

RELAZIONE TECNICA

*Proposta preliminare di PL in variante al PGT
ATR19*



Studio Tecnico
sede Via Roma 79 - 27010 Siziano (PV)
tel. 0382-610551, fax 0382-617980
mail: progettazione@stdcom.it www.lineaservice.eu

Progettista
Ing. Alberto Germani

INDICE

1. PREMESSA GENERALE.....	Pag. 3
2. INDIVIDUAZIONE NEL CONTESTO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO.....	Pag. 3
3. INQUADRAMENTO CATASTALE DELL'AREA OGGETTO DI INTREVENTO.....	Pag. 4
4. INDICAZIONI PROGETTUALI PRELIMINARI DELL'INTERVENTO PROPOSTO.....	Pag. 4
5. DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO.....	Pag. 5
6. CONCLUSIONI.....	Pag. 5

ALLEGATI

1. RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO / ESTRATTO DI PGT /
ESTRATTO DI MAPPA

1. PREMESSA GENERALE

Il centro abitato di Vidigulfo ed il suo territorio si presentano come due entità diverse, con le loro specificità ed i loro ritmi di crescita, ma sia pur rappresentando fatti autonomi, risultano tra di loro inseparabili. Si ritiene quindi, che operando con l'intenzione ultima di favorire l'interazione tra i due contesti, urbano e territoriale, emergono tutta una serie di punti delicati, nei quali la difficoltà maggiore sta nel riuscire a formalizzare alcuni problemi di carattere generale posti dal funzionamento del sistema dei centri urbani moderni.

Dunque, considerando soprattutto l'ambito territoriale periferico e di nuova espansione, in cui si opera con l'intervento in oggetto, il presupposto basilare è quello di fare in modo che l'intervento urbanistico possa fare emergere le potenzialità di questa parte di paese, in quanto va a considerare tutte le sue possibili modalità di relazionarsi con lo spazio sia del centro storico che di tutto il nucleo abitato in genere.

L'idea di partenza, si sviluppa, dunque, dal concetto prioritario di proporre una soluzione che riesca ad evitare la realizzazione di un quartiere isolato e periferico rispetto al centro cittadino, favorendo invece la creazione di luoghi con caratteristiche costruttive che intendono riabilitare episodi di aggregazione e recuperare i valori tipici dell'abitare. Con tale orientamento ci si propone di articolare un intervento che, sulla base di idee e concetti, che tentano di mantenersi fermi nel loro contenuto, vuole, nel modo più assoluto, evitare di favorire lo sviluppo selvaggio del processo urbanizzativo ed edificatorio.

Il primo approccio progettuale, con cui si è voluto affrontare il problema dell'organizzazione e della gestione della trasformazione territoriale è stato quello di porre come linea guida il nuovo tracciato stradale, che assume la sua fisionomia a partire dalle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio e nel suo delinarsi, va ad organizzare i nuovi spazi in progetto riagganciando il tessuto di città esistente e aprendosi verso la visione della campagna e del territorio agricolo.

Si tratta insomma di costruire un impianto urbanistico ed un'architettura che non abbiano solo un senso speculativamente limitato alla funzione dell'abitare, bensì che siano qualificanti sia per tutto il nuovo ambito che per il nucleo storico del paese. Il percorso progettuale, nello specifico, si sviluppa tenendo presente i seguenti criteri guida:

- continuità del reticolo urbano con il tessuto e l'assetto esistente;
- attenzione alla fluidità viabilistica e sugli assi principali;
- rispetto e ricerca di dialogo con l'esistente consolidato, con gli altri ambiti in fase di sviluppo e contenimento del consumo di suolo;
- recupero delle caratteristiche tipologiche locali che richiamano consuetudini progettuali da sempre presenti nell'immediato contesto;
- attenzione al verde pubblico e attenzione al sistema parcheggi.

2. INDIVIDUAZIONE NEL CONTESTO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'area in oggetto è ubicata nella zona Nord-Est del territorio comunale, non lontana dal centro storico del paese e facilmente collegata alle principali vie di comunicazione, sia di portata comunale che di portata sovracomunale, presenti nel territorio stesso.

Di forma rettangolare, si estende per una superficie territoriale complessiva di mq 4.217,00 (superficie individuata dal PGT), è orientata parallelamente al tracciato dell'asse viario di Via Libertà, uno dei principali assi di collegamento dell'intero paese; è ubicata in adiacenza, lungo il lato ovest, alla porzione della via dei Mille ancora da completare, fino al punto di innesto della stessa con via Casalino: due strade, queste, già completamente urbanizzate poiché appartenenti ad un ambiti di espansione ormai completati. Per quanto riguarda gli altri lati, risulta invece delimitata da terreni agricoli.

Dall'analisi del contesto relativo all'immediato intorno, si identificano, in prevalenza, costruzioni a destinazione residenziale, edificate secondo sistemi costruttivi tradizionali e distribuite secondo una certa varietà di tipologie di fabbricati per cui risultano presenti villini monofamiliari e plurifamiliari contigui od a coppie oltre a palazzine di piccole e medie dimensioni.

Dal punto di vista morfologico, se all'interno del centro storico prevalente è la percezione di continuità e unitarietà dello spazio costruito, appena a ridosso dello stesso, invece è caratterizzante l'immagine dei singoli fabbricati; unico elemento di particolare valore, anche per i suoi aspetti storici e architettonici, risulta essere la vicina Cascina Tassi, il cui impianto originale risulta di epoca inizio ottocentesca e presenta tutt'oggi una serie di fabbricati distribuiti in modo che risulta ancora leggibile l'impianto planimetrico a corte, tipico delle cascine lombarde. In ordine a questa significativa presenza sul territorio, per quanto riguarda l'aspetto naturalistico e ambientale, l'ambito di intervento è da considerarsi in continuità con l'ambiente tipico delle campagne lombarde, ricche di aspetti panoramici e paesaggistici degni di nota quali sentieri golenali, boschi e campi coltivati.

3. INQUADRAMENTO CATASTALE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Il lotto oggetto di intervento risulta censito al foglio 1, porzione di particella 130 e porzione di particella 489 (porzioni da frazionare) del NCT del Comune di Vidigulfo e risulta con la seguente intestazione.

- Rossetti Chiara nata a Pavia il 18/08/1973 e residente a Vidigulfo in C.na Tassi n.1;
- Rossetti Elena nata a Pavia il 19/02/1969 e residente a Vidigulfo in C.na Tassi n.1;
- Brega Vittoria nata a Montù Beccaria il 25/04/1945 e residente a Vidigulfo in C.na Tassi n.1.

Interviene in qualità di PROMISSARIO ACQUIRENTE la società Linea Service s.r.l. con sede in Siziano (PV) – Via Roma, 79 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pavia 02148660182.

4. INDICAZIONI PROGETTUALI PRELIMINARI DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Considerando la sopraesposta analisi del contesto e gli indirizzi di pianificazione assunti come linee guida nonché quelli dettati dal vigente Piano di Governo del Territorio, con la proposta progettuale in oggetto ci si pone come obiettivo generale, quello di sviluppare di una coerente cornice urbanistica a definizione di una continuità con la trama urbana relativa al tessuto esistente.

In continuità con la trama urbana esistente, l'assetto urbanistico è tracciato e segnato nel suo orientamento sull'impostazione del sistema viario che prevede la realizzazione di una strada di progetto che va a completare il collegamento di via dei Mille con via Dott. C. Casalino.

Perpendicolarmente ad essa, due strade secondarie private si snodano a servizio delle nuove unità previste, individuando una suddivisione dell'area in quattro ambiti, pianificati con una suddivisione in lotti consecutivi ed adiacenti l'uno con l'altro, riservati alla localizzazione di edifici residenziali secondo due tipologie: villette singole organizzate su un unico livello e villette a schiera organizzate su due livelli;

La differenza di quota tra il piano campagna e la porzione della via dei Mille ancora da completare, viene risolta realizzando gli opportuni rilevati in modo da garantire uniformità alla viabilità. Parimenti si realizzeranno gli opportuni riempimenti nei lotti privati al fine di rialzare gli edifici rispetto al piano campagna attuale garantendo una piacevole fruizione visiva.

In ordine a ciò, l'intervento riesce quindi a mantenere un giusto equilibrio complessivo tra il nuovo e l'esistente, basandosi su un disegno geometrico fatto di simmetrie, proporzioni volumetriche coerenti e discrete semplicità di linguaggio; tutti gli edifici sono tra loro collocati a distanze adeguate, al fine di impedire il verificarsi di problemi di ombre portate e la scelta delle tipologie edilizie da insediare risulta in totale accordo con l'ambiente circostante.

5. DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

Secondo le indicazioni di piano sull'estensione territoriale e sulla fabbricabilità del suolo (Superficie Territoriale Edificabile = 4.217,00 mq, Indice di edificabilità territoriale minimo = 0.80 mc/mq, - Si veda l'allegato 2: Estratto di PGT / Scheda d'ambito ATR 19 -), il volume totale di piano realizzabile risulta di 3.373,36 mc.

A fronte di un'ipotetica altezza di piano pari a 3,00 m la relativa SLP totale risulta di 1.100,00 mq, così suddivisa:

- Tipologia A – Villette singole: SLP = mq 150 distribuita su due livelli (per un totale di 4 unità)
- Tipologia B – Villini singole: SLP = mq 125 distribuita su un unico livello (per un totale di 4 unità)

6. CONCLUSIONI

A completamento della presente relazione si evidenzia che il livello di approfondimento e di completezza del piano risulta idoneo per una proposta preliminare di Piano di Lottizzazione in variante al PGT, basto sulla dimostrazione della fattibilità dell'intervento dal punto di vista urbanistico.

L'attuale livello di approfondimento generale del progetto di massima risulta essere, dunque, il punto di partenza per lo sviluppo di ulteriori e necessari passaggi successivi, per giungere ad un livello di progettazione definitiva ed esecutiva.

Fermi restando i dati volumetrici e le caratteristiche tipo-morfologiche definite dall'intervento sulla base delle indicazioni prescrittive di piano, in fase di sviluppo del progetto definitivo ed esecutivo, le indicazioni preliminari descritte nei paragrafi precedenti, potranno essere variate o meglio circostanziate al fine di risolvere gli attuali punti critici e di definire il progetto specifico delle opere di urbanizzazione, con la relativa computazione, nonché

le cessioni e gli oneri da corrispondere, mediante la stipula della convenzione tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione Comunale.

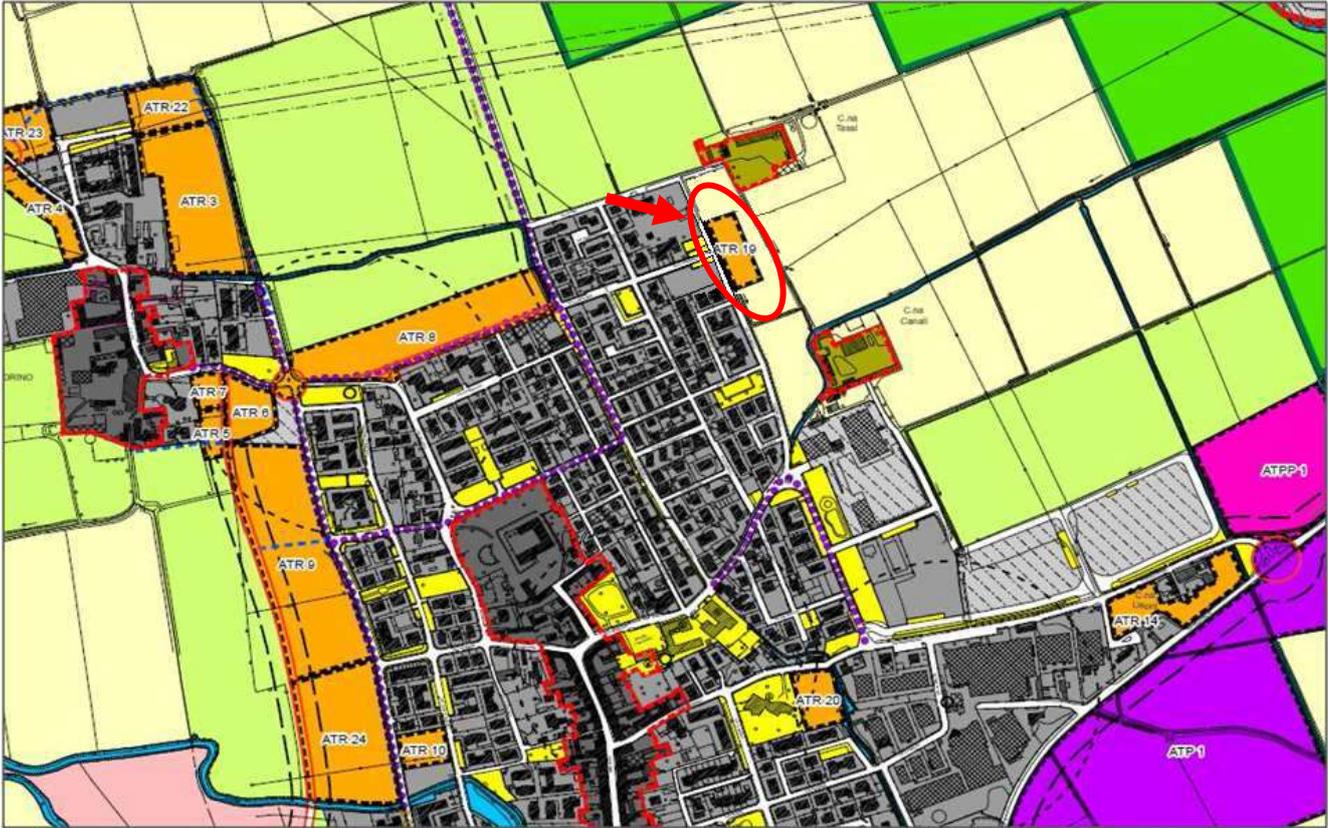
Il tecnico

Ing. Alberto Germani

ALLEGATO 1
RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO



ALLEGATO 2
INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO
ESTRATTO DI PGT



LEGENDA



ESTRATTO DI MAPPA

