi edilizi saranno elevati da uno a tre/quattro piani fuori terra al massimo, oltre al sottotetto abitabile al fine di essere integrati nel tessuto urbanistico circostante senza forzature dimensionali che in una città come Orbassano sarebbero deleterie. Complessivamente i blocchi edilizi sono disposti secondo una tipologia semplice di allineamento stradale, con altezze diverse in quanto funzionali alla volumetria complessiva disponibile su ogni lotto ed ai differenti tagli delle cellule abitative.

Le soluzioni da adottare consigliate saranno tutte iscritte all'interno delle collaudate tecnologie tradizionali che la fantasia dei progettisti potrà ingentilire o abbellire in una facciata o in uno scorcio prospettico ben progettato.

Si è tenuto conto dei piani altimetrici esistenti adiacenti all'intervento, evitando stravolgimenti altimetrici dei siti.

La quota di partenza è dettata dal piano altimetrico della via Genova e dal piano altimetrico esistente a sud dell'area di intervento, dove verrà realizzata la viabilità di tipo ring.

L'accesso pedonale avviene dal marciapiede senza barriere architettoniche.

Per dar la maggior continuità possibile al marciapiede ad ai parcheggi pubblici gli ingressi carrai sono stati ridotti al minimo e mantenuti in quota.

L'esposizione complessiva così come progettata risulta buona sia ai fini abitativi che per il posizionamento di pannelli solari termici e fotovoltaici.

L'intervento è di tipo privato, la destinazione d'uso è residenziale.

I fabbricati dovranno essere rispondenti alle normative vigenti in ambito urbanistico edilizio, strutturale, energetico ambientale, impiantistico e in generale ad ogni norma vigente o comunque introdotta prima della loro edificazione.

VIABILITA' E DISTRIBUZIONE DEI LOTTI

La viabilità del nuovo insediamento residenziale, sarà caratterizzata da una nuova viabilità interna di penetrazione, parallela a via Genova, che darà accesso ai singoli lotti edificabili completando le previsioni urbanistiche della viabilità di zona, collegata a via Pendina, a via della Bassa e via Amendola. La nuova viabilità ha lo scopo, oltre che permettere l'accesso ai lotti, di decongestionare la viabilità su via Genova che attualmente è gravata da un eccessivo traffico veicolare superiore a quanto l'asse viario può sopportare. A tale scopo potrà essere presa in considerazione dall'Amministrazione comunale, la possibilità di alternare con via Genova il traffico veicolare nei due sensi e migliorare quello pedonale su via Genova con l'introduzione di un marciapiede, anche solo tracciato sull'asfalto in seguito all'introduzione di un senso unico di marcia veicolare.

A completare la viabilità pubblica sono previsti pochi tratti di viabilità privata ad uso pubblico.

In corrispondenza delle intersezioni stradali e dei passaggi pedonali saranno realizzate pavimentazioni lievemente rialzate con materiali o blocchetti rumorosi ed eventualmente di materiale di colore differente dall'asfalto per il rallentamento del traffico veicolare. La nuova viabilità di Piano sarà corredata di parcheggi a lato strada per consentire un facile parcheggio temporaneo e degli ospiti non lontano dalle residenze.

Vi sarà anche la dotazione di più ampi parcheggi all'interno del P.E.C.L.I., tra cui lungo via Genova nel lotto lato strada attualmente sterrato, lungo la nuova via di Piano con spazi di marciapiede laterali e baricentrici alla zona di sviluppo urbano del P.E.C.L.I., di fronte alla scuola di via della Bassa e al centro AGAFH lungo via Genova ed infine nella parte a sud della nuova zona urbanizzata tra il lotto 22 e il lotto 23.

I lotti sono stati distribuiti nell'intento di armonizzarsi con quelli esistenti, così come i nuovi edifici, migliorando la qualità urbana e ambientale.

Nella zona di sviluppo urbano lungo la nuova via di Piano parallela a via Genova, si sono previsti lotti con edifici a uno/due piani f.t. sul lato verso via Genova, dove le tipologie edilizie esistenti sono già mono e bifamiliari mentre su lato verso via Pendina, che è caratterizzata da un'edilizia varia, dalla casa monofamiliare alla palazzina pluripiano intensiva, si sono previsti interventi misti sia di edilizia estensiva mono-bifamiliare sia intensiva con palazzine di non più di tre/quattro piani f.t. e comunque rispondenti alle disposizioni di P.R.G.C. e alle esigenze ambientali ed estetiche.

I lotti prevedono ampi spazi a prato e piantumati in cui integrare le costruzioni da edificarsi per incrementare il verde cittadino, anche privato.

SPOSTAMENTO DELLA LINEA ELETTRICA DI MEDIA TENSIONE

Per quanto riguarda la linea elettrica di media tensione che attualmente corre attraverso l'area di P.E.C.L.I. su pali di sostegno in cemento, sarà predisposta una tubazione interrata al di sotto del sedime stradale della nuova asta viaria esterna (ring) sul prolungamento di via Fraschei e via Nenni che costituisce nuova circonvallazione interna sud.