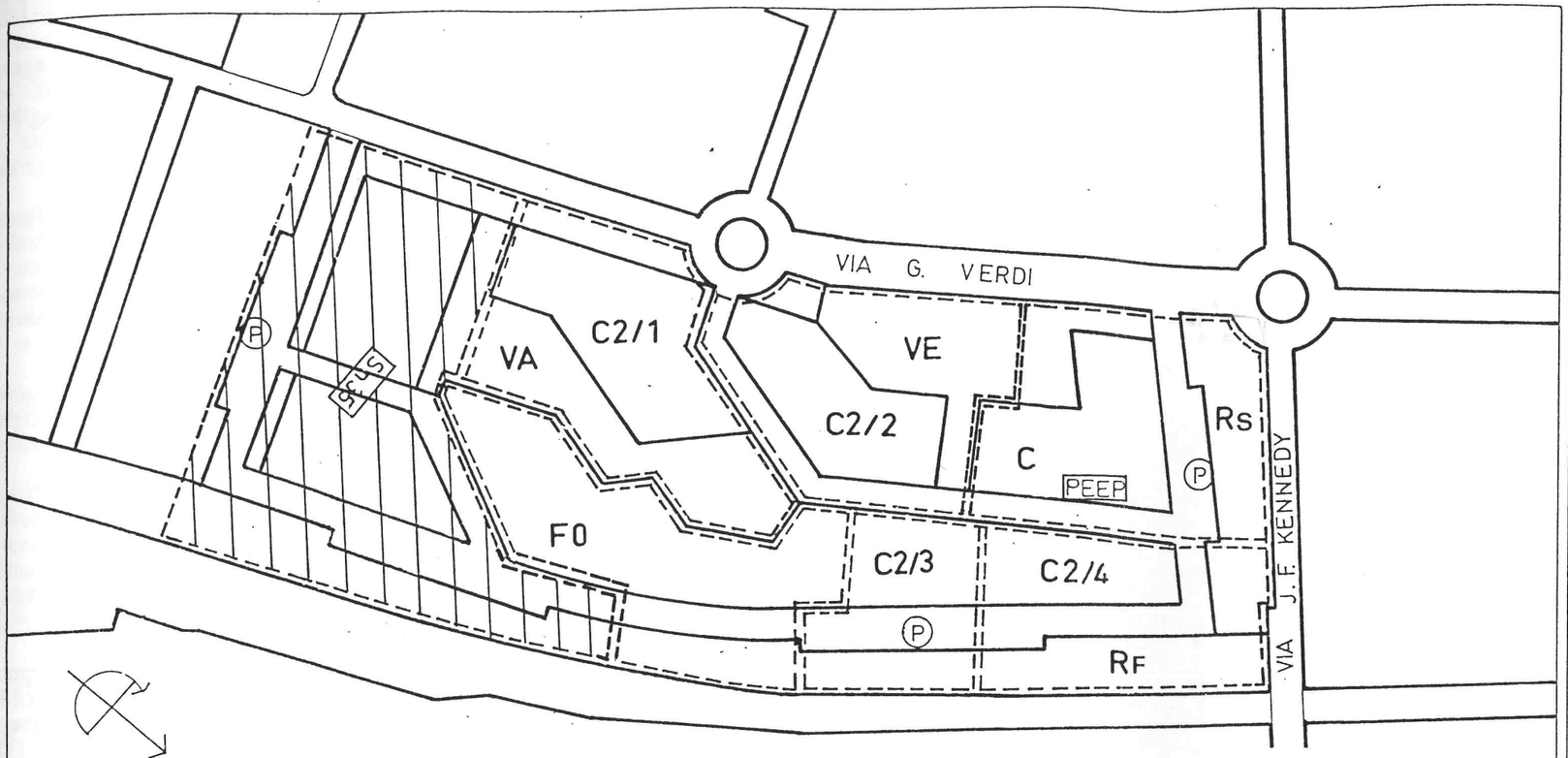


Individuazione dei comparti attraverso i quali dovrà attuarsi l'urbanizzazione dell'area.



Sn.6 - Via Verdi-Ferrovia *(Monteroni d'Arbia)*

Destinazioni d'uso

Residenza, attività terziarie, attività commerciali, integrazione residenza-attività artigianale, servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, verde pubblico attrezzato.

La scheda ripropone il tema dell'area residenziale con attività integrate oggetto dell'ultima Variante al precedente Strumento urbanistico e approvata definitivamente dalla Regione in concomitanza con la stesura finale del nuovo Piano.

La normativa in questione, studiata durante la fase di redazione del Piano e quindi confrontata a suo tempo con le prime ipotesi proposte dallo stesso,, rimane invariata rispetto alla stesura originaria, salvo un' ulteriore semplificazione in fatto di applicazione di indici compensata dall'indicazione delle quantità massime ammissibili.

Morfologia

L'insediamento è costituito da edifici in linea e a schiera, liberamente composti, articolati su tre piani di cui il Piano terreno utilizzabile a garage. Gli edifici formano dei margini costruiti alle aree a verde le quali, articolandosi in forme inabituali solcate da percorsi pedonali di attraversamento, realizzano volta per volta situazioni sempre nuove e diverse. L'obiettivo è quello di ottenere, attraverso una forte articolazione e compenetrazione degli spazi edificati e degli spazi aperti, una "spazialità" nuova per le aree di recente espansione del Capoluogo, molto più "urbana" e rapportata idealmente all'ambito più antico che è attraversato dalla Cassia.

In questo contesto assume un'importanza particolare il progetto per l'area a Servizi ed attrezzature pubbliche da destinare a Residenza Sanitaria Assistenziale per Anziani, che dovrà divenire elemento qualificante per l'area e momento di aggregazione e socializzazione per il quartiere e l'intero Capoluogo.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere tutte le sistemazioni a terra e gli elementi di recinzione e di arredo, nonchè le alberature; tali elementi saranno oggetto di convenzione.

I paramenti murari dovranno essere in muratura di mattoni faccia a vista o rifiniti ad intonaco pitturato con i colori delle terre, i muretti di recinzione saranno in muratura faccia a vista.

Comparto C2/1
Edilizia residenziale con tipologia a schiera unico corpo di fabbrica con unità residenziali distribuite su due piani più piano garage. Deve essere mantenuto l'allineamento su un unico filo con articolazione planimetrica dei corpi posti di testa. E' obbligatorio un posto auto coperto per alloggio.
E' ammesso il posizionamento del volume in altezza e lo scorrimento dei piani in sezione per ottenere logge o porticati.

Superficie coperta massima: mq. 710
Volume massimo ammissibile: mc. 6.700
Altezza massima: mt. 9,50
Numero dei piani: 3
Numero minimo di unità residenziali: 9
(If = 2,60 mc/mq)

Comparto C2/2
Valgono le norme di cui al Comparto C2/1 ad esclusione dei seguenti parametri:

Superficie coperta massima: mq. 620
Volume massimo ammissibile: mc. 5.900
Altezza massima: mt. 9,50
Numero dei piani: 3
Numero minimo di unità residenziali: 8
(If = 2,5 mc/mq)

Comparto C2/3
Edilizia residenziale con tipologia a schiera realizzata in aderenza a quella del Comparto CI/1; valgono le norme di cui al Comparto C2/1 ad esclusione dei seguenti parametri:

Superficie coperta massima: mq. 370
Volume massimo ammissibile: mc. 3.350
Altezza massima: mt. 9,00
Numero dei piani: 3
(If = 3 mc/mq)

Comparto C2/4
Edilizia residenziale con tipologia a schiera o in linea, realizzata in aderenza a quella del Comparto C2/3; unico corpo di fabbrica con unità residenziali distribuite su due piani o divise per piano, più piano garage. Deve essere mantenuto l'allineamento su un unico filo e realizzato lo sfalsamento planimetrico rispetto al corpo di fabbrica dell'altro comparto, come indicato negli elaborati grafici della Scheda-norma, al fine d'articolare l'impianto planivolumetrico dell'intero organismo che si viene a realizzare. E' obbligatorio un posto auto coperto per alloggio. E' ammesso il frazionamento del volume in altezza e lo scorrimento dei piani in sezione per ottenere logge e porticati. La parte non edificata del lotto deve essere sistemata a giardino od orto.

Superficie coperta massima: mq. 880
Volume massimo ammissibile: mc. 4.900
Altezza massima: mt. 6.50
Numero dei piani: 2
(If = 3,5 mc/mq)

Area per servizi ed attrezzature pubbliche
Sull'area, già interessata da una concessione edilizia inerente la realizzazione della Residenza Sanitaria Assistenziale per Anziani, si applica il disposto dell'Art. 41 della presente Normativa per quanto relativo alla definizione dei parametri edilizio-urbanistici.