



Esempi di Perequazione Collinare, estratti di progetto

#### 4. Riqualificazione dei quartieri e offerta residenziale

Uno dei principali temi affrontati nella progettazione del PRG riguarda i problemi messi in luce relativamente alla produzione residenziale, che è stata negli ultimi anni molto limitata.

In particolare i principali elementi che hanno portato alla rarefazione dell'edificazione sono stati, da più interlocutori, così individuati:

- l'incidenza del costo delle aree sulla costruzione che appare troppo elevato;
- la mancanza di offerte residenziali in alcuni segmenti tipologici,
- la relativa concentrazione dell'offerta residenziale ancora disponibile nel precedente Piano, in poche aree ed appartenenti ad un'unica proprietà, la Marzotto.

Il PRG prevede dunque di configurare un'offerta di aree edificabili equilibrata e ben distribuita su tutto il territorio.

Il gioco del mercato è stato reso più agile e aperto, evitando il peso eccessivo di pochi attori immobiliari, diversificando i tipi edilizi offerti ed ampliando tutte le zone soggette ad intervento diretto.

Il Piano ha inteso studiare altresì l'organizzazione interna di ciascun quartiere, sviluppare le potenzialità e risolverne i problemi, al fine di aggiungere qualità del risiedere, puntando al tempo stesso sul rafforzamento dell'identità dei luoghi e sulla integrazione funzionale con l'insieme dell'insediamento urbano.

Le soluzioni progettuali cercano di chiudere inoltre tutte le incertezze nell'uso degli spazi interclusi o mal serviti entro la maglia urbanizzata, per raggiungere un assetto tendenzialmente definitivo dei diversi quartieri e recuperare, al tempo stesso, la qualità degli spazi pubblici e privati.

Con riferimento alle principali aree di progetto e, soprattutto, ai quartieri che le accolgono, richiamiamo qui alcuni profili schematici delle soluzioni adottate:

- *S. Quirico* è stato investito da una progettazione che ha interessato più punti e settori cruciali, dalla contrada Marchesini, alle aree comprese fra il centro e l'Agno. **Per quest'ultimo complesso di aree il PRG mira a dotare S. Quirico di un grande parco attrezzato lungo il fiume e definisce il limite del centro con una ordinata previsione di nuova edificazione. Di particolare interesse appare, in particolare, la previsione di un ponte pedonale che supera il fiume e lega più strettamente a S. Quirico anche gli insediamenti che sorgono al di là di esso;**

- *Novale* presenta una situazione urbanistica molto articolata, con il centro frazionale di antica formazione molto compresso dalla espansione recente, e una ricca dotazione di servizi costruita in posizione di grande risalto paesaggistico ma di difficile accesso, la parte nord disarticolata e priva di una chiara rete di accesso residenziale. Il PRG affronta due temi

distinti: **il primo riguarda la sistemazione del complesso di aree centrali, distribuite attorno alla localizzazione del cimitero che, in questo caso, ben isolato da un corso d'acqua, appare l'elemento ordinatore del paesaggio urbano più efficace, qui si realizza un parco centrale accessibile da più parti; il secondo si esercita nel riordino, con disegno minuto, dei tessuti residenziali del comparto nord.**

Particolare attenzione è stata posta anche alla riorganizzazione dell'area centrale dove si localizzano chiesa, scuola, e campo sportivo, il progetto si articola intorno allo spostamento della viabilità sul retro del campanile, questo consente una diversa collocazione e una migliore utilizzazione degli spazi che gravitano intorno alla chiesa (sagrato, campo sportivo e parcheggio), si prevede, inoltre, una riorganizzazione dei percorsi pedonali che si concludono in una passerella pedonale che collega il sagrato della chiesa con l'area scolastica.

- *Ruari* ha richiesto anch'esso un approccio di progettazione di dettaglio per rimettere ordine al tessuto urbanistico particolarmente tormentato e privo di elementi pubblici di rilievo. In questo caso, però, è **particolarmente ricca la dotazione di aree verdi lungo l'Agno, perfettamente accessibili e parte, in prospettiva, di un sistema ambientale di livello urbano.** Con queste due componenti, tenute insieme dalle procedure della "perequazione urbanistica", si è ricomposto un disegno che risolve i terreni inutilizzati e ricompono anche le aree sottoposte al vincolo di inedificabilità, che grava su di esse per la presenza di un elettrodotto;

- *Piana* è il centro di riferimento per tutta la collina meridionale ma è ben inserito anche nella logica urbana e nei rapporti con la pianura. Sono stati risolti nel PRG alcuni problemi relativi alle aree centrali, con l'accurato disegno di **un tronco viario che consente di deviare il traffico da e per la collina fuori dal centro storico, risolvendo così un conflitto molto duro presente nella frazione. Sono state individuate poi aree a verde a completamento dei servizi ed alcune espansioni residenziali in posizione tale da concludere l'abitato esistente;**

- *Castello* è stato oggetto della difficile ricerca di un luogo ove fosse possibile realizzare un centro della frazione, una piazza e un edificio ove accogliere servizi pubblici. L'abitato è disteso lungo la strada, senza che vi sia alcuna possibilità di sosta; è stato individuato e progettato un piccolo ma interessante spazio pubblico, in posizione appena defilata dalla linea del traffico, ma prossima al nucleo di più antico impianto. In corrispondenza della località "croce del gallo", sede della tradizionale festa del Castello, è stata infine confermata ed ampliata l'area a servizio delle iniziative che, in quel contesto la comunità di Castello organizza con grandissima affluenza di partecipanti;

- *altri contesti* su cui si è esercitata la progettazione sono distribuiti sul territorio ai margini della città o nei più importanti centri frazionali.



Novale, progetto di riorganizzazione dell'area centrale della chiesa