Sn. 26 – S.P. 23/Cipressaia (*Ville di Corsano*)

Destinazione d'uso

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

Morfologia

L'unico comparto è il risultato di un'operazione di rilettura generale delle previsioni pianificatorie per Ville di Corsano. La presenza del fosso che raccoglie superficialmente le acque di una sorgente posta a monte e quasi interamente intubata, diviene il tema organizzativo degli spazi: la fascia verde longitudinale che insegue l'andamento del fosso (circa mt x mt 170x14) e l'impostazione laterale delle aree di edificazione, secondo uno schema pressoché simmetrico.
A monte dell'insediamento si sviluppa un tracciato a mezza costa di collegamento con la zona a parco de "la cipressaia". Il tracciato dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale insieme alle aree interessate dall'urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde pubblico) e dall'edilizia P.e.e.p., in sede di convenzionamento.
Il progetto integra organicamente, secondo un unico disegno, aree a verde e spazi pubblici ed interventi di edilizia residenziale e pubblica, proponendo un modello di sviluppo che costituisce la naturale continuazione dell'area di recente urbanizzazione ed è caratterizzato da un basso impegno di suolo da destinare ad interventi privati, in proporzione alla previsione edificativa. E' evidente la ricerca di una continuità compositiva con l'area e con lo spazio a verde pubblico esistente.
Per le sistemazioni esterne dovranno essere dettagliati tutti gli elementi concorrenti alla configurazione dello spazio: percorsi e spazi aperti, recinzioni, protezioni, muri a retta, pavimentazioni, apparecchi d'illuminazione, nuove piantumazioni arbustive ed arboree, ecc.
Gli elementi del progetto delle opere di urbanizzazione 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 (P.e.e.p.) 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.

C 8 (PEEP)

Rif. IV Piano di Zona (P.e.e.p.) Delibera C.C. n.4 del 29.01.2003.

C2a e C2b

Edilizia residenziale con tipologie a schiera o mista in linea o a palazzina, in due corpi di fabbrica ed in due lotti distinti divisi dalla fascia a verde pubblico: alloggi ai Piani terreno e primo, garages al Piano seminterrato, da ricavare nel dislivello del terreno.
Le regole compositive degli interventi C2a e C2b dovranno garantire valori estetici, geometrico-dimensionali ed allineamenti ali da partecipare organicamente alla definizione di un unico, riconoscibile, intervento urbano; 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. Per le sistemazioni esterne dei resedi dovranno essere dettagliati tutti gli elementi concorrenti alla configurazione dello spazio e curate particolarmente le piantumazioni delle essenze arboree correlate a quelle del verde pubblico.
E' obbligatorio un posto auto coperto per alloggio
Altezza massima: mt 7,00
Numero dei piani a monte: 2
Volume massimo ammissibile C2a: mc 3.700
Volume massimo ammissibile C2b: mc 3.900
Destinazione: residenze

C2c e C2d

Edilizia residenziale con tipologie a schiera o mista in linea, in due corpi di fabbrica separati dall'area a verde pubblico: alloggi ai Piani terreno e primo, garages al Piano seminterrato, da ricavare nel dislivello del terreno.
Le regole compositive dovranno garantire valori estetici, geometrico-dimensionali ed allineamenti tali da partecipare organicamente alla definizione di un unico, riconoscibile, intervento urbano; 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.
Nella situazione in cui l'area di parcheggio pubblico delimita interamente il lotto sul lato strada, il Piano di Lottizzazione dovrà

illustrare soluzioni specifiche, integrate con la previsione a parcheggio, che individuino un adeguato accesso al lotto.
Per le sistemazioni esterne dei resedi dovranno essere dettagliati tutti gli elementi concorrenti alla configurazione dello spazio e curate particolarmente le piantumazioni delle essenze arboree correlate a quelle del verde pubblico.
E' obbligatorio un posto auto coperto per alloggio
Altezza massima: mt 7,00
Numero dei piani a monte: 2
Volume massimo ammissibile (n. 2 corpi): mc 4.400
Numero minimo di unità residenziali in totale: 12
Destinazione: residenze

C2e

Edilizia residenziale con tipologie a schiera o mista in linea o a palazzina, in più corpi di fabbrica; unico lotto diviso in due aree di edificazione distinte, con impianto planivolumetrico ad "L" che obbligano a scelte simmetriche nel rispetto dell'impostazione generale dell'intero comparto.
Alloggi ai Piani terreno e primo, garages al Piano seminterrato, da ricavare nel dislivello del terreno.
Le regole compositive degli interventi delle due aree C2e dovranno garantire valori estetici, geometrico-dimensionali ed allineamenti ali da partecipare organicamente alla definizione di un unico, riconoscibile, intervento urbano; 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. Per le sistemazioni esterne dei resedi dovranno essere dettagliati tutti gli elementi concorrenti alla configurazione dello spazio e curate particolarmente le piantumazioni delle essenze arboree correlate a quelle del verde pubblico.
E' obbligatorio un posto auto coperto per alloggio
Altezza massima: mt 7,00
Numero dei piani a monte: 2
Volume massimo ammissibile C2e: mc 9.000
Destinazione: residenze

CI

Intervento con integrazione di destinazioni a residenza, attività commerciali di dettaglio, negozi, laboratori connessi al commercio e artigianato minore, compatibili con le caratteristiche generali dell'ambito urbano per ragioni di inquinamento acustico, igienico e ambientale.

Le destinazioni di attività commerciale ed artigianale dovranno essere previste esclusivamente al Piano terreno.
E' obbligatorio un posto auto coperto per alloggio
Altezza massima: mt 7,00
Numero dei piani a monte: 2
Volume massimo ammissibile: mc 3.700
Destinazione: negozi, botteghe (con i limiti sopra indicati), bar, ristorante, residenza.

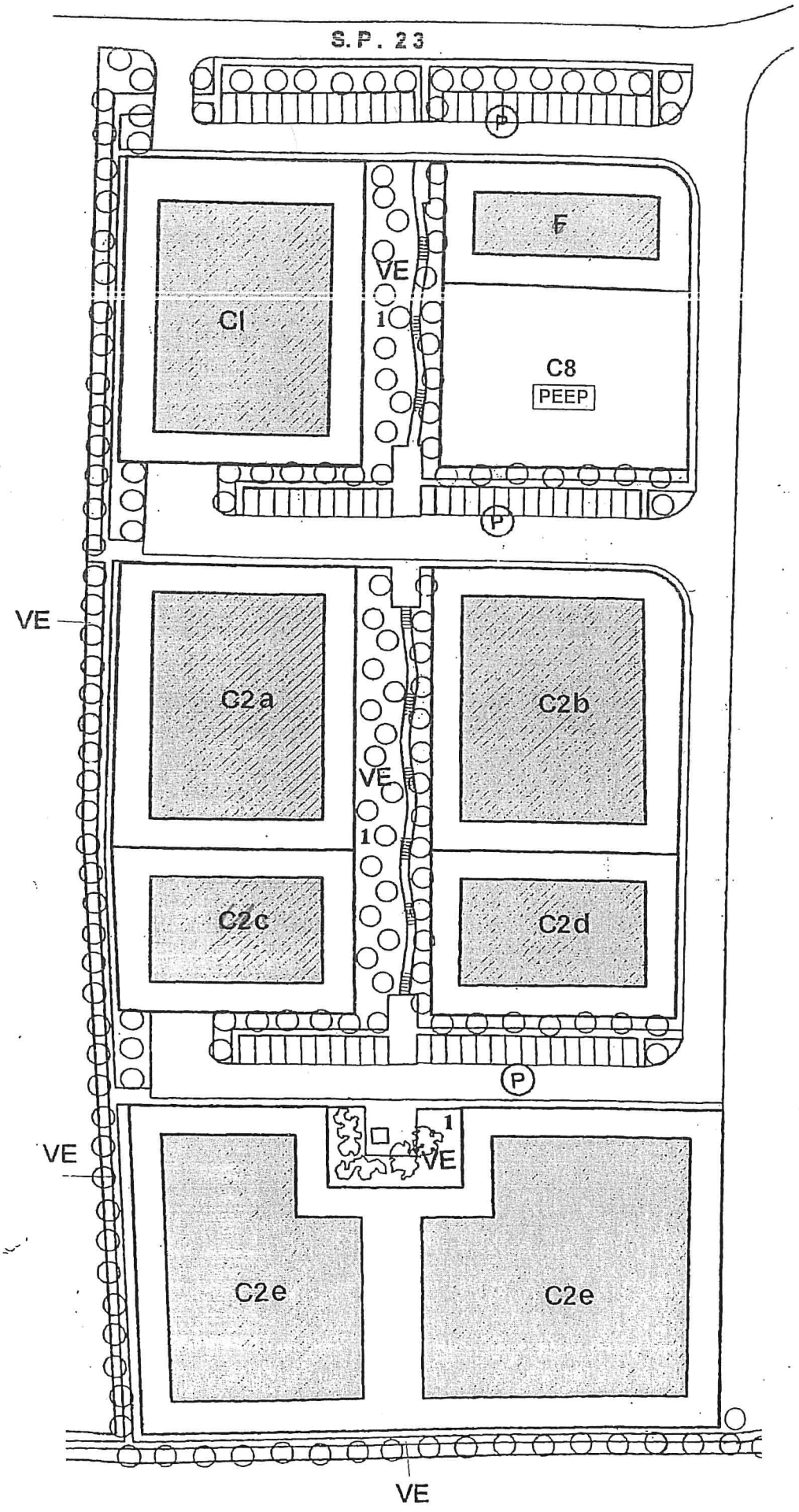
F

Area a servizi ed attrezzature di interesse pubblico o collettivo destinata alle finalità di carattere generale indicate all'art.42 delle N.T.A..
L'intervento dovrà essere caratterizzato da valori geometrico-dimensionali, materici e cromatici, oggetto di uno studio specifico che proponga un manufatto distinguibile dalle altre previsioni edificative del comparto alle quali in fabbricato deve tuttavia essere relazionato.
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 sopra richiamato.
Il progetto dovrà illustrare dettagliatamente le soluzioni adottate per le sistemazioni esterne e curare particolarmente le piantumazioni delle essenze arboree correlate a quelle del verde pubblico.

Area di edificazione

1

VE Area a verde che insiste intorno al fosso:
- previsione di nuove piantumazioni arboree
- e arbustive e disegno di un tracciato pedonale con spazi di sosta:



scala 1 : 1000