



Art. 49 Campo della modificazione m1_8 in variante: Via Fontanile

49.1 Descrizione

Il campo della modificazione m1_8 è situato ai lati della via Fontanile tra lo spazio delimitato dai retri dell'edificazione di via Monza a nord, e il parco sportivo a sud.

49.2 Obiettivi

- concentrare la superficie fondiaria del campo m1_8 in parte ad est ed in parte ad ovest della via Fontanile secondo una conformazione dell'edificato maggiormente compatta sui due lati della via Fontanile. Conseguentemente, nella parte ad est di via Fontanile si riduce la superficie per servizi di uso pubblico mentre, ad ovest della via Fontanile, si riduce l'estensione della superficie fondiaria e aumenta quella per servizi di uso pubblico;
- realizzare l'ampliamento del centro sportivo di via Buonarroti ad ovest della via Fontanile ed in continuità con le attuali strutture, assicurando la disponibilità di aree aventi una conformazione idonea all'insediamento;
- assicurare uno spazio di interesse generale ad est della via Fontanile, in continuità con le attrezzature scolastiche esistenti;
- la tutela degli spazi aperti ai lati della via Fontanile (sistema vegetazionale e delle acque superficiali)

49.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

49.4 Parametri edilizi e urbanistici

St = 44.751,79 mq (da rilievo celeri metrico asseverato)

Sf = 18.044 mq

Slp max = 8.120 mq

H = 10,50 m

Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 26.707,79 mq

Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 5.772,21 mq

Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

49.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

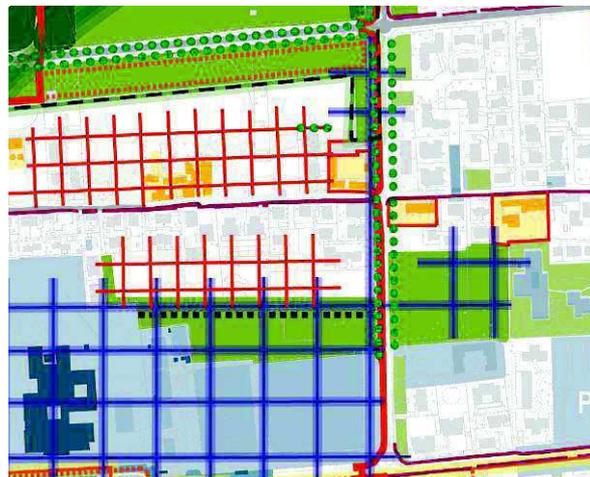
spazi aperti

Le aree destinate ad uso pubblico definiscono i margini est, ovest e sud degli ambiti di concentrazione fondiaria come disposti nel nuovo assetto urbanistico.

Le aree ad est ed ovest sono cessioni funzionali agli obiettivi dell'Amministrazione comunale di ampliamento della Scuola per l'infanzia (nuova sezione) ed ampliamento del Centro Sportivo Comunale. Le aree a sud si costituiscono invece come ambito di concentrazione dei flussi di mobilità pubblica est-ovest: parcheggi alberati e asse carrabile di distribuzione e



1 - Fotopiano



2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"



accesso alle nuove edificazioni, parcheggi alberati a servizio del centro sportivo, asse di percorribilità pedonale e ciclabile con sistemazioni arboree ed arbustive lungo i percorsi a separazione dalla sede stradale sovrastante.

La viabilità di distribuzione, i parcheggi pubblici e gli ingressi carrabili ai parcheggi privati interrati avvengono dal nuovo asse di distribuzione est-ovest lungo il bordo inferiore dei due ambiti di concentrazione fondiaria lasciando libero l'asse di via Fontanile su cui potranno attestarsi esclusivamente ingressi pedonali. Gli spazi per la sosta e la mobilità carrabile si dispongono a nord rispetto al percorso pedonale e ciclabile da cui si separano attraverso un filare arbustivo

edifici

All'interno delle superfici fondiarie i nuovi edifici residenziali, corpi in linea, si possono organizzare intorno a corti aperte di spazio privato. Questi spazi centrali verdi e pavimentati, ad esclusivo servizio dei pedoni, devono mantenere un carattere unitario, evitando la frammentazione in singoli lotti; verso tali corti sono escluse delimitazioni fisiche con recinzioni degli spazi privati al piano terra a favore di uno spazio aperto privato di pertinenza condominiale, capace di relazionarsi mediante percorsi, aperture e coni visuali con le aree pubbliche limitrofe. Il trattamento dei fronti edilizi e l'articolazione delle altezze dei corpi residenziali deve essere differente per materiali, finitura e piano prospetto, a seconda che si confrontino con gli ambiti cortilizi interni, con le aree pubbliche, con la viabilità urbana o con gli insediamenti esistenti.

Si dovrà evitare l'uso di aggetti, lesene, cornici, atte a formare effetti di "ordini giganti" o similari; tutti i materiali di facciata dovranno evitare effetti di riflettanza, quindi con finitura opaca. L'articolazione delle altezze deve privilegiare quelle maggiori (tre piani) per i corpi di fabbrica con giacitura prevalente nord-sud, quelle minori (due piani) per i corpi paralleli al tracciato est-ovest su cui si attestano gli ingressi e gli spazi pubblici. Questo assetto potrà favorire il corretto orientamento degli edifici ai fini energetici e la migliore percezione dell'insediamento lungo il tracciato est-ovest, evitando di disporre su di esso gli edifici con altezze maggiori che restano concentrate in adiacenza dell'edificato esistente a nord.



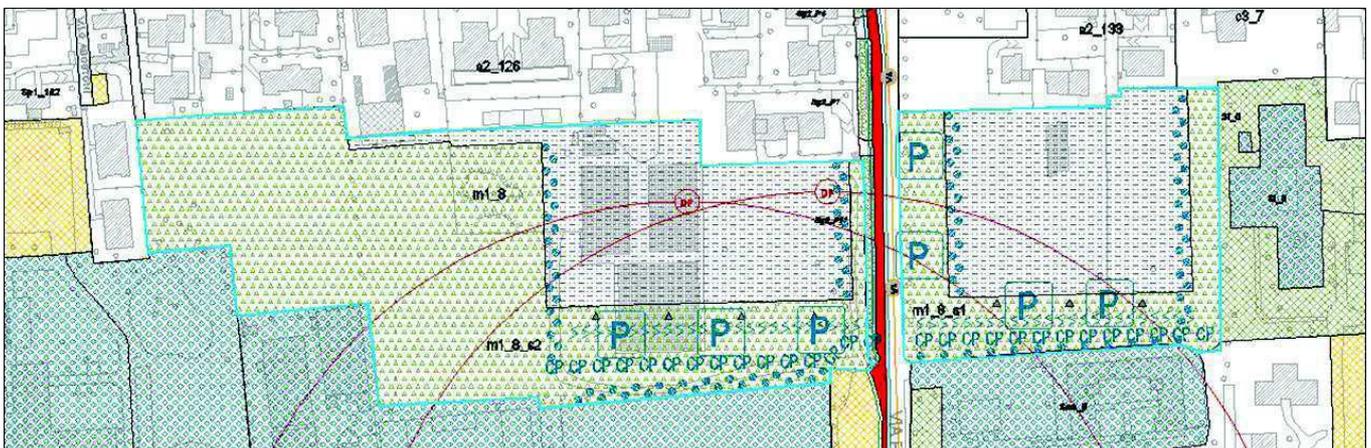
Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

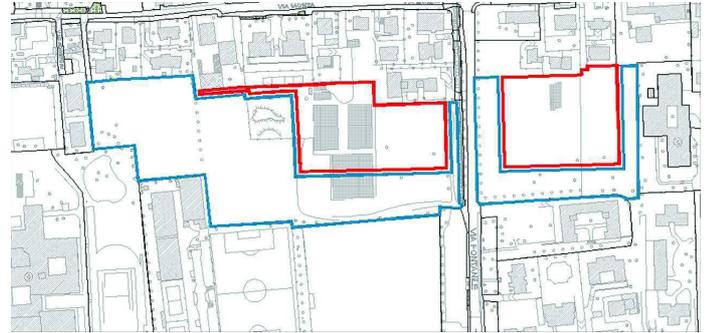
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000





Spazi pubblici e spazi privati

Le superfici fondiari (aree rosse) si localizzano ad est ed ovest della via Fontanile. Le aree di interesse generale (aree blu) si localizza ad est ed ovest di via Fontanile rispettivamente ad est in adiacenza del centro scolastico e ad ovest in continuità del centro sportivo di via Buonarroti.



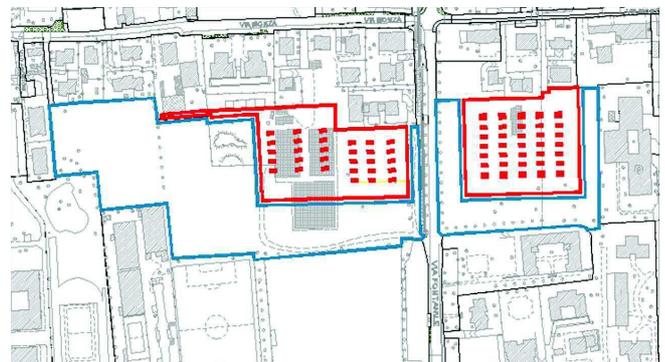
Il paesaggio urbano

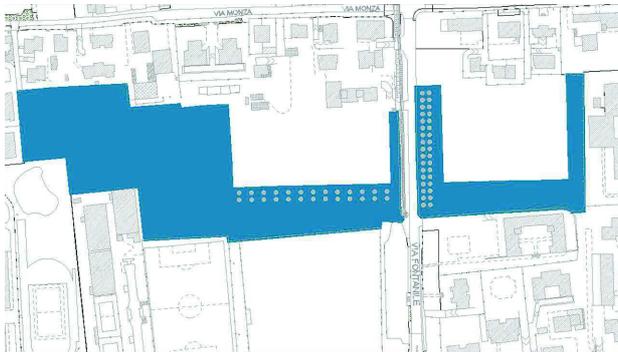
I nuovi edifici e la nuova viabilità di servizio definiscono un isolato urbano delimitato a nord dalla via Monza. Le aree di interesse generale realizzano una connessione tra le due aree previste come espansione del centro sportivo Buonarroti e per il collegamento con il centro scolastico adiacente



Le forme dell'edificato

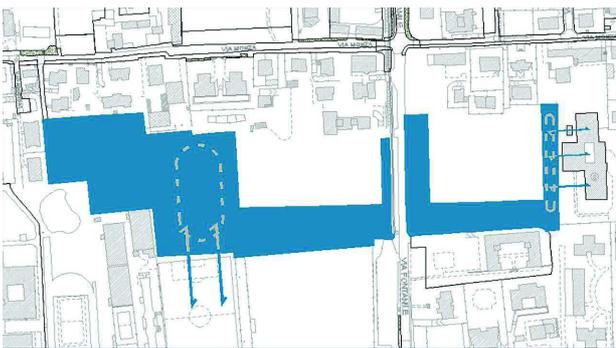
I nuovi edifici in linea dovranno relazionarsi per tipologie e altezze agli insediamenti che si sviluppano sulla via Monza, secondo quanto già precisato al precedente paragrafo "edifici".





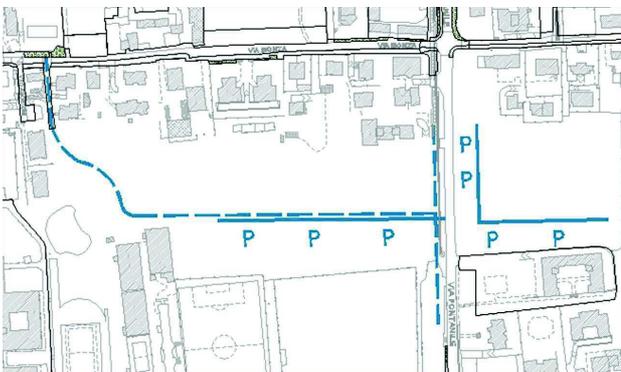
Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

Le aree di interesse generale sono definite da sistemi lineari di alberature localizzati lungo i tracciati viari: via Fontanile e la nuova viabilità perpendicolare est - ovest.



Le attrezzature di uso pubblico

All'interno delle aree di interesse generale potranno essere insediate attrezzature sportive di uso pubblico tali da rappresentare un ampliamento del centro sportivo di via Buonarroti e nello stesso tempo un percorso a servizio delle scuole esistenti.



Viabilità e mobilità lenta

La nuova viabilità perpendicolare est – ovest alla via Fontanile consente l'attestamento degli ingressi carrabili ai nuovi insediamenti e dei parcheggi a servizio delle nuove residenze. Lungo questa viabilità si attesta un percorso ciclabile che si configura come un proseguimento ideale del tracciato urbano di via Mosè Bianchi su cui si dispongono anche gli ingressi alle scuole dell'infanzia Buonarroti e alla scuola primaria M. Bianchi. Sulla nuova viabilità sul lato est si attesta un percorso ciclabile che attraversa il futuro ampliamento del centro sportivo che potrà connettersi al vicolo esistente a nord in collegamento con via Monza.

L'attraversamento ciclopeditone in condizioni di sicurezza della via Fontanile richiede opportuni interventi sul profilo e sulla sezione stradale (rialzamento, differenza di materiali di pavimentazione e di cromia).