

## DOSSIER

### CENTRO RESIDENZIALE PARCO DEI PINI – TERMOLI



#### DESCRIZIONE INTRODUTTIVA

Tenendo conto dell'ambiente sociale e geofisico (con le relative problematiche di impatto ambientale), nella stesura del progetto si è analizzata la realtà dell'area, cosicché tutti i dati di indagine desunti, sono stati valutati per mezzo di sistemi ad alto contenuto tecnologico sotto la supervisione di nostri partner di fiducia, in modo tale da fornire un migliore supporto non solo ai tecnici progettisti e a quelli preposti al successivo controllo di gestione/controllo qualità, ma soprattutto ai cittadini che acquisteranno gli appartamenti che si intendono realizzare.

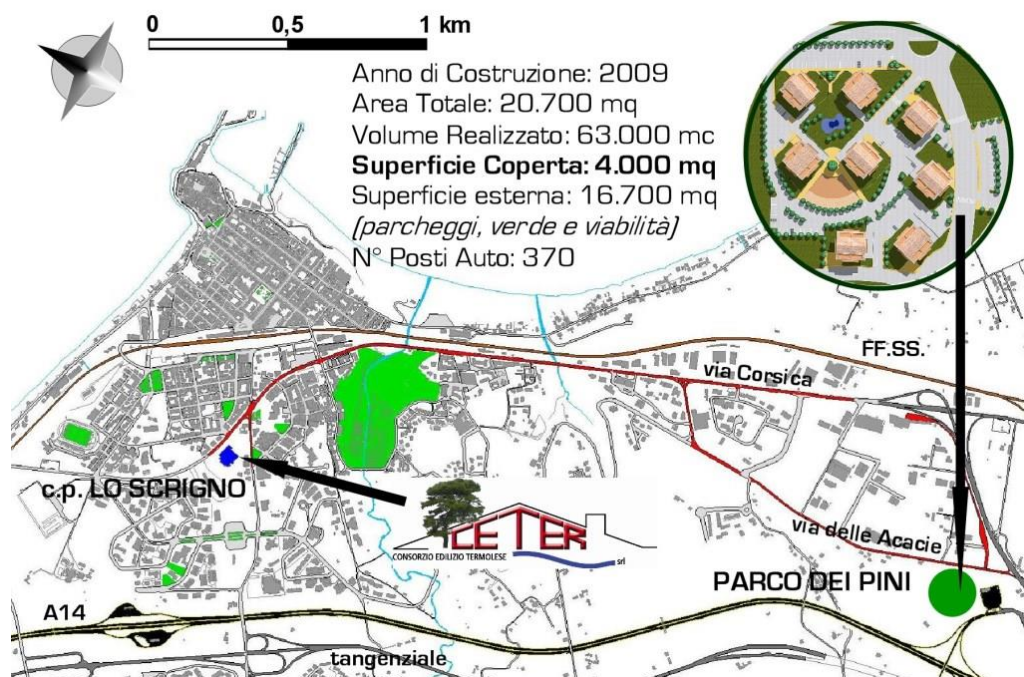
Pertanto si è arrivati ad una lettura chiara della morfologia, delle valenze visive e formali del luogo che ha consentito di giungere alla scelta accurata della forma dell'impianto e delle geometrie basata sia sull'aspetto estetico che sulla positiva interazione ambientale e psicofisica, proponendo così un inserimento morbido dell'intervento e delle relative infrastrutture.

La flessibilità formale che ne deriva consente, attraverso tutte le opere a raso, i materiali, i cromatismi dei rivestimenti esterni e la sistemazione ad aree di verde attrezzato, a rendere meno impattante e più vivibile l'intero Centro Residenziale e nel contempo sarà rispettosa delle valenze e delle caratteristiche proprie del luogo e della collettività.

L'intervento generale è localizzato nel territorio cittadino di Casa La Croce prospiciente via delle Acacie e risulta essere nelle immediate vicinanze di un'importante arteria urbana (via Corsica) che ospita numerose ed importanti attività commerciali e di servizio.

Sono stati realizzati 8 edifici composti ciascuno da: piano interrato adibito a garages per un totale di 21 autorimesse, piano terra con atrio ingresso e 3 appartamenti, quattro piani con 4 appartamenti per piano ed un sottotetto a due falde con 2 appartamenti per un totale di 168 appartamenti. Le aree esterne sono state oggetto di apposito progetto generale delle opere di urbanizzazione e consistono nella sistemazione a zone di verde attrezzato con percorsi pedonali dedicati, di strade ed aree parcheggio a servizio delle residenze in quantità utile a soddisfare le esigenze di tutto il parco e nell'installazione delle reti fognarie bianche/nere, della rete idrica, gas, etc. il tutto realizzato nel rispetto delle vigenti norme in materia.

## UBICAZIONE



Il Centro Residenziale che è stato realizzato è parte integrante dell'intervento di cui al Piano di Zona n°11 individuata in località Casa La Croce, delimitata a Nord - Est dalla via Corsica (ex s.s. 16 Adriatica) e dalle strade del relativo Piano di Zona lungo gli altri lati.

Considerata la morfologia dell'area, a gradiente negativo nella direzione Nord - Est verso via delle Acacie, si è ritenuto opportuno sviluppare l'insediamento lungo le curve di livello in modo da mimetizzare ed ammorbidire sia le strade che le forme di eventuali muretti di contenimento, necessari nei cambi di quota e sistemazioni esterne agli edifici.

La scelta della tipologia a corpo isolato apporta un benessere dal punto di vista visivo, permettendo di calare gli edifici nel verde in modo non traumatico, adagiandoli morbidamente sul terreno, seguendone il naturale declivio verso valle, così da ridurre notevolmente gli scavi ed i movimenti terra nelle sistemazioni esterne.

La disposizione dei corpi di fabbrica ha permesso inoltre di interrompere la rigidità formale dell'impianto viario con l'inserimento in prossimità degli edifici, di aree verdi attrezzate, intese come dei mini parchi condominiali; infine la stessa rotazione dei corpi di fabbrica permette, per chi percorre l'insediamento dall'esterno, di godere maggiormente delle aree verdi venendo così meno l'impatto degli edifici.

### **DATI TECNICO - URBANISTICI DI PROGETTO**

La struttura è censita al foglio di mappa catastale n° 3 part. 644. Il progetto è stato approvato dal Comune di Termoli nell'anno 2003 e sono state rilasciate tutte le Concessioni Edilizie.

Superficie del lotto	mq. 20.700
Volume fuori terra realizzabile	mc. 63.000
Superficie esterna parcheggi, verde e viabilità	mq. 16.700
Superficie Coperta	mq. 4.000
Posti auto scoperti e coperti	n. 370

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

La scelta di utilizzare strutture dalle forme regolari, con corpi irrigidenti (ascensori e scale) baricentrici rispetto alla piastra dell'edificio, permette di avere delle strutture con una migliore rispondenza alle sollecitazioni statiche e di tipo sismico. Prendendo in analisi il singolo edificio, il progetto consiste nei seguenti corpi di fabbrica:

*il piano interrato*, adibito ad ospitare le autorimesse, risulta accessibile per mezzo di una rampa posta al lato del fabbricato, nonché della scala ed ascensore interno allo stesso; il suddetto piano interrato è dotato di prese d'aria e luce, onde poter permettere una adeguata areazione in conformità alle disposizioni dei VV.FF.; il piano terra, destinato ad ospitare un ampio atrio di ingresso all'edificio e 3 appartamenti con prospicienti aree verdi private;

*il primo, secondo, terzo e quarto piano*, sono accessibili per mezzo della scala e dell'ascensore e ospitano rispettivamente 4 appartamenti di circa 90 mq ciascuno, tutti dotati di tre camere da letto, soggiorno, cucina abitabile, due bagni di cui uno con finestra e uno con areazione forzata, inoltre ogni appartamento dispone di due ampi terrazzi;

*il piano sottotetto*, ospita 2 appartamenti ed è sormontato da un tetto a due falde; l'isolamento termico delle due mansarde è curato in maniera particolare in modo da garantire un elevato comfort dal punto di vista della climatizzazione interna, inoltre la fruibilità degli appartamenti è garantita da una più che buona altezza netta e da enormi terrazzi e ripostigli.

Ogni edificio è dotato di tutti i servizi: acqua potabile, scarico fogne bianche e nere, impianto elettrico, impianto autonomo del gas metano, telefono, citofono, etc. il tutto come nel rispetto delle normative vigenti; gli allacci di tutti i servizi sono stati realizzati su via delle Acacie al confine dell'area.

## SISTEMAZIONE FINALE



*Questo documento non è di natura contrattuale, ma solo descrittiva ed illustrativa.*