



## **RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO**

*allegata alla presentazione del P.L di via Garibaldi / ang. Via Manzoni*



## **Capitolo 01**

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Il lotto interessato dal Piano Attuativo in oggetto si trova in prossimità dell' incrocio tra le pubbliche vie Garibaldi e Manzoni; immerso in un contesto pienamente urbanizzato e prevalente residenziale è però prossimo al locale istituto scolastico e a poca distanza dalla SP 229.

Il lotto si presenta ad oggi come un terreno vergine e coltivato a prato ma nella sua totalità ben definito e delimitato a mezzo di recinzione; l'accesso allo stesso è garantito da nm. 2 cancelli metallici , uno pedonale ed uno carraio, che si affacciano sulla via Garibaldi.

Secondo quanto dettato dal vigente PGT, e come si può vedere nelle tavole grafiche dello stesso, il lotto oggetto di Piano di Lottizzazione è suddiviso in due zone: una ,campita di colore beige, a destinazione residenziale ed avente caratteristiche di media densità (1,5 mq/mq) e tessuto semiaperto avente il suo principale affaccio sulla via Manzoni mentre a destra così come a sinistra confina con lotti già edificati.

La seconda ,campita di azzurro, identificata come ambiti per servizi che si trova invece in stretto rapporto con un area a verde urbano con ad oggi nessuna funzione specifica e non attrezzata.

La stessa, così come l'adiacente parcheggio pubblico, è chiara risultanza di precedenti Piani Attuativi con aree soggette a cessione a favore del Comune.

## **Capitolo 02**

### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Sul lotto in oggetto è stato elaborato e presentato un progetto edilizio volto alla realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale composta da nm. 11 appartamenti disposti su 3 livelli fuori terra e con un piano interrato ad uso prevalente di autorimessa con cantine e locali tecnici.

Il fabbricato si presenta come una architettura sobria e dallo stile moderno ed elegante dove gli appartamenti, di varia metratura e tipologia, godranno tutti di minimo 2 affacci e balconi mentre quelli siti al piano terreno di ampio giardino; i materiali di costruzione in progetto, così come le finiture interne di indiscutibile pregio, renderanno questa residenza di elevato standard qualitativo e comfort abitativo.

Il progetto si pone l'obbiettivo di soddisfare, oltre alle richieste dell'operatore che deve obbligatoriamente confrontarsi con il già difficile mercato immobiliare, anche le esigenze della collettività così come presentateci dalla spett.le Amministrazione Comunale in itinere.

Dopo numerosi incontri e analisi del PGT e dei suoi documenti le opere pubbliche da eseguirsi in capo all'operatore e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria così come della monetizzazione degli standard stabiliti dalla Delibera di Giunta nm. 151 del 13 Novembre 2014 sono i seguenti:



- la cessione di una fascia di suolo ed il successivo realizzo dell' allargamento del tratto di marciapiede esistente della via Manzoni e prospiciente il lotto oggetto di P.L .
- il realizzo di un' area a verde munita di irrigazione automatica e con una zona attrezzata con giochi per bambini e attrezzi fitness completata dall' installazione di panchine
- il realizzo di una pista ciclo-pedonale di collegamento tra le vie Manzoni e Garibaldi che si svilupperà in parte a margine della predetta area verde ed in parte in fronte all'edificio in progetto per la quale servirà all' ingresso pedonale principale.
- il realizzo di nuovi posti auto (nm. 10) ad incremento di quelli già esistenti nel parcheggio di via Garibaldi

Il progetto di P.L. si configura quindi come il tassello mancante a completamento ,nonchè a miglioramento, del tessuto urbano consolidato ed esistente; il fabbricato di prossimo realizzo riempie uno spazio vuoto ponendosi in continuità, urbanistica ed architettonica, con l'intorno.

### **Capitolo 03** **DESCRIZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE**

Le opere di pubblica utilità in progetto sono varie e con il comune scopo di migliorare ed implementare la zona oggetto di Piano Attuativo di tutte quelle dotazioni utili ,per non dire necessarie, affinché il tessuto urbano così come ancor più le persone che lo vivono possano godere di spazi collettivi ed infrastrutture.

Il marciapiede esistente sulla via Manzoni che attualmente ha un calibro di cm 70-80 circa, verrà allargato fino alla misura di cm 150 attraverso la demolizione della recinzione esistente e la futura costruzione della nuova in arretramento; così facendo non si andrà a diminuirà il calibro stradale della via Manzoni e si renderà certamente più agevole e sicuro il passaggio pedonale.

Verrà poi realizzata una pista ciclo-pedonale che si sviluppa dal predetto marciapiede della via Marconi fino all' attuale attraversamento pedonale sulla via Garibaldi, collegamento che sarà di certo apprezzato dalla popolazione tutta e ancor di più dall'utenza della vicina scuola statale; la stessa avrà inoltre funzione di accesso principale pedonale al fabbricato di prossimo realizzo.

Il percorso avrà una larghezza di 280 cm e sarà realizzata con una pavimentazione in asfalto, sarà circondata dal verde ed illuminata.

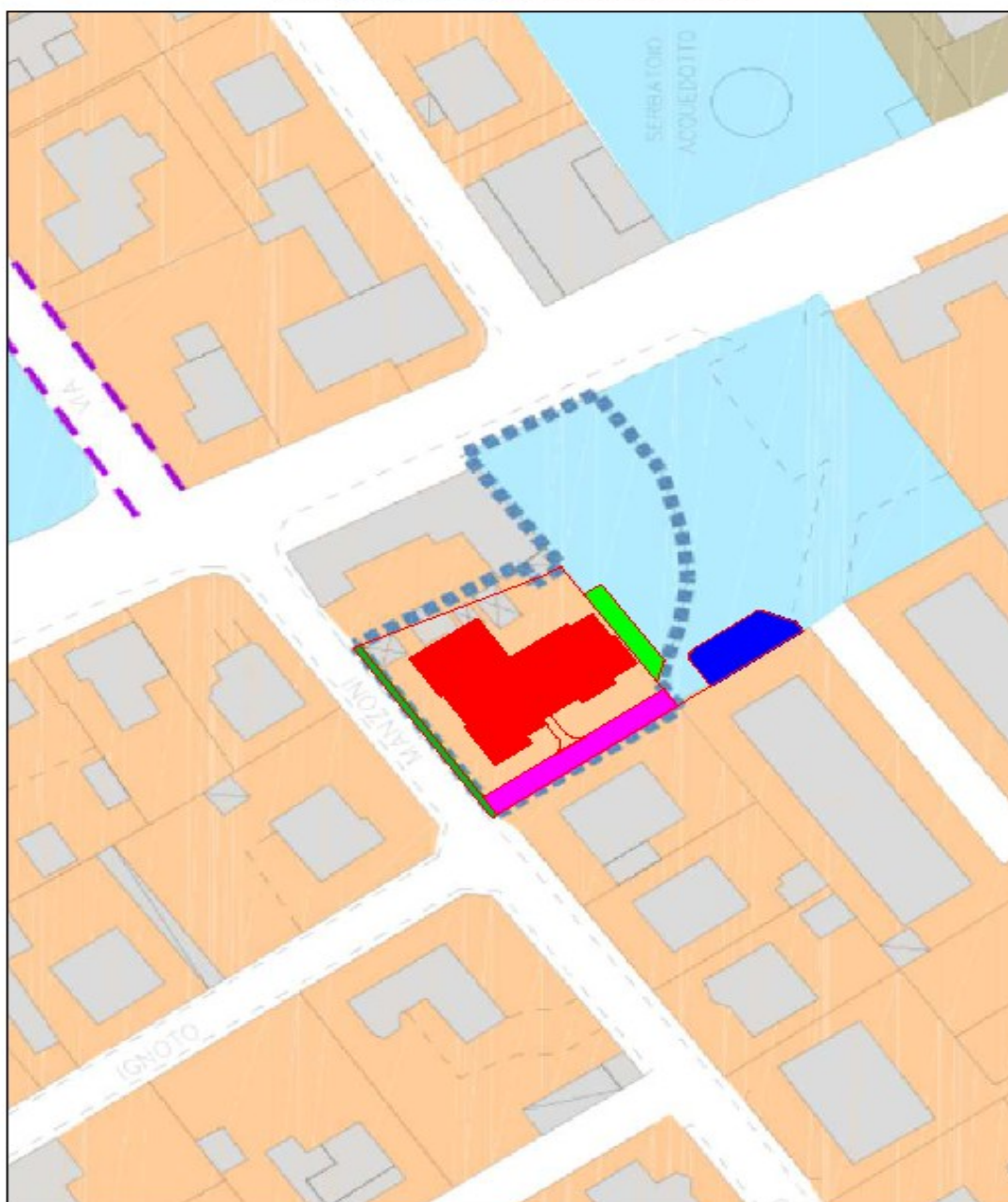
L ' area del P.L destinata a servizi ,con l'abbattimento della recinzione esistente, si fonderà con la esistente zona a verde per formare un' unica vasta superficie a giardino pubblico mediante opere di livellamento del terreno, semina e piantumazione di numerosi alberi. Saranno inoltre realizzate delle aree pavimentate con attrezzature quali giochi per bambini ed una stazione fitness, il tutto sarà completato da numerose panchine ove le persone potranno sostare per godere del verde oppure per controllare i propri figli intenti a giocare. Le varie zone attrezzate, tutte pavimentate con l'utilizzo di speciale materiale antiurto in gomma colata composta da granuli di gomma colorata, hanno rispettivamente una superficie di 19,50 mq. per l'altalena, 82,00 mq. per l'area fitness, 137,00 mq. per l'area gioco bimbi.

Il parcheggio auto esistente con accesso/uscita sulla via Garibaldi verrà in parte modificato ed implementato di ulteriori num. 10 posti auto; ciò permetterà una maggiore dotazione di stalli di sosta nonché una migliore fruizione dello stesso considerando che quest'ultimo funge già da accesso carrabile ad un vicino complesso di villette a schiera e che sarà via di accesso alla rampa di collegamento con il piano interrato/autorimesse del fabbricato in progetto.

## **Capitolo 04**

### **DATI TECNICI E PLANOVOLUMETRICI**

*Estratto del PGT con inserito il progetto in oggetto ed identificazione delle aree proposte in variazione di destinazione/uso oggetto di convenzione*



<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Superficie Edificabile - mq. 504,00	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Edificio Residenziale in Progetto - mq. 344,76	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: magenta; border: 1px solid black;"></span> Pista Ciclo-Pedonale - mq. 94,00
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Superficie Amabile per Servizi - mq. 681,38	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Rampe di Accesso Carrabile al Piano Interrato Autorimesse - mq. 64,00	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Area a Verde Privato - mq. 39,00
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkgreen; border: 1px solid black;"></span> Allargamento del Marciapiede Esistente - mq. 28,00	