

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AMBITO DI PSC MAMAGO – AN 2

SUB AMBITO DI PROPRIETA'
SOCIETÀ IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.
(LEGALE RAPPRESENTANTE GEOM. GIANMARIO FONTANELLA)

RELAZIONE TECNICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE



REV_Novembre 2023

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Ingegneri, Pianificatori
e Conservatori
DOTT. ARCH. PAOLO PAGANI
Architetto 65

Il *sub ambito* di trasformazione oggetto di intervento è sito nella parte più a sud dell'*Ambito AN2 Mamago* e presenta una *Superficie Territoriale* pari a **MQ 18.805,00**.

L'intero ambito si trova ad ovest dell'abitato di S.Nicolò.

- Analizzando la relativa “*Scheda di ambito – ALL N1*” si evince che gli obiettivi generali dell'intervento sono mirati a creare un'offerta edilizia prevalentemente abitativa, congrua e in armonia al contesto ambientale e urbanizzato esistente, “... *volto all'equilibrio tra architettura, uomo e paesaggio*”;
- A tal fine le tematiche di maggior rilievo sono costituite dal potenziamento delle dotazioni territoriali, dal tema dell'invarianza idraulica volta al miglioramento e regimazione delle acque di prima pioggia e dal miglioramento dell'accessibilità del traffico veicolare alla Provinciale n° 7, a sud dell'abitato;

La proposta progettuale pertanto prevede la realizzazione di un complesso residenziale non intensivo, costituito da bifamiliari e palazzine; tale complesso si svilupperà attorno ad un ampio parco con finalità di laminazione delle acque meteoriche ed un proprio sistema viario carrabile e pedonale.

L'intervento verrà realizzato in quota unica, non sono più previsti i due stralci originari. Infatti l'Amministrazione non ritiene più che sia strategica la realizzazione dell'asse stradale originariamente proposto (infrastruttura viaria fra il comparto residenziale e la Strada comunale Via Castello Noce), in quanto l'Ambito AN2 di PSC sarà realizzato solo in minima parte, in base agli AO depositati in Atti Comunali.

A compensazione dell'intervento privato, oltre alle OO.UU. ed alla Vasca di laminazione previsti, la Proprietà *Immobiliare Il Vecchio Pozzo S.a.s.* parteciperà all'*Intervento di adeguamento sismico del Centro Sociale di Santimento*, adeguamento che verrà realizzato direttamente dal Proponente per una quota pari ad € 201.316,79.

Il complesso residenziale sarà costituito da n° 12 villette bifamiliari (per un totale di n° 24 unità) e n° 5 palazzine (per un totale di n° 22 unità).

I nuovi immobili verranno realizzati nel rispetto della qualità edilizia in termini di efficienza energetica (sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili, quali pompe di calore, sistemi di contenimento energetico degli edifici per evitarne la dispersione termica, quali cappotti termici costituiti da intonaci termoisolanti con sfere di polistirene espanso), contenimento del rischio sismico ed utilizzo di energie rinnovabili.

Dettaglio delle scelte progettuali effettuate:

- Il primo problema affrontato è stato quello del **SISTEMA DELLA VIABILITÀ**, poiché appariva come la prima criticità presente nello stato di fatto dei luoghi. Era importante approcciare questo tema per primo, per poter progettare organicamente tutto l'edificato e creare un adeguato accesso al complesso residenziale, senza che esso compromettesse il layout distributivo degli edifici ed evitando che la nuova carreggiata a servizio dei fabbricati spezzasse o frammentasse il sub ambito stesso.

A sud est del sub ambito si trova il nodo critico di immissione da via Quasimodo sulla Provinciale n° 7, strada molto congestionata dal traffico automobilistico. Per garantirne e migliorarne l'accessibilità era stata progettata una viabilità diversificata, che prendesse in considerazione l'ipotesi di allaccio a Via Castello Noce.

Si precisa però che l'Amministrazione non ritiene più che la realizzazione dell'asse stradale originariamente proposto (infrastruttura viaria fra il comparto residenziale e la Strada comunale Via Castello Noce), sia strategica, in quanto l'Ambito AN2 di PSC sarà realizzato solo in minima parte, in base agli AO depositati in Atti Comunali.

È stata pensata quindi una nuova strada, larga mt 8.50, con marciapiede di mt 1.50 sul lato nord, collocata nella zona sud del sub ambito, accessibile dalla strada *senza*

uscita che si dirama da Via Quasimodo e che ora termina pochi metri più avanti di fronte a un condominio.

La viabilità secondaria, all'interno ed al servizio del comparto residenziale, sarà costituita invece da una strada ad anello, che si diramerà da quella principale, avente ad ovest larghezza mt 6.00 con relativo marciapiede di mt 1.50, mentre il ramo est avrà una larghezza di mt 7.00 con relativo marciapiede di mt 1.50.

Tali strade saranno cedute al Comune, e pertanto la loro gestione e manutenzione non sarà presa in carico dalla Proprietà.

▪ **LAYOUT DELL'EDIFICATO**

Per quanto riguarda il *Layout dell'edificato* è stata pensata la distribuzione di n° 12 villette bifamiliari (per un totale di n° 24 unità), dislocate lungo l'anello stradale secondario e n° 5 palazzine (per un totale di n° 22 unità), quattro poste sul lato nord del sub ambito (raggruppate due alla sinistra e due alla destra della strada di connessione con la zona nord dell'ambito) ed una posta a nord ovest, in adiacenza al parco, prospiciente una bifamiliare.

Una parte di queste palazzine sarà destinata ad **EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)**, come previsto dal Piano, nella misura indicata nella *TAV 2_Planivolumetrico*. Nello specifico le palazzine A-B-C-D (loro S.EDI totale = MQ 1.533,63) sono state considerate in quota ERS per una superficie S.EDI pari a MQ 1.526,91 (= quota ERS da prevedere).

Relativamente all'orientamento degli edifici si è cercato il più possibile di porre i soggiorni verso ovest, in modo da abbracciare il percorso del sole durante l'arco della giornata, per avere un'illuminazione naturale fino al tramonto, soprattutto nei mesi estivi e minimizzare le dispersioni termiche.

TIPOLOGIA BIFAMILIARE:

Le villette bifamiliari sono costituite da n° 2 piani fuori terra; per ciascuna unità è previsto a piano terra un box direttamente comunicante con l'abitazione.

Ogni unità abitativa prevede al piano terra un'ampia zona giorno *open-space* con soggiorno, pranzo, angolo cottura e lavanderia; la zona notte posta al piano primo è invece composta da n° 2 camere da letto e doppi servizi.

Ogni appartamento può usufruire al piano terra di vasti porticati, mentre al piano primo di spaziose terrazze.

Il prospetto principale sarà caratterizzato da tetti a doppia falda che si innestano in quello principale, sempre a doppia falda, ortogonale ad essi.

Le numerose terrazze presenti alleggeriranno la vista d'insieme.

Mentre la finitura *faccia a vista* caratterizzerà tutti i pilastri presenti nei prospetti e parte delle facciate, le altre porzioni di muratura saranno finite ad intonaco tinteggiato a tinte tenui, la copertura sarà realizzata in alluminio ed i parapetti in acciaio (Cfr. Tav 3_ *Tipologie edilizie di progetto*).

TIPOLOGIA PALAZZINA:

Ciascuna palazzina di progetto è costituita da un piano interrato e n° 2 piani fuori terra (palazzine A, B e C) oppure n° 3 piani fuori terra (palazzine D ed E).

Il corpo scale posto in posizione frontale e centrale rispetto all'ingresso condominiale consentirà l'accesso a n° 2 appartamenti a piano (tranne che nella palazzina C, in cui il corpo scale servirà un appartamento a piano), per un totale di n° 22 unità immobiliari aventi principalmente la seguente tipologia distributiva: zona giorno composta da soggiorno/pranzo e angolo cottura, zona notte composta da singola o doppia camera da letto e servizi.

Ogni appartamento potrà fruire al piano terra di un ampio porticato, mentre agli altri piani di grandi terrazze.

Il piano interrato adibito ad autorimessa sarà costituito, per ogni fabbricato, da n° 4 box con doppio posto auto.

L'accesso avverrà da n° 3 rampe carrabili (una per la palazzina A, una per le palazzine B - C ed un'altra per le palazzine D - E), accessibili dalla strada secondaria ad anello; i box avranno corsie a cielo aperto comuni a tutti i fabbricati.

Il prospetto principale, con i suoi due corpi simmetrici, sarà cadenzato dal ritmo delle pilastrature che partono dai porticati del piano terra per definire poi i terrazzi del piano primo e secondo (solo per D e E) per i quali sono previsti esili parapetti in acciaio. Infine sono state pensate coperture a doppia falda in coppi, finiture ad intonaco a tinte tenui, serramenti in legno (Cfr. Tav 3_ *Tipologie edilizie di progetto*).

I nuovi immobili verranno realizzati nel rispetto della qualità edilizia in termini di efficienza energetica (sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili, quali pompe di calore, sistemi di contenimento energetico degli edifici per evitarne la dispersione termica, quali cappotti termici costituiti da intonaci termoisolanti con sfere di polistirene espanso), contenimento del rischio sismico ed utilizzo di energie rinnovabili.

▪ ***DOTAZIONI TERRITORIALI***

Relativamente alle *Dotazioni territoriali* è prevista innanzitutto la creazione di un ***parco con finalità di laminazione delle acque meteoriche di circa mq 2.366,00*** (> mq 2.365,15 da Piano, come da Accordo Operativo) situato internamente al sub ambito; esso verrà ceduto all'Amministrazione Comunale.

Come sistema di drenaggio in grado di smaltire le acque meteoriche verrà creato un sistema di laminazione che concorrerà al mantenimento, da parte delle nuove aree urbanizzate, delle portate massime scaricate nei corpi idrici ricettori rispetto a quelle preesistenti all'urbanizzazione.

La soluzione adottata prevede la creazione di un bacino di laminazione ed infiltrazione realizzato mediante la creazione di una depressione nell'area verde (parco), con svuotamento a gravità e scarico limitato.

In questa modesta depressione, all'occorrenza e cioè in presenza di precipitazioni considerevoli, si creerà un laghetto naturale di contenimento delle acque meteoriche, che poi saranno in parte assorbite ed in parte convogliate nel *Rio Cotrebbia*.

Per le specifiche si rimanda alla documentazione TAV 5 ed alla *Relazione di Invarianza Idraulica* (*Allegato B* a cura dell' Ing. Rossi).

A servizio della manutenzione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche presente nel sottosuolo è prevista la creazione di n° 2 stradelli (entrambi da cedere al Comune) larghi mt 1.20, l'uno posizionato a nord est del parco, l'altro sul confine nord est verso *Rio Cotrebbia*, di proprietà consortile. Si precisa che il Consorzio di Bonifica di Piacenza, con nota prot. 4666 del 23/04/2021 ha già espresso parere positivo manifestando inoltre la disponibilità alla gestione.

Il parco sarà accessibile sia da un ingresso sulla strada principale, sia da uno sulla strada interna ad ovest. In esso verranno messe a dimora diverse specie arboree ed arbustive (piantumazione di almeno n° 5 grandi alberi ad alto fusto, con preferenza verso le specie autoctone).

Questo ampio spazio verde non è stato pensato come un mero "*tassello urbanistico*", un semplice spazio non costruito all'interno di un'area urbanizzata, ma deve essere inteso e gestito come componente fondamentale della qualità della vita e della sostenibilità urbana, grazie ai molteplici servizi e benefici, non solo ambientali, che esso fornisce al sistema.

Esso esplica infatti molte altre funzioni oltre a quelle di svago e ricreazione:

- 1) nella configurazione pensata secondo le indicazioni dell'Ing. Giovanni Rossi (vedi relazione allegata) migliora considerevolmente la regimazione delle acque di prima pioggia;
- 2) decongestiona la pressione provocata da fattori inquinanti, abbattendo le polveri sottili e l'inquinamento dell'aria nel suo complesso, mitigando considerevolmente il rumore;
- 3) migliora la qualità estetica del quartiere, facendone crescere anche il valore commerciale;
- 4) introduce colori e profumi mutevoli durante l'anno, consentendo all'edificato di rimanere connesso ai ritmi naturali e di svolgere un ruolo di stimolo "sensoriale".

In considerazione anche alla scarsa dotazione di **parcheggi**, lungo la nuova strada a sud dei fabbricati è stata prevista un'area di circa mq 728,00 destinata a parcheggi pubblici da cedere al Comune.

Il resto dei parcheggi è stato distribuito lungo la strada secondaria, per poter meglio servire tutto il comparto residenziale.

Per quanto riguarda la **raccolta rifiuti** sono state identificate due aree. Entrambe le isole ecologiche sono facilmente accessibili: l'una è stata collocata in prossimità dell'area di parcheggio a sud, l'altra nella zona nord del complesso residenziale. Entrambe le isole sono agevolmente raggiungibili dai mezzi comunali percorrendo le due strade di progetto.

Relativamente alla raccolta *porta a porta* prossima ventura sarà previsto su ciascuna area privata uno spazio dedicato pari a 1 mq/unità.