

COMUNE DI ROMA

Dipartimento VI - U.O. 3 Ufficio Progetti Urbani

Programma di Recupero Urbano:

"TOR BELLA MONACA"

PROPOSTA PRIVATA n° 4

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 9 giugno 2004

Regione Lazio
Il Presidente della Conferenza dei
Servizi
Arch. Antonino Bianco

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti



		Firma	Data
Soggetto proponente	SI.GE.CO. s.r.l.		30-07-2004
Coordinamento tecnico	Dott. Ing. Angelo Rossi		
Progettazione	Dott. Arch. Nicoletta Cosentino		

SERIE BIS: Relazione tecnica



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI – U.O.3 Ufficio Progetti Urbani

Programma di Recupero Urbano
“TOR BELLA MONACA”

POPOSTA PRIVATA N. 4

ELENCO ELABORATI SOSTITUTIVI, SERIE BIS 30 Luglio 2004

- 1) **RELAZIONE TECNICA**
 - 1.1 Elenco elaborati
 - 1.2 Nota relativa alle modifiche a seguito delle Osservazioni (Marzo 2002)
 - 1.3 Relazione tecnica e descrittiva

 - 2) **RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA, IDROLOGICA, IDRAULICA**

 - 3) **QUADRO TECNICO**
 - 3.1 Quadro tecnico urbanistico Q.T.U tabella 1.1
 - 3.2 Quadro Tecnico. Urbanistico. Per UDUP, Tabella 1.2
 - 3.3 Quadro Tecnico Urbanistico per Comparti di intervento, Tabella 1.3 UDUP 1A
 - 3.4 “ “ “ “ “ “ 1.3 UDUP 1B
 - 3.5 Quadro Tecnico economico Tab 2.A.1
 - 3.6 Quadro Tecnico economico Tab 2.A.3
 - 3.7 Quadro Tecnico economico Tab 2.B.1
 - 3.8 Quadro Tecnico economico Tab 2.B.2
 - 3.9 Quadro Tecnico economico Tab 2.B.3
 - 3.10 Quadro Tecnico economico Tab 2.B.4
 - 3.11 Quadro Tecnico Temporale, Tab 3

 - 4) **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

 - 5) **ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO**
 - 5.1 Tavola A. 1 Inquadramento territoriale
 - 5.2 Tavola A. 2 Assetto proprietario
 - 5.3 Tavola A. 3 Rilievo dello stato dei luoghi
 - 5.4 Tavola A. 4 Attuali previsioni Urbanistiche

 - 5.5 Tavola B. 1 Schema generale; individuazione delle UDUP
 - 5.6 Tavola B. 2 Zonizzazione generale di progetto
 - 5.7 Tavola B. 3 Opere di Urbanizzazione a Rete
 - 5.8 Tavola B. 4: Planivolumetrico esemplificativo

 - 5.9 Tavola C. 1 Planivolumetrico esecutivo su rilievo celerimetrico
 - 5.10 Tavola C. 2 Profili e sezioni dei diversi comparti di intervento
 - 5.11 Tavola C. 3, 4, 5 Tipologie edilizie; piante, sezioni, prospetti
 - 5.12 Tavola D. 1 Vista Assonometrica d'insieme
 - 5.13 Tavola D. 2 Vista prospettica, fronte su Via Siculiana
-

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI U.O.3 UFFICIO PROGETTI URBANI
PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

“TOR BELLAMONACA”
Proposta Privata n. 4

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA.

Di seguito si richiamano e si pongono in evidenza le modifiche che sono state apportate al progetto di cui alla consegna del Novembre 2000, a seguito delle Osservazioni espresse dai diversi Enti competenti.

(vedi “*relazione di accompagnamento alle modifiche conseguenti alle osservazioni, Marzo 2002*”)

Dette modifiche vennero riportate negli elaborati integrativi e/o sostitutivi consegnati in data 28 Marzo 2002 registrati con protocollo n. 3785, come accolti ed approvati nella Conferenza dei Servizi, Decisoria, conclusa il 9, 6, 2004.

Le modifiche in questione hanno interessato i seguenti argomenti:

1) Rete Viaria di uso pubblico:

Sono state apportate all'impianto generale del piano le modifiche di seguito elencate:

- a) E' stata ampliata la larghezza della sede stradale della viabilità pubblica prevista lungo il confine Sud del lotto, UDUP 1B, che serve gli edifici dei comparti Z2 e Z3 nonché l'accesso al verde pubblico centrale ed ai parcheggi pubblici P4. La sede stradale, (doppio senso di marcia) viene ampliata a ml 6, 50. Conseguentemente si riduce la superficie riservata in questa zona per i parcheggi pubblici di standards, che vengono ora riproposti in parte nella zona P1, lungo Via Siculiana ed in parte nella zona P2 del comparto Z3.
- b) E' stata riconfigurata ed ampliata la piazzola per inversione di marcia all'estremità Est dell'asse stradale.
- c) E' stata proposta un'area destinata a marciapiede sul lato nord dell'asse stradale, in luogo della sistemazione a verde pubblico come in precedenza.
- d) E' stata riconfigurata la viabilità e la dimensione dei parcheggi pubblici adiacenti il comparto Z3 per realizzare un più comodo percorso in uscita e l'accessibilità ai parcheggi pubblici (P2 e P3) e di quelli pertinenziali al complesso commerciale.
- e) E' stata confermata e migliorata la accessibilità pedonale e ciclabile all'area del parco pubblico centrale, fra i comparti Z1 e Z2.
- f) La superficie pertinenziale del comparto Z3 è stata ridotta al fine di ampliare la dotazione dei parcheggi pubblici.
- g) Sono state riconfigurate le aree pertinenziali del comparto Z3 che vengono ora destinate prevalentemente a parcheggi pertinenziali e per realizzare le rampe di

accesso al piano interrato. Questo viene proposto adeguatamente ampliato al fine di reperire gli spazi necessari per soddisfare la quota di parcheggi pertinenziali.

2) **verifica e calcolo degli standard urbanistici:** Volume residenziale, abitanti insediabili

Il volume residenziale è stato rettificato come segue:

UDUP 1A

Il volume residenziale in tabella 1.2: "Quadro Tecnico Urbanistico per UDUP", riga 4.1 è di mc. **1573** (anziché mq 2.252 dichiarati) in quanto i volumi esistenti del piano seminterrato saranno adibiti a servizi della residenza (cantine e garage) e non, come precedentemente considerato, ad altri usi. Di conseguenza il numero degli abitanti insediabili è di 20 abitanti (anziché 31 abitanti dichiarati, tabella 1.2, riga 3.1)

-Di conseguenza la Densità Comprensoriale risulta pari a **43 ab/ha** (tab 1.2, riga 3.2)

UDUP 1B

Il numero espresso relativamente agli abitanti insediabili (188) è risultato errato per mero errore di calcolo. Il valore corretto è di **193** abitanti (Tabella 1.2 riga 3.1)

Di conseguenza varia il valore del totale di tabella 1.2 riga 3.1, pari a **213** unità

STANDARD URBANISTICI

In relazione al variato numero di abitanti insediati, variano di conseguenza i valori complessivi degli standard urbanistici, tutti inseriti nella UDUP 1B, come segue:

	Tot. Standards 18 mq. /ab	Parcheggi pubb. 2,5 mq/ab	Verde pubblico 15,5 mq/ab
UDUP 1A n. 20 abitanti x 18 mq/ab.	360 mq	50 mq.	310 mq.
UDUP 1B n. 193 abitanti x 18 mq/ab.....	3.474 mq.	483 mq.	2.991 mq.
<u>Ulteriori standard per serv. commerciali</u> (Z1 + Z3)	1326	910	416
Totali sup. standards (in UDUP 1B)	5.160	1.443	3.717

- Parcheggi pubblici:

I valori minimi di standard per parcheggi pubblici sono state determinate dalla somma di tre quote e precisamente:

3) Dotazione di p.p. in relazione alla residenza: ab 213 x 2,5 mq/ab = **mq. 533**

4) Dotazione di p.p. in relazione a negozi con sup. di vendita inferiore a 400 mq: mq 385 (comparto Z1) x 0,4 mq/mq = **mq 154.**

5) Dotazione di p.p. in relazione ad esercizi commerciali con sup lorda superiore a 400 mq: mq. 1.350 (comparto Z3) x 0,70 x 0,8 = **mq 756**

-totale: 532,5 + 154 + 756 = **mq 1.443**, che è inferiore alla superficie complessiva riservata per parcheggi pubblici (mq. 1449), che è data dalla somma delle seguenti aree:

- P1 mq. Mq. 354
- P2 mq. Mq. 250

- P3 mq. Mq. 225
- P4 mq. Mq. 590

- Verde pubblico:

- Standard verde pubblico, Comparto Z1, mq SV $385 \times 0,30 \times 0,8 =$ mq 92
- Standard verde pubblico Comparto Z3, mq SUL $1350 \times 0,30 \times 0,8 =$ mq 324

- Verde Pubblico di progetto, mq. $1.819 + 1962 + 481 =$ mq 4.262 (maggiore del minimo richiesto)

3) Cessione al Comune di Roma area lungo Via Siculiana

In conseguenza dell'ampliamento e rettifica della viabilità pubblica, al fine di reperire le aree necessarie per lo standard relativo ai parcheggi pubblici, è stato considerato indispensabile variare la iniziale previsione di cedere al Comune di Roma l'area di mq. 354 della UDU 1B lungo Via Siculiana, che costituisce ora, secondo questa proposta di variante, l'area per parcheggi pubblici P1

Variano di conseguenza i valori espressi nel Quadro Tecnico alla tabella 2B2 riga 1.1, ove in luogo di mq. 415, vanno considerati solo ml. $3 \times 25,5 =$ **mq.76,5** relativi alla UDUP 1A, porzione in angolo fra Via Siculiana e Via di Villabate

4) Ulteriori correzioni e precisazioni:

L'indice di Fabbricabilità Fondiaria indicato al rigo 3.4 della tabella 1.2 (0,87 mc/mq) risulta errato; il giusto valore risulta pari a 0,88 mc/mq.

Le tavole di Piano ed il QTUE sono stati aggiornati in relazione alle modifiche sopra esposte.

Principi e criteri generali di impostazione della proposta di intervento

Premessa

La proposta presentata al concorso per i programmi di recupero urbano è stata giudicata ammissibile, con le seguenti prescrizioni:

"Il proponente deve migliorare l'utilizzazione delle aree interne a destinazione pubblica connettendole più efficacemente con le aree esterne, anche localizzando le nuove volumetrie in modo diverso ed evitando di frammentare troppo i volumi con destinazione commerciale.

Sarebbe necessario, nella UDUP A, distribuire meglio i volumi ed utilizzare ai fini pubblici lo spazio riservato al verde privato che risulta strategicamente localizzato tra via di Villabate e via Siculiana."

Per quanto riguarda la prima parte delle indicazioni, la proposta è stata modificata in questo modo:

il piccolo edificio a destinazione commerciale previsto su via Siculiana è stato accorpato con quello previsto sul lato di via di Villabate; l'edificio residenziale su via Siculiana è stato spostato in modo da creare due zone verdi, ben visibili dalla strada, di ingresso pedonale e ciclabile al verde pubblico previsto al centro del lotto.

Per quanto riguarda la seconda parte, poiché si tratta della ristrutturazione di un insieme di edifici a destinazione mista (residenziale e sede di una impresa di costruzioni), ci si è limitati, su indicazione della committenza, a riqualificare il costruito ed a dotare l'insieme degli spazi necessari alla ditta. Il verde privato viene considerato dai proprietari indispensabile alla funzionalità dell'insieme, e non è necessario per la proposta complessiva, che risulta già sovrabbondante per la dotazione di standards. Resta quindi una zona a verde privata, in stretta adiacenza a quella pubblica e quindi fruita complessivamente anche se non vi si può accedere.

Obiettivi dell'intervento

L'area si trova nel primo tratto di via Siculiana, dopo la confluenza con la via Casilina: si tratta di una zona largamente ineditata, con poche costruzioni sparse sull'asse principale della borgata, mentre l'edificazione si infittisce nella fascia più lontana dalla strada. Risulta quindi opportuno rinsaldare la quinta stradale in un tratto ancora privo di definizione, e creare una zona verde a servizio sia della nuova edificazione che di quella immediatamente adiacente, attualmente priva di spazi collettivi.

Tenuto conto dello stato attuale e delle previsioni del Programma di recupero, i principi generali dell'intervento possono essere riassunti in:

a) completamento del fronte stradale su via Siculiana, con una edificazione a destinazione residenziale e non residenziale, di altezza analoga a quella esistente, ma sviluppata in lunghezza, in modo da rendere più compatto il fronte urbano, costituito essenzialmente da case isolate.

b) allargamento della via Siculiana e realizzazione, davanti all'edificio, di un largo marciapiede (ispirato ad analoghe soluzioni presenti nella città storica): uno spazio pubblico dove passeggiare, sostare, fare acquisti, lungo una strada al momento stretta e senza marciapiedi.

c) creazione di una vasta area verde, articolata fra pubblico e privato, attrezzata per vari tipi di attività, che si sviluppa in diagonale tra il mercato previsto e via Siculiana, costituendo un'alternativa pedonale e ciclabile alla stessa.

d) concentrazione della maggior parte dell'edificazione (residenziale e non residenziale) nella parte inferiore del lotto, a costituire il margine del costruito esistente ed a definire il fronte sul verde pubblico.

Inquadramento territoriale

L'area di cui si propone l'urbanizzazione si trova nella borgata Capanna Murata, a nord della Casilina e ad est del piano di edilizia economica e popolare di Tor Bella Monaca. L'insediamento si sviluppa lungo la via Siculiana, che confluisce nella Casilina in località 'Due Leoni', in modo discontinuo e frammentario; si tratta di edilizia spontanea, legalizzata dall'amministrazione comunale nel 1978 con apposita variante urbanistica. La viabilità principale è rappresentata dalla via Casilina, fiancheggiata dal tracciato della ferrovia Roma-Fiuggi, che sarà sostituita dalla linea G della metropolitana, con una fermata ed un parcheggio di scambio in prossimità dello sbocco di via Siculiana sulla Casilina.

La borgata è servita dall'ATAC.

Sono stati realizzati acquedotto e rete fognaria comunali.

Lungo la via Siculiana sono presenti attività commerciali, artigianali e terziarie in modesta quantità; esiste una chiesa parrocchiale.

La porzione di territorio su cui si trova la borgata di Capanna Murata ha un andamento lievemente ondulato: è definita dai fossi di Tor Bella Monaca e Torre Angela ad est ed ovest, e dalla via Casilina a sud.

Il Programma di recupero urbano prevede:

- la creazione di un centro civico (piazza, centro culturale, parcheggio)
- l'allargamento e la ristrutturazione della viabilità principale (via Siculiana), di alcune strade secondarie e la creazione di connessioni viarie con insediamenti vicini
- la costruzione di un mercato su via Villabate (nell'area che fronteggia il terreno oggetto della proposta)
- la realizzazione di due zone a verde, una nei pressi della nuova piazza, l'altra alla confluenza di via Siculiana con la Casilina.
- la creazione di un centro sportivo

Descrizione dello stato dei luoghi

L'area di cui si propone l'urbanizzazione, di 1,89 ha, si trova fra via Siculiana e via Villabate, non lontano dal centro civico previsto dal programma di recupero.

Si tratta di un'area quasi del tutto ineditata (c'è solo un piccolo gruppo di edifici all'incrocio delle due strade), al momento adibita in parte ad uso agricolo ed in parte a deposito materiali delle imprese edili dei proprietari.

Il lotto risulta al U.T.E. di Roma, foglio 1021, foglio allegati 89, suddiviso fra vari proprietari:

Virginio Petrichella - particelle 19/1832/61

Sonia e Stefania Petrichella - particella 125

Remo Petrichella e Ferdinando Cicchetti - 134 A

L'area risulta infossata di circa m. 3.00 rispetto alla via Siculiana, e poi scende dolcemente verso un fosso, che la delimita a sud, che risulta parzialmente tombato e ridotto a fognatura abusiva.

La vegetazione è presente solamente in adiacenza al gruppo di edifici preesistente: un gruppo di pini su via Siculiana ed un frutteto lungo via di Villabate.

Previsioni degli strumenti urbanistici generali, attuativi e di tutela dei beni culturali, paesistici ed ambientali

La destinazione di PRG (variante n.689 del 6/3/79) è F2 (ristrutturazione urbanistica - aree di completamento) con 70 ab/ha.

L'area era compresa nel PP n.6-F del 7/6/1980, ora decaduto, che confermava la destinazione di P.R.G.

Il Piano delle certezze non stabilisce prescrizioni per questa zona.

Sull'area grava un vincolo di rispetto della falda idrica (edificabilità con particolari vincoli per la realizzazione delle fognature); è interessata parzialmente da vincolo assoluto di inedificabilità e da una destinazione a sede stradale (lungo la via Siculiana).

Testimonianze storiche ed archeologiche sono presenti in tutto il settore; in particolare, nei pressi dell'area di progetto, risultano due probabili tracciati viari antichi, uno certo (via Villabate, che conserva un tratto di basolato), casali, ruderi di ville romane, un tracciato sotterraneo di acquedotto.

(Carta storica archeologica monumentale e paesistica del Suburbio e dell'Agro romano). Sull'area in particolare non vi sono elementi di interesse storico-monumentale e paesistico.

Descrizione del progetto urbanistico

L'intervento si articola in due zone:

UDUP 1A: ristrutturazione di edilizia esistente

UDUP 1B: nuova costruzione

L'area UDUP 1A, un piccolo gruppo di edifici esistenti, a destinazione mista (residenziale, terziaria, produttiva), mantiene le stesse destinazioni; viene ristrutturata con un modesto aumento di cubatura. La quota parte di standards relativa viene soddisfatta nella UDUP 1B.

L'area di nuova edificazione (UDUP 1B) è divisa in tre fasce, chiaramente individuate:

- la prima, parallela a via Siculiana, comprende un largo marciapiede su cui si attesta un edificio a destinazione residenziale con piano terra non residenziale, ed un'area a parcheggio (comparto Z1)

- la seconda, un'area pubblica di verde attrezzato (comparto Z3)
- la terza, un verde privato con edifici residenziali che si prolunga verso via di Villabate con un edificio a destinazione non residenziale (comparto Z2)

Rete stradale, percorsi, aree di sosta

Il lotto è servito su due lati dalla viabilità esistente; l'unica strada carrabile prevista al suo interno, lungo il confine sud, è di accesso agli edifici residenziali ed alle aree di parcheggio pubblico previste lungo il suo tracciato.

Su via Siculiana è previsto un largo marciapiede (m.7.00), che dà accesso, alle due estremità, al verde pubblico attraverso due scarpate erbose, sulle quali sboccano i percorsi pedonali e ciclabili che attraversano il verde pubblico. Piccole piazze ed aree di sosta sono opportunamente collocate lungo tutta l'area.

Tutte le aree pavimentate saranno di tipo permeabile, tranne il marciapiede su via Siculiana e la strada carrabile.

Parcheggi

I parcheggi pubblici sono stati collocati lungo le strade carrabili, sia esistenti che di progetto.

I parcheggi privati sono ricavati parte seminterrati (negli edifici su via Siculiana, sfruttando il dislivello esistente), parte in superficie.

Tutti i parcheggi saranno protetti da alberature nella misura minima di una pianta ogni due posti macchina.

Tutti gli edifici residenziali soddisfano lo standard previsto per i parcheggi privati. L'edificio su via Siculiana ha un garage seminterrato, ottenuto nel dislivello fra la quota della strada e quella del terreno, e posti macchina in superficie; i quattro edifici previsti all'interno del lotto hanno posti macchina in superficie: è possibile la realizzazione di garages interrati, con gli accorgimenti necessari al rispetto dei vincoli idrogeologici dell'area.

Verde, alberature e spazi pubblici

La maggior parte dell'area in oggetto ha una destinazione a verde.

Il progetto prevede un giardino pubblico, attrezzato ed articolato in spazi a destinazioni diverse; si è scelto di destinare al verde anche la quota di standard per servizi, qualificandolo adeguatamente, poiché la destinazione quasi esclusivamente residenziale dell'area e delle zone limitrofe, considerando anche la previsione del mercato pubblico adiacente, la fa ritenere la utilizzazione più fruibile per gli abitanti dell'intorno. E' quindi complementare sia al parco pubblico che al centro sportivo previsti dal programma di recupero.

I giardini privati delle residenze e l'area a frutteto esistente lo fiancheggiano, ampliandone visuali e fruizione.

Gran parte di questo spazio sarà alberato, con la creazione di boschetti e gruppi di arbusti, scegliendo le essenze tipiche della campagna romana; ulteriori alberature sono previste in corrispondenza dei parcheggi pubblici e privati; inoltre, il largo marciapiede su via Siculiana sarà ombreggiato con essenze spoglianti, di altezza moderata, ed attrezzato con punti di sosta.

Le alberature previste saranno collocate nella misura minima di una per ogni 20 mq di superficie scoperta.

Le separazioni fra le aree private ed il verde pubblico saranno realizzate con recinzioni leggere provviste di siepi. Le aree destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti saranno ugualmente circondate da siepi.

Interventi di miglioramento ambientale

La destinazione a verde di gran parte dell'area permette di ricostruire una copertura vegetale, adatta alla nuova utilizzazione degli spazi.

In particolare si prevede:

- la rimozione dei rifiuti solidi con collocazione a discarica
- la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone
- la bonifica, per quanto possibile, della riva del fosso dal lato del lotto
- l'apertura di percorsi pedonali e ciclabili
- la costruzione di spazi ed attrezzature per la sosta

Gestione dei flussi di risorse e rifiuti

Riguardo alla fase di realizzazione, saranno utilizzati materiali edilizi rinnovabili e riciclabili, durevoli e di facile manutenzione.

Per la fase di funzionamento, sarà assicurato il contenimento delle emissioni connesse al riscaldamento e condizionamento degli ambienti attraverso una progettazione di edilizia bioclimatica (descritta successivamente).

Sono inoltre previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, e la raccolta in cisterne sotterranee delle acque meteoriche dai tetti, da utilizzare per l'irrigazione.

Allacci alle reti impiantistiche

Le reti impiantistiche cittadine sono disponibili sui due lati del lotto, su via Siculiana e su via di Villabate; in particolare per le fognature, tenuto conto degli accorgimenti richiesti dalla presenza di un vincolo idrogeologico, saranno realizzate condotte a gravità, dato l'andamento del terreno in leggera pendenza verso sud, con raccordo su via di Villabate.

Descrizione dei tipi edilizi

Edificazione proposta

UDUP 1A: ristrutturazione edilizia e ampliamento in sopraelevazione dell'edificio per abitazione esistente; demolizione e ricostruzione con ampliamento di volume dell'edificio a destinazione mista esistente; demolizione e ricostruzione in posizione arretrata della struttura aperta esistente su via Siculiana

UDUP 1B:

Sulla via Siculiana:

- un edificio lungo, di tre piani residenziali ed un piano terra non residenziale

All'interno della zona a verde:

- quattro edifici di quattro piani residenziali, con piano terra a pilotis

Su via Villabate:

- a sud, un edificio a destinazione non residenziale

Tipologia edilizia ed uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico

Residenziale

Si è studiato un edificio tipo residenziale (due appartamenti per piano, m.10.00 di larghezza per m.19.00 di lunghezza), che può esistere isolato od essere aggregato in linea.

Per l'edificio su via Siculiana è prevista l'aggregazione in linea di tre edifici tipo, con tre piani residenziali ed il piano terreno non residenziale, intervallati da corpi bassi (m.5.20 di altezza) a destinazione non residenziale. Nell'area a verde privato sono collocati quattro edifici tipo, con quattro piani residenziali e piano terra a pilotis. E' previsto inoltre un edificio di tre piani a destinazione non residenziale.

L'edificio tipo è strutturato secondo campate longitudinali, di larghezza variabile, parallele fra loro.

Questa disposizione permette di orientare tutti gli appartamenti (con doppio affaccio) secondo l'asse elioteramico (est/ovest), garantendone quindi la salubrità.

Gli appartamenti, di vario taglio (56 mq, 68 mq, 80 mq), sono costruiti attorno ad un ampio soggiorno sviluppato in lunghezza, che occupa sempre una delle campate, con ciascun lato corto affacciato su una loggia. Ai due lati si dispongono le camere ed i servizi; questa scelta, oltre ad una buona arredabilità ed alla doppia visuale, garantisce la ventilazione trasversale. La presenza delle logge estende l'abitabilità, e permette, con la previsione di una chiusura invernale (un doppio infisso, ma anche una tamponatura leggera e trasparente, smontabile), di creare delle serre solari, accumulatrici di calore.

Per ottenere la maggiore flessibilità possibile nella miscela dei tipi edilizi, si è proceduto in questo modo:

gli appartamenti da 68 mq sono sempre abbinati fra loro. Sono formati da una campata di m.3.00 (per m.10.00 di lunghezza), che contiene due camere da letto ed un bagno ad areazione naturale. La campata adiacente (m.3.20) è occupata dal soggiorno con le logge. Nella campata centrale si trovano la scala (in una metà), le cucine e due piccoli servizi ad areazione artificiale (nell'altra metà).

Gli appartamenti da 56 mq e da 80 mq sono abbinati fra loro. In questo caso, l'appartamento piccolo è formato da due sole campate, una con il soggiorno e l'altra con una camera da letto, un bagno con areazione naturale, una cucina ampia. Quello grande ha in più una camera da letto ed un bagno con areazione artificiale, in corrispondenza delle cucine e dei servizi di quelli da 68 mq.

Questa soluzione rende le coppie di appartamenti sovrapponibili liberamente.

Sui due lati lunghi dell'intero edificio, ad ogni piano, corrono sottili balconate, connesse fra loro da montanti verticali, che formano un secondo prospetto, trasparente e staccato dall'involucro murario di cm.80.

Sia le logge che le balconate sono previste in struttura leggera, agganciata esternamente alla struttura muraria, in modo da evitare ponti termici.

L'intero sistema è un dispositivo per la climatizzazione naturale dell'edificio. Logge e balconate saranno protette, in estate, da tende verticali (od incannuciate, persiane leggere, oppure un rampicante spogliante; la scelta

della soluzione più adatta avverrà nella fase di progettazione successiva), montate all'esterno del filo della balaustra, in modo da ombreggiare la muratura dell'edificio, e creare una corrente d'aria verticale, con effetto camino, lungo tutta la parete. In tal modo l'aria calda interna viene estratta e raffrescata.

In inverno, l'irraggiamento diretto delle murature e le serre solari contribuiranno al comfort interno ed a ridurre il fabbisogno energetico. Una parte della copertura del tetto potrà essere costituita da pannelli solari. Gli edifici su pilotis avranno una controsoffittatura isolante a protezione del primo solaio.

Tutti gli edifici saranno realizzati con struttura portante in c.a. e tamponatura in mattoni, avendo cura che tutte le parti in c.a. siano rivestite. E' previsto un adeguato spessore per le murature, per migliorare l'inerzia termica degli edifici.

Sarà assicurato l'isolamento della costruzione dal terreno e l'allontanamento della falda; particolare cura sarà posta nella realizzazione delle fognature, secondo le prescrizioni per la presenza del vincolo idrogeologico.

Non residenziale

E' previsto un fabbricato a pianta rettangolare (m.14.00x45.00) costituito da tre campate, di cui le laterali più basse. L'organizzazione interna e la definizione dettagliata delle destinazioni d'uso deriveranno dalle previsioni dei piani per il commercio e dalle richieste di mercato. Il planivolumetrico ha valore puramente indicativo