

Comune di Pesaro

Piano Particolareggiato dell'area di Largo Ascoli Piceno

RELAZIONE TECNICA

Inquadramento urbanistico

L'intervento rientra nel Comparto Attuativo B/C del Piano Particolareggiato in oggetto che ne prevede l'uso terziario.

La rispondenza con le prescrizioni del Piano viene verificata negli elaborati grafici allegati per quanto attiene alle caratteristiche geometriche e dimensionali e nella tabella di seguito riportata per gli aspetti quantitativi. In particolare nelle tavole di progetto sono stati riportati i limiti di massimo ingombro del piano interrato e di quelli fuori terra di Piano Particolareggiato e le altezze massime dell'edificio che sono inferiori a quelle consentite dal P.P. (4,50 m. per l'edificio 2B/C e 21.59m per l'1 B/C).

Le quote di imposta dei piani terra, delle rampe e delle aperture di accesso e aerazione agli interrati rispettano quanto imposto dal parere rilasciato dall'Autorità di Bacino nell'approvazione del Piano Particolareggiato, mettendo al riparo gli edifici da rischi di esondazione.

Gli scarichi fognari saranno realizzati in conformità alle prescrizioni Aspes, con recapito diretto nelle reti di lottizzazione separate in acque meteoriche e nere.

Per quanto attiene alle superfici previste dal Piano Particolareggiato le verifiche sono state effettuate in base ai seguenti valori massimi:

- la somma delle Superfici Utili calcolata come da Regolamento Edilizio dei tre fabbricati previsti non deve superare quella massima consentita per il comparto attuativo
- la Superficie Netta calcolata come da PRG vigente per le singole destinazioni d'uso previste (terziaria e residenziale) non deve superare quella massima consentita per il comparto attuativo
- la Superficie Accessoria per ciascun Permesso di Costruire non deve superare il 15% della rispettiva Superficie Netta

Nel Progetto Unitario sono riassunte le verifiche quantitative edificatorie e di dotazione delle aree di uso pubblico. Si evidenzia che nella zona centrale del fabbricato 2B/C una piccola superficie entra due volte nel calcolo delle superfici di uso pubblico in quanto realizzata sia a quota terra che in copertura del fabbricato; sempre nel 2B/C la proiezione della pensilina, che in copertura viene vincolata all'uso pubblico, rimane di proprietà privata.

FABBRICATO 1B/C

Descrizione progetto

Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli di cui uno interrato destinato ad autorimessa privata.

Il piano interrato è diviso in due autorimesse servita da una unica rampa; l'autorimessa più piccola con capienza di 11 auto e 8 moto è assegnata al negozio soprastante ed è ad esso collegata da un elevatore per motocicli. Una porta/uscita di sicurezza aperta sullo scoperto privato a lato rampa integra l'ingresso principale garantendo le necessarie condizioni di

sicurezza. Quella più grande con cento posti auto contiene i parcheggi privati assegnati alle restanti unità di negozi e uffici, compresi quelli realizzati nel fabbricato 1 B/C. I collegamenti con l'esterno e gli altri piani avvengono tramite l'ingresso dalla rampa, la scala condominiale sul lato nord-est ed attraverso una scala di sicurezza sfociante sulla piazza a quota terra.

L'aerazione del piano è garantita da aperture protette da grate ricavate sulla pavimentazione esterna e da aperture verticali grigliate affacciate sullo scoperto a lato rampa.

La parte fuori terra dell'edificio è costituita da tre corpi di fabbrica collegati a livello di copertura dei piani utili da una pensilina frangisole in metallo.

Su tutti tre i blocchi al piano terra vengono realizzati locali commerciali in unità di varie metrature; a seconda delle richieste degli acquirenti potranno realizzarsi accorpamenti o suddivisioni delle unità ipotizzate fermo restando il limite di 250 mq di superficie di vendita. L'altezza interna dei locali commerciali è di 5 metri nelle porzioni di vano sotto la proiezione dei piani superiori e di 3.75 metri circa nelle restanti parti. Al momento sono ipotizzate divisioni interne ai negozi che riducono la superficie di vendita al limite massimo totale di 900 mq; considerato che fra gli usi previsti ci sono anche artigianato di servizio, pubblici esercizi, banche ecc. a seconda delle esigenze dei futuri acquirenti saranno apportate variazioni rispettando sempre il limite dei 900 mq.

I piani superiori sono destinati ad uffici e relativa superficie accessoria nei corpi di fabbrica laterali mentre in quello centrale da cedere in permuta all'Amministrazione Comunale sono ricavati i locali da destinare a Comunità Socio Educativa Riabilitativa.

Le pareti esterne dell'edificio sono in gran parte costituite da ampie superfici vetrate sulle quali sono inserite le aperture necessarie a garantire il rispetto dei parametri di ventilazione dei locali e , al piano terra, l'accesso ai negozi. Le facciate sud-ovest, quella sud-est sono invece trattate in maniera tradizionale con tamponamenti in muratura rivestiti in lastre di gres

porcellanato del tipo e colore utilizzato per il fabbricato residenziale 3 B/C nei due fabbricati esterni mentre per quello centrale comprendente i locali presi in permuta dal Comune si adotterà una coibentazione a cappotto.

Le antenne e le parabole radiotelevisive saranno condominiali e raggruppate in tre unità, una per corpo di fabbrica, ubicate nella copertura piana dell'edificio; la posizione definitiva verrà precisata col progetto esecutivo

Le macchine per la produzione di acqua calda per riscaldamento e refrigerata per condizionare gli ambienti saranno posizionate sulla copertura dell'edificio, opportunamente raggruppate. La scala condominiale nei corpi laterali e una scala retrattile in quello centrale consentiranno l'accesso alla copertura per consentire l'ordinaria manutenzione degli impianti. Non essendo presenti caldaie o centrali termiche a gas i comignoli saranno realizzati solamente per l'evacuazione delle aspirazioni forzate dei bagni ciechi.

FABBRICATO 2B/C

Descrizione progetto

Il fabbricato si sviluppa su due livelli.

Il piano interrato è occupato da depositi a servizio dei negozi ubicati al piano terra ed a questi collegati tramite scalette interne.

Al piano terra sono ubicati i negozi ed i relativi servizi igienici.

I bagni ciechi saranno dotati di canna per ventilazione forzata.

In ogni vano utile sono stati rispettati i valori minimi di superficie di pavimento ed i corretti rapporti aeranti (minimo 1/16 della superficie di pavimento) e illuminanti (minimo 1/8 della superficie di pavimento).

Le superfici di vendita delle singole unità immobiliari non superano i 250 mq e nel complesso dell'edificio non si raggiungono i 900 mq come indicato all'art. 12 delle NTA del Piano Particolareggiato.

Le pareti cieche del fabbricato saranno in muratura intonacata.

La parete nord-ovest sarà realizzata con infissi in alluminio con vetri termoisolanti.

Lungo la parete sud-est del fabbricato sono ricavati i locali di servizio e disimpegno che hanno altezza interna di m. 2,80. Per i servizi igienici con la parete esterna adiacente al percorso pedonale in salita sono state previste finestre protette da una griglia mentre nei restanti sarà installato un elettroaspiratore per garantire l'aerazione forzata dei locali.

Le restanti parti dei locali commerciali hanno una altezza media superiore a m. 3,00 con minimo di m. 2,80.

Come nel fabbricato 1b/c anche qui si prevede l'utilizzo di acqua calda e fredda proveniente da pompe di calore; le apparecchiature saranno collocate all'interno delle singole unità immobiliari, al piano interrato.

La copertura viene finita in parte a verde ed in parte pavimentata e viene vincolata, come previsto dal Piano Particolareggiato, all'uso pubblico.

Confronto con le N.T.A. del Piano Particolareggiato

La verifica delle quantità delle superfici delle aree private di uso pubblico ha come riferimento il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che, a seguito di lievi variazioni esecutive alla rotatoria condivise dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, modifica leggermente le quantità reciproche delle aree private di uso pubblico e delle aree pubbliche, ferme restando le quantità minime totali previste dal Piano Particolareggiato; come

evidenziato nella tavola 02 BC del suddetto progetto le quantità complessive delle aree a standard vengono rispettate prevedendo con i progetti dei fabbricati e delle competenti aree private la realizzazione di 7118 mq di aree private ad uso pubblico. Tale quantità comprende le superfici ricavate all'interno dei lotti pertinenti agli edifici residenziale e commerciale. Nel lotto residenziale sono individuati 3690 mq di superfici private di uso pubblico; nel lotto per edifici commerciali, oggetto della presente richiesta, sono ricavati 3428 mq di superfici private di uso pubblico che rispettano il totale da norma di 7118 mq. Le suddette superfici sono localizzate in parte attorno ai fabbricati 1b/c e 2b/c e in parte sulla copertura del 2b/c; una piccola porzione è calcolata due volte in quanto presente sia al piano terra in prossimità della scala centrale che conduce al fabbricato residenziale sia a quota copertura.

Riguardo alla sistemazione e materiali degli spazi aperti privati e di uso pubblico vale quanto segue:

Spazi pavimentati

La pavimentazione degli spazi privati di uso pubblico attorno al fabbricato 1b/c e di quelli antistanti le vetrine del 2b/c prosegue per tipologia e materiali quella impiegata per le aree pubbliche contigue; il percorso pedonale sul retro del fabbricato 1b/c sarà pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore bianco come le facciate dell'edificio residenziale, con finitura antiscivolo; nel tratto privato in corrispondenza della rampa della autorimessa, realizzata in cemento con rigature antisdrucchiolo, sarà proseguita la pavimentazione in asfalto impiegata nel parcheggio pubblico.

Come previsto al penultimo comma dell'art. 16 delle n.t.a. del Piano Particolareggiato negli spazi pavimentati sono state ricavate griglie per l'aerazione delle autorimesse.

Aree verdi

Tutte le superfici a verde saranno trattate a prato, in parte pensile in quanto posto sulla copertura del fabbricato 2b/c; nei tratti di prato in pendenza cigli in pietra disegnano e compensano i modesti dislivelli del terreno.

La fascia adiacente al parcheggio pubblico posto sul retro del fabbricato 1b/c sarà alberata con le stesse essenze impiegate fra i posti auto dei parcheggi.