

PROGETTO :

# PIANO DI RECUPERO "AREA EX ILLE"

PROPOSTA EDIFICATORIA

P.Ed. 689, 690, 691, 808 e P.F. 262/3, 312/1, 1602 C.C. Borzago - SPIAZZO (TN)

COMMITTENTE :

**F.LLI POLI S.p.A.**

via Alto Adige n. 242 - 38121 TRENTO  
PARTITA IVA: 00120820220

CONTENUTO - INHALT :

RELAZIONE TECNICA

SCALA :

DATA :

MARZO 2018

TAVOLA

P R

PROGETTISTA - PROJEKTANT :

TIMBRI AMMINISTRATIVI

COMUNE DI SPIAZZO (TN)



S T U D I O  
**CONDOTTA**  
A R C H I T E C T S

VIA MAIA, 10 - 39012 MERANO  
(T) 0473 - 212090 - (F) 0473 - 233080  
condotta@chei.it

Dr. Arch. Alessio Condotta  
Dr. Arch. Laura Piffer  
Dr. Arch. Marta Smerilli

## RELAZIONE TECNICA

### Proposta edificatoria sul lotto S1 del Piano di recupero "Area Ex Ille" – Fase 1

P. Ed. 689, 690, 691, 808 e P.f. 262/3, 312/1, 1602 in C.C. Borzago - Comune di Spiazzo

#### Premesse generali

Previsto dal Piano Regolatore generale del comune di Spiazzo, il piano attuativo n. 4, denominato "Area Ex Ille", interessa l'area caratterizzata da un complesso di vecchi edifici e capannoni in stato di totale abbandono, un tempo sede di attività produttive, posizionata in un ambito urbano strategico, tra il fiume Sarca e l'edificato esistente, a prevalente destinazione residenziale.

Presupposto essenziale per l'attuazione del piano stesso è la volontà di valorizzazione del comparto urbano, possibile con la demolizione dei volumi esistenti del vecchio stabilimento produttivo, la bonifica delle aree, la realizzazione delle urbanizzazioni e la creazione di diversi comparti funzionali per attrezzature pubbliche, per residenza, per commercio e servizi artigianali.

#### Il lotto S1

Caratterizzato da un deciso dislivello, presente tra il confine presente nell'angolo nord ed il resto della superficie collocata verso sud, il lotto S1 ha il non facile compito di ospitare un edificio che nel suo sviluppo vada a raccordare la quota superiore d'ingresso all'intero comparto "Ex Ille" con quella che sarà la quota finale delle aree S2 (residenziale) ed S3 (area pubblica in cessione) previste dal Piano di recupero.

Tra lo stesso lotto ed il vicino fiume Sarca troverà sistemazione anche la nuova viabilità prevista dal Piano, nonché il raccordo dalla viabilità ciclopedonale con la nuova passerella che verrà realizzata sul corso d'acqua.

La presenza di un manufatto esistente e la ristretta larghezza del lotto hanno convinto il pianificatore a proporre, nello strumento attuativo, anche l'ipotesi del mantenimento di parte della volumetria esistente al fine di mantenere inalterate le distanze dal confine ovest.

Come espresso dalla Tavola Normativa del Piano di recupero, sul lotto S1 di 4.524 metri quadri sono ammissibili interventi regolamentati dai seguenti parametri:

- 15.000 metri cubi per la realizzazione di edifici destinati a servizi terziari ed al commercio;
- 5.000 metri cubi per la realizzazione di parcheggi;
- $4.524 \times 65\% = 2940,6$  metri quadri di superficie coperta
- 11,25 metri di altezza massima dell'edificio

Come già accennato, una delle peculiarità che rende che particolare l'area d'intervento denominata S1 è la possibilità di un doppio accesso, a quote differenti, direttamente dalla strada di distribuzione interna alla zona "ex Ille", con la conseguente necessità di articolare la stessa organizzazione distributiva dell'edificio secondo tale caratteristica.

Per poter meglio articolare lo sviluppo del lotto S1, la realizzazione del fabbricato previsto dalla proposta edificatoria allegata al Piano di recupero è stata prevista in due fasi distinte (1 e 2) da realizzarsi eventualmente anche in tempi diversi.

### **La forma**

Dall'individuazione di uno specifico "genius loci", proprio di un contesto privo di riferimenti rilevanti ma fortemente condizionato da una situazione ambientale pregiata, prende le mosse l'azione compositiva del progetto, con l'ambizione di coniugare la funzionalità richiesta ad un'alta qualità architettonica.

Infatti, considerata la conformazione del terreno ed il suo rapporto con l'ambiente circostante, nel comporre l'edificio si è tenuto conto, oltre che degli aspetti funzionali specifici di un edificio destinato a servizi terziari ed al commercio, anche dei vari punti di vista dai quali l'oggetto architettonico sarà visto.

Infatti, oltre che dalla strada principale di accesso all'abitato di Spiazzo, l'altro punto di vista rilevante sarà quello che si avrà dall'argine sinistro del fiume Sarca, dove è già previsto il prolungamento della pista ciclopeditonale.

Una composizione di volumi con texture diverse e tra loro articolati da incastri misurati, crea un insieme architettonico gradevole e ben inserito nel contesto. Le inevitabili generose superfici murarie saranno modulate dall'uso di matrici, intonaci e colori che richiamano elementi naturali del paesaggio.

Niente imitazioni stilistiche ma l'uso di un linguaggio formale moderno, dinamico ed asciutto è segno che caratterizza la progettazione e tutto ciò coniugato alla volontà espressa dalla committenza di costruire utilizzando le più recenti tecnologie edilizie.

### **L'organizzazione distributiva**

Come già esposto nelle premesse, l'edificio progettato sul lotto S1 potrà essere eseguito in due fasi distinte senza perdere comunque il carattere di unitarietà finale.

La prima fase d'intervento riguarda la parte di costruzione che si colloca a nord dell'area ed in aderenza diretta con la strada interna di distribuzione.

A questo livello, raggiunto dopo aver percorso quasi per intero la strada interna alla zona, si trovano i parcheggi coperti, collegati con scala ed ascensori al piano superiore e due locali per attività di servizi terziari o commercio. Completa il piano l'accesso ad un sistema distributivo verticale con montacarichi e scale a servizio dell'unità commerciale presente al piano superiore.

#### Fase 1 - Livello +/- 0,00

Accessibile direttamente dal sottostante garage e con l'accesso posizionato alla stessa quota del prospiciente fabbricato, a questo piano si trova un'unità commerciale completata dai relativi magazzini.

#### Fase 1 - Livello + 3,75

La fase 1 di costruzione prevede che a questo livello sia presente esclusivamente la copertura del manufatto.

#### **Sistemazioni esterne**

Le parti di lotto non interessate dalla prima fase di costruzione saranno sistemate a verde, con semina di prato e messa a dimora di essenze destinate a migliorare la funzionalità ecologica dell'area.

In attesa della realizzazione della seconda fase di costruzione, si realizzerà lungo il lato sud dell'edificio un raccordo provvisorio della pista ciclopedonale con la viabilità principale di accesso a Spiazzo.

#### **I materiali**

Vista l'attenzione che si intende porre in fase progettuale ed esecutiva al fine di ottenere un edificio che si inserisca pacatamente nell'ambiente naturale si è scelto di proporre una finitura delle pareti esterne principali dall'aspetto morbido ottenendo questa finitura con l'applicazione di matrici, intonaci e colori che richiamano elementi naturali del paesaggio.

Merano, marzo 2018

Il Progettista