



COMUNE DI RIVA DEL GARDA PROVINCIA DI TRENTO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



OGGETTO: **DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE IMMOBILE COMUNALE
EX CASA CANTONIERA
(P.Ed. 1662 C.C.Riva)**

PROGETTO PRELIMINARE

AREA OPERE PUBBLICHE E AMBIENTE

ing. Andrea Giordani

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

arch. Gianfranco Zolin

Il presente progetto riguarda l'edificio situato nell'angolo tra Viale Trento e Via Trieste, a Riva del Garda, corrispondente alla P.Ed. 1662 C.C.Riva.

In questa fase preliminare, l'Amministrazione comunale è intenzionata a metter mano al progetto precedentemente redatto, in seguito ad alcune modifiche che non hanno mutato l'oggetto della progettazione, ma la sua impostazione, dimensioni e caratteristiche.

Nello specifico, il progetto ha avuto questo iter:

- l'intenzione dell'Amministrazione comunale è stata quella di procedere con l'intervento di demolizione dell'edificio "ex casa cantoniera" sita in viale Trento, angolo via Trieste, catastalmente individuato dalla p.ed. 1662 e p.f. 3260/7 C.C. Riva e successiva ricostruzione di un volume destinato ad una nuova sede per una farmacia comunale, con vari ambulatori e la sistemazione dello spazio esterno;

- con deliberazione della Giunta comunale n. 123 dd. 20.04.2021, fu approvato il progetto preliminare che prevedeva una spesa complessiva stimata di €. 1.500.000,00.- di cui €. 1.184.000,00.- per lavori a base d'asta ed euro €. 316.000,00.- per somme a disposizione dell'Amministrazione, a firma del p.i. Marco Bertolini in servizio presso l'Area delle Opere Pubbliche – Ambiente del Comune di Riva del Garda;

- dopo numerose riflessioni progettuali sull'edificio e dopo aver effettuato degli incontri con il dott. Arnoldi, che riveste il ruolo di Direttore generale delle Farmacie Comunali SpA., è emersa la necessità di modificare ed aggiornare il progetto alle specifiche necessità ed esigenze;

- dal punto di vista urbanistico, il lotto ricade nell'art. 25 – Zone Residenziali – Zone Residenziali Esistenti del Piano Regolatore Generale del Comune di Riva del Garda;

- con questo intervento, conforme agli strumenti urbanistici, dopo le riflessioni svolte sul progetto, l'Amministrazione intende realizzare un moderno ed efficiente edificio "sanitario" moderno, tecnologicamente avanzato, a basso consumo energetico e fruibile nella maniera più libera ed indipendente possibile;

- l'opera pubblica "OPK922: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IMMOBILE COMUNALE P.ED. 1662 EX CASA CANTONIERA A RIONE DE GASPERI" è presente nell'area di inseribilità del Programma generale delle opere Pubbliche 2021-2023.

IL PROGETTO

La revisione del progetto ha portato ad una sostanziale modifica di quanto precedentemente previsto, in modo da ottimizzare al meglio le caratteristiche del lotto e le sue potenzialità edilizie, andando a realizzare un edificio moderno, perfettamente fruibile e sostenibile.

Il tema della sostenibilità è stato fondamentale per questa opera, dato che si intende realizzare un manufatto ad alte prestazioni energetiche; la sua vocazione sanitaria e medica, inoltre, ha spinto la progettazione verso un edificio che possa diventare un centro di riferimento per il tessuto urbano di Riva del Garda.

Non solo una moderna ed efficiente farmacia, ma ambulatori medici e relativi spazi di servizio, per offrire il più alto livello di servizio e di qualità.

A **piano terra**, pertanto, si prevede l'insediamento della farmacia comunale, con tutta la parte destinata a i servizi ad alla logistica. Particolare attenzione è stata dedicata al percorso dei mezzi di approvvigionamento dell'attività, individuando un'area di sosta dedicata ed un sistema costituito da portico, entrata di servizio, area carico e scarico, posizionata nella parte posteriore rispetto alla zona dell'attività aperta al pubblico, nella zona destinata a i servizi. La distribuzione del piano terra, in accordo con il dott. Airoidi, che ha fornito specifiche dettagliate e dati dimensionali dei locali , dovrà essere ottimizzata nella fasi successive della progettazione, entrando nel dettaglio dei locali, dei percorsi e della distribuzione degli arredi, insieme a tutte le innumerevoli parti e funzioni che compongono l'articolato sistema della farmacia.

L'ingresso dei fruitori alla farmacia è stato pensato nell'angolo tra via Trieste e viale Trento, in una posizione molto visibile, facilmente accessibile e comoda. Il fatto di proporre di eliminare tutti i muretti di recinzione presenti e di lasciare delle aree a prato affiancate dai percorsi pedonali (pensiamo a zone con panchine, arredi da esterni, spazi per le biciclette) consentirà una notevole apertura al nuovo edificio, non solo visiva, ma soprattutto legata alla fruibilità ed all'accessibilità.

L'accesso carrabile avverrà su via Trieste, in modo da liberare la trafficata arteria di viale Trento; una serie di parcheggi permetteranno ai fruitori di lasciare il proprio veicolo in

prossimità del piazzale; in questa fase si è proposto di realizzare anche un **piano interrato**, servito da una rampa carrabile, posizionata parallelamente a viale Trento, sia in considerazione del fatto che la strada è già stata interessata da recenti lavori che ne hanno dato l'assetto definitivo, ed anche per il fatto che vi è comunque la possibilità di realizzare interrati in fascia di rispetto stradale, secondo le modalità specificamente stabilite dall'art. 60 della L.p. 15/2015 "Spazi per parcheggi".

Tale scelta permetterà di ottenere un numero di parcheggi a piano interrato pari a 12 unità, come rappresentato nella specifica tavola di progetto, unitamente agli spazi di servizio e ai locali tecnici a servizio dell'edificio.

La posizione della scala e dell'ascensore ha tenuto conto sia dell'accessibilità pedonale e carrabile del lotto, sia dell'ottimizzazione della distribuzione interna dei vari piani, che ha comportato di inserire il vano scala (visibile, facilmente accessibile e perfettamente fruibile) nell'angolo sud est dell'edificio. Come si può vedere nelle tavole grafiche, il vano scala permetterà un immediato accesso agli spazi medici presenti a primo piano ed a quelli presenti al secondo, andando al contempo a costituire un'agevole scala di servizio tra piano terra ed interrato. Non si esclude comunque una diversa valutazione e disposizione durante le successive fasi di progettazione definitiva ed esecutiva.

A **piano primo** si prevede la realizzazione di 5 ambulatori medici, di una capiente sala d'attesa e segreteria front-office, insieme a numerosi locali di servizio e servizi igienici.

In questa fase si è ipotizzato di collocare l'appartamento richiesto a primo piano, anche se è stata portata avanti l'ipotesi di posizionarlo a piano superiore, andando a realizzare altri spazi medici su questo livello.

Al **secondo piano**, infatti, si prevede di sfruttare la volumetria legata alla premialità volumetrica che l'attuale normativa consente di ottenere in seguito alla realizzazione di un edificio ad alta prestazione energetica. La classe "A+" prevista per questo intervento, infatti, permette di realizzare ulteriori 125 metri quadrati circa, che sarebbero posizionati al secondo piano. Nelle fasi successive dell'iter progettuale, si potrà decidere se realizzare a primo piano l'unità abitativa richiesta (come prevista dal presente progetto preliminare) o se posizionarla al secondo piano, realizzando altri spazi medici al suo posto.