Sn. 14 – Via Basso *(Ponte a Tressa)*

Destinazione d'uso
Verde pubblico elementare ed attrezzato, aree di parcheggio a raso, residenza anche con previsione di edilizia residenziale pubblica (Peep).

Morfologia
L'attuazione delle previsioni contenute nella Scheda avviene attraverso attraverso tre comparti edificatori studiati organicamente secondo un unico progetto generale; le modifiche apportate con la Variante 2000 alle previsioni dello Strumento urbanistico generale hanno come obiettivo l'ulteriore ridefinizione del margine estremo dell'abitato di Ponte a Tressa, secondo il modello introdotto dal Piano vigente ma ricercando una diversa articolazione e frammentazione dell'edificato a vantaggio di una maggiore qualità insediativa degli spazi pubblici e di un consistente risparmio di territorio, valutato in circa mq. 8.500 di superficie.

La nuova organizzazione del progetto urbanistico mantiene inalterate le previsioni inerenti la viabilità principale, organizzando le aree pubbliche a verde (piazze alberate) come "grandi corti" interne alle previsioni edificative e quindi fruibili in maniera omogenea e facilmente da parte dei residenti. E' evidente che il modello di sviluppo urbano proposto ha come presupposto la ricerca della qualità dell'abitare connessa ad un basso consumo di territorio privilegiando, nella strategia generale, l'organicità e la continuità delle aree a verde e degli spazi pubblici e di uso pubblico (la nuova previsione comprende anche una vasta area a verde attrezzato) e l'obiettivo di determinare un miglioramento del "grado di spazialità" complessiva dell'area urbana, elevandone la qualità di base, rispetto agli ultimi interventi di Via Basso.

Poiché l'area su cui insistono le nuove previsioni edificatorie si trova, attualmente, ad una quota che mediamente è di circa m.1,80 al disotto della quota del piano terra delle ultime lottizzazioni lungo via L. Basso, è opportuno prevedere un rialzamento dei resedi degli edifici portandoli alla stessa quota di quelli già presenti alla scopo di una migliore vivibilità degli ambienti. Tale sistemazione potrà limitarsi solo ai resedi, mantenendo quindi le aree a verde e le strade di lottizzazione alla quota attuale del piano di campagna o su modesti rilevati. In tal modo sarà possibile ricavare locali interrati o seminterrati dove potranno essere ubicati i garages e i locali accessori.

Le previsioni residenziali si distribuiscono intorno agli spazi pubblici centrali proponendo tipologie a schiera o miste in linea con altezze variabili dei prospetti (2 e 3 piani) per i due comparti che confinano con le ultime frange di edificazione lungo via L. Basso, con l'obiettivo di scalare l'altezza degli edifici a partire dalle quote di colmo di quelli già esistenti a monte per ricondurli ad una tipologia con sette metri di altezza in gronda, più comune nel territorio, sul margine sud delle lottizzazioni. Per il comparto adiacente agli impianti sportivi , si prevede un'altezza massima sul lato a monte di sette metri in quanto non vi è la medesima necessità per l'assenza di edifici a nord. La diversa sagoma dell'area edificabile del comparto adiacente alla ferrovia tiene conto della fusione dei lotti in corrispondenza del collegamento al

percorso pedonale sul margine sud degli impianti sportivi con l'eliminazione del quale si è recuperato parte della superficie fondiaria ridottasi per l'arretramento del limite del comparto per consentire l'inserimento del percorso pedonale salvaguardando il margine sud degli impianti sportivi.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere tutte le sistemazioni a terra (prato, pavimentazioni), gli elementi di recinzione e di arredo, le essenze arboree ed arbustive; tali elementi saranno oggetto di convenzionamento.

In merito alle previsioni quantitative il progetto propone lo spostamento all'interno dei tre nuovi comparti della volumetria a destinazione residenziale precedentemente ubicata tra via Basso e via Morandi e non realizzata; tale operazione ha allo stesso tempo una valenza urbanistica di rilievo in termini qualitativi e d'interesse e utilità pubblici in quanto porta a reintegrare al Verde sportivo una porzione di superficie che, per ubicazione e correlazione con la restante area e per le aspettative consolidate dei residenti, è sempre stata considerata tale, e ad una riduzione volumetrica e ad una nuova localizzazione dell'area F destinata a servizi ed attrezzature di interesse pubblico, in posizione più congrua alla destinazione, in quanto centrale rispetto all'area ad impianti sportivi. La rotatoria posta a sud delle lottizzazioni ha lo scopo di consentire l'innesto della nuova viabilità di collegamento della frazione con la ex SS n. 2 Cassia in sostituzione del passaggio a raso sulla ferrovia.

<u>Parametri edilizio-urbanistici</u>

Ogni comparto sarà considerato singolarmente 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; le aree interessate dalle previsioni di edilizia residenziale pubblica (Peep) dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento e potranno essere attuate in tempi diversi dal resto del comparto.
Le altezze massime degli edifici indicate nel seguito sono riferite al piano finito dei resedi che fronteggiano le strade di lottizzazione.

C3-b (C – 6 Peep)
Edilizia residenziale pubblica con tipologia a schiera o mista in linea, in un unico corpo di fabbrica con impianto planivolumetrico ad "L", articolato in due altezze diverse: 2 piani per la parte finale del braccio più lungo della "L" e 3 piani per la restante parte (graficamente è indicata la delimitazione delle aree di edificazione con previsioni di altezza diverse).
Garages al piano interrato, seminterrato o terreno, alloggi al piano terreno e superiori (anche in duplex con il piano sottostante); allineamento dei fronti del fabbricato sullo stesso filo dei fabbricati dello stesso comparto; è ammessa un'articolazione planimetrica per scale, aggetti di garages, logge ecc; Nella soluzione compositiva dell'impianto planivolumetrico è ammesso lo scorrimento in sezione del piano superiore per ricavare terrazze, logge o porticati.
Altezza massima: mt 7,00 e 9,00

Numero dei piani fuori terra: 2 e 3
Volume massimo ammissibile: mc 5.200
Rapporto di copertura: 45%
Destinazione: residenze
Unità residenziali minime: n.12

C2-b (C – 7 Peep)
Edilizia residenziale pubblica con tipologia a schiera o mista in linea, in un unico corpo di fabbrica con impianto planivolumetrico compatto ed altezza 2 piani.
Garages al piano interrato, seminterrato o terreno, alloggi al piano terreno e superiori (anche in duplex con il piano sottostante); allineamento dei fronti del fabbricato sullo stesso filo dei fabbricati dello stesso comparto; è ammessa un'articolazione planimetrica per scale, aggetti di garages, logge ecc; Nella soluzione compositiva dell'impianto planivolumetrico è ammesso lo scorrimento in sezione del piano superiore per ricavare terrazze, logge o porticati.
Altezza massima: mt 7,00
Volume massimo ammissibile: mc 1.500
Rapporto di copertura: 45%
Destinazione: residenze
Unità residenziali minime: n. 3

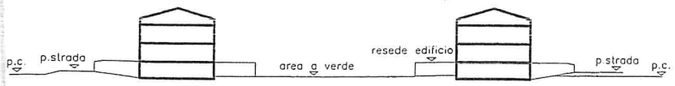
C3-a, C3-c
Edilizia residenziale con tipologia a schiera o mista in linea, in un unico corpo di fabbrica con impianto planivolumetrico ad "L", articolato in due altezze diverse: 2 piani per la parte finale del braccio più lungo della "L" e 3 piani per la restante parte (graficamente è indicata la delimitazione delle aree di edificazione con previsioni di altezza diverse).
Garages al piano interrato, seminterrato o terreno, alloggi al piano terreno e superiori (anche in duplex con il piano sottostante); allineamento dei fronti del fabbricato sullo stesso filo dei fabbricati dello stesso comparto; è ammessa un'articolazione planimetrica per scale, aggetti di garages, logge ecc; Nella soluzione compositiva dell'impianto planivolumetrico è ammesso lo scorrimento in sezione del piano superiore per ricavare terrazze, logge o porticati.
E' obbligatorio un posto auto coperto per alloggio.
(I parametri si riferiscono ad un edificio)
Altezza massima: mt 7,00 e 9,00
Numero dei piani fuori terra: 2 e 3
Volume massimo ammissibile: mc 5.200
Destinazione: residenze

C2-a, C2-c
Edilizia residenziale con tipologia a schiera o mista in linea, in un unico corpo di fabbrica con impianto planivolumetrico compatto ed altezza 2 piani.
Garages al piano interrato, seminterrato o terreno, alloggi al piano terreno e superiori (anche in duplex con il piano sottostante); allineamento dei fronti del fabbricato sullo stesso filo dei fabbricati dello stesso comparto; è ammessa un'articolazione planimetrica per scale, aggetti di garages, logge ecc; Nella soluzione compositiva dell'impianto planivolumetrico è ammesso lo scorrimento in sezione del piano superiore per ricavare terrazze, logge o porticati.
E' obbligatorio un posto auto coperto per alloggio.
(I parametri si riferiscono ad un edificio)
Altezza massima: mt 7,00
Numero dei piani fuori terra: 2

Volume massimo ammissibile: mc 1.500
Destinazione: residenze

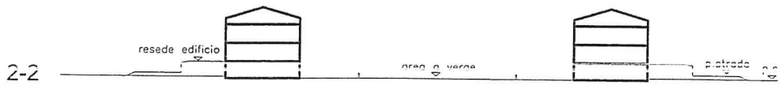
C-d
Edilizia residenziale con tipologia a schiera o mista in linea con impianto planivolumetrico a C che racchiude l'area centrale a verde pubblico per costituire una grande corte interna agli edifici.
Garages al piano interrato, seminterrato o terreno e alloggi al piano terreno e superiori (anche in duplex); è ammessa un'articolazione planimetrica per scale, aggetti di garages, logge, ecc. Nella soluzione compositiva dell'impianto planivolumetrico è ammesso lo scorrimento in sezione del piano superiore per ricavare terrazze, logge o porticati.
E' obbligatorio un posto auto coperto per alloggio.
(I parametri si riferiscono all'intero comparto)
Altezza massima: mt 7,00
Numero dei piani fuori terra: 2
Volume massimo ammissibile: mc 13.400
Destinazione: residenze

VA, VE, P, Rs
Il progetto di queste aree dovrà rispettare le indicazioni progettuali contenute nella parte grafica della Scheda, eventuali modificazioni dovranno essere supportate da elaborati di progetto specifici che comunque dovranno accompagnare ed essere parte integrante del Piano di Lottizzazione.



1-1

sezioni schematiche ammissibili



2-2

Via Basso

Pp

VE

C-d

P

2

VE

C3-c

VE

P

2

C3-b
(C-6 Peep)

C2-c

C3-a

C2-b
(C-7 Peep)

1

VA

C2-a

1

Rs

N

Scala 1:1000

LEGENDA:

Comparti di intervento

Pp — Percorso pedonale e ciclabile

Area di edificazione