

### 3.24. PROGETTO DI SPAZIO PUBBLICO: CORSO MAZZINI

#### *PRESCRIZIONI E INDICAZIONI DI PROGETTO*

All'interno del perimetro di intervento si individua il tracciato della sede carrabile ridimensionata rispetto a quella attuale e lo spazio destinato a marciapiedi alberati e parcheggi pavimentati.

### 3.25. PROGETTO DI SPAZIO PUBBLICO: PARCHEGGIO SUPERMERCATO

Il progetto riguarda alcuni spazi non edificati a ovest di Viale Mazzini.

#### *OBIETTIVI*

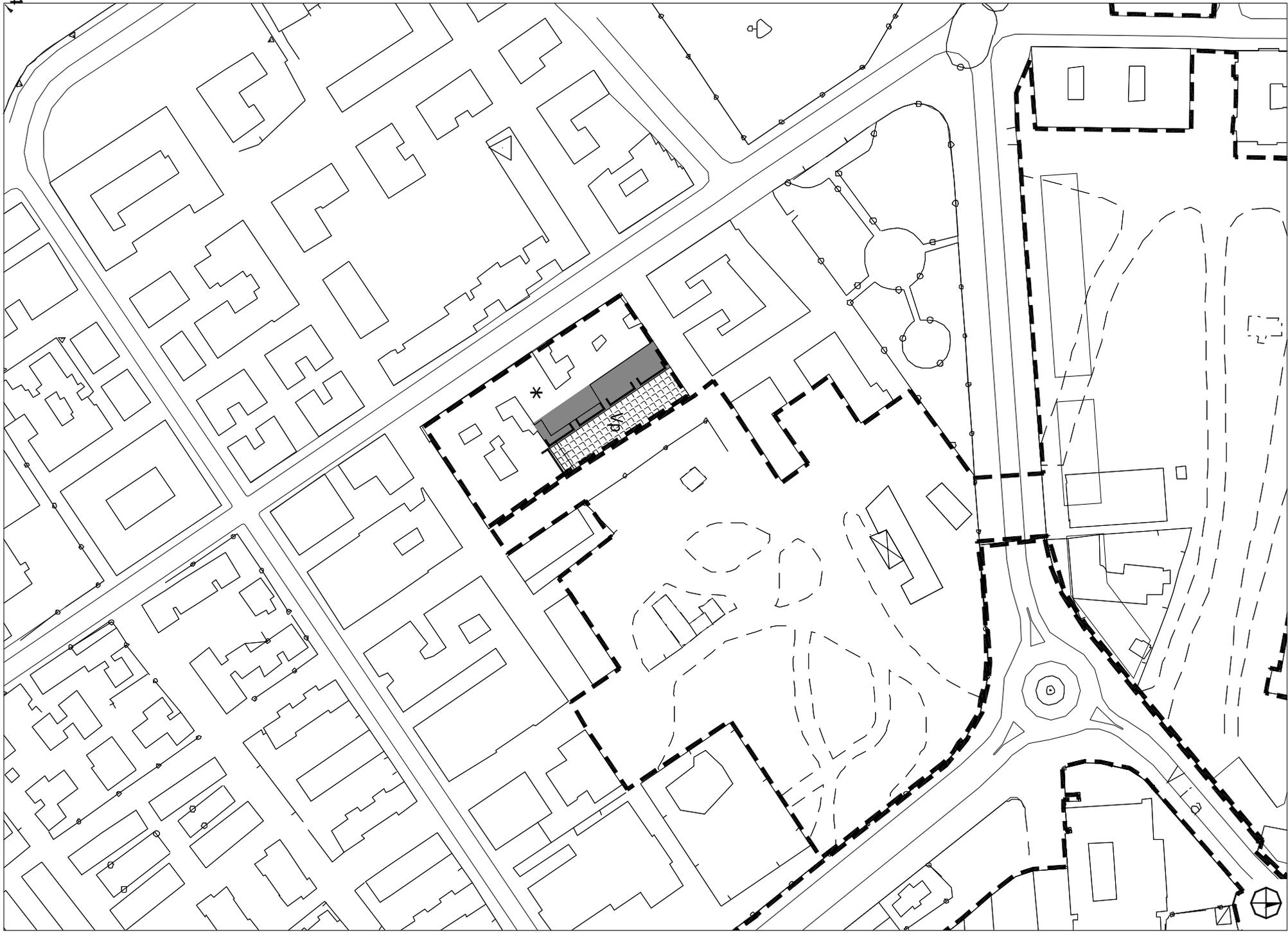
Obiettivo del progetto è la sistemazione degli spazi non edificati e la riorganizzazione del fronte edilizio.

#### *PRESCRIZIONI E INDICAZIONI DI PROGETTO*

E' consentito il prolungamento del corpo edilizio ad 1 piano per l'intera estensione del fronte edificato; tale prolungamento, sempre ad 1 piano, deve inserirsi in un progetto di sistemazione complessiva dell'intero corpo edilizio.

Gli spazi aperti devono essere destinati a parcheggio e alberati.

L'edificio esistente individuato nella scheda grafica con il simbolo di "edificio sottoposto a prescrizioni particolari" è soggetto a normativa di cui all'art. 51.



### 3.26. PROGETTO DI SPAZIO PUBBLICO: VIA CUTRO

Il progetto riguarda la sistemazione del tratto stradale di via Cutro corrispondente alla zona di San Francesco Vescovatello.

#### *OBIETTIVI*

Obiettivo del progetto è:

- la riduzione dell'attuale effetto di barriera prodotto dalla strada esistente e, quindi il miglioramento delle connessioni pedonali tra i due fronti stradali.
- il recupero di nuovi spazi pubblici per il quartiere.

Questo progetto si basa sugli effetti prodotti sulla riduzione del traffico veicolare conseguenti alla realizzazione della nuova strada di connessione fra via G. di Vittorio e via Tufolo-Farina.

#### *PRESCRIZIONI E INDICAZIONI DI PROGETTO*

Il progetto prevede:

- il ridisegno della sezione stradale attraverso la riduzione dello spazio carrabile e la conseguente realizzazione di una piazza allungata lungo il fronte edificato;
- la pavimentazione della sede carrabile e realizzazione della stessa alla quota del marciapiede nel tratto di maggiore attraversamento pedonale compreso tra l'area della chiesa, ad ovest verso l'Esaro, l'Area di trasformazione 3.13 "S. Francesco Vescovatello - ex ESAC", dove verranno realizzati nuovi spazi pubblici, una piazza, edifici per il terziario, servizi di interesse comune.

### 3.27. PROGETTO DI SPAZIO PUBBLICO: GABELLUCCIA

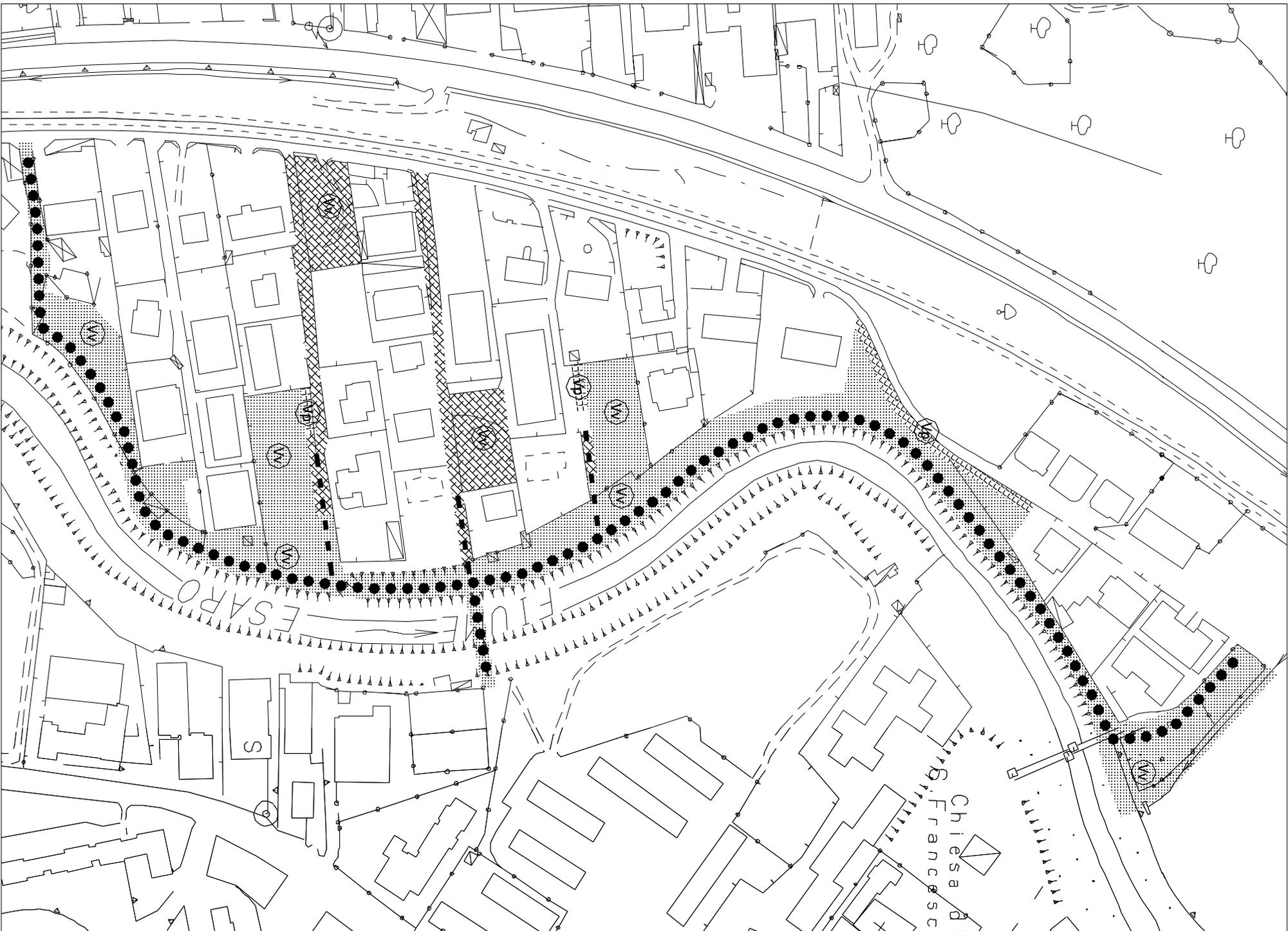
#### *OBIETTIVI*

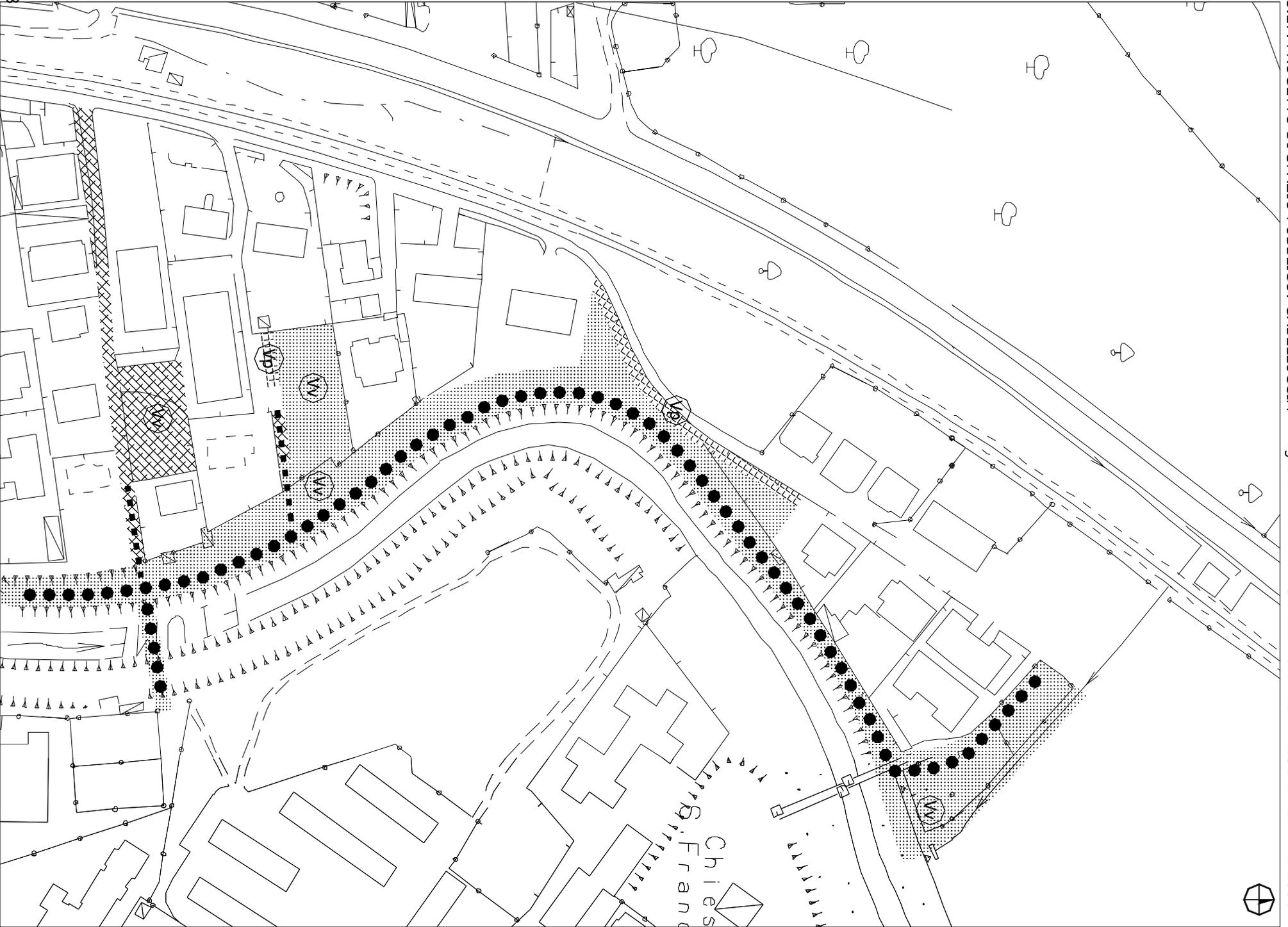
Il progetto ha come oggetto la riqualificazione del quartiere di Gabelluccia attraverso la realizzazione di un sistema continuo di spazi pubblici.

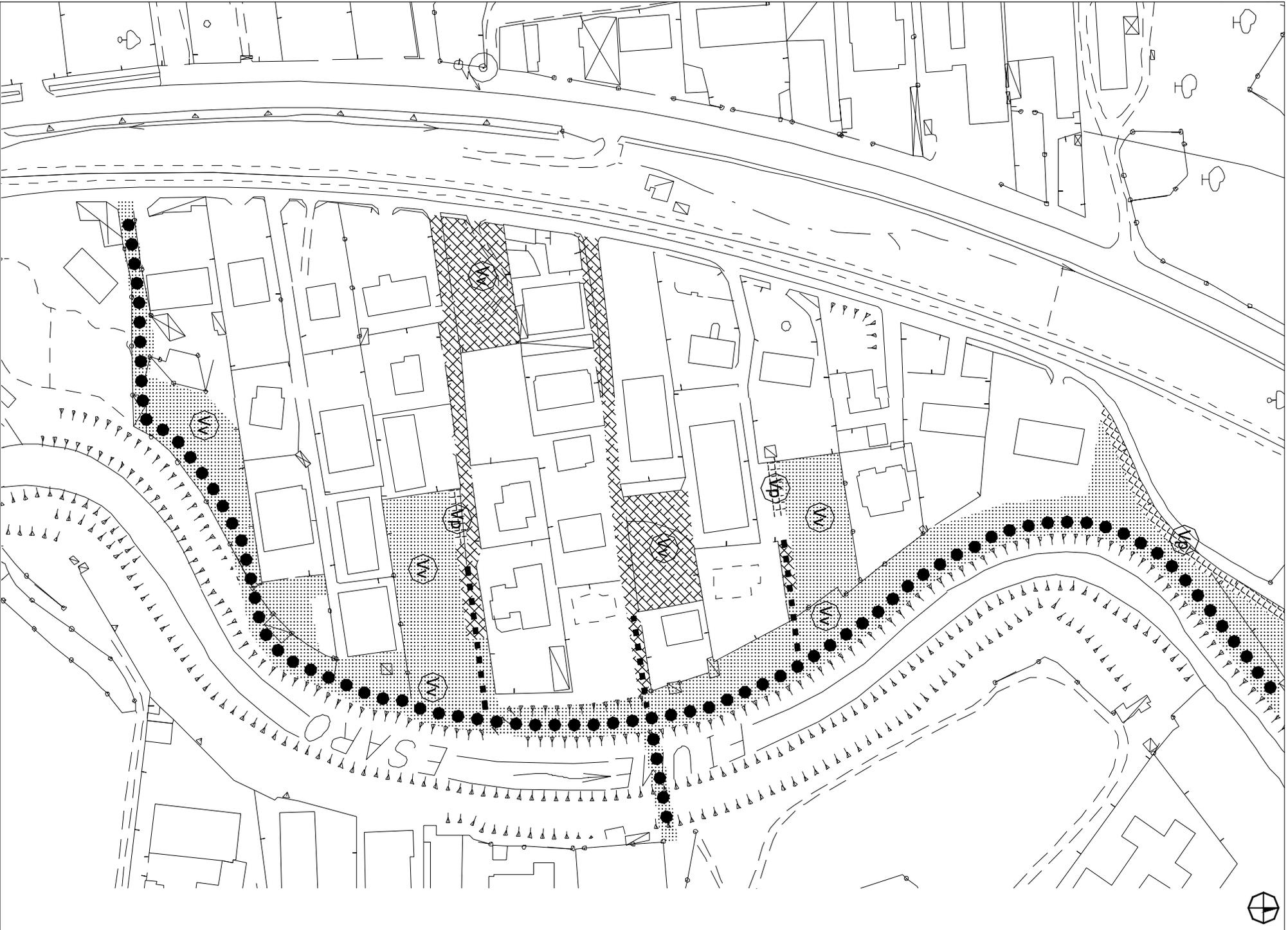
#### *PRESCRIZIONI E INDICAZIONI DI PROGETTO*

Il progetto prevede:

- la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile alberato lungo l'Esaro;
- la realizzazione di un passerella pedonale di connessione con gli spazi pubblici si San Francesco Vescovatello;
- la sistemazione, illuminazione ed eventuale pavimentazione delle strade di accesso al tessuto edificato come connessione anche pedonali all'Esaro;
- la realizzazione di un insieme di spazi pubblici connessi al parco dell'Esaro.







### 3.28. FRONTE MARE GRAMSCI

L'intervento è caratterizzato da 4 aree distinte localizzate lungo viale Gramsci.

#### *ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO*

Gli interventi hanno come obiettivo la riqualificazione edilizia del lungo mare di viale Gramsci. Essi riguardano aree attualmente connotate oppure riguardano aree che si configurano come elementi di discontinuità sia morfologica che funzionale del lungo mare.

Le aree individuate sono così articolate:

3.28.a: l'obiettivo specifico di questa area è la ricomposizione del fronte urbano dell'angolo tra viale Gramsci e la strada di collegamento di viale Gramsci con via Mazzini. In questa area è consentita, attraverso strumento attuativo, la realizzazione di nuovi edifici con altezza massima di 5 piani.

L'intervento deve prevedere la sistemazione e pavimentazione dello spazio pedonale lungo strada che dovrà avere una larghezza minima di 2,5 m. ed essere alberato.

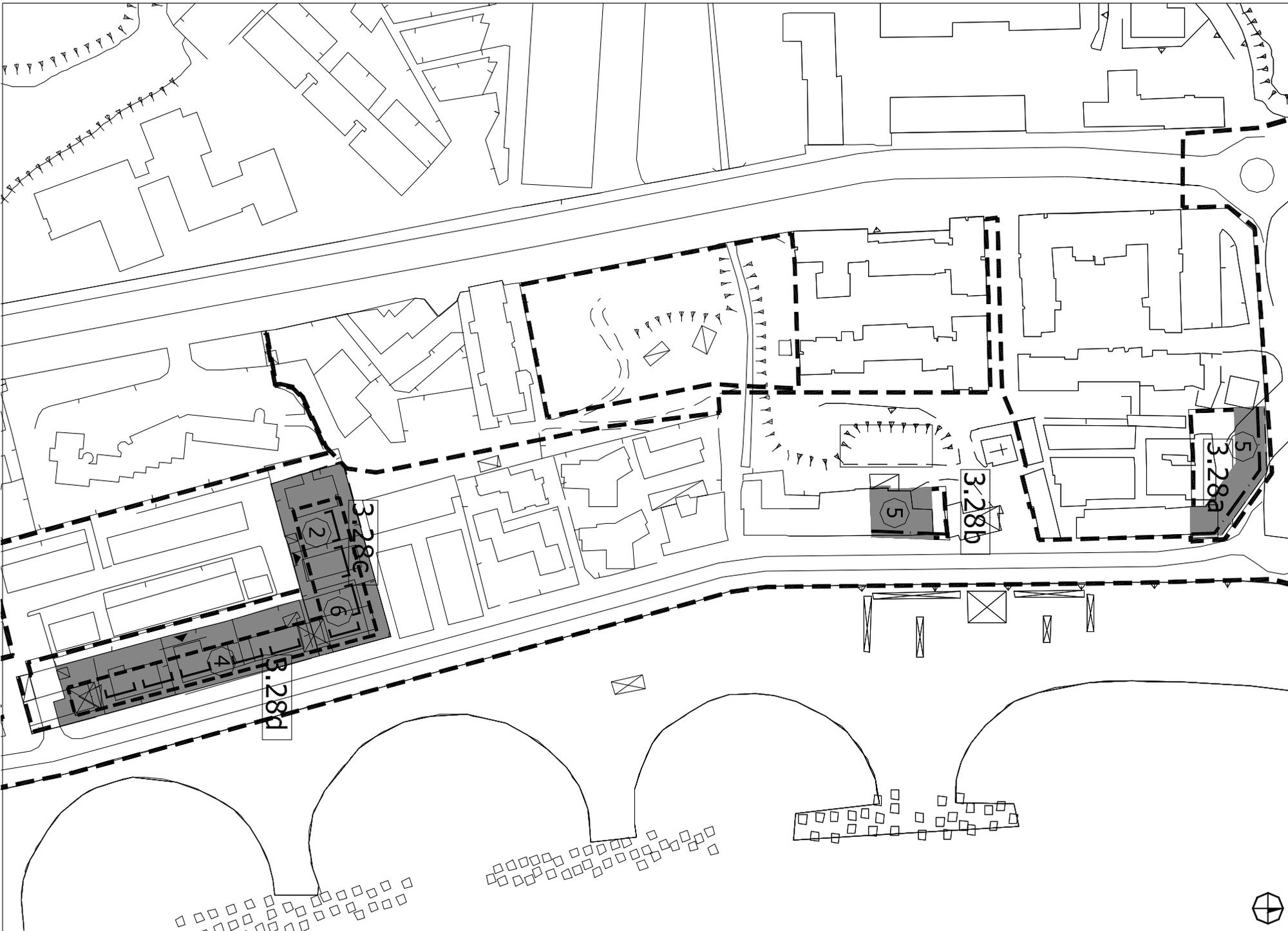
3.28.b: l'obiettivo specifico è rappresentato dalla riqualificazione di un pezzo di isolato vicino all'edificio dell'ex Lazzareto. L'intervento prevede la sopraelevazione o la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. L'altezza massima è di 5 piani.

3.28.c: l'obiettivo specifico è rappresentato dalla riqualificazione attraverso la sostituzione edilizia di parte dell'edificazione davanti all'hotel Tortorelli. I limiti della sagoma della nuova edificazione e l'altezza massima sono quelli indicati nella scheda grafica prescrittiva.

3.28.d: l'obiettivo specifico è rappresentato dalla riqualificazione attraverso la sostituzione edilizia di parte dell'edificazione di viale Gramsci. I limiti della sagoma della nuova edificazione e l'altezza massima sono quelli indicati nella scheda grafica prescrittiva. Gli interventi devono essere realizzati in modo da garantire omogeneità tipologica e morfologica e, in particolare, in modo da garantire una unitarietà di rapporto tra edificio e spazio pubblico del lungo mare.

La quota di imposta del piano terra dovrà essere collocata alla stessa quota del marciapiede attuale.

L'accesso alle autorimesse non può avvenire da viale Gramsci.



### 3.29. AREA RESIDENZIALE A MONTE DELLA CHIESA DI SANTA RITA

L'intervento interessa un'area localizzata a monte della chiesa di Santa Rita; esso è direttamente connesso all'intervento posto più a sud (Area 3.9: CORSO MATTEOTTI SAN DOMENICO) nel partecipare alla formazione del parco urbano Carrara.

#### *ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO*

L'edificazione dell'area è connessa alla cessione di un'ampia porzione di terreno destinato alla formazione del parco urbano Carrara e all'ampliamento dell'Istituto Pertini.

L'edificazione prevista viene distribuita da un anello viario, in parte in continuità con una strada esistente, innestato su corso Matteotti.

L'intervento è inoltre finalizzato alla realizzazione del percorso di collegamento tra le attrezzature della parrocchia di Santa Rita con quelle di San Domenico.

#### *DATI DIMENSIONALI*

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	84.560
superficie territoriale	St	mq	24.065
superficie edificabile	Se	mq	10.930
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.35
volume urbanistico max	Vu	mc	88.780
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	29.590
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	887

superfici a standard minime:

<i>primari</i>			
verde*	mq		3.580
parcheggi	mq		775
<i>secondari</i>			
verde	mq		60.000
parcheggi	mq		440

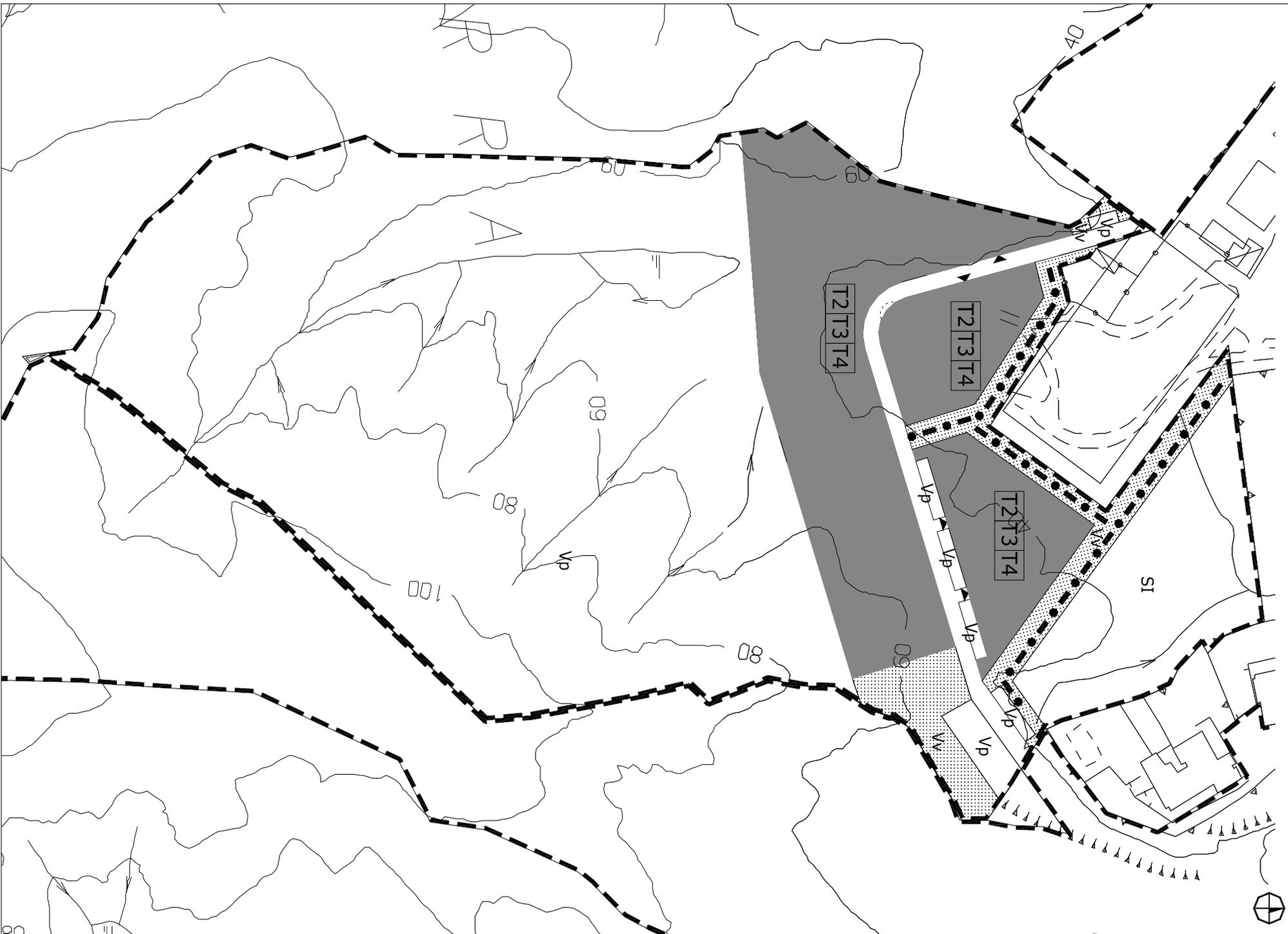
\* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

#### *USI CONSENTITI*

- R1, R2
- T3, T4

#### *PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI*

1. L'edificazione di quest'area è subordinata alla sistemazione dell'intera area alle spalle del nuovo insediamento residenziale.
2. L'intera area deve essere rimboscata con essenza da definire da parte dell'amministrazione comunale e secondo un progetto di impianto che ne garantisca la durata e il valore ecologico.
3. La manutenzione dell'area boscata di cui al punto precedente deve essere garantita dal privato titolare dell'intervento per un periodo minimo di 10 anni in modo da garantire l'effettivo avvio dell'impianto boschivo.



versione definitiva marzo 2003 a seguito approvazione

### 3.30. GABELLUCCIA NORD

Il progetto concerne l'edificazione di un lotto intercluso localizzato lungo la linea ferroviaria a nord di Gabelluccia.

#### ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

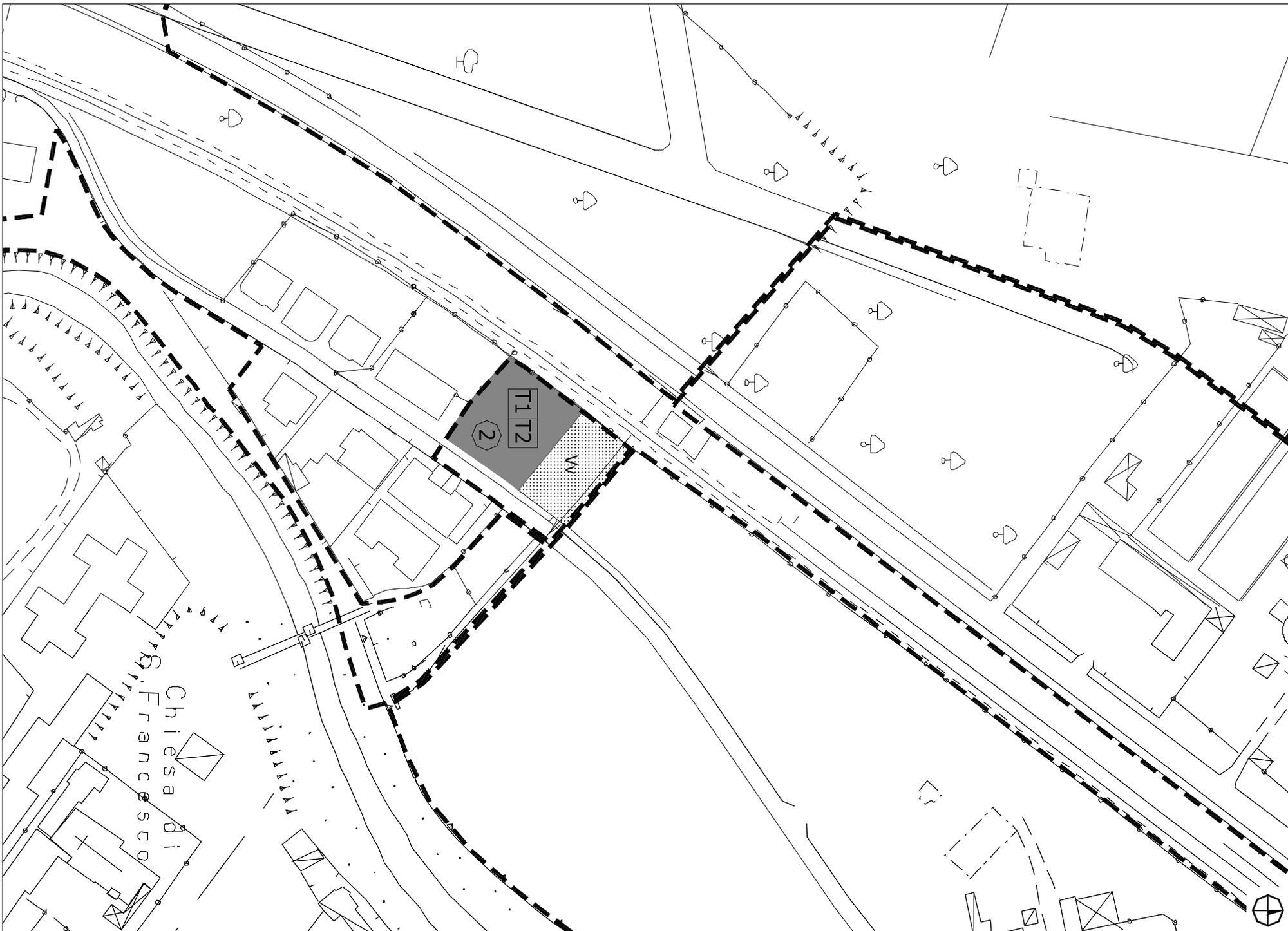
All'intervento residenziale è connessa la realizzazione di parte dell'area a verde pubblico prevista come elemento di affaccia sul parco dell'Esaro.

#### DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	3.296
superficie territoriale	St	mq	3.296
superficie edificabile	Se	mq	1.603
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.2
volume urbanistico max	Vu	mc	1.980
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	600
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	20
superfici a standard minime:			
	primari		
	verde e parcheggi*	mq	659

#### USI CONSENTITI

- R1, R2



### 3.31 AREA DEL TRIBUNALE

L'intervento è costituito da due aree non contigue.

La prima area corrisponde a parte delle aree libere a nord Tribunale fino alla via Cutro (area 3.31 a).

Tali aree sono interamente caratterizzate da spazi indefiniti sia dal punto di vista funzionale che morfologico.

La seconda area è localizzata lungo la SS.106 a confine con le aree attualmente a destinazione direzionale-commerciale (area 3.31 b).

#### ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'intervento è volto alla riqualificazione delle aree a nord del Tribunale.

#### DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	56.108
superficie edificabile	Se	mq	41.489
superfici a standard minime:			
		primari	
		verde e parcheggi*	mq
			14.619

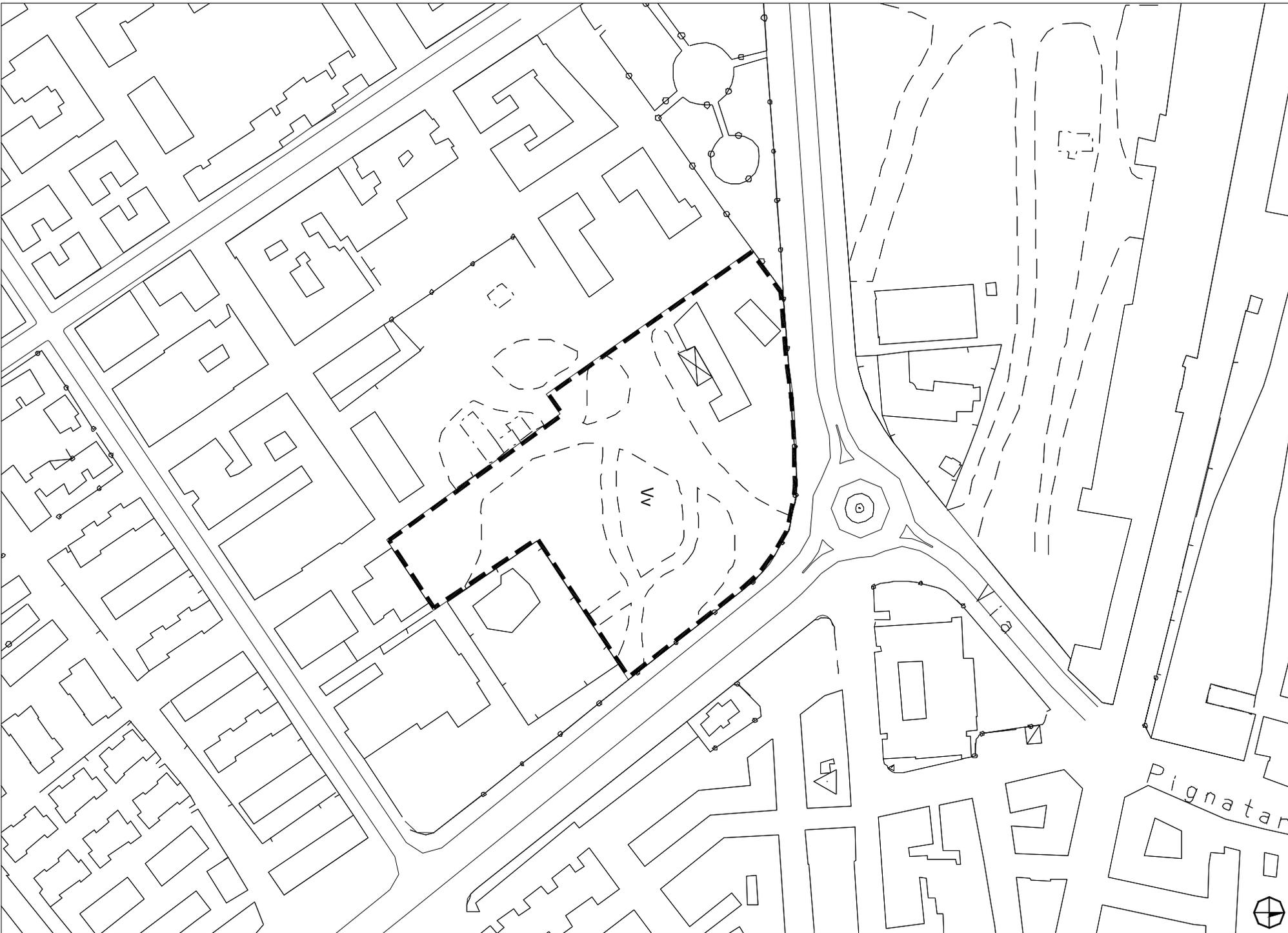
#### USI CONSENTITI

Per l'area lungo la SS.106 (area 3.31 b) valgono gli usi previsti per le aree direzionali e commerciali (art. 55 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione)

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

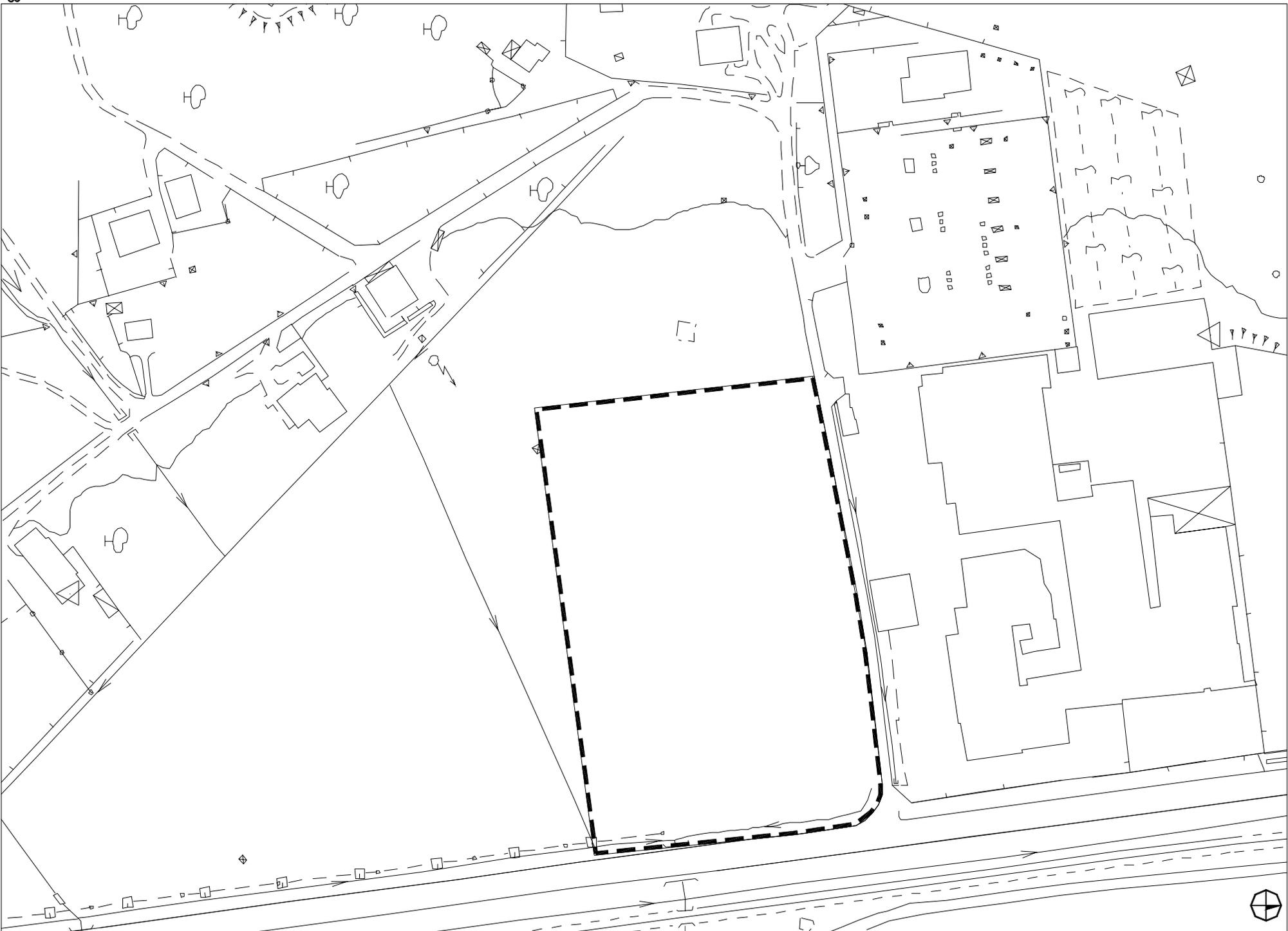
1. Gli interventi relativi all'edificazione dell'area 3.31.b sono subordinati alla cessione e sistemazione dell'area 3.31.a

2. La normativa funzionale, gli indici urbanistico ecologici e le altezze consentite relativi all'area 3.31 b sono disciplinati dall'art.55 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.



Pignatar





## Capo 4: TUFOLO EST: LA STRADA PARCO

### Art. 84 Tufolo est: disposizioni generali

#### *OBIETTIVI GENERALI DEL PROGETTO*

Il progetto del settore orientale di Tufolo Farina si inserisce all'interno dell'insieme di interventi di razionalizzazione della rete viaria, potenziamento dei servizi e densificazione edilizia della parte di città che dalla zona del PEEP si estende lungo tutta la valle del torrente Tuvolo. L'importante ruolo infrastrutturale della Via Tufolo, destinata inoltre a collegarsi a sud - est con la costa, rende necessario un insieme di interventi di riordino e riammagliamento degli elementi viabilistici di distribuzione agli insediamenti esistenti in modo da creare alternative alla Via Tufolo nella mobilità di distribuzione ed in modo da attenuare l'effetto "barriera" che attualmente questa strada svolge tra i due settori urbani localizzati ai suoi lati.

Gli interventi previsti per questo settore urbano consistono principalmente in:

- la realizzazione di una nuova strada a est, tra il tessuto edilizio esistente e la fascia collinare, di riammagliamento delle viabilità di distribuzione ai quartieri ed ai tessuti edilizi abusivi esistenti

- la localizzazione lungo il nuovo tracciato stradale di un'insieme di interventi edilizi di bordo tra tessuti esistenti e fascia collinare che definiscono un principio insediativo unitario lasciando aperte le visuali sulle colline retrostanti e occupando le parti libere pianeggianti con aree verdi attrezzate per lo sport e il tempo libero

La tipologia edilizia prevista è quella di edifici in linea o a schiera con altezze massime di tre piani (e possibilità di tipologie miste: duplex, piani sfalsati, etc) disposti trasversalmente alla strada seguendo l'orografia del terreno.

L'obiettivo di usare l'edificazione per definire un bordo di relazione con le aree verdi a monte e di integrazione con l'orografia del sito è stato tradotto in alcune sezioni - tipo di riferimento per tutti gli interventi compresi tra la nuova strada e le colline che normano il rapporto da instaurare tra edifici e colline, evitando tagli e muri di contenimento (come avvenuto finora negli insediamenti a bordo collina) e proponendo invece di utilizzare le volumetrie destinate ai garage o alle funzioni commerciali per assorbire i salti di quota e realizzare le connessioni pedonali con le aree verdi a quote più alte di quella della strada.

Questo principio insediativo consente inoltre di evitare garage interrati, di limitare la realizzazione di strade private consentendo una relazione diretta tra aree a verde e spazi residenziali, infine di delimitare e distinguere gli spazi e le piazzette pavimentate dalle aree lasciate a verde.

- la localizzazione di una sequenza di parchi ed aree verdi (contenenti attrezzature, servizi e concentrazioni terziarie) trasversali alla Via Tufolo di connessione con il nuovo bordo e collegati da un percorso ciclopedonale alberato che corre lungo la nuova strada prevista.

La nuova strada ha inizio in corrispondenza dello snodo viabilistico previsto lungo Corso Matteotti, all'altezza della Chiesa di Santa Rita, e prosegue a sud fino alla nuova strada di connessione con la Costa Sud.

### Art. 85 Tufolo est: disposizioni per parti

Il progetto complessivo per l'area di TUFOLO EST si articola nei seguenti progetti:

- 4.1. Completamento edilizio dell'area accessibile da via Tufolo
- 4.2. Corso Matteotti - Area Direzionale Peep
- 4.3. Connessione Area Direzionale Peep - Parco attrezzato
- 4.4. Attrezzature sportive
- 4.5. Direzionale - parco urbano
- 4.6. Spine verdi
- 4.7. Colline
- 4.8. Maiorano est
- 4.9. Progetto di spazio pubblico: via Tufolo
- 4.10. Completamento residenziale e stradale a est
- 4.11. Completamento residenziale area PEEP lungo corso Matteotti
- 4.12. Area residenziale pedecollinare a ovest del cimitero

#### 4.1. COMPLETAMENTO EDILIZIO DELL'AREA ACCESSIBILE DALLA VIA TUFOLO

L'intervento si trova a ovest del nuovo tracciato dorsale alla Via Tufolo in posizione centrale rispetto al tratto compreso tra lo snodo viario previsto lungo Corso Matteotti all'altezza della Chiesa di S. Rita e la viabilità di distribuzione all'area direzionale di Via Tufolo dove verranno localizzate la nuova sede di servizio per l'arma dei Carabinieri e quella dell'Istituto Tecnico per Geometri.

##### *ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO*

L'intervento consiste nel completamento edilizio dell'area che è servita da una strada esistente accessibile da via Tufolo; i nuovi edifici sono disposti in modo da chiudere lo spazio verde esistente alle spalle dell'attuale edificazione.

##### *DATI DIMENSIONALI*

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	16.260
superficie territoriale	St	mq	10.400
superficie edificabile	Se	mq	4.865
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.25
volume urbanistico max	Vu	mc	12.200
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	4.067
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	122
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	1.550
	parcheggi	mq	800
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	5.860

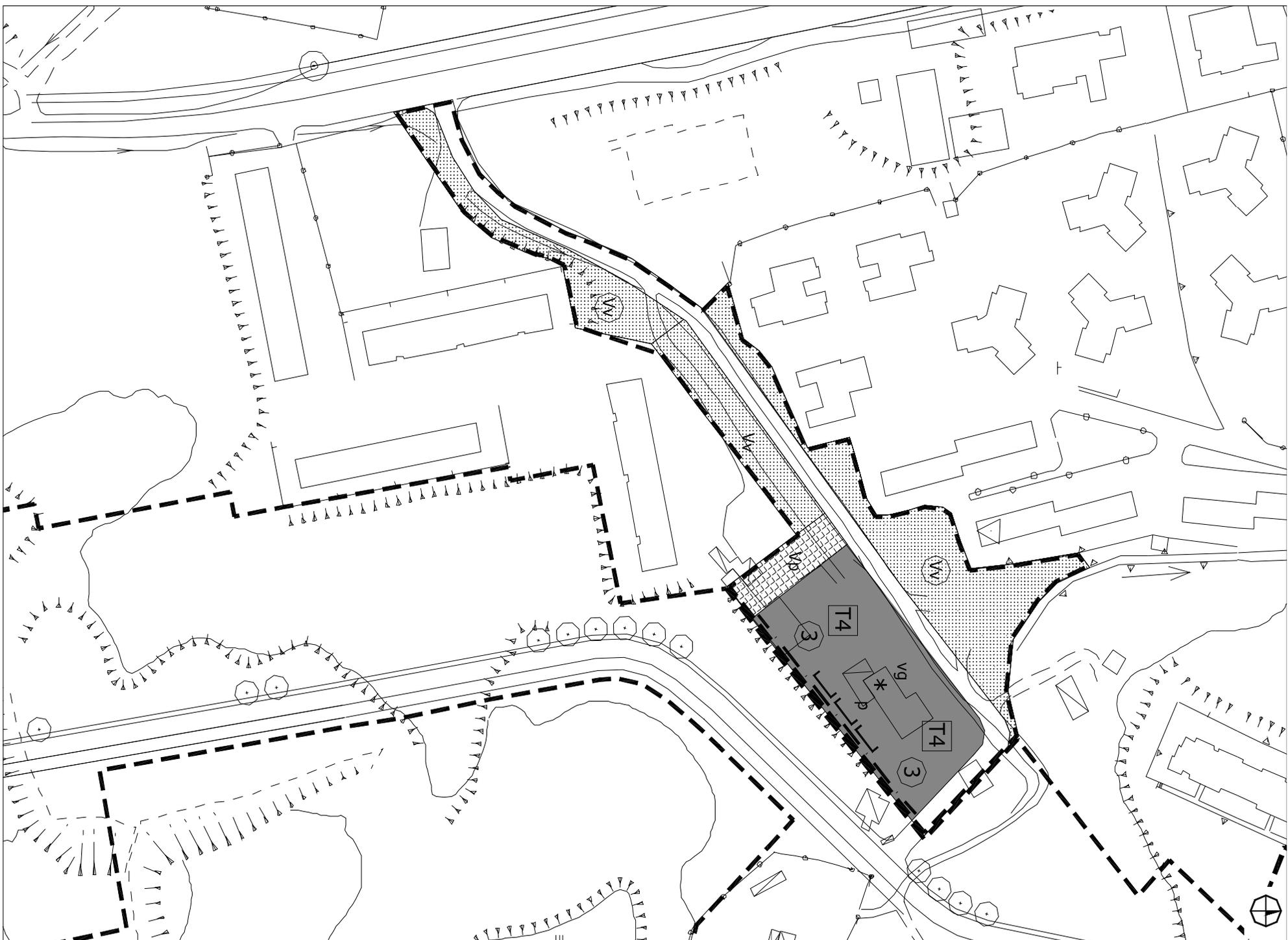
\* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

##### *USI CONSENTITI*

- R1, R2
- T1, T3, T4

##### *PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI*

1. Il nuovo intervento edilizio deve presentare a est, verso la dorsale alla Via Tufolo, un terrapieno trattato a prato.
2. La viabilità di accesso dalla Via Tufolo ai nuovi edifici potrà essere connessa alla nuova dorsale a est della Via Tufolo previa verifica geologica e consolidamento dei terreni.
3. Lo spazio aperto compreso tra i nuovi edifici di progetto e quelli esistenti, a ovest, dovrà essere sistemato a giardino e illuminato.



#### 4.2. CORSO MATTEOTTI – AREA DIREZIONALE PEEP

L'intervento si struttura sul un nuovo tracciato di connessione tra l'anello viario previsto lungo Corso Matteotti all'altezza della Chiesa di S. Rita e la viabilità di distribuzione all'area direzionale di Via Tufolo dove verranno localizzate la nuova sede di servizio per l'arma dei Carabinieri e quella dell' Istituto Tecnico per Geometri.

##### ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il nuovo tracciato stradale è caratterizzato in sezione da un ampio percorso pedonale e ciclabile alberato.

Lungo il tracciato stradale si alternano aree verdi di uso pubblico e aree edificate.

Per il primo tratto la nuova edificazione prevista si dispone sul lato a monte della nuova strada mentre nel secondo tratto, in corrispondenza dell'area Direzionale Peep la maggior parte della nuova edificazione è prevista a ovest, lato valle della nuova strada.

Le aree che si trovano tra il nuovo bordo edificato ed i punti in cui la pendenza del sito si fa più ripida sono destinate a piccoli parchi e giardini di quartiere.

Nel tratto iniziale della nuova strada è previsto un intervento residenziale caratterizzato da una piazzetta di uso pubblico alle spalle della chiesa di Santa Rita.

##### DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	120.555
superficie territoriale	St	mq	88.120
superficie edificabile	Se	mq	46.195
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.31
volume urbanistico max	Vu	mc	113.095
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	37.700
quota di Edilizia Residenziale Pubblica		%	10
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	1.131
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	15.850
	parcheggi	mq	3.555
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	31.240
	parcheggi	mq	1.195

\* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

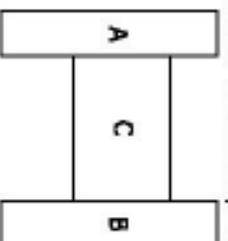
##### USI CONSENTITI

- R1, R2
- T1, T2, T3, T4

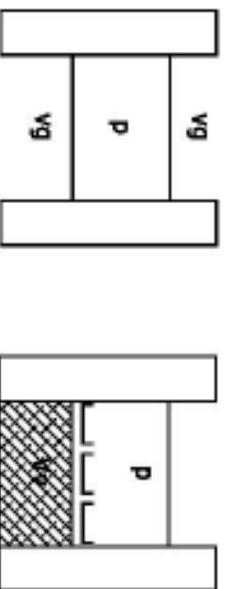
##### PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Gli interventi edilizi contrassegnati con il simbolo di "edificio sottoposto a prescrizioni particolari" dovranno insediarsi secondo le modalità prescritte dai seguenti schemi e sezioni:

particolari" dovranno insediarsi secondo le modalità prescritte dai seguenti schemi e sezioni:



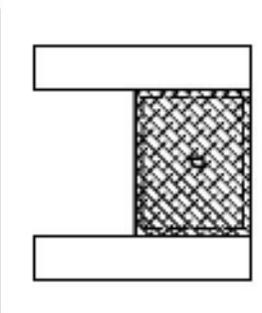
La distanza minima tra gli edifici A e B è di 25 metri. L'edificio C è destinato a parcheggio. L'altezza massima consentita per l'edificio C è di 4 metri.



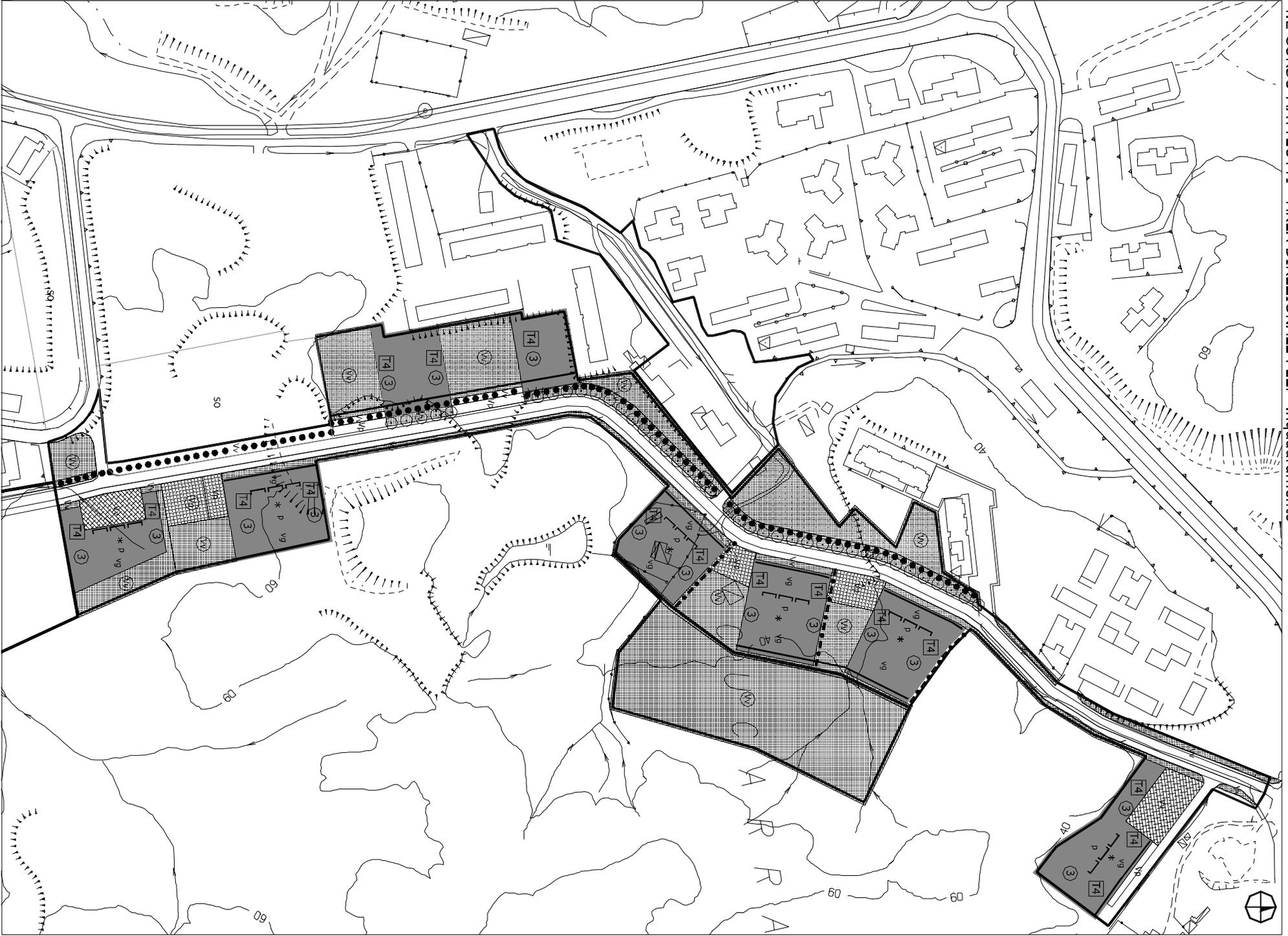
Nel caso in cui il fronte dell'edificio C avesse carattere commerciale il volume edilizio deve essere posizionato in modo da affacciarsi su uno spazio di uso pubblico.

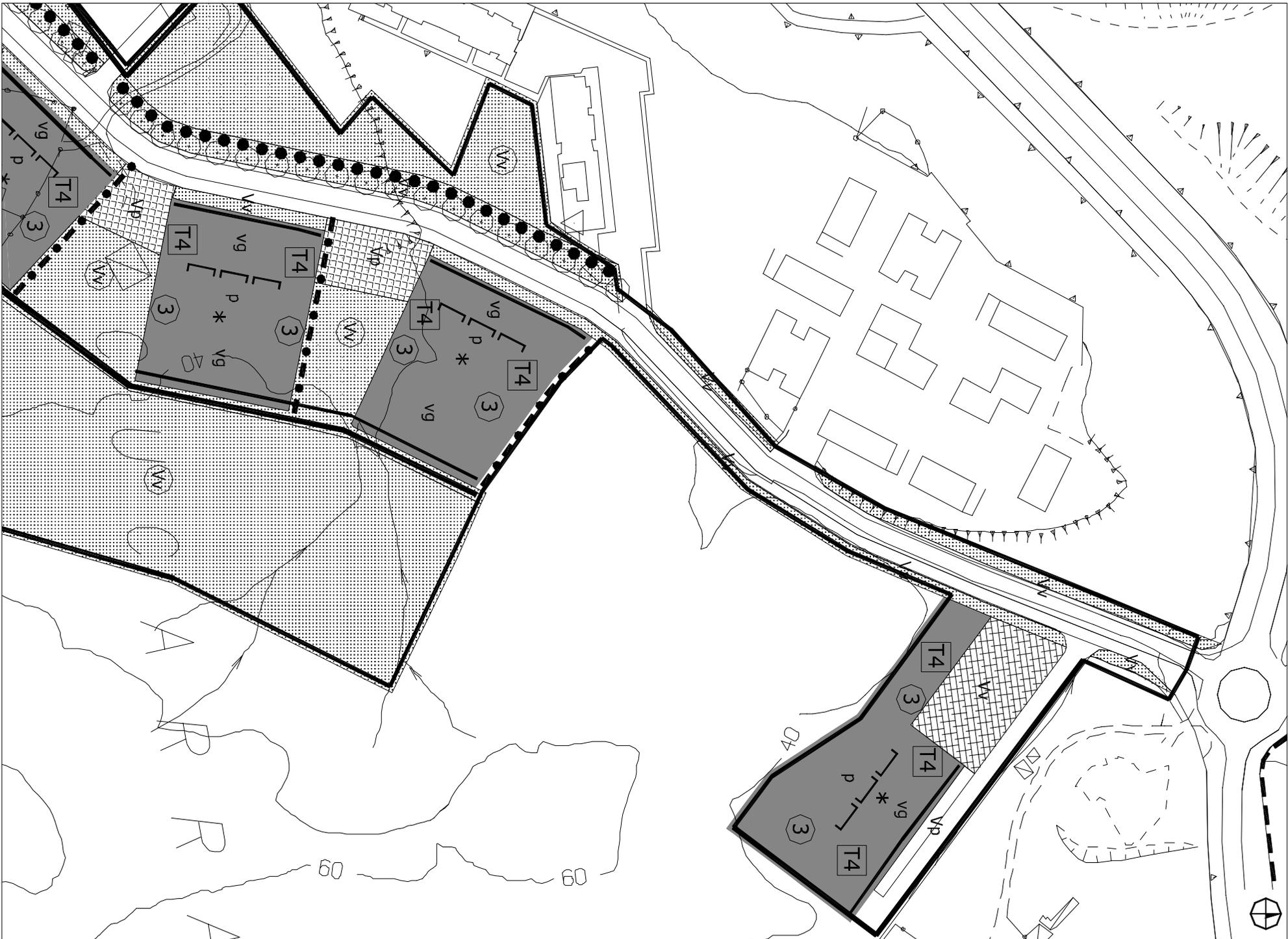


Gli edifici devono essere progettati in modo da evitare il più possibile sbancamenti e seguire l'orografia del luogo. Gli edifici A e B possono eventualmente svilupparsi con differenti sagome ai differenti livelli.



Dove l'orografia del luogo lo consente sopra l'edificio C può essere realizzata una piazzetta in continuità con le aree a verde retrostanti.





versione definitiva marzo 2003 a seguito approvazione





#### 4.3. CONNESSIONE VERDE AREA DIREZIONALE PEEP – PARCO ATTREZZATO

L'intervento si struttura sul nuovo tracciato di connessione tra la viabilità di distribuzione all'area direzionale di Via Tufolo dove verranno localizzate la nuova sede di servizio per l'arma dei Carabinieri e quella dell'Istituto Tecnico per Geometri ed una viabilità di accesso dalla Via Tufolo e si conclude con la realizzazione di un tratto di una nuova strada interna al tessuto edilizio esistente.

##### *ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO*

Il progetto definisce sia la conformazione del bordo edificato orientale, verso le colline, che le modalità di insediamento all'interno dei vuoti residui rimasti interclusi dall'edificazione abusiva esistente, che viene riorganizzata assieme agli edifici di progetto intorno ad un'area a parco destinata allo sport e al tempo libero.

L'intervento è caratterizzato, inoltre, dalla realizzazione di una fascia trasversale alla Via Tufolo di connessione tra il nuovo bordo edificato orientale e la via Tufolo stessa destinata a servizi e attrezzature di interesse comune ed edifici commerciali. La localizzazione di queste funzioni è mirata all'integrazione tra i nuovi interventi previsti e le aree edificate esistenti tra esse comprese.

Il nuovo tracciato stradale è caratterizzato in sezione da un ampio percorso pedonale e ciclabile alberato.

Lungo il tracciato stradale si alternano aree verdi di uso pubblico e aree edificate.

Le aree comprese tra il nuovo bordo edificato e i punti in cui la pendenza del sito si fa più ripida sono destinate a verde pubblico.

##### *DATI DIMENSIONALI*

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	283.520
superficie territoriale	St	mq	178.516
superficie edificabile	Se	mq	98.663
di cui almeno l'85% è da destinare a residenza			
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.28
volume urbanistico max	Vu	mc	233.880
Superficie lorda di pavimento (residenza) max	Slp	mq	67.960
Superficie lorda di pavimento (terziario) max	Slp	mq	10.000
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	2.039
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	29.580
	parcheggi	mq	11.830
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	86.375
	parcheggi	mq	4.234
	istruzione e servizi	mq	16.935

\* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

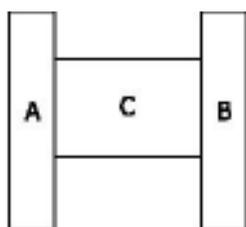
##### *USI CONSENTITI*

- R1, R2
- T1, T2, T3, T4, T5, T6, T9, T13
- è prevista la realizzazione di servizi e/o attrezzature di interesse comune

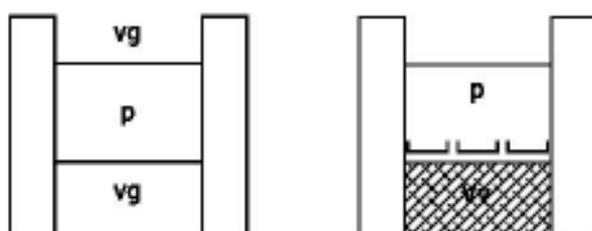
##### *PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI*

1. Il parco per il gioco e lo sport previsto dovrà essere opportunamente alberato, illuminato ed attrezzato per la sosta e l'incontro.
2. Le aree destinate a verde sportivo devono essere trattate a prato per almeno il 30% della superficie ed essere illuminate.
3. Gli interventi edilizi contrassegnati con il simbolo di "edificio sottoposto a prescrizioni

particolari" dovranno insediarsi secondo le modalità prescritte dai seguenti schemi e sezioni:



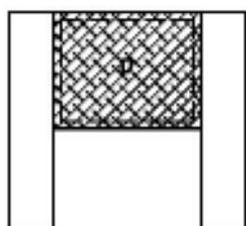
La distanza minima tra gli edifici A e B è di 25 metri. L'edificio C è destinato a parcheggio. L'altezza massima consentita per l'edificio C è di 4 metri.



Nel caso in cui il fronte dell'edificio C avesse carattere commerciale il volume edilizio deve essere posizionato in modo da affacciarsi su uno spazio di uso pubblico.

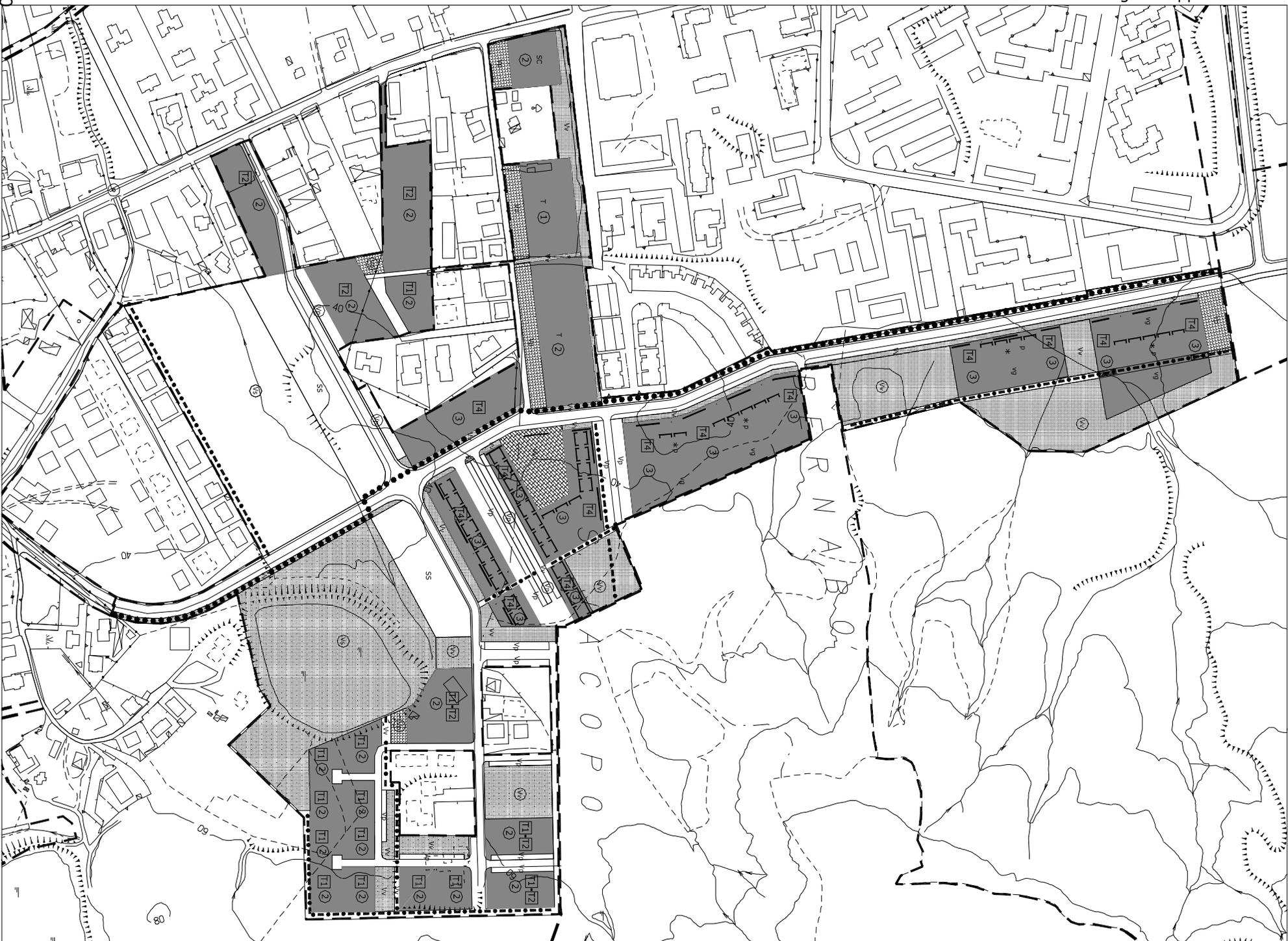


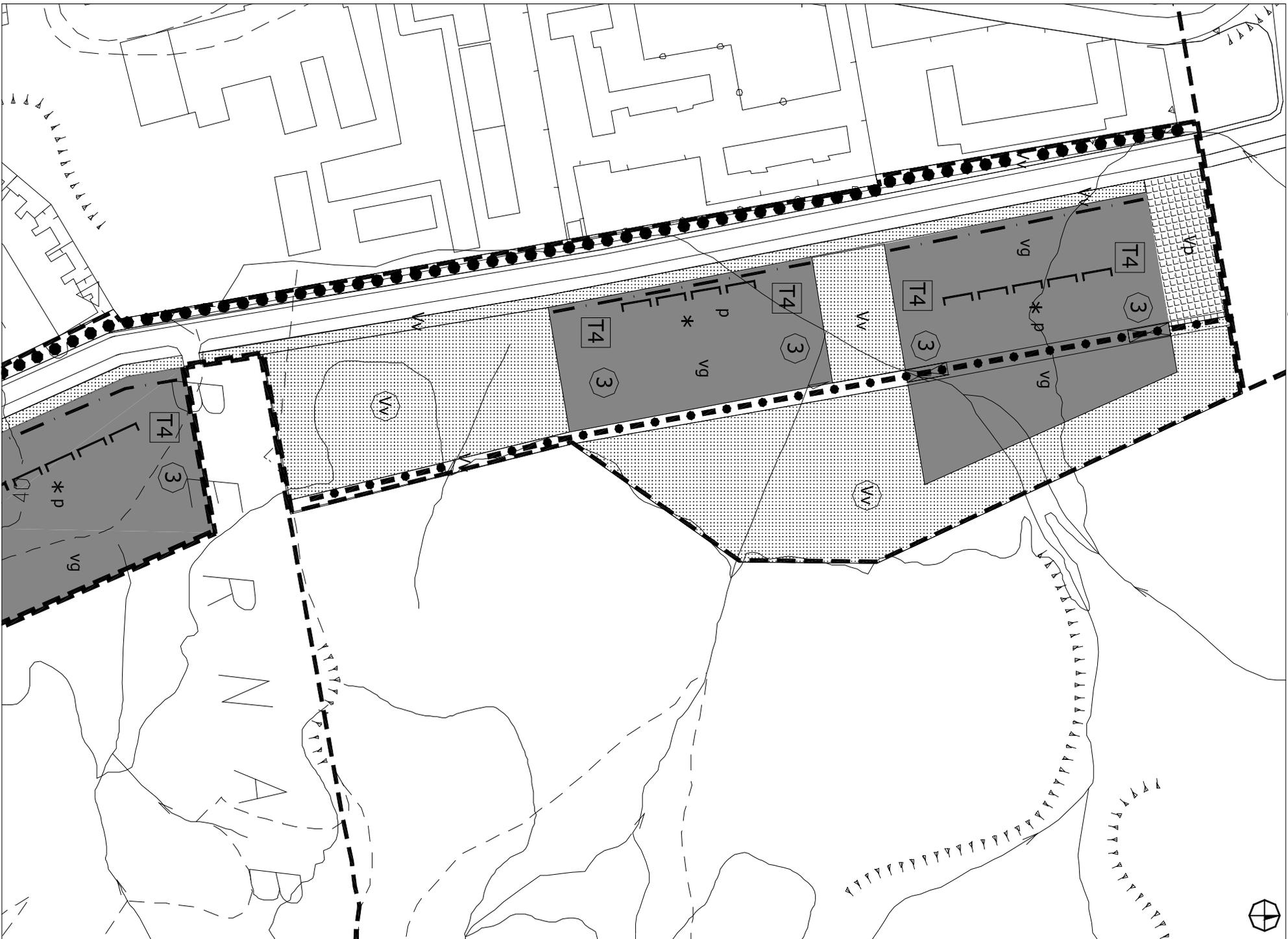
Gli edifici devono essere progettati in modo da evitare il più possibile sbancamenti e seguire l'orografia del luogo. Gli edifici A e B possono eventualmente svilupparsi con differenti sagome ai differenti livelli.

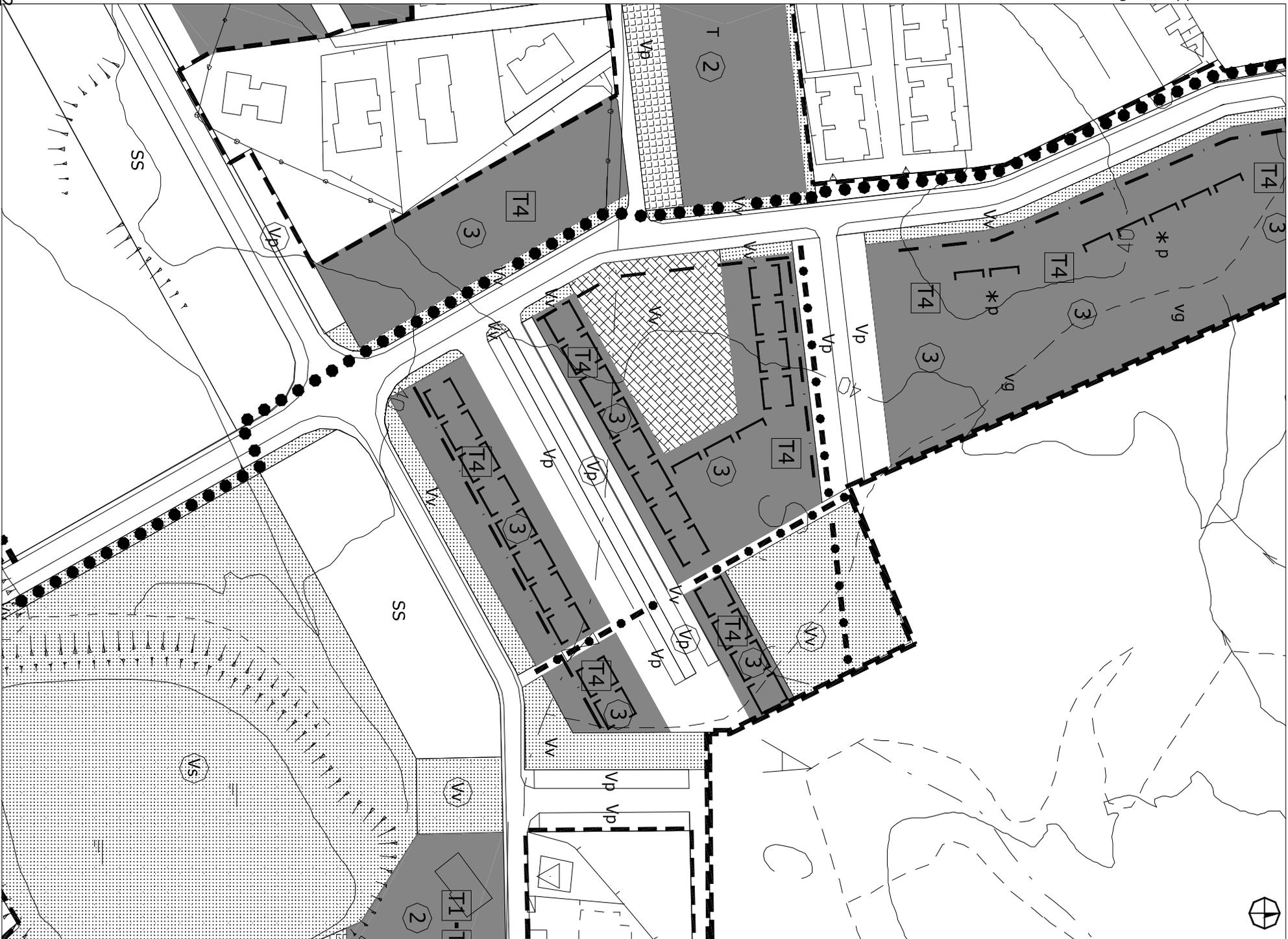


Dove l'orografia del luogo lo consente sopra l'edificio C può essere realizzata una piazzetta in continuità con le aree a verde retrostanti.

4.3 CONNESSIONE AREA DIREZIONALE PEEP  
PARCO ATTREZZATO inquadramento









versione definitiva marzo 2003 a seguito approvazione





#### 4.4. ATTREZZATURE SPORTIVE

L'intervento prevede l'allargamento, la sistemazione ed il riammagliamentamento delle strade esistenti all'interno delle aree già urbanizzate localizzate nel tratto centrale della via Tufolo sul suo lato orientale

##### *ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO*

L'intervento è caratterizzato.

- da una viabilità principale a croce costituita dalla nuova strada nord-sud parallela alla via Tufolo alla quale è affiancato un ampio percorso pedonale e ciclabile alberato;
- da una strada est-ovest che da via Tufolo si porta verso le colline organizzando un'ampia area destinata a verde ed attrezzature sportive;
- da un insieme di nuove aree residenziali disposte ai bordi dell'area a parco.

##### *DATI DIMENSIONALI*

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	207.220
superficie territoriale	St	mq	149.160
superficie edificabile	Se	mq	98.225
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.21
volume urbanistico max	Vu	mc	130.000
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	43.333
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	1.300
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	18.125
	parcheggi	mq	4.620
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	44.100
	istruzione e servizi	mq	13.960

\* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

##### *USI CONSENTITI*

- R1, R2
- T1, T2, T3, T4, T5, T7, T9, T13

##### *PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI*

1. Le aree destinate ad attività sportive dovranno essere trattate a prato per almeno il 30% della superficie ed essere illuminate.
2. Le aree a verde pubblico dovranno essere illuminate ed attrezzate per la sosta, il gioco e l'incontro.



versione definitiva marzo 2003 a seguito approvazione





versione definitiva marzo 2003 a seguito approvazione



#### 4.5. DIREZIONALE – PARCO URBANO

L'intervento concerne la localizzazione di un'area direzionale e per attrezzature lungo la Via Tufolo in posizione baricentrica rispetto all'intera estensione dell'attuale insediamento, alla quale è connessa la realizzazione di un giardino pubblico.

#### *ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO*

Il progetto prevede:

- la realizzazione di un giardino pubblico lungo la via Tufolo;
- la realizzazione di un doppio fronte di edifici terziari e per servizi lungo la viabilità di distribuzione interna e la via Tufolo;
- la realizzazione di parcheggi accessibili dalla strada di distribuzione interna utilizzabili anche per le aree a parco limitrofe.

#### *DATI DIMENSIONALI*

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	47.120
superficie territoriale	St	mq	39.755
superficie edificabile	Se	mq	19.190
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.3
volume urbanistico max	Vu	mc	41.910
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	13.970
quota di Edilizia Residenziale Pubblica		%	15
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	419
superfici a standard minime:			
		<i>primari</i>	
		verde*	mq 8.160
		parcheggi	mq 6.016
		<i>secondari</i>	
		verde*	mq 7.365

\* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

#### *USI CONSENTITI*

- R1, R2
- T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T9, T10, T11, T13
- H1

#### *PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI*

1. Il giardino pubblico dovrà essere opportunamente illuminato e attrezzato per la sosta e l'incontro. In corrispondenza del suo attestamento sulla via Tufolo esso potrà configurarsi come una piazza.
2. Le superfici edificabili individuate con il simbolo di "edificio sottoposto a prescrizioni particolari" sono destinate ad uso terziario per almeno il 70% della Slp.



#### 4.6. SPINE VERDI

L'intervento è organizzato sulla definizione dei bordi di un'area a parco localizzata ai due lati della nuova strada nord-sud parallela alla via Tufolo.

##### *ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO*

L'intervento è caratterizzato:

- dalla nuova strada nord-sud alternativa alla via Tufolo che per gran parte del tracciato risulta intera ad un'area a parco;
- da una sequenza di spine verdi di connessione est ovest, sulle quali affacciano i nuovi interventi edilizi, che si attestano nel parco.

##### *DATI DIMENSIONALI*

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	187.239
superficie territoriale	St	mq	130.516
superficie edificabile	Se	mq	86.720
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.21
volume urbanistico max	Vu	mc	120.770
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	40.256
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	1.195
superfici a standard minime:			
	primari		
	verde*	mq	19.263
	parcheggi	mq	4.630
	secondari		
	verde*	mq	46.213
	istruzione e servizi	mq	10.510

\* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

##### *USI CONSENTITI*

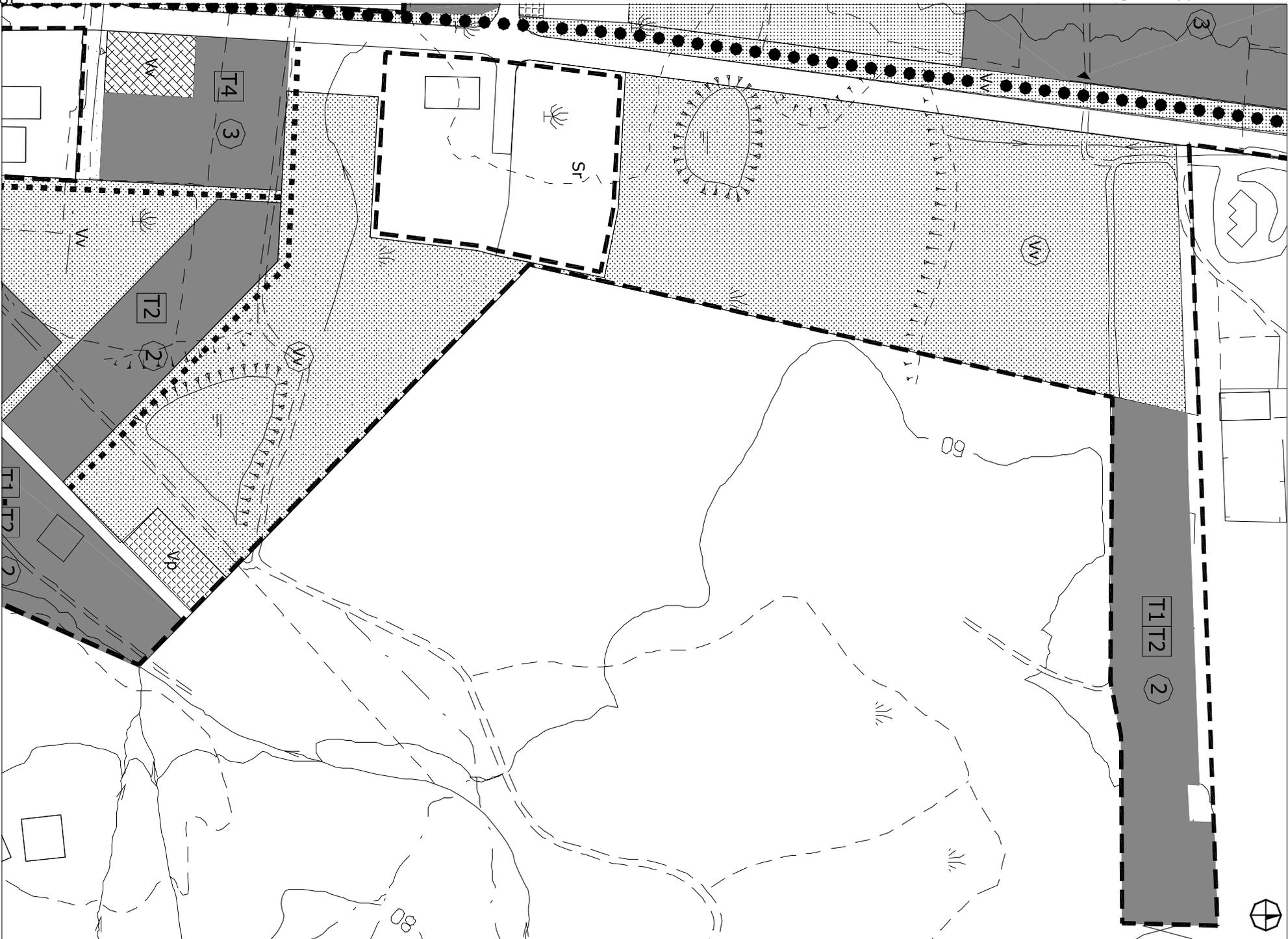
- R1, R2
- T1, T2, T3, T4, T5, T7, T9, T13

##### *PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI*

1. Le aree destinate ad attività sportive dovranno essere trattate a prato per almeno il 30% della superficie ed essere illuminate.
2. Le aree a verde pubblico dovranno essere illuminate ed attrezzate per la sosta, il gioco e l'incontro.
3. Gli attestamenti sulla via Tufolo delle spine verdi di connessione con il parco possono essere pavimentati.











#### 4.7. COLLINE

L'intervento è localizzato lungo la Via Tufolo in località Maiorano.

L'area progetto si trova lungo il tratto più tortuoso della via Tufolo, dove la sezione stradale è molto ridotta.

Questo è l'ultimo intervento a sud di riassetto stradale che consente di individuare una viabilità alternativa alla Via Tufolo esistente.

#### *ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO*

I nuovi edifici previsti si allineano lungo il tracciato della Via Tufolo ai due lati di una piccola collina che separa la strada da un laghetto.

#### *DATI DIMENSIONALI*

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	18.520
superficie territoriale	St	mq	8.265
superficie edificabile	Se	mq	5.440
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,18
volume urbanistico max	Vu	mc	10.150
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	3.384
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	102
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde e parcheggi	mq	1.600
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	10.255

\* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

#### *USI CONSENTITI*

- R1, R2
- T3, T4

#### *PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI*

1. L'intervento è subordinato alla verifica di fattibilità geologica in quanto l'area di intervento è costituita da terreni di riporto.



#### 4.8. MAIORANO EST

L'area progetto si trova lungo il tratto più tortuoso della via Tufolo, dove la sezione stradale è molto ridotta.

A livello ciclopedonale l'area progetto è collegata con tutte le attrezzature previste lungo il nuovo bordo pedecollinare orientale.

#### *ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO*

L'intervento è caratterizzato:

- dalla realizzazione di un'area verde a giardino sulla quale affacciano i nuovi edifici previsti e quelli esistenti.

L'area progetto è collegata con un percorso ciclo-pedonale alberato all'area di trasformazione localizzata a ovest della via Tufolo e di qui con il parco agricolo del Tuvolo.

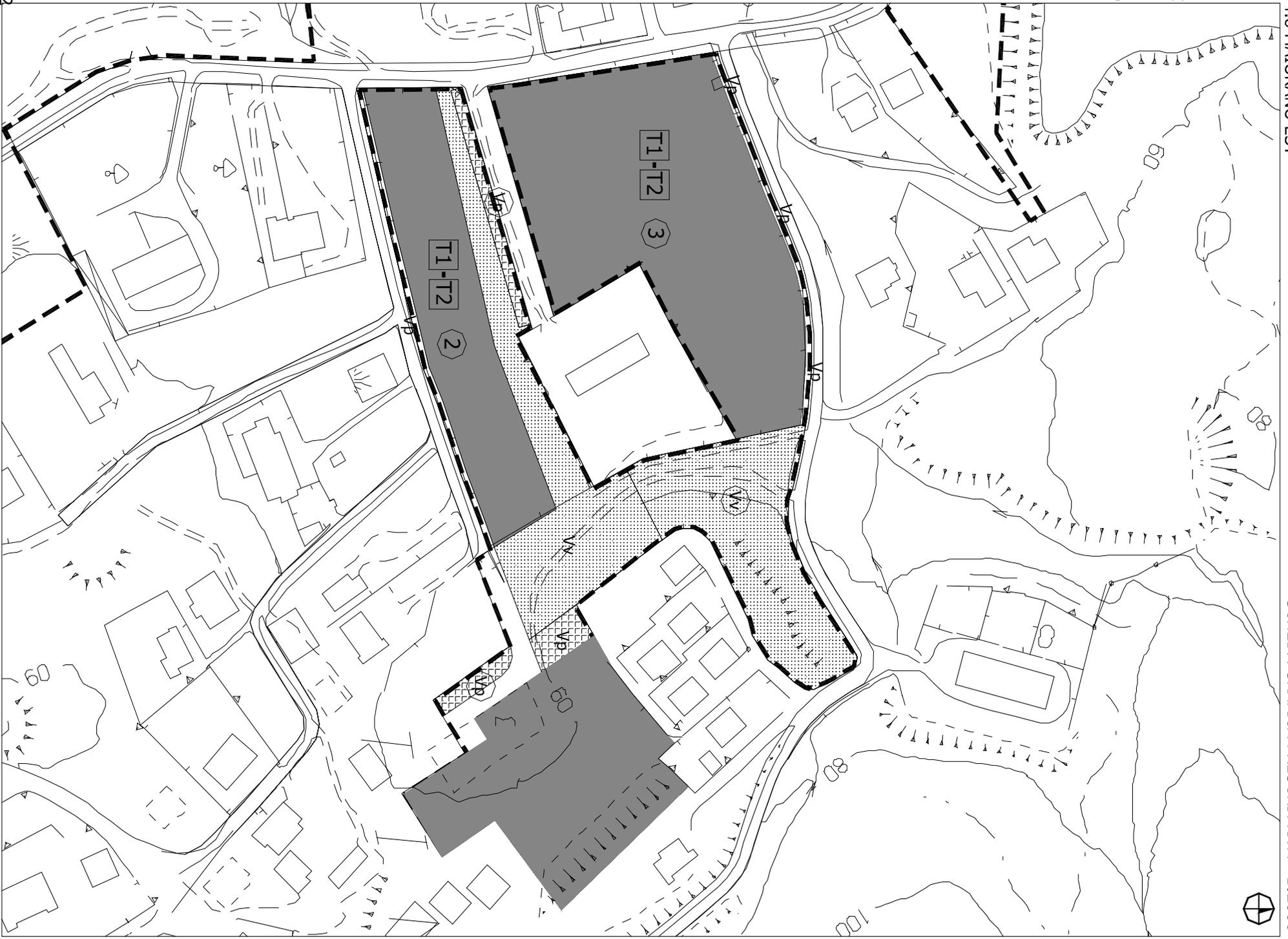
#### *DATI DIMENSIONALI*

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	35.170
superficie territoriale	St	mq	29.975
superficie edificabile	Se	mq	23.915
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,31
volume urbanistico max	Vu	mc	33.100
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	11.033
quota di Edilizia Residenziale Pubblica		%	10
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	331
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	4.295
	parcheggi	mq	1.190
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	4.405
	parcheggi	mq	790

\* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

#### *USI CONSENTITI*

- R1, R2
- T3, T4



#### 4.9. PROGETTO DI SPAZIO PUBBLICO: VIA TUFOLO

Il progetto riguarda la sistemazione dell'intera strada e la riduzione delle carreggiate nel tratto che attraversa gli insediamenti Peep.

##### **OBIETTIVI**

Obiettivo del progetto è la riduzione dell'attuale effetto di barriera prodotto dalla strada esistente ed il miglioramento delle connessioni pedonali tra i diversi fronti stradali. Inoltre si vuole ottenere l'obiettivo di ridurre le velocità di transito degli automezzi che attualmente percorrono questa strada.

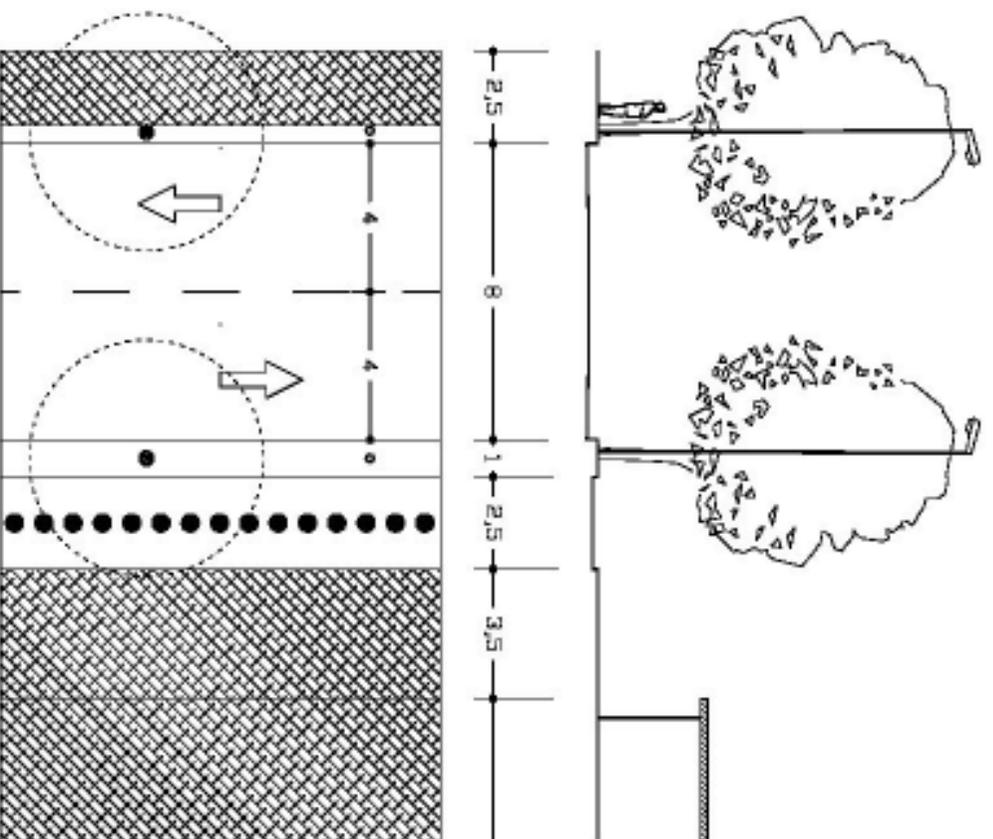
##### **PRESCRIZIONI E INDICAZIONI DI PROGETTO**

Il progetto prevede:

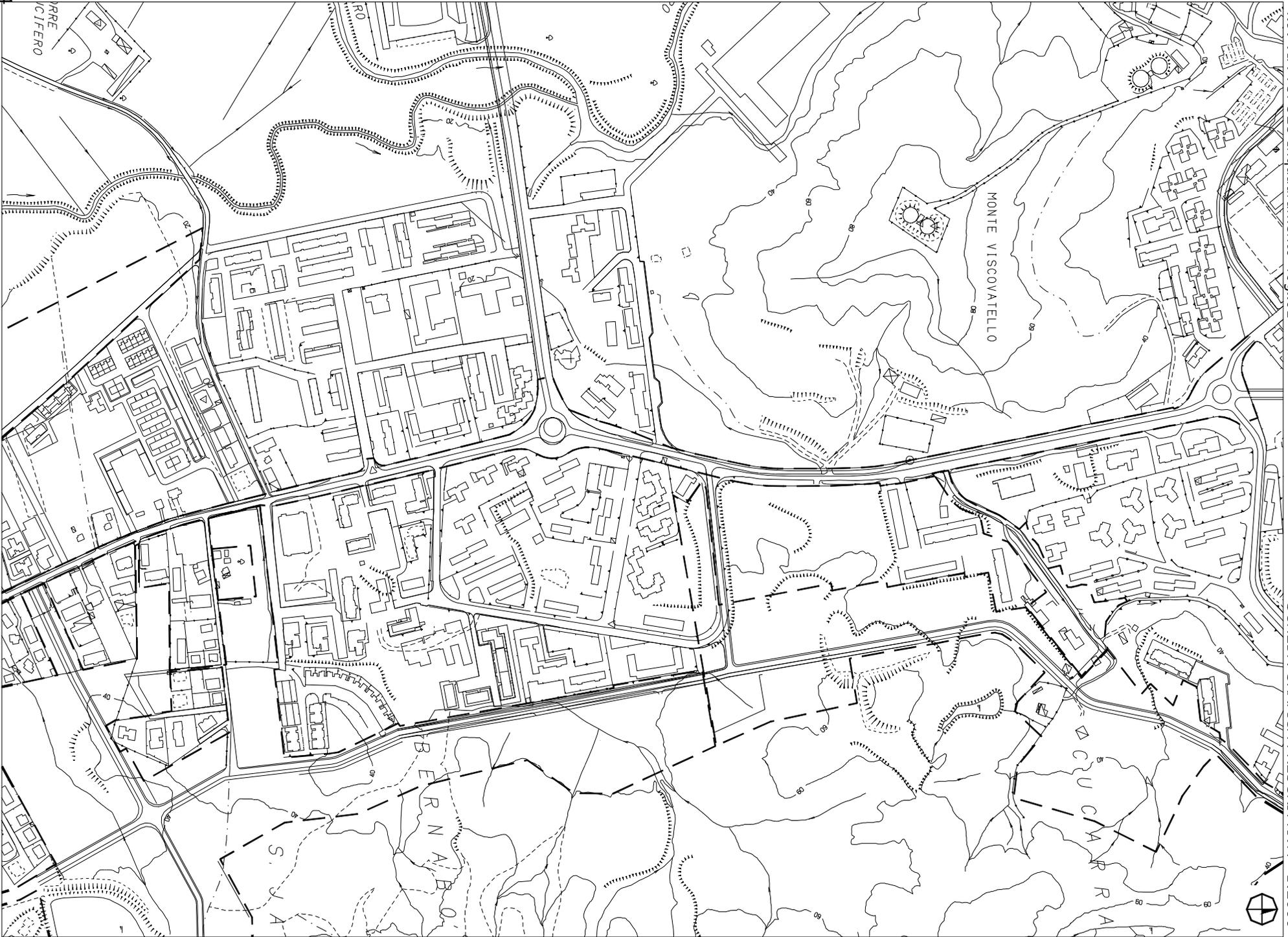
- il ridisegno della sezione stradale attraverso la riduzione dello spazio carrabile e la conseguente realizzazione di una fascia pedonale lungo il fronte edificato.

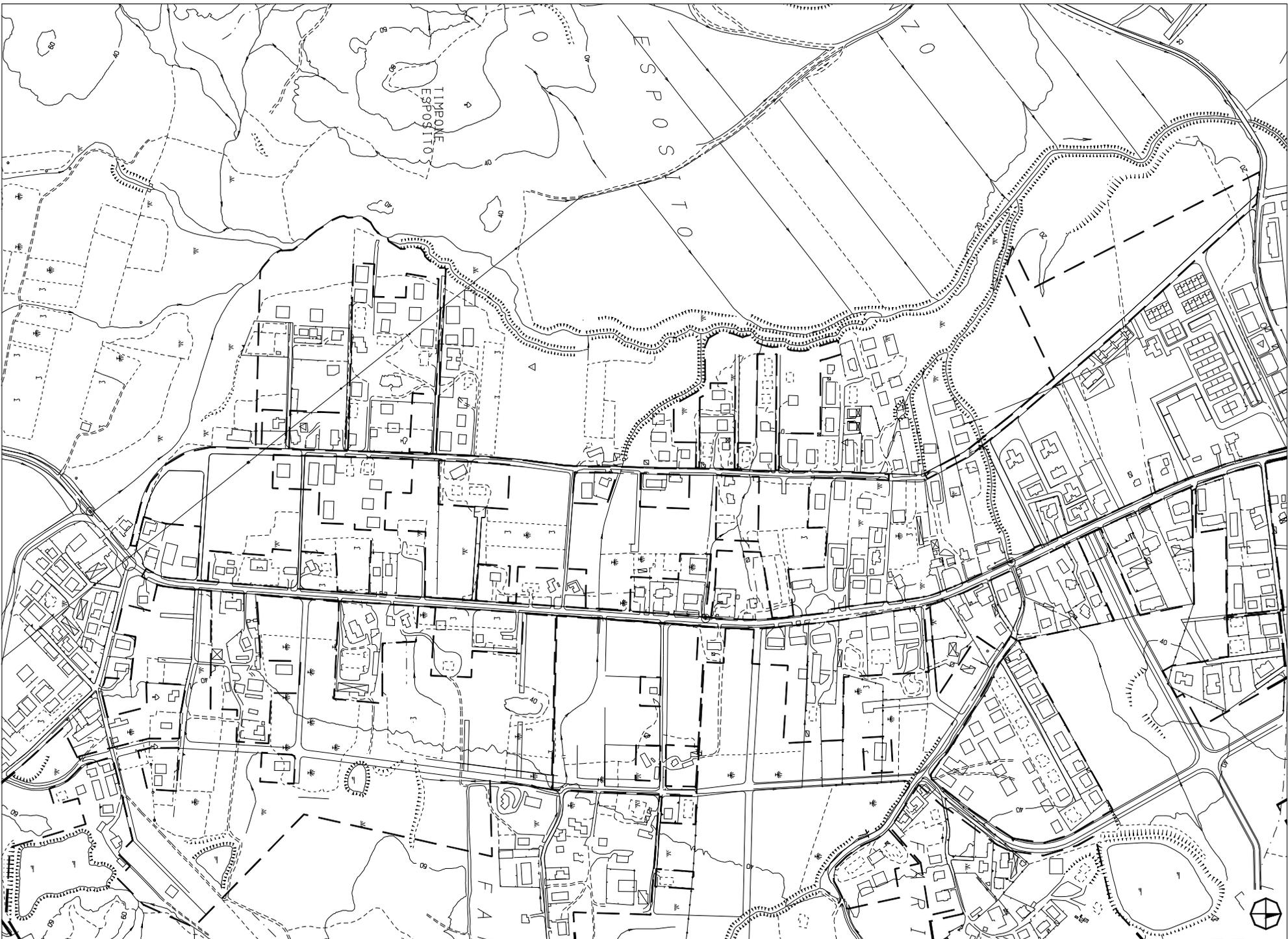
Questo progetto si basa sugli effetti prodotti sulla riduzione del traffico veicolare conseguenti alla realizzazione della nuova strada parallela a via Tufole-Farina posizionata a est e alla realizzazione della strada di connessione della zona di Tufole - Farina con la strada di costa.

Nella piazza allungata che si definisce attraverso la riduzione della carreggiata può essere localizzato il mercatino nonale come indicato nella sezione esplicativa.



sezione via Tufole del tratto interno alla area PEEP e schema planimetrico





#### 4.10. COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E STRADALE A EST

L'intervento riguarda il completamento delle opere di sistemazione e riammagliamentamento stradale previste per il settore orientale di Tufolo, in particolare nell'area di trasformazione "4.4. Attrezzature sportive", confinante con quella in oggetto.

##### *ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO*

Gli interventi edilizi sono disposti ai bordi di un'area da destinare a verde pubblico, lungo la viabilità esistente che si prevede di sistemare e completare.

##### *DATI DIMENSIONALI*

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	26.340
superficie territoriale	St	mq	16.800
superficie edificabile	Se	mq	10.688
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,2
volume urbanistico max	Vu	mc	16.020
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	5.340
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	160
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde* e parcheggi	mq	3.276
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	9.540

\* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

##### *USI CONSENTITI*

- R1, R2
- T3, T4



versione definitiva marzo 2003 a seguito approvazione

4.11. COMPLETAMENTO RESIDENZIALE AREA PEEP LUNGO CORSO MATTEOTTI

L'intervento concerne la realizzazione di un nuovo intervento edilizio in un'area disposta lung Corso Matteotti.

*ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO*

L'intervento completa il programma PEEP.

*DATI DIMENSIONALI*

volume urbanistico (residenziale) max	Vu	mc	10.300
Superficie lorda di pavimento (residenza) max*	Slp	mq	3.434

\* esclusa esistente

*USI CONSENTITI*

- R1, R2