

Nella presente relazione si illustrano le motivazioni e le scelte adottate per la progettazione di un piano particolareggiato di 150x240 metri lineari, in un'area con destinazione "C" del Piano Regolatore Generale.

Le zone "C" sono zone scarsamente edificate o inedificate, di espansione a prevalente destinazione residenziale, che vanno edificate secondo i parametri di cui al D.M. 1444/68.

Il progetto ha come scopo di intervento la riqualificazione della suddetta area, con l'intento di rendere la zona residenziale interessata ben integrata con il contesto circostante, a tal punto da non alterare la morfologia del territorio stesso.

Il terreno confina a nord con una strada urbana di quartiere di tipo "E" e negli altri tre lati con strade locali urbane di tipo "F". La distanza minima dai confini verrà rispettata, ovvero 7,5 metri dal lato nord e 5 metri dagli altri tre lati.

SISTEMA DELLA VIABILITÀ

Il progetto prevede l'apertura di una serie di strade carrabili, che condurranno direttamente alle aree residenziali, e l'apertura di una strada principale che si collega alla strada comunale, posizionata a nord del lotto. La definizione e l'assetto delle reti tecnologiche è stato rivisto alla luce del nuovo stato dell'arte delle opere di urbanizzazione al contorno.

La carreggiata stradale principale, prevalentemente nel rispetto delle Norme tecniche e al codice della strada, è a doppio senso di marcia da 10 mt e comprensiva di corsie carrabili (2,75 ml l'una) e marciapiedi pedonali (da 2,00 ml) e pista ciclabile ad una corsia.

L'organizzazione del traffico veicolare nella rete viaria sarà realizzata attraverso una opportuna segnaletica verticale e orizzontale, assumendo gli standard previsti nel regolamento di attuazione del Codice della Strada.

In prossimità della nuova arteria centrale e delle sue strade carrabili, pedonali e ciclabili verranno realizzati i seguenti impianti in sottosuolo:

- Linee elettriche.
- Linee telefoniche.
- Rete d'acqua
- Rete gas
- Rete fognaria

L'urbanizzazione in progetto sarà servita da una rete di smaltimento delle acque meteoriche articolata in una rete di collettori principali - che attraversano la futura lottizzazione - e da rami secondari a pettine allacciati ai predetti collettori principali.

STRUTTURA SCOLASTICA E BIBLIOTECA

La prima fase di esecuzione prevede la realizzazione delle infrastrutture, ossia la compimento dell'asilo nido e dei servizi di tipo collettivo (biblioteca). Tali infrastrutture hanno l'accesso direttamente sulla stata comunale urbana già esistente, alla quale si allaccerà la nuova arteria che attraverserà l'interno quartiere, collegando le residenze alle suddette infrastrutture.

L'accesso all'asilo nido dovrà essere sicuro e protetto, infatti secondo l'ex DM 18 dicembre 1975, sarà garantita la presenza sia di un piazzale di ingresso, posto ad almeno 2 metri dal tracciato viario, e di un parcheggio interno destinato alla sosta dei cicli e dei motocicli.

Anche nella biblioteca sarà realizzato un piazzale di ingresso, al quale sarà consentito sia l'accesso carrabile che pedonale, e un parcheggio dedicato (1 mq/10mc) per le auto e un parcheggio biciclette (0,4/0,6 stalli ogni posto a sedere).

In entrambe i lotti saranno predisposte delle zone verdi e dei filari alberati per mitigazione visiva ed acustica.

CARATTERISTICHE DEI TIPI EDILIZI

Nel quartiere saranno presenti delle zone destinate all'edificazione libera privata. Saranno, infatti, predisposte tre zone residenziali semplici, con case a schiera e case a linea; le prime a due piani e le seconde da 4 piani fuori terra. Nelle case a linea potranno essere inclusi anche ambienti con destinazione d'uso diversa da quella abitativa, ma compatibile con essa, quali studi professionali e/o uffici.

In aggiunta è stata prevista una zona residenziale mista, costituita da case a linea da cinque piani, dove il piano terra sarà dedicato alla realizzazione di negozi, il cui perimetro è contenuto entro la costruzione sovrastante.

Le aree scoperte interne ai lotti residenziali devono assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento. Verrà garantito, quindi, un sistema di drenaggio efficiente, che favorisca l'eliminazione degli inquinanti e crei un ambiente adatto alla crescita delle piante.

Le aree interne dei lotti residenziali sono attraversate da strade pedonali/ciclabili, chiuse con sbarra o cancello, ma all'occorrenza carrabili per scarico merci, accesso disabili ed eventuali traslochi; verranno garantiti degli idonei spazi di manovra.

RISPARMIO ENERGETICO

Ottimizzazione dei consumi energetici, adottando tecnologie di produzione efficienti e massimizzando l'uso di energie rinnovabili. In particolare gli edifici saranno dotati di caldaie a condensazione, di impianti per il solare termico ed illuminazione con tecnologia a led.

INQUINAMENTO ACUSTICO

In sede di progettazione dovranno essere individuate strategie per il contenimento dei livelli di rumore prevedendo: piantumazioni arboree e di siepi ai bordi delle strade e costruire gli edifici con materiali fonoassorbenti.

PARCHEGGI – SPAZI DI MANOVRA

Lungo la viabilità saranno predisposti dei parcheggi pubblici; essi saranno tutti con accesso diretto dalla sede carrabile e saranno opportunamente separati dai marciapiedi, nonché delimitati con apposita segnaletica orizzontale e verticale.

Tutti i parcheggi e i piazzali devono essere asfaltati o pavimentanti.

Le aree rimanenti dovranno essere sistemate a verde e/o pavimentate con materiali che permettono la permeabilità dell'acqua.

VERDE PUBBLICO

Il progetto prevede per ciascuna area verde la definizione e ubicazione dei viali pedonali e ciclabili, delle essenze arboree e degli elementi di arredo urbano.

Le aree verdi consistono in spazi per giochi per l'infanzia, in prossimità dell'asilo nido, parco con attrezzature sportive e parchi pubblici liberi.

Il verde interno ai lotti edificabili forma delle quinte vegetali con piantumazione schermate. Le zone di verde alberato saranno delimitate da cordonate, seminate a prato e saranno caratterizzate da siepi, e da filari di albero ad lato fusto (uno ogni 6 metri). Per la zona esposta a nord si predisporranno delle alberature sempreverdi (pini, abeti, ecc.), per fronteggiare i freddi venti invernali, mentre per la zona esposta a sud verranno piantati alberi a foglia caduca, che attenuano gli effetti del sole, lasciano filtrare i raggi del sole in inverno ombreggiando, invece, in estate, del vento e della pioggia. Gli alberi svolgono un'importante funzione ecologica, aiutando a migliorare la biodiversità e garantendo un minore inquinamento acustico.

ARREDO URBANO

Le aree saranno attrezzate con arredi di varia tipologia, panchine lungo i viali interni e nelle zone di sosta, cestini, fontanelle.

SCARICHI E RIFIUTI SOLIDI

All'interno di ciascun lotto le acque nere, provenienti dagli scarichi dovranno essere convogliate in apposito impianto di smaltimento da collegate alla fognatura esistente sulla viabilità principale. Lo smaltimento delle acque chiare e di acque meteoriche recuperate da piazzali e parcheggi, avverrà tramite il collettore fognario esistente sulla viabilità principale. Per la raccolta dei rifiuti solidi urbani si prevede un sistema di raccolta recintato, da collocare all'interno di ogni lotto.