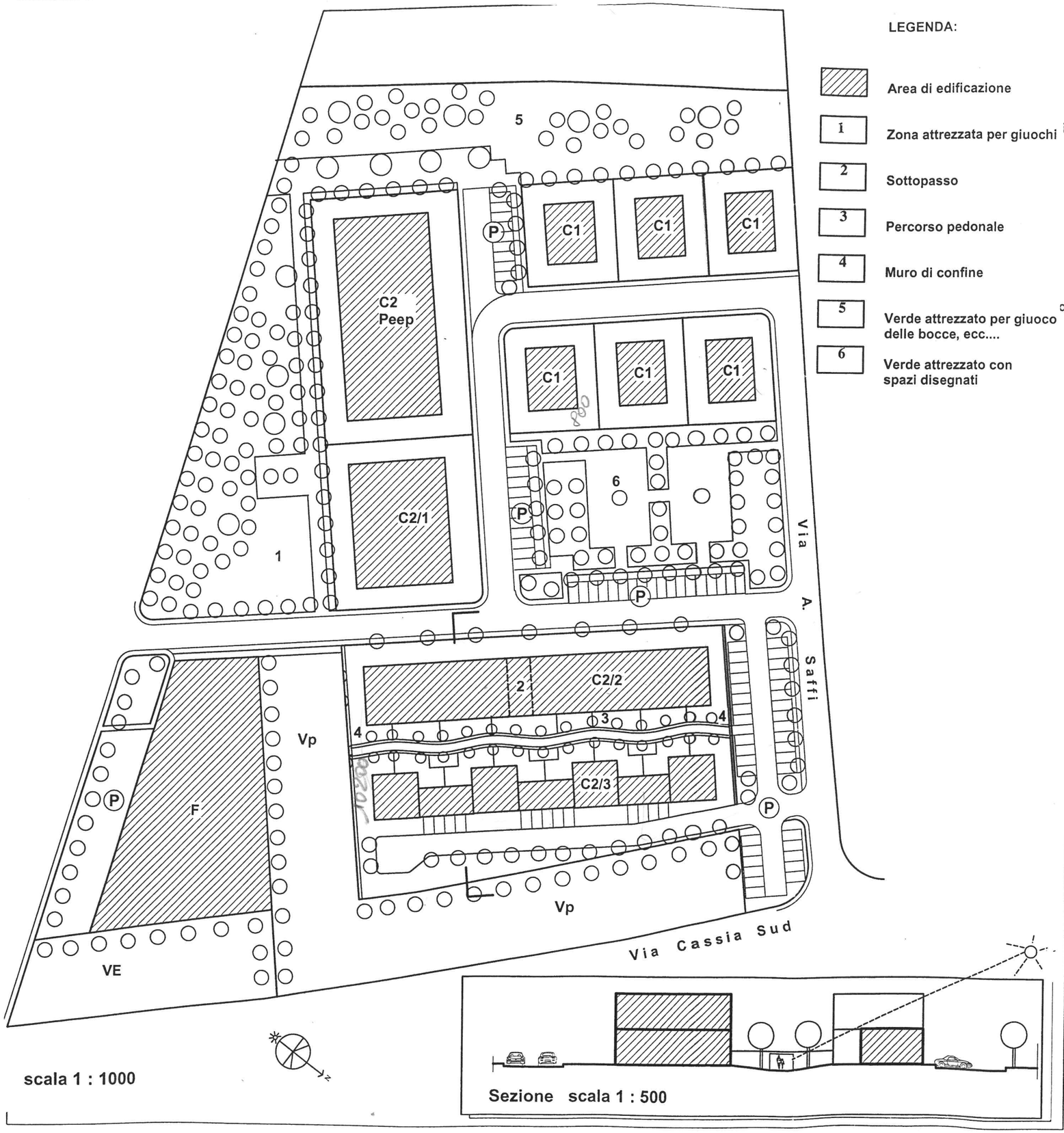


Sn. 37 – Via Saffi/Via Cassia Sud *(Monteroni)*

Destinazione d'uso

Servizi ed attrezzature d'interesse pubblico, verde pubblico elementare ed attrezzato, aree a parcheggio, residenza anche con previsione di edilizia residenziale pubblica (Peep).

Morfologia

L'unico comparto, già compreso nelle previsioni dello Strumento urbanistico generale, con la variante viene parzialmente ridisegnato e con la Scheda introdotti ulteriori termini qualitativi nella struttura normativa.

Il progetto integra organicamente, secondo un unico disegno, aree a verde e spazi pubblici, interventi di edilizia residenziale e d'interesse collettivo, proponendo un modello di sviluppo urbano che ha come presupposto la ricerca della qualità dell'abitare connessa ad un basso consumo percentuale di territorio da destinare agli interventi privati, privilegiando, nella strategia generale, l'organicità e la continuità delle aree a verde e degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Le previsioni residenziali si distribuiscono intorno ad uno *spazio pubblico centrale* (piazza, verde pubblico, parcheggi) proponendo tipologie diverse: a schiera, in linea, miste e a villini isolati, con l'obiettivo di articolare e diversificare il profilo dei fronti che si affacciano sugli spazi pubblici. E' evidente la ricerca di una continuità compositiva con la parte già urbanizzata compresa tra Via Saffi e Via Brodolini ma anche l'assoluta necessità di determinare un miglioramento del "grado di spazialità" complessiva dell'area urbana, elevandone la qualità di base.

L'intervento, nel suo complesso, costituisce il nuovo accesso al Capoluogo da Sud oltre ad essere collocato frontalmente all'uscita della variante Cassia.

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.

Parametri edilizio-urbanistici

Il comparto è unico e tale sarà considerato ai fini della verifica del rispetto degli standards 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; l'area interessata dalla previsione di edilizia residenziale pubblica (Peep) dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento e potrà essere attuata in tempi diversi dal resto del comparto a seguito della redazione di un Piano di Zona.

C2 PEEP

Edilizia residenziale pubblica con tipologia a schiera o mista in linea, in un unico corpo di fabbrica: alloggi e garages al Piano terreno ed alloggi al Piano superiore (anche in duplex con il piano sottostante) con più gruppi scala esterni. Allineamento del fabbricato su un unico filo con il fabbricato C2/1, è ammessa un'articolazione planimetrica per scale, aggetti di garages, logge, ecc., sono consigliate soluzioni particolari per i fianchi.

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.

Altezza massima: mt 7,00
Numero dei piani: 2
Volume massimo ammissibile: mc 4.080
Numero minimo di unità residenziali: 12
Destinazione: residenze

C2/1
Edilizia residenziale con tipologia a schiera o mista in linea, in un unico corpo di fabbrica: alloggi e garages al Piano terreno ed alloggi al Piano superiore (anche in duplex con il piano sottostante) con più gruppi scala esterni. Allineamento del fabbricato su un unico filo con il fabbricato C2 Peep, è ammessa un'articolazione planimetrica per scale, aggetti di garages, logge, ecc., sono consigliate soluzioni particolari per i fianchi.
Nella soluzione compositiva dell'impianto planivolumetrico è ammesso lo scorrimento in sezione dei piani superiori per ricavare, terrazze, logge o porticati.
E' obbligatorio un posto auto coperto per alloggio.

Altezza massima: mt 7,00
Numero dei piani: 2
Volume massimo ammissibile: mc 2.800
Destinazione: residenze; negozi, botteghe, studi professionali ed uffici, bar, in misura non superiore al 25% della Superficie utile complessiva.

C1
Edilizia residenziale con tipologia a villino isolato, nell'ambito di un disegno d'insieme che relaziona organicamente i sei lotti di previsione. Allineamento dei fabbricati, a tre a tre, su un unico filo rispetto al fronte strada; è ammessa un'articolazione planimetrica per aggetti di garages, logge, ecc., e per lo scorrimento di una parte del fabbricato in caso di soluzione a villino bifamiliare. 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 per alloggio.

Altezza massima: mt 7,00
Numero dei piani: 2
Numero dei lotti: 6
Volume massimo ammissibile per ogni lotto: mc 800
Destinazione: residenze.

C2/2 e C2/3
Interventi di edilizia residenziale con tipologia a schiera o mista in linea, i cui impianti compositivi e funzionali, le soluzioni planivolumetriche e le sistemazioni esterne (mobilità e sosta meccanizzata, percorsi pedonali, verde privato e condominiale) sono correlate ed integrate in un unico progetto, per formare frammenti ed immagini urbane di differente natura.
Il progetto dovrà operare sulla giustapposizione di due interpretazioni dell'immagine urbana della casa in linea/a schiera: una forma compatta ed una articolata, ricercando, nella soluzione della fascia dei giardini/orti privati (compresa tra i due edifici e delimitata in testata da due recinti murari), un elemento di comunione compositiva.
Graficamente sono stati individuati gli elementi compositivi e distributivi principali che dovranno essere oggetto di necessari approfondimenti.

Altezza massima: mt 7,50 (un modesto incremento di altezza rispetto alla norma delle previsioni C2 dovrà permettere di realizzare la soluzione indicata dalla sezione contenuta nella Scheda: la fascia di verde sarà in leggera depressione rispetto alla quota d'imposta degli edifici)
Altezza minima: mt 3,50 (riferita all'organismo edilizio C2/3)
Volume massimo ammissibile totale: mc 10.200
E' obbligatorio un posto auto per alloggio.

L'organismo edilizio C2/2 avrà un'impianto planivolumetrico che nell'insieme risulterà maggiormente compatto, che tuttavia potrà articolarsi con le soluzioni adottate per i fronti (sono ammessi aggetti di garages, logge, ecc.); nella soluzione compositiva dell'impianto è ammesso lo scorrimento in sezione del piano superiore per ricavare, terrazze, logge o porticati. Considerato lo sviluppo longitudinale del corpo di fabbrica, dovrà essere previsto un elemento di interruzione compositiva nella parte intermedia (passaggio condominiale al Piano terreno, taglio verticale per l'intera altezza, ...). Accessi ai garages dalla strada pubblica.
Destinazione: residenze; negozi, botteghe, studi professionali ed uffici, bar, in misura non superiore al 25% della Superficie utile complessiva.

L'organismo edilizio C2/3 avrà un'impianto planivolumetrico caratterizzato da una articolazione accentuata sia orizzontalmente (con arretramento dei fronti) che verticalmente (prevedendo due altezze) ed è ammesso anche lo scorrimento in sezione del piano superiore per ricavare, terrazze, logge o porticati.
Tale soluzione si integra a quella dell'organismo edilizio prospiciente e permette di ottenere una migliore illuminazione, aereazione e spazialità tra i due edifici, i quali comunque sono previsti ad una distanza minima di mt 12. Accessi ai garages dalla strada interna.
Destinazione: residenze.

La fascia di terreno compresa tra i due edifici è destinata a giardini ed orti privati, con un percorso pedonale condominiale (dotato di piazzuole per la sosta, delimitazione agli estremi con recinto murario, piantumazioni arboree lungo il suo sviluppo) che dovrà rispettare i caratteri illustrati graficamente nella scheda.

F
Area per servizi ed attrezzature di interesse pubblico o collettivo destinata alle finalità di carattere generale indicate all'art. 42 delle N.T.A..
Considerata l'importanza strategica attribuita alle previsioni della presente Scheda ed in particolare del presente intervento, "porta d'ingresso Sud" del Capoluogo, s'individua graficamente un'area di edificazione che copre un'estensione maggiore dell'organismo edilizio da costruire, al fine di permettere una più complessa espressività compositiva, che stabilisca un dialogo con le altre previsioni e con l'intero contesto urbano; la volumetria e le altre caratteristiche tecniche saranno definite dal progetto che dovrà 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.