

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

premessa

Nell'ambito del progetto per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione artigianale, si procederà alla sistemazione di una zona a verde pubblico, collegata al quartiere di piazzale Moroni da un nuovo percorso pedonale che arriva in via Barbini. Tale zona ospiterà in particolare un nuovo campo da calcetto con annessa struttura di servizio, e consentirà di rafforzare la coesione urbana e sociale tra la zona residenziale e quella produttiva.

linee generali di progetto

L'area interessata dal progetto rappresenta un residuo di territorio agrario abbandonato, posto tra la zona industriale del Paip di Legino e il quartiere residenziale di edilizia pubblica di Piazzale Moroni. Per questo ambito, il Pris ha previsto una evoluzione verso il tessuto urbano che, nel tempo, non è mai stata attuata. La ragione è che, per la struttura geomorfologia del sito e per il carattere sostanzialmente compiuto che la zona residenziale è venuta assumendo, la vocazione insediativa di questo scampolo di territorio appare più orientata ad essere un ultimo, limitato episodio del tessuto artigianale, piuttosto che una nuova occasione di espansione residenziale.

Questa affermazione trova giustificazione anche rispetto allo scenario urbanistico e territoriale di livello comunale che, dopo l'intenso sviluppo di natura residenziale degli anni 60/80, ha visto lo sostanziale stabilizzarsi della richiesta di nuove abitazioni popolari, oltre all'emergere di una nuova esigenza di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, che inducono ad una rimeditazione delle vocazioni territoriali complessive.

In particolare, come dimostra il recente episodio dell'insediamento nelle aree ex Erg di nuove attività artigianali e di servizio, si è manifestata recentemente una domanda di localizzazione di attività produttive di piccole dimensioni che scontano una rarefazione delle aree disponibili a livello comprensoriale.

Nello specifico caso in esame è sembrato quindi assai più utile, sotto il profilo dell'impiego razionale, efficace ed efficiente delle risorse territoriali, proporre una sostanziale modifica della previsione di urbanistica vigente, in modo da rendere possibile un insediamento produttivo che, per impronta insediativa, caratteri architettonici e attività ospitate, possa raccordarsi senza conflitti con le attività produttive già insediate e il tessuto residenziale di contorno.

Dal punto di vista dell'articolazione spaziale la proposta si presenta quindi con un elevato grado di fattibilità avendo riguardo ai seguenti fattori:

- la quota di spiccatto del nuovo insediamento, che consente di mantenere le volumetrie al di sotto del piano di elevazione del quartiere residenziale;
- la facilità dei collegamenti infrastrutturali con il Paip, che consente di urbanizzare la nuova zona con un basso investimento e senza sensibili alterazioni dell'assetto geomorfologico dell'area;
- la messa a disposizione di una stabile riserva di verde pubblico a livello zonale.

descrizione del progetto

Come accennato l'area di intervento è attraversata dal rio Galletto. L'insediamento viene posizionato in sponda sinistra che offre una parte pianeggiante e un declivio più lieve, mentre il versante della collina che sale sopra la sponda destra rimane escluso dall'intervento.

La prima fase della progettazione, come più analiticamente descritto nella verifica idraulica, prevede la realizzazione di un nuovo argine per il rio Galletto, il cui alveo viene allargato e regolarizzato. Successivamente viene impostato l'intervento della strada pubblica che raggiunge il lotto dalla viabilità comunale che attraversa il PAIP. Tale operazione prevede la riqualificazione di parte della viabilità privata esistente che attraversa il lotto già insediato confinante con l'area di intervento e la sua trasformazione in strada pubblica. All'ingresso della proprietà si procede poi alla realizzazione della nuova strada che dovrà superare il rio, arrivare in sponda sinistra e servire l'edificio in progetto: la strada gira intorno al fabbricato e collega entrambi i livelli in progetto alle due quote previste.

All'ingresso del lotto viene ubicato il parcheggio pubblico.

Sempre in corrispondenza dell'accesso all'area viene realizzato un piazzale privato da destinarsi al parcheggio di mezzi e/o a zona operativa di carico e scarico merci a servizio dell'insediamento. Tale

scelta è funzionale alla necessità di superare alcune ristrettezze logistiche determinate dalla ridotta dotazione di aree scoperte annesse alle unità immobiliari.

La parte settentrionale del lotto sarà sistemata a verde pubblico attrezzato: infatti è prevista la realizzazione di un campo da calcetto e di una piccolo volume smontabile, con struttura in metallo e tamponamento in legno, che ospita gli spazi di servizio al campo stesso (spogliatoi e servizi igienici).

STIMA DEL COSTO

La rilevazione del costo riconoscibile di costruzione viene eseguita con computo estimativo analitico, allegato allo Strumento Urbanistico Attuativo relativo alla realizzazione dell'edificio artigianale, di cui il progetto del campo da calcetto costituisce un'opera a scomputo.

COSTO RICONOSCIBILE DI COSTRUZIONE

	Costo unitario	Quantità	Costo tot.
Preparazione piano di posa	5,00 €/mq	1.190,00	5.950,00
realizzazione rampa di accesso carrabile	42,00 €/mq	60,00	2.520,00
muro di contenimento ad est	750,00 €/ml	50,00	37.500,00
pavimentazione in autobloccanti	60,00 €/mq	730,00	43.800,00
spogliatoi	a corpo		15.000,00
campo da calcetto	60,00 €/mq	460,00	27.600,00
Totale parziale			132.370,00
Imprevisti		0,05	6.618,50
Progettazione		0,05	6.618,50
TOTALE ARROTONDATO			145.607,00