



PROGRAMMA: 10.000 ALLOGGI ENTRO IL 2012

titolo

# 2° VARIANTE PIANO ESECUTIVO

## DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Comparto R.U.S. 3 (Complesso dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza)

PEC APPROVATO CON DELIBERA N. 107 DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 01.07.2008

città di

BIELLA

indirizzo

via Milano, 22 - Chiavazza

oggetto

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

elaborato

**E2** VAR2

scala

data

febbraio 2008

file

PEC\_E2 VAR2\_Rel\_03.2013.doc

COMMITTENTE:

Presidente ATC c. f. dirigenziali: <b>Sig. GIOVANNI FEMMINIS</b>	firma .....
---	----------------

INCARICO SPECIALISTICO

codice DPP .....	settore .....
---------------------	------------------

GRUPPO PROGETTAZIONE GENERALE

Tecnico ATC: <b>Geom. STEFANO PAVERO</b>	firma .....
Tecnico: <b>Dott. Arch. FRANCA BALBO</b>	firma .....

professionista .....	firma .....
-------------------------	----------------

RESPONSABILE UNICO PROCEDIMENTO

<b>Geom. STEFANO PAVERO</b>	firma .....
-----------------------------	----------------

rif. scheda DPP <b>SD 04</b>	fase	PU	PP	PD	PE	DL
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

revisione	1								
data	marzo 2013								

## INDICE

CAPITOLO 1 – Premessa–Inquadramento del sito–Documentazione di progetto.....	3
1.1 Premessa .....	3
1.2 Inquadramento del sito.....	3
1.3 Documentazione di progetto .....	4
CAPITOLO 2 – Principali ipotesi di progetto .....	6
2.1 Linee generali .....	6
2.2 Lotti di intervento .....	7
CAPITOLO 3 – Caratteristiche tipologiche degli edifici.....	10
3.1 Edifici di Edilizia Agevolata (Lotto A1).....	10
3.2 Edifici di Edilizia Sovvenzionata (Lotti S1-S3).....	10
CAPITOLO 4 – Verifica dei parametri urbanistici.....	11
4.1 Superficie territoriale .....	11
4.2 Superficie fondiaria.....	11
4.3 Superficie coperta .....	12
4.4 Rapporto di copertura.....	12
4.5 Parcheggi privati.....	12
4.6 Parcheggi pubblici .....	12
4.7 Verde privato .....	12
4.8 Aree per standard urbanistici .....	13
4.9 Parcheggio Pubblico su via Milano - Verifica del rispetto dei parametri di cui all’art. 8 comma .....	13
CAPITOLO 5 – Il giardino privato a fruizione pubblica.....	14
5.1 Linee generali .....	14

## **CAPITOLO 1 – Premessa – Inquadramento del sito – Documentazione di progetto**

### **1.1 Premessa**

Nell'ambito del programma di edilizia residenziale pubblica promosso dalla Regione Piemonte e denominato "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" è prevista la possibilità di realizzare nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica agevolata e/o sovvenzionata [Bando Regione Piemonte "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" – 1° Biennio].

In questo ambito l'Agenzia Territoriale per la Casa di Biella, ha intrapreso un intervento di ristrutturazione urbanistica nel comparto R.U.S. 3 (Complesso dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza), presentando un Piano Esecutivo approvato con Delibera n° 148 del consiglio Comunale in data 03.12.2007 e una successiva variante approvata con Delibera n° 107 del consiglio Comunale in data 01.07.2008.

Tuttavia, recentemente in seno all'ATC, si è fatta avanti l'ipotesi di realizzare cinque alloggi di edilizia agevolata all'interno dell'ex opificio esistente in luogo della nuova costruzione prevista, prospiciente via Milano, riducendo così l'incidenza delle nuove costruzioni. Questo ha comportato anche una diversa localizzazione di una parte di area destinata a standard sita all'interno dell'ex opificio. Da ciò discende l'esigenza di attuare una variante al PEC approvato con Delibera n° 107 del consiglio Comunale in data 01.07.2008 le cui opere sono descritte nella presente relazione, denominata Relazione Illustrativa.

### **1.2 Inquadramento del sito**

#### **Territoriale-urbanistico**

L'area che il P.R.G.C. individua come comparto R.U.S. 3 è situata nella circoscrizione di Chiavazza, fra la via Milano e il torrente Cervo, nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Chiavazza in adiacenza alle aree del previsto Parco Urbano Fluviale e confinante con il Parco Storico di Villa Mosca; l'area ha una superficie superiore a 16.500 m<sup>2</sup> e presenta una conformazione grossolanamente rettangolare con il lato corto a nord, verso la via Milano.

La situazione edificatoria del comparto è costituita dai fabbricati produttivi e residenziali dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza.

#### **Catastale**

L'intero comparto è inserito nella mappa terreni del Comune di Biella al Foglio 81. Nel seguito si riporta il dettaglio delle particelle interessate:

1)	Particella 774 N.C.T.	are 09.79;
2)	Particella 775 N.C.T.	are 18.41;
3)	Particella 278.N.C.T.	are 42.40;
4)	Particella 179.N.C.T.	are 29.60;
5)	Particella 180.N.C.T.	are 05.10;
6)	Particella 178 N.C.T.	are 47.30;
7)	Particella 177.N.C.T.	are 00.17;
8)	Particella 134.N.C.T.	are 04.00;
9)	Particella 809 N.C.T.	are 00.27;
10)	Particella 810 N.C.T.	are 00.51;
11)	Particella 812 N.C.T.	are 06.75;
12)	Particella 814 N.C.T.	are 02.60;
13)	<u>Superficie Totale</u>	<b>16.690 m<sup>2</sup></b>

## **1.2 Documentazione di progetto delle sole opere in variante**

### a) RELAZIONI

- E2Var2 – Relazione illustrativa
- E3Var2 – Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa
- E4Var2 – Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo
- E5Var2 – Opere di urbanizzazione secondaria: computo metrico estimativo
- E6Var2 – Elenco catastale delle proprietà ricadenti all'interno del piano
- E7Var2 – Norme specifiche di attuazione
- E10 – Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa nuove opere
- E11 - Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo nuove opere.

### b) ELABORATI GRAFICI

- TAV 1Var2 - Estratto di mappa ed Estratto di PRG
- TAV 2Var2 – Planivolumetrico: planimetria e sezioni
- TAV 3Var2 - Fasi di intervento
- TAV 4Var2 - Viabilità e parcheggi: planimetria generale quotata, abbattimento barriere architettoniche e caratteristiche stradali
- TAV 5Var2 – Aree con destinazione Sp: planimetrie e dettagli
- TAV 6Var – Opere di urbanizzazione: particolari costruttivi
- TAV 6Var2 bis – Il giardino privato a fruizione pubblica: planimetria e sezione
- TAV 7Var2 – Lotti di intervento: suddivisione e tipologie
- TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici

- TAV 9Var2 – Illuminazione pubblica
- TAV 10Var2 – Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia sovvenzionata – piante prospetti e sezioni
- TAV 12 Var2 – Recupero ex Opificio: previsti servizi pubblici ed edilizia agevolata - piante, prospetti e sezioni

c) SCHEMA DI CONVENZIONE

**1.2 Documentazione di progetto soppressa:**

a) RELAZIONI

- E8 – Giardino pubblico: relazione illustrativa, elaborato soppresso in quanto il giardino da pubblico è diventato privato a fruizione pubblica ed è illustrato in questa relazione;
- E9 - Giardino pubblico: opere di urbanizzazione secondaria; elaborato soppresso in quanto il computo metrico estimativo del giardino è stato inglobato nell'elaborato E5Var2 – Opere di urbanizzazione secondaria - Computo metrico estimativo
- la TAV 11: Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia agevolata – piante prospetti e sezioni; elaborato soppresso in quanto non è più prevista la realizzazione di questo edificio.

## **CAPITOLO 2 – Opere oggetto di intervento**

### **2.1 Linee generali**

Come già detto in premessa, il motivo principale di questa variante è dovuto all'esigenza di non realizzare più una palazzina in edilizia agevolata comprensiva di cinque alloggi ma di collocare queste unità abitative all'interno dell'ex opificio esistente, in prossimità della manica lunga, riducendo così l'incidenza delle nuove costruzioni.

Quindi la distribuzione planimetrica dell'area risulta modificata in seguito all'eliminazione della nuova palazzina in agevolata e la realizzazione, in loco, di un parcheggio pubblico denominato area a parcheggio n° 2 o area standard 2, la quale concorre a soddisfare lo standard pubblico richiesto per l'area di intervento.

Invariata, rispetto al PEC precedente, è la presenza all'interno dell'area di un parco la cui proprietà però rimane in capo all'ATC la quale si dovrà occupare della sua cura e manutenzione. Tuttavia questo spazio verde, che attraversa tutto il comparto da Nord a Sud, mantiene una fruibilità pubblica destinata quindi non solo ai residenti delle palazzine ma estesa anche ad utenti esterni, demandando ad esso una funzione sociale di aggregazione.

Tale area verde, che si trova alla stessa quota del piano di campagna attuale e del piano terreno degli edifici, non è più caratterizzato da movimenti terra a collina ma risulta pianeggiante ed è circoscritta da terre rinforzate (vedere particolare Tav. 6Var2) le quali delimitano un salto di quota del terreno al di là della quale si trova tutta la viabilità interna di servizio agli edifici, parzialmente nascosta alla vista, perché risulta essere ad un livello inferiore rispetto al piano di campagna.

Rispetto al progetto precedente, la differenza di quota tra area verde e strada non è pari a circa 2.80 mt, ma a 0.90 mt.. L'innalzamento del livello della strada di servizio alle palazzine, il cui accesso avviene da via Milano, ha come conseguenza l'impossibilità della strada di sfociare in Via Ardizzone Collocapra sfruttando il sottopassaggio in prossimità della palazzina denominata Sn 4. Quindi il secondo accesso al comparto che avviene da Via Ardizzone Collocapra è del tutto indipendente rispetto a quello che avviene da via Milano.

La posizione planimetrica degli edifici residenziali è rimasta invariata lungo la direttrice Nord – Sud e in prossimità del confine Est, per contenere lo sbancamento effettuato, è ancora previsto un muro in cemento armato (vedere particolare Tav. 6 Var2) per la sola parte interrata, mentre la parte emergente sarà completata in muratura.

Per quanto concerne l'ex opificio, invariata è rimasta la precedente destinazione per servizi pubblici, che tuttavia riguarda non tutto il fabbricato ma solo una parte di esso e il parcheggio pubblico coperto previsto al piano terreno è stato spostato in quella che ora è l' area a parcheggio n° 2, prospiciente via Milano, in loco della palazzina residenziale in agevolata. Al

piano primo dell'ex opificio, in corrispondenza della sua manica lunga, come detto nell'introduzione, sono stati ricavati 5 alloggi in edilizia agevolata, il cui accesso avviene dal piano terreno, dove si trovano anche i parcheggi privati pertinenziali (ex parcheggi pubblici) e le cantine. L'altro alloggio in agevolata, previsto in corrispondenza dell'ex portinera, non è stato oggetto di modifica.

Come già previsto precedentemente, a ridosso dell'ex opificio sarà recuperata una buona parte degli edifici esistenti con una loro riconversione come locali tecnici e parcheggi. Se, tuttavia, per un qualsiasi motivo, tale recupero non si dovesse attuare, si potrebbe concretizzare l'ipotesi di una loro eventuale demolizione, totale o parziale.

Le aree a parcheggio privato constatacono di circa 131 posti auto così suddivisi:

- 118 posti auto privati pertinenziali a servizio delle abitazioni;
- 13 posti auto privati non pertinenziali;

Per quanto attiene al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, gli edifici del comparto saranno dotati di pannelli solari e fotovoltaici (installati sulla struttura di copertura degli edifici) destinati alla fornitura di parte di acqua calda sanitaria e di elettricità, mentre per il riscaldamento è prevista alimentazione a gas o uso di altre fonti rinnovabili. Inoltre particolare attenzione è posta all'involucro termico degli edifici.

Per ciò che riguarda gli spazi da destinare a standard urbanistici, invariata è rimasta la dotazione di aree di sosta lungo la via Milano "*a servizio delle attrezzature sportive di Chiavazza*" denominata area a parcheggio n° 1, o area standard 1, e la fascia di verde attrezzato lungo la via Collocapra "*a servizio della fruizione del Parco*", o area standard 3, a cui si è aggiunta l'area a parcheggio n° 2, o area standard 2, sempre prospiciente via Milano, precedentemente collocata al piano terreno dell'ex opificio (manica lunga). La superficie che si determina è maggiore del 50% della Sul utilizzata.

Le aree a parcheggio pubblico constatacono in tutto di 48 posti auto suddivisi nella aree a parcheggio n°1 e n°2.

Infine, il percorso protetto ciclo-pedonale previsto che collega Via Milano con Via Collocapra provvisto di aree di sosta per le biciclette poste all'interno dell'area a parcheggio pubblico n° 1, non ha subito modifiche.

## **2.2 Lotti di intervento**

Le particolari caratteristiche del precitato bando regionale hanno comportato la suddivisione dell'intervento in progetto in lotti individuati, definiti e descritti successivamente, i quali

presentano una superficie utile lorda totale sempre pari a 5000 m<sup>2</sup> come nel PEC approvata con Delibera n° 107 del consiglio Comunale in data 01.07.2008, ma diversamente distribuiti tra i quattro lotti, come si evince dalla seguente tabella.

PEC APPROVATO	PEC IN VARIANTE
LOTTO A1 : 590 m <sup>2</sup>	LOTTO A1 : 680 m <sup>2</sup>
LOTTO S1 : 1470 m <sup>2</sup>	LOTTO S1 : 1440 m <sup>2</sup>
LOTTO S2 : 1470 m <sup>2</sup>	LOTTO S2 : 1440 m <sup>2</sup>
LOTTO S2 : 1470 m <sup>2</sup>	LOTTO S2 : 1440 m <sup>2</sup>
SOMMANO: 5000 m <sup>2</sup>	SOMMANO: 5000 m <sup>2</sup>

La differente distribuzione di superficie utile tra i lotti è imputabile alla diversa dislocazione dell'edilizia agevolata e alla riduzione della dimensione di ingombro operata sugli edifici in sovvenzionata.

#### **LOTTO A1 – EDILIZIA AGEVOLATA**

Il Lotto A1 è collocato in due punti:

- a ridosso della via Milano e comprende il recupero del piccolo fabbricato sito in fregio alla via (ex portineria) per 105 mq di SUL;
- in prossimità dell'ex opificio, manica lunga, dove è previsto il ricavo di n. 5 alloggi, per complessivi 575 m<sup>2</sup> di Sul.

Previsti in totale 10 posti auto (2 per la ex portineria e 8 per gli alloggi siti nell'ex opificio)

#### **LOTTO S1 – EDILIZIA SOVVENZIONATA**

Il Lotto S1 è collocato nella porzione a Nord del comparto, verso la via Milano, e comprende la costruzione di due palazzine contenenti 12 alloggi l'una, di tre piani fuori terra per complessivi 1440 m<sup>2</sup> di Sul. Nell'ambito delle opere di urbanizzazione stradali pertinenti al lotto si realizzeranno 50 posti auto a raso.

#### **LOTTO S2 – EDILIZIA SOVVENZIONATA**

Il Lotto S2 è collocato nella porzione centrale del comparto e comprende la costruzione di due palazzine contenenti 12 alloggi l'una, di tre piani fuori terra per complessivi 1440 m<sup>2</sup> di Sul.



Nell'ambito delle opere di urbanizzazione stradali pertinenti al lotto si realizzeranno 30 posti auto a raso.

### **LOTTO S3 – EDILIZIA SOVVENZIONATA**

Il Lotto S3 è collocato nella porzione terminale del comparto verso via Collocapra e comprende la costruzione di due palazzine contenenti 12 alloggi l'una, di tre piani fuori terra per complessivi 1440 m<sup>2</sup> di Sul. Nell'ambito delle opere di urbanizzazione stradali pertinenti al lotto si realizzeranno comunque 28 posti auto a raso.

### **LOTTO CT**

Il Lotto CT riguarda l'intervento localizzato negli edifici annessi all'ex opificio, attigui alla ciminiera. I volumi saranno destinati a spazi tecnici oppure demoliti, totalmente o parzialmente.

### **EDIFICIO PER PUBBLICI SERVIZI**

La palazzina di testata a nord dell'ex Opificio, esclusa la manica lunga adiacente, sarà recuperata come sede di pubblici servizi; si renderà disponibile a tale scopo una superficie complessiva di circa 905 m<sup>2</sup>; nelle immediate adiacenze sono state individuate idonee aree a parcheggio privato non pertinenziale per un totale di 13 posti auto.

### **LOTTO PP**

Il lotto PP individua il parco urbano a fruizione pubblica ma di proprietà privata interno al comparto, disposto lungo l'asse Nord – Sud. Il parco è caratterizzato da aiuole ed è attraversato da un percorso ciclo - pedonale e percorsi pedonali che mettono in comunicazione le palazzine con l'area verde.

## **CAPITOLO 3 – Caratteristiche tipologiche degli edifici**

### **3.1 Edifici di Edilizia Agevolata (Lotto A1)**

Come precedentemente illustrato le unità in Edilizia Agevolata sono collocate in due luoghi distinti: 1 unità all'interno dell'ex portineria dell'opificio e 5 unità all'interno dell'ex opificio, in corrispondenza della manica lunga. Sono quindi tutte ricavate da recupero di edifici esistenti.

In essi si prevede il rifacimento completo degli impianti, la sostituzione di tutti i serramenti e la realizzazione di un efficace involucro termico, nel pieno rispetto della forma architettonica in essere.

Ad ogni alloggio sarà assegnato un posto auto pertinenziale.

### **3.2 Edifici di Edilizia Sovvenzionata (Lotti S1-S2-S3)**

Gli edifici di Edilizia Sovvenzionata previsti in progetto sono complessivamente sei (come già nel PEC approvato) raggruppati in tre lotti di due edifici ciascuno. Tipologicamente gli edifici saranno simili: avranno un piano cantinato, 4 alloggi per piano per un totale di 12 alloggi e saranno dotati di ascensore.

Rispetto al progetto precedente, le palazzine hanno subito alcune modifiche prospettiche illustrate nella TAV 10Var2 – Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia sovvenzionata – piante prospetti e sezioni

Per quanto attiene alle caratteristiche termiche degli edifici si adotteranno le tecniche già illustrate nel Cap. 2 paragrafo 2.1.

Anche a questi 72 alloggi sarà assegnato un posto auto pertinenziale.

## **CAPITOLO 4 – Verifica dei parametri urbanistici**

### **4.1 Superficie territoriale**

La superficie territoriale  $S_t$  del comparto viene assunta pari a quella individuata dalle superfici delle particelle catastali interessate:  $S_t = 16.690 \text{ m}^2$ .

Questa superficie non comprende il sedime di via Collocapra inserito nel perimetro del comparto né la superficie della roggia che scorre in fregio alla stessa via.

### **4.2 Superficie fondiaria**

La superficie fondiaria  $S_f$  si determina sottraendo dalla superficie territoriale  $S_t$  del comparto le sottoelencate superfici:

#### **Strade**

La superficie stradale include tutte le strade private interne al comparto, i cortili e gli spazi di manovra. Il valore è stato determinato per via analitica (Tav. 8 Var2) ed è pari a:

$$S_{str} = 3110 \text{ m}^2.$$

#### **Parcheggi**

La superficie dei parcheggi include tutti i posti auto privati non di pertinenza degli edifici. Anche questo valore è stato determinato per via analitica (Tav. 8 Var2) ed è pari a:

$$S_{par} = 184 \text{ m}^2.$$

#### **Marciapiedi**

La superficie dei marciapiedi include il collegamento ciclo-pedonale. Anche questo valore è stato determinato per via analitica (Tav. 8 Var2) ed è pari a:

$$S_{mar} = 1.588 \text{ m}^2.$$

#### **Aree con destinazione SP**

Le aree considerate ai fini dello stralcio dalla superficie territoriale sono quelle che saranno cedute al comune e cioè le aree su via Milano, l' area lungo la via Collocapra; il valore della superficie complessiva è stato determinato parte per via analitica (Tav. 8 Var2) e parte da documentazione catastale ed è pari a:  $S_{sp \text{ cedute}} = 2.535 \text{ m}^2$ .

Si può quindi procedere al calcolo della superficie fondiaria:

$$S_f = S_t - S_{str} - S_{par} - S_{mar} - S_{sp} =$$

$$\begin{aligned} &= 16.690 \text{ m}^2 - 3110 \text{ m}^2 - 184 \text{ m}^2 - 1.588 \text{ m}^2 - 2.535 \text{ m}^2 = \\ &= \mathbf{9.273 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

#### **4.3 Superficie coperta**

La superficie coperta  $S_C$  è la somma delle proiezioni al suolo degli edifici; il valore è stato determinato per via analitica (Tav. 7Var2) ed è pari a:

$$S_C = 3.293 \text{ m}^2.$$

#### **4.4 Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura risulta essere:  $R_C = S_C / S_f = \mathbf{0.35} < 0.50$

#### **4.5 Parcheggi privati**

Le aree destinate a parcheggio privato devono soddisfare le due condizioni seguenti:

- n° 1.5 posti auto per ogni unità immobiliare;
- superficie complessiva  $> 35 \% \text{ SUL} = 1750 \text{ m}^2$ .

La prima condizione è verificata in quanto il numero complessivo di posti auto privati è pari a 118 (78 unità per 1.5 = 117).

A questi posti auto devono aggiungersi quelli ricavati nei pressi dell'edificio destinato a pubblici servizi in numero di 13.

La seconda condizione è altrettanto verificata in quanto la superficie totale destinata a parcheggio privato è pari a:  $1993 \text{ m}^2 > 1750$

#### **4.6 Parcheggi pubblici**

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono state reperite nell'ambito delle due aree SP che si affacciano su via Milano dove sono stati ricavati 25 posti auto (Area Standard 1) e 23 posti auto (Area Standard 2) per un totale di 48 posti auto.

#### **4.7 Verde privato**

La superficie minima destinata a verde privato all'interno del comparto è di  $1500 \text{ m}^2$  in quanto per soddisfare il requisito richiesto dalla N.T.A. del P.R.G.C. deve essere pari ad almeno il 35% della S.U.L. Il valore è stato determinato per via analitica (Tav. 8 Var2) ed è pari a:

$$V_P = 4.330 \text{ m}^2 > 1500.$$

#### **4.8 Aree per standard urbanistici**

La superficie ceduta e/o asservita per uso pubblico all'interno del comparto deve essere almeno pari a 2.500,0 m<sup>2</sup>; nel dettaglio si individuano le seguenti aree (Tav. 8 Var2):

- a) area lungo la via Milano (Area Standard 1) di 875 m<sup>2</sup>;
- b) area lungo la via Milano (Area Standard 2) di 942 m<sup>2</sup>;
- c) area lungo via Collocapra (a sud della via) di 718 m<sup>2</sup>;

La somma di queste superfici è pari a 2.535 m<sup>2</sup> > 2500.

#### **4.9 Parcheggi Pubblici su via Milano - Verifica del rispetto dei parametri di cui all'art. 8 comma 8 del Regolamento Comunale del Verde.**

Le aree a parcheggio pubblico previste sulla via Milano sono due:

- Area standard 1 - rimasta invariata rispetto al progetto precedente
- Area standard 2 .

Per quanto riguarda l'Area Standard 2 la superficie destinata a verde è pari a circa 249 m<sup>2</sup> ed è posta nel perimetro delle aree a parcheggio (vedasi la Tav. 5 Var2).

#### **Copertura arborea area standard 2**

Come indicato nella tavola precitata è prevista la messa a dimora di quattro alberi di II o III grandezza, rispettando i criteri del comma 8 dell'art 8 del Regolamento Comunale del Verde, ovvero 1 albero ogni 6 posti auto che a maturità avranno chiome inscrivibili in circonferenze di diametro pari a 6 mt.

Considerando anche il comma 7 dell'art. 8 del Regolamento Comunale del Verde, la superficie a verde è pari a 249 mq mentre la superficie di copertura al suolo risulta pari a circa 85 m<sup>2</sup> corrispondente al 34 % della superficie a verde (rispettando il valore minimo richiesto del 30 %). Tuttavia tale superficie verde è di contorno al parcheggio e come tale inquadrata nell'art.8 comma 8.

#### **Copertura arbustiva area standard 2**

Il numero degli arbusti che saranno messi a dimora rispetta i criteri del comma 8 dell'art 8, ovvero 12 piante arbustive ogni 6 posti auto.

## **CAPITOLO 5 – Il giardino privato a fruizione pubblica**

### 5.1 Linee generali

Lo schema distributivo riprende esattamente quanto precedentemente previsto e illustrato nell'elaborato "E8 Giardino pubblico: relazione illustrativa", solo che il giardino non è più da intendersi pubblico ma diventa privato a fruizione pubblica. Per cui invariate sono rimaste le superfici a prato sostanzialmente in piano con isole di vegetazione costituite da alberi e diverse essenze arbustive riunite a cespugli.

Tuttavia una variante è stata attuata, rispetto al PEC approvato, e riguarda i movimenti terra che davano origine a piccole colline i quali sono del tutto scomparsi.

Quindi ritroviamo il viale di Pioppi che costeggia l'ex opificio e la collocazione a Nord di un Ippocastano ed un Faggio e a Sud di alcune Betulle. Il sesto d'impianto di questi alberi rispetta quanto previsto dal regolamento dall'art. 8 comma 5 del regolamento del verde.

Per quanto riguarda le essenze arbustive disposte a cespuglio ritroviamo:

#### ZONA 1 – Area a nord

In queste zone verranno impiantate nella parte basale *Hosta Sieboldiana* "Elegans" e *Felci Maschio*, (bassa ombra) mentre nella parte in pendenza *Ortensie*.

#### ZONA 2 – Area a sud

In queste zone verranno impiantate nella zona basale *Azalee*, *Lavanda* e *Rosmarino* e nella zona in pendenza *Rhododendri*.

#### ZONA 3 – Aree mediane a cespuglio

Sono previste alcune zone a cespuglio con piantumazione di *Rosa Multiflora* "Carnea" e *Rosa Multiflora* "Carnea" in concomitanza ad *Ortensie*.

All'interno del giardino sono inoltre previste panchine e cestini per la carta straccia e tutta l'area è illuminata da lampioncini.