

[www.aliceappunti.altervista.org](http://www.aliceappunti.altervista.org)

# PROPOSTA DI PROGETTO

DI

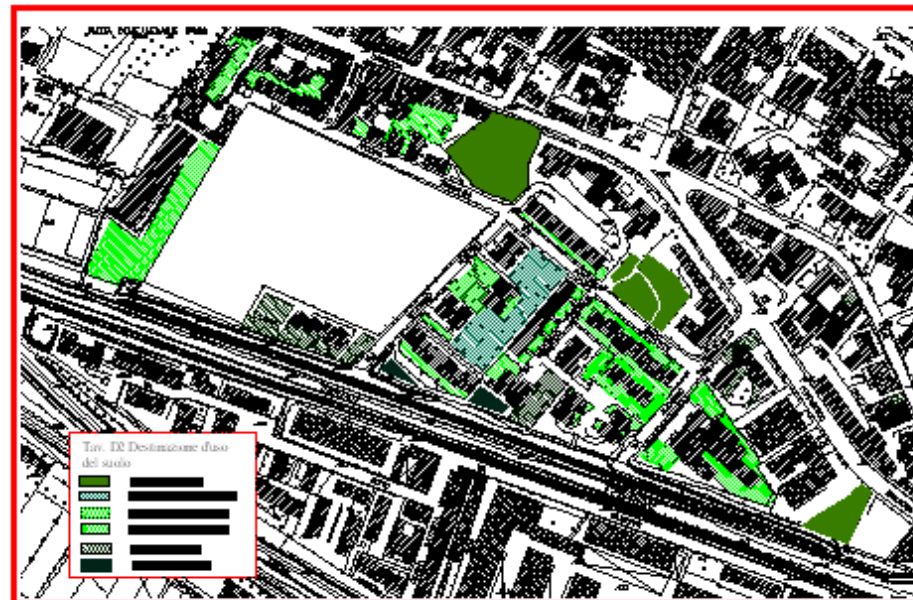
ALICE QUAGLIA

Dai nostri precedenti studi, era emersa l'attuale situazione della zona oggetto del nostro studio:

TAVOLA D1: Destinazione d'uso degli edifici



TAVOLA D2: Destinazione d'uso del suolo



**STANDARD URBANISTICI MQ/AB**

• PARCHEGGI	1.06
• STRADE	4.5
• ISTRUZIONE	2.67
• RELIGIONE: /	
• SANITA': /	
• VERDE SPORT:	2.43
• SOCIALE/ VARI: /	

Come si può facilmente notare (e come si era evidenziato anche in fase di calcolo dei seguenti parametri), la zona presenta due deficit: il verde pubblico e la viabilità e i parcheggi.

Per poter risolvere questo problema, si è deciso di operare nel modo seguente: scelta un'area opportuna, la si utilizzerà per costruire ciò che ci interessa e nella misura richiesta per poter eliminare i due deficit.

**L'AREA INTERESSATA DAL PROGETTO**



- Il progetto interessa un'area di forma quadrangolare, con una superficie totale di circa **35352.48 mq.** E' la zona in costruzione delimitata a Nord da Via Toscanini, a Est da Via Respighi, a Sud dal Mugnone e a Ovest da Via Corelli.
- L'attuale piano regolatore prevede, nella zona studiata per l'intervento, un'area di recupero urbanistico (come è documentato anche dalla tavola F1). Attualmente è un terreno non edificato di deposito e stoccaggio dei materiali e delle macchine di cantiere.



## CALCOLO DEI PARAMETRI

Per studiare il nuovo assetto dell'area in questione, è necessario essere a conoscenza di alcuni parametri fondamentali che guideranno le scelte di progetto.

<b>PARAMETRI</b>	<b>VALORE</b>
<b>Standard urbanistico per i parcheggi</b>	<b>3</b>
<b>Standard urbanistico per il verde</b>	<b>6</b>
<b>Indice</b>	<b>3</b>

Dall'allegato, è emerso che, considerando il numero di abitanti e la superficie di parcheggi di area esistente, lo standard urbanistico dovrebbe essere 1.06. E' necessario portarlo a **3**.  
Questi valori, non essendo possibile riportarli totalmente, saranno leggermente ritoccati. Ovvero lo standard urbanistico sarà di circa 2.5-2.7

Dall'allegato, è emerso che, considerando il numero di abitanti e la superficie di verde pubblico esistente, lo standard urbanistico dovrebbe essere 2.43. E' necessario portarlo a 6.  
Questi valori, non essendo possibile riportarli totalmente, saranno leggermente ritoccati. Ovvero lo standard urbanistico sarà di circa 5.2-5.5.

Calcolo della superficie mancante:

- **SUPERFICIE ESISTENTE PARCHEGGI: 6033.52 MQ**
- **SUPERFICIE MANCANTE PARCHEGGI: 8196 MQ**
  
- **SUPERFICIE ESISTENTE DI VERDE : 13840 MQ**
- **SUPERFICIE MANCANTE DI VERDE: 15758 MQ**
  
- **SUPERFICIE TOTALE = 23054 mq**
- **SUPERFICIE RIMANENTE PER GLI EDIFICI : 11398.48MQ**
  
- **VOLUME : superficie totale x indice = 106057. 44 MC**

# TAVOLE DI PROGETTO

## I PARCHEGGI PUBBLICI

A causa della elevata estensione dell'area che si intende utilizzare, è possibile risolvere il problema della superficie mancante destinata ai parcheggi attraverso la progettazione di parcheggi di area anziché usufruire della razionalizzazione di strade. Questa soluzione semplifica notevolmente le cose.

Si è deciso di progettare 3 lotti adibiti ad uso parcheggio.

La loro estensione è la seguente:

1) Il primo parcheggio ha un'estensione totale di **3000 mq**. E' stato collocato in una posizione strategica per il traffico della zona, ovvero al fondo di Via Respighi. Dai numerosi sopralluoghi effettuati lungo tale via ci si è resi conto che la strada, di ampiezza non troppo elevata, non consente una comoda circolazione delle macchine quando tutti i parcheggi a margine della strada sono occupati. Pertanto la decisione più sensata e utile è stata quella di inserire il suddetto parcheggio di area, che consente di usufruire meglio della strada e di eseguire con più facilità la manovra di inversione. L'accesso è da Via Respighi.

2) Il secondo lotto invece ha un'estensione di **3200 mq**. La sua collocazione non è stata semplice da decidere. Tutta Via Toscanini richiede infatti la presenza di più parcheggi, ma alla fine si è stabilito di collocare il parcheggio di area nel punto in cui l'isolato tra Via Miccinesi e Via Corelli fa un angolo. La decisione nasce da considerazioni emerse nel corso dei numerosi sopralluoghi compiuti in quella zona. La situazione infatti è questa: fino alla svolta con Via Miccinesi trovare parcheggio non è difficile, anche perché gli edifici che si affacciano sulla strada sono quasi tutti provvisti di parcheggio privato e quindi non vanno ad occupare quelli presenti ai margini della strada. Ma dopo Via Miccinesi non è più così. Via Miccinesi è una stradina stretta di collegamento tra Via Baracca e Via Toscanini e non ha possibilità di parcheggio, quindi deve sfruttare i parcheggi di Via Toscanini. Al fondo di Via Toscanini invece il problema che si pone è lo stesso di Via Respighi: la strada, senza uscita, si fa più stretta e circondata da palazzine. Fare inversione di marcia è quindi scomodo quando i parcheggi sono tutti occupati poiché in realtà in quel punto non ci sarebbe lo spazio necessario per due corsie, ma solo per una. Ecco che la presenza in quel punto di un parcheggio di area risolve la situazione. L'accesso è da Via Toscanini.

3) Il terzo e ultimo lotto adibito a parcheggio di area ha un'estensione di **1996 mq**. Anche in questo caso, per valutare dove poteva essere collocato, si è deciso di riflettere prima sulle condizioni di traffico nella zona oggetto di studio: un parcheggio di area, nell'ottica da noi seguita, va collocato a ridosso delle maggiori vie presenti nei paraggi. Dunque è impensabile collocare questo terzo lotto a ridosso delle sponde del Mugnone, ad esempio, essendo non solo di poca utilità in quel luogo, ma anche di accesso alquanto scomodo. Dunque si è scelto di collocarlo nel nodo tra Via Respighi e Via Toscanini. Si è preferito tenere separati i parcheggi 1 e 3, benché non distanti tra loro sia per una ragione funzionale che per una ragione estetica: i palazzi dall'altra parte di Via Respighi vedrebbero di fronte a loro solo parcheggi! L'accesso è sia da Via Toscanini sia da Via Respighi.

Nella tavola di progetto è possibile osservare la disposizione delle macchine all'interno di ogni parcheggio.

## IL VERDE PUBBLICO

Si è deciso di operare nell'area precedentemente descritta.

Si è suddiviso lo spazio a disposizione in 5 lotti la cui estensione totale è **17728 mq**.

E' stato possibile collocare i lotti a nostro piacere grazie all'ampio spazio libero disponibile. I lotti in questione sono:

Il lotto n° 1 ha un'estensione di **4000 mq**.

Il lotto n° 2 ha un'estensione di **5564 mq**.

Il lotto n° 3 ha un'estensione di **2664 mq**.

Il lotto n° 4 ha un'estensione di **2000 mq**.

Il lotto n° 5 ha un'estensione di **3500 mq**.

- I lotti 1,2 e 5 occupano la zona centrale dell'area in questione, venendo a formare un'unica area di verde pubblico attrezzato.
- I lotti 3 e 4 invece hanno destinazione privato di gruppo, ovvero sono di proprietà condominiale.

## GLI EDIFICI

La restante area potrà essere utilizzata per la costruzione di edifici.

Si è deciso di costruire come segue:

➤ Il primo fabbricato è collocato lungo Via Toscanini, subito dopo il parcheggio di area n° 2. E' stato suddiviso, data la sua grande estensione, in 7 palazzine in linea di uguale estensione disposte linearmente l'una accanto all'altra. Ciascuna palazzina è dotata di un accesso su Via Toscanini e di uno su verde condominiale ad uso dei condomini. Non c'è alcuna comunicazione tra i vari edifici.

➤ Il secondo fabbricato è collocato lungo il fiume Mugnone. E' stato suddiviso, data la sua grande estensione, in 4 palazzine in linea di uguale estensione disposte linearmente l'una accanto all'altra. Ciascuna palazzina è dotata di un accesso sul giardino condominiale che poi accederà all'area di verde pubblico. Non c'è alcuna comunicazione tra i vari edifici.

➤ Il terzo fabbricato è collocato lungo Via Miccinesi. E' stato suddiviso, data la sua grande estensione, in 4 palazzine a schiera di uguale estensione disposte linearmente l'una accanto all'altra. Ciascuna palazzina è dotata di un accesso su Via Miccinesi e sul giardino condominiale. Non c'è alcuna comunicazione tra i vari edifici.

➤ Il quarto ed ultimo fabbricato si trova all'interno dell'area entro cui si è deciso di operare. E' stato suddiviso in 4 palazzine in linea di diverse dimensioni disposte a corte aperta. L'accesso con l'esterno si trova all'interno dell'area di verde pubblico privato.

Nella disposizione delle varie palazzine si è tenuto conto di tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Gli edifici non sono collocati sul terreno con una rigida ortogonalità rispetto alle strade. Le tipologie strutturali sono state scelte in modo tale da rispecchiare la zona circostante il più possibile.

<b>Calcolo aree e volumi di progetto</b>	
Numero fabbricati	<b>4</b>
Numero piani (compreso piano terra)	<b>6, 3,4,3</b>
Altezza di interpiano residenziale	<b>3,00 m</b>
Area totale	<b>9135.44 mq</b>
Area primo fabbricato	<b>2000 mq</b>
Area secondo fabbricato	<b>2594.72 mq</b>
Area terzo fabbricato	<b>1946 mq</b>
Area quarto fabbricato	<b>2594.72 mq</b>
Metri cubi per abitante	<b>80 mc</b>
Numero abitanti	<b>1325.712</b>