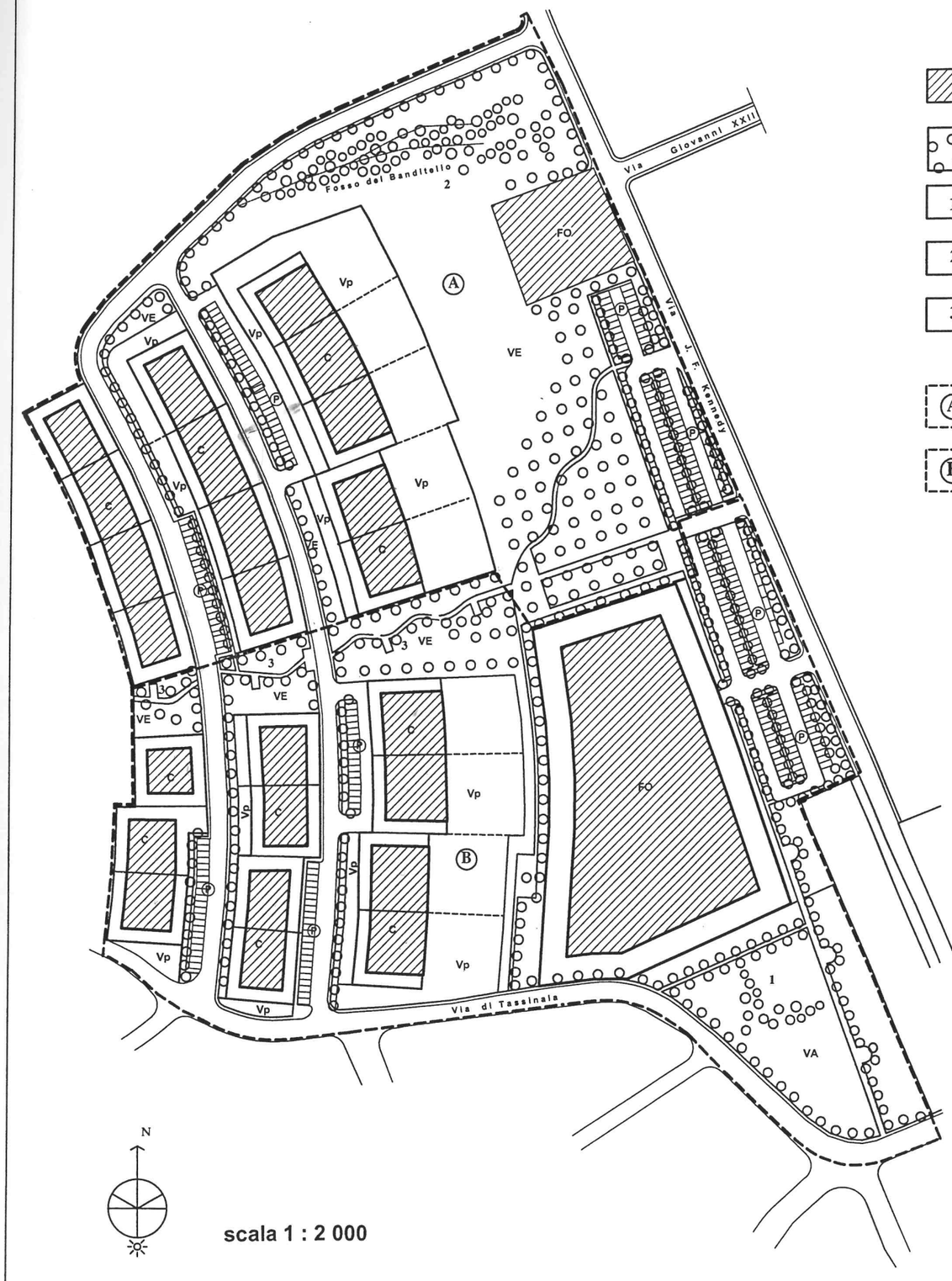


LEGENDA:

- Area di edificazione
- Alberature disposte a filare
- 1 — VA verde attrezzato per guochi i
- 2 — Vegetazione spontanea riparia
- 3 — VE percorsi pedonali e piazzuole "belvedere"
- (A) — Comparto d'intervento A
- (B) — Comparto d'intervento B

Sn. 1 – Tassinaia-V.le Kennedy *(Monteroni d'A.)*

Destinazione d'uso

Sistema integrato di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, sistemazioni a verde pubblico elementare ed attrezzato, spazi e percorsi per la mobilità e la sosta meccanizzata e pedonale, residenza e spazi a verde privato.

Morfologia

La Scheda organizza in modo unitario le previsioni urbanistiche per l'area compresa tra Viale Kennedy ed il Poggio di Tessinaia, con sviluppo in pianura e nella parte finale del pendio, secondo un modello di sviluppo urbano impostato dall'ultimo P.d.F. e ripreso dal P.R.G. vigente. La modificazione della Scheda, a circa due anni dall'approvazione del Piano, costituisce un'evoluzione o meglio un'attualizzazione delle previsioni a seguito del confronto con gli aspetti attuativi e strategici del Piano ma anche con quelli operativi (reperimento di aree pubbliche, urbanizzazioni).
Il piano integra, secondo un unico disegno, aree per interventi pubblici e privati, proponendo un modello di sviluppo urbano che ha come presupposto il miglioramento sensibile della qualità dell'abitare (connessa al sito, alla tipologia edilizia, al rapporto tra spazi privati e pubblici) e che, allo stesso tempo, privilegia l'organicità e la continuità delle aree a verde e degli spazi pubblici e di uso pubblico.
Gli spazi e le funzioni d'interesse collettivo si distribuiscono in pianura, serviti dalla direttice del V.le Kennedy e dotati di adeguate aree di parcheggio, in continuità funzionale e spaziale con le aree pubbliche e di uso pubblico esistenti (centro commerciale, uffici postali, ecc.) e quindi con i nuovi interventi e le previsioni strategiche che interessano Via Verdi.
Le aree di edificazione residenziale sono impostate parallelamente alle curve di livello che definiscono la morfologia del pendio e si sviluppano su tre livelli che occupano prevalentemente il terreno in pianura. Le quote d'imposta dei fabbricati ed il ritmo dei "pieni e dei vuoti" sono il risultato dello studio atto a garantire l'integrazione ambientale delle previsioni nel loro complesso, ed il mantenimento della visibilità del Poggio dall'area del Viale.
Gli elementi principali che costituiscono il progetto sono visibili nelle tavole grafiche che accompagnano la Scheda; considerata la complessità dell'intervento i grafici sono stati redatti in scala 1:2000 ed 1:1000, illustrando singolarmente i due comparti d'intervento.

Per le sistemazioni esterne dovranno essere dettagliati tutti gli elementi concorrenti alla configurazione dello spazio: percorsi e spazi aperti, recinzioni, protezioni, eventuali muri a retta, pavimentazioni, apparecchi d'illuminazione, nuove piantumazioni arbustive ed arboree, ecc. La Scheda fornisce l'indicazione delle nuove piantumazioni e delle aree su cui dovranno essere poste a dimora le essenze a filari; lungo il Fosso del Banditello deve essere previsto il mantenimento della vegetazione riparia con eventuale infoltimento.
Le aree pavimentate, le piazzuole ed i percorsi pedonali e ciclabili potranno essere realizzati preferibilmente in terra stabilizzata, tipo Diogene, o con massetti autobloccanti o blocchi tipo Gree-pav, altre soluzioni similari potranno essere illustrate in sede progettuale.
L'area per i giuochi dell'infanzia dovrà essere accuratamente progettata ed attrezzata con giuochi fissi (tipo "parco Robinson") in modo tale da assumere una certa rilevanza; un'altra area a verde

pubblico o individuata all'interno della zona FO potrà essere organizzata a "giardino-orto" dei bambini" e sistemata in maniera da permettere un uso effettivo da parte degli stessi.
L'area a verde attrezzato presso Via Turati, incuneata tra aree residenziali esistenti, ed appendice delle previsioni della Scheda, potrà essere in parte pavimentata e dotata di attrezzature del tipo chiosco-bar o per la rivendita di giornali, ecc.
Gli elementi del progetto delle opere di urbanizzazione saranno oggetto di convenzionamento.

Parametri edilizio-urbanistici
Le previsioni contenute nella Scheda norma si attuano attraverso due comparti di intervento che saranno considerati ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici; l'attuazione delle previsioni potrà essere per stralci a fronte di un Piano di lottizzazione che identifichi le diverse fasi giustificandone la correlazione in relazione alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

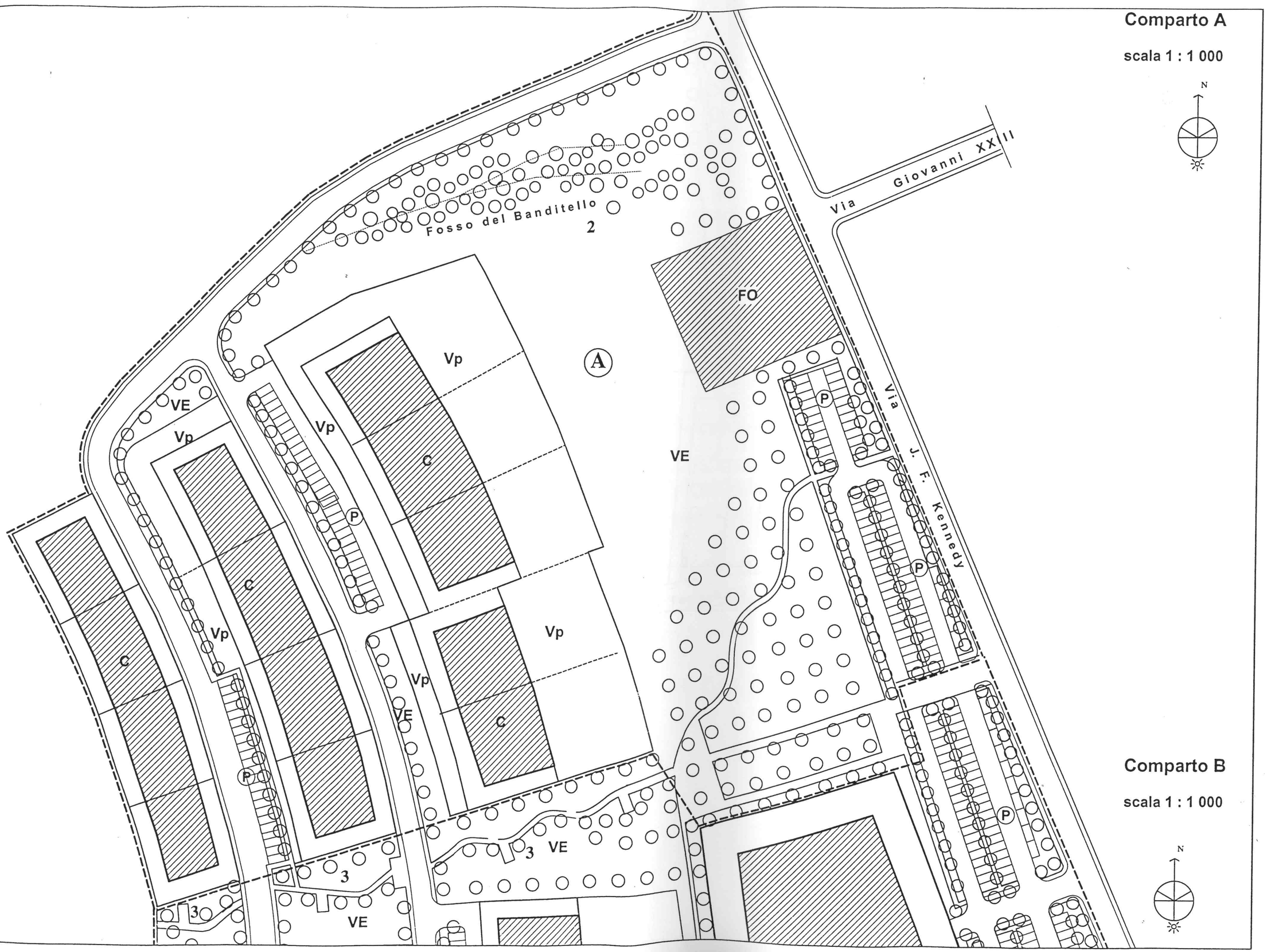
C e Vp
Edilizia residenziale con tipologia a villino isolato o a due villini aggregati, unifamiliari o bifamiliari, nell'ambito di un disegno d'insieme che relaziona organicamente i lotti e le aree di edificazione: negli elaborati grafici le linee tratteggiate dividono i 24 lotti su cui si applicano i parametri edilizio urbanistici, mentre le aree di edificazione, che uniscono due, tre o quattro lotti, permettono anche soluzioni con forme diverse di aggregazione. Nei lotti della fascia più bassa, la presenza dell'area Vp a verde privato, ha permesso di far coincidere l'area di edificazione con il confine del lotto.
Nella soluzione compositiva dell'impianto planivolumetrico è ammesso lo scorrimento in sezione del piano superiore per ricavare, terrazze, logge o porticati.
Nelle situazioni in cui l'area di parcheggio delimita interamente il lotto sul lato strada, il Piano di lottizzazione dovrà illustrare soluzioni specifiche, integrate con la previsione a parcheggio, che individuino un adeguato accesso ai lotti. Per le sistemazioni esterne dei resedi e delle aree a verde privato dovranno essere dettagliati tutti gli elementi concorrenti alla configurazione dello spazio e curate particolarmente le piantumazioni delle essenze arboree correlate a quelle degli spazi pubblici.
E' obbligatorio un posto auto coperto per ogni alloggio.

Altezza massima: mt 7,00
Numero dei piani a monte: 2
Volume massimo ammissibile per ogni lotto: mc 1.500
Destinazione: residenze.

FO
Aree per servizi ed attrezzature pubbliche destinata alle finalità di cui all'art. 42 delle N.T.A., sulla quale sono consentiti interventi per destinazioni specialistiche, anche diverse, che esprimano congruità con gli obiettivi generali indicati dal modello proposto: qualità dell'abitare e degli spazi pubblici (scuola materna, asilo nido, ostello della gioventù, attrezzature per la difesa, la pubblica sicurezza, ecc.)
La Scheda individua graficamente delle aree di edificazione che coprono un'estensione maggiore di quella degli organismi edilizi da costruire, al fine di permettere una più complessa espressività funzionale, e stabilire un dialogo compositivo con le altre previsioni e con l'intero contesto; le volumetrie e le altre caratteristiche tecniche saranno definite dai progetti che dovranno avere i requisiti della esecutività e rispondere alle prescrizioni dell'articolo normativo soprarichiamato.
Il progetto dovrà illustrare dettagliatamente le soluzioni adottate per le sistemazioni esterne.
La Scheda indica le aree di parcheggio e gli accessi all'area, quest'ultimi potranno essere rivisti in sede di progettazione specifica.

Comparto A

scala 1 : 1 000



Comparto B

scala 1 : 1 000

Comparto B

scala 1 : 1 000

