

Il Piano Urbanistico Attuativo sull'area B 2 _2/7, fg 79 mapp 317 – 424, è stato approvato in data 16 ottobre 2012 con delibera di Giunta n.° 288 e assoggettato a convenzione in data 12 giugno 2014.

Dopo l'approvazione del PUA sono maturate da parte della proprietà riflessioni sostanziali che inducono a proporre una soluzione progettuale di variante che valorizza le strutture comuni dell'intervento, autorimessa/parcheggi e piscina/solarium.

La collocazione nel tessuto urbano denso, ricco di attività commerciali, richiede particolare attenzione nel progettare gli ambiti comuni, piscina e solarium, affinché siano garantiti privacy, distacco dalla strada e la necessaria discrezione richiesta per una residenzialità di qualità.

La soluzione progettuale proposta prevede un piano seminterrato che raccolga l'autorimessa la cui copertura, ad un livello sopraelevato rispetto al piano di campagna di 1,50 m, costituirà un nuovo suolo che si distacchi dalle pertinenze esterne al lotto, viabilità e parcheggi, sul quale collocare la piscina ed il solarium condominiale.

Il suolo sopraelevato diventerà lo spazio di relazione aperto per tutte le residenze, un cannocchiale prospettico sull'entroterra, tema sottolineato dalla disposizione planimetrica dei volumi residenziali.

Con la variante si prevede anche la modifica puntuale delle opere di urbanizzazione all'interno del lotto:

su Via Gorizia è prevista l'eliminazione della cabina elettrica non essendo più richiesta da parte dell'ENEL,

lo spostamento dell'isola ecologica in accordo con Alisea,

la leggera modifica delle superfici di parcheggio e marciapiede,

su Via dei Mille è prevista la riduzione della superficie in uso pubblico del *parterre* pedonale.

Si conferma la previsione della monetizzazione di parte del verde e del parcheggio pubblici: gli importi di monetizzazione saranno impiegati per il completamento del progetto di opere pubbliche.

Per quanto riguarda il parcheggio privato si prevede che sia collocato nel livello sottostrada all'interno e parzialmente all'esterno.

Negli elaborati grafici sono rappresentate le nuove quote altimetriche di riferimento, la sagoma limite dell'edificazione residenziale, la superficie a destinazione commerciale.

Infine con la variante nelle Norme tecniche di attuazione si propone che l'autorimessa privata seminterrata sia prevista non computabile ai fini della volumetria urbanistica in quanto elemento architettonico caratterizzante.

Progetto architettonico

Due corpi di fabbrica di 6 piani di altezza si fronteggiano, un ambito aperto sui lati corti li separa contenendo la piscina, il solarium e i giardini pensili privati; questo ambito è costituito da un nuovo suolo rialzato che assicura il necessario distacco dalla viabilità pubblica, e dalla prospettiva verso l'entroterra che si ritaglia tra i volumi residenziali.

Lo spazio di relazione interno si articola in una corte dove si affacciano le residenze e da un sistema a diversi livelli, il più in alto dei quali è colonizzato da un piccolo boschetto.

L'orientamento oriente-occidente consente di valorizzare la luce solare dei momenti migliori nell'arco della giornata.

I volumi sono trattati con un grigio scuro dal quale emerge il bianco degli aggetti dei terrazzi e dei ballatoi, declinato su pannelli metallici traforati e lastre di vetro satinato.

L'attacco a terra è perimetrato da una pannellatura di rete metallica in rame ossidato mentre l'attacco al cielo con volumi trasparenti in lastre di vetro serigrafato.

La destinazione d'uso prevalente è residenziale con una serie di appartamenti di diversa taglia, a livello di Via dei Mille è collocata una piccola unità commerciale.

Lungo la Via dei Mille il complesso si collega con un *parterre* pedonale pavimentato in grandi campiture di cemento pettinato tra le quali si compone una dispersione di tessere verdi costituite da un tappeto erboso rado che riprende il graficismo dei pannelli bianchi di facciata. Lungo Via Gorizia si attestano una serie di parcheggi pubblici.

Quantità

		mq	mc	Euro
Superficie del lotto		3 007,80		
Volume urbanistico			15 039	
Superficie commerciale lorda		111		
Parcheggio pubblico di progetto		148,62		
Area a verde		243		
Numero unità immobiliari residenziali	68			
Numero unità immobiliari commerciali	1			
Volume residenziale	mc 15 039-333 (vol.com.)= mc 14 706		14 706	
Abitanti teoricamente insediabili	mc14 706/60=245 ab			
Area a verde	245 ab x 8 mq =	1960		
Area a parcheggio	245 ab x 3,5 mq =	858		
Standards totali				
Area a verde	1960 + 45 =	2 005		
Area a parcheggio	858 + 45 =	903		
Standards da monetizzare				
Area a verde	2 005 – (243+84,67) 327,67=	1 677,33		
Area a parcheggio	903 – 82,97=	820,03		
Monetizzazioni				
Area a verde	Mq 1 677,33 x 100 €/mq=			167 733,00
Area a parcheggio	Mq 820,03 x 140 €/mq =			114 804,20

Beneficio pubblico ed opere

Il totale delle opere pubbliche previste dal P.U.A. in e fuori ambito, ammonta complessivamente ad
€ 816 733,00 + € 282 537,20 = € 1 099 270,20

- ascrivibili al beneficio pubblico € 816 733,00
- ascrivibili alle monetizzazioni € 282 537,20

Le opere fuori ambito consistono nel rifacimento di tutta la Via dei Mille, per circa m 570, illuminazione pubblica, alberature, raccolta acque meteoriche, marciapiedi e carreggiata stradale per una larghezza di m 14,85, e dei marciapiedi di via Uso di Mare e di Via Gorizia per la parte compresa tra il lotto e l'incrocio con via Uso di mare;

non si prevede la sostituzione della tubatura dell'acquedotto esistente in quanto le opere previste non comporteranno interferenze con la linea che è collocata ad una profondità tale da non essere interessata dal progetto;

le opere in ambito consistono nel parcheggio su Via Gorizia e nel parterre su Via dei Mille.

Opera	quantità	importo
Rifacimento Via dei Mille	M 566,00	€ 683 183,57
In ambito: Parcheggio pubblico e marciapiede	Mq 167,64	€ 9 190,31
Parterre pedonale	Mq 243,00	€ 82 472,89
Fuori ambito: sistemazione marciapiede via Gorizia, marciapiede e parcheggi via Uso di Mare, accesso al mare	Mq 3 289,00	€ 159 311,38
Illuminazione pubblica Via dei Mille e Via Uso di Mare	M 706,00	€ 158 731,01
Totale		€ 1 092 889,01

Cessione delle aree

E' prevista la cessione in uso pubblico delle superfici corrispondenti al parterre pedonale su via dei Mille pari a mq 243 e al parcheggio pubblico e marciapiede su Via Gorizia per mq 167,64.

Procedura

In conformità alle Norme di Attuazione del PRG vigente il progetto può essere attuato mediante adozione ed approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria sono previste a scomputo degli oneri primari, mentre le opere fuori ambito a scomputo degli oneri secondari.

Elenco degli allegati

NUM.	TITOLO	SCALA	PRESENTATO IL 09.15	AGG. 11.15	AGG.
	DOMANDA DI APPROVAZIONE DI PUA IN VARIANTE		x		
	RICHIESTA PARERI ENEL - ASI ACQUEDOTTO- ALISEA			x	
T 03	ASSETTO MORFOLOGICO E PATRIMONIALE SE- ZIONI E PROFILI	VARIE	x		
	- Assetto morfologico piano terra	1:500			
	- Assetto patrimoniale	1:500			
	- Sezioni	1:200			
	- Profili	1:500			
	- Beneficio Pubblico: rifacimento via Dei 1000	1:2000			
T 04	OPERE DI URBANIZZAZIONE RETI TECNOLOGICHE	VARIE	x		
	- Materiali di pavimentazione, segnaletica e percorsi agevolati	1:500			
	- Rete Enel e isola ecologica	1:500			
	- Rete Telefonia	1:500			
	- Rete Fognaria	1:1 000			
	- Rete acquedotto e rete gas	1:500			
T 05	PROGETTO ARCHITETTONICO E IMMAGINI FOTOREALISTICHE	VARIE	x		
	- Planimetria generale				
	- Pianta piano interrato				
	- Pianta piano terra				
	- Pianta piano tipo				
	- Immagini fotorealistiche				
R 00	RELAZIONE TECNICO URBANISTICA		x	x	
R 01	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		x	x	
R 01a	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMPARATIVA			x	
R 02	RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE		x	x	
R 05	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO		x		
R 07	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO		x		
R 08	CONVENZIONE URBANISTICA			x	
R 08a	CONVENZIONE URBANISTICA COMPARATIVA			x	