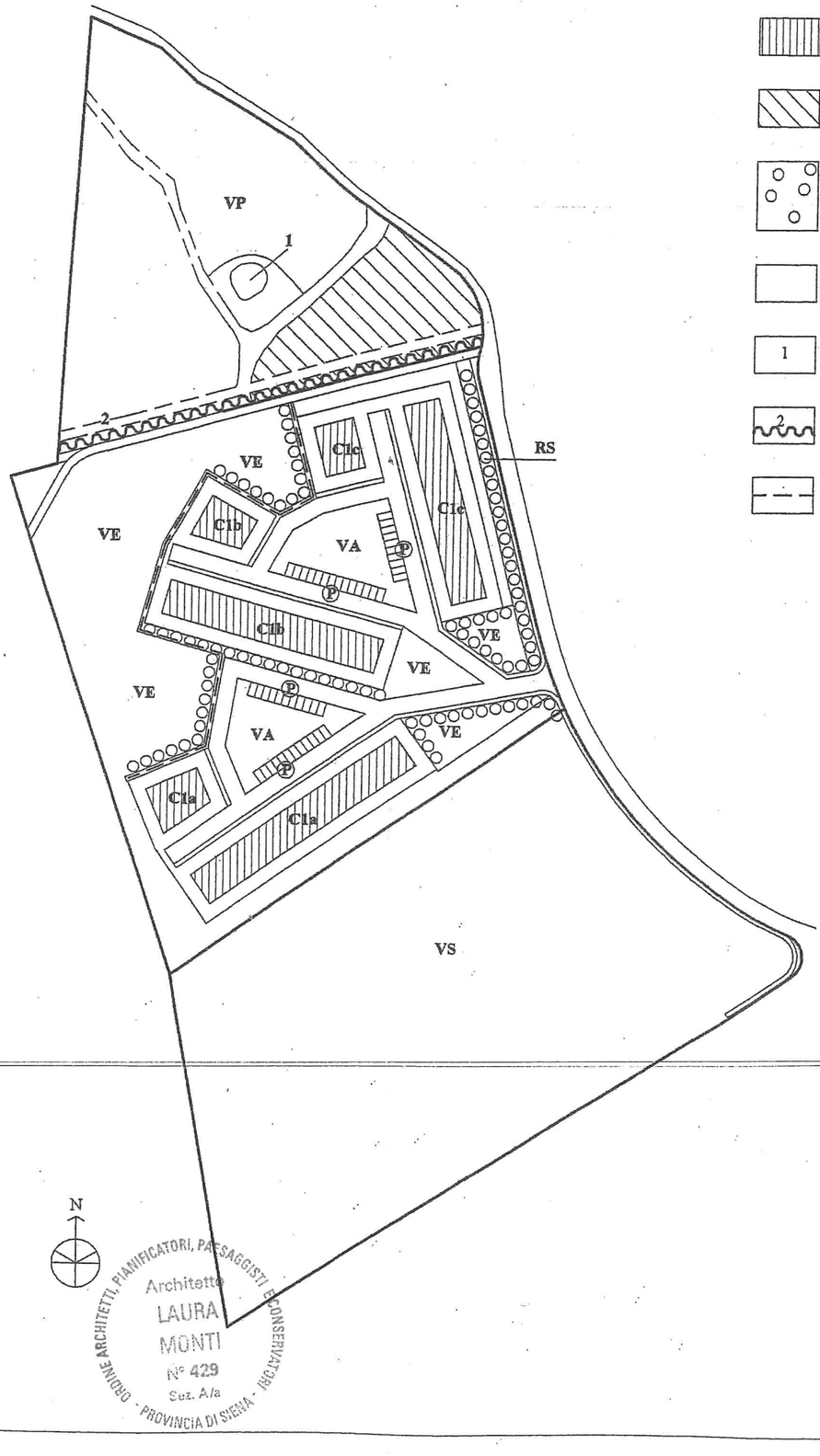


LEGENDA:

Area di edificazione

Area non coperta da vegetazione boschiva

Essenze arboree in filare di nuovo impianto

Area boscata

1 Fontone

2 Margine dell'area boschiva da mantenere de infittire

Percorso pedonale

N

ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROVINCIA DI SIENA
Architetto
LAURA
MONTI
N° 429
Sez. A/a

Sn. 29 - Via delle Rogaie (Ville di Corsano)

Destinazione d'uso

Area a verde pubblico per impianti sportivi e relativi servizi, aree a verde pubblico elementare ed attrezzato, area a parco pubblico, parcheggi, residenza.

Morfologia

Si tratta di un unico comparto di attuazione; il tema pianificatorio illustrato graficamente nella Tav. 9 e gli ulteriori termini qualitativi introdotti dalla Scheda nella struttura normativa sono basati su elementi relazionistici che trovano riferimento nell'analisi dell'area di Ville di Corsano - Grotti. Viene così proposta una soluzione organica che ha come obbiettivi prioritari:

- definizione e caratterizzazione del margine Ovest dell'abitato, con conseguente urbanizzazione dell'area *(...stralcio...)*;
- raggiungimento della dotazione media per ciascuno abitante delle Ville di Corsano di aree a verde pubblico ed a servizi per lo sport ed il tempo libero, rispondendo ad una esigenza fortemente sentita ed espressa dai residenti ed anche in considerazione delle difficoltà dovute alla distanza dal capoluogo;
- mantenimento e rafforzamento della porzione estrema dell'area boschiva caratterizzata dalla presenza di un'area mancante di vegetazione e dal diradamento lungo il margine, da attuarsi mediante l'infittimento del margine boschivo e la manutenzione dell'area.

Un unico progetto di urbanizzazione (attento soprattutto a soluzioni qualitative) di un sistema integrato di aree ed attrezzature per il tempo libero, la ricreatività, lo sport e la ricettività, correlato all'rea del circolo ricreativo locale ed alle nuove previsioni residenziali. Quest'ultime, previste sul lato sinistro della Via delle Rogaie sono localizzate in parte nella depressione naturale del terreno*(...stralcio...)*. **L'impianto urbanistico previsto ha come obbiettivo un disegno unitario che possa attribuire all'intervento una connotazione autonoma e che caratterizzi l'intera area. L'orografia del terreno ha fortemente condizionato il disegno complessivo integrando il sistema della viabilità, delle aree a verde pubblico e privato, i parcheggi, le attrezzature e infine gli edifici.**

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 del Piano di Lottizzazione che identifichi le diverse fasi*(...stralcio...)*.
Il progetto di urbanizzazione dovrà prevedere l'adeguamento della sede stradale di Via delle Rogaie (tratto individuato) nel rispetto dei dimensionamenti di legge per strade comunali con percorrenza nei due sensi.

VS

Per l'area destinata ad impianti ed attrezzature per lo sport viene fatto riferimento ai contenuti dell'articolo 43 dell N.T.A.
L'area dovrà essere ceduta la Comune in sede di convenzionamento e la sua attuazione sarà di iniziativa pubblica; l'attuazione potrà essere di iniziativa privata nel caso che la gestione degli impianti sia affidata ad associazioni locali, circoli, ecc.

VP

L'area ha una superficie di c. mq. 14.300: per circa due terzi è coperta da macchia boschiva (roverella) percorsa da tracciati pedonali e carrabili e arricchita dalla presenza di un fontone, il restante terreno è scoperto ed evidenzia un certo stato di abbandono. Nella parte grafica della Scheda è stata delimitata l'area non coperta da vegetazione boschiva. L'area dovrà essere ceduta al Comune in sede di convenzionamento.

VA, VE, RS

L'area a verde pubblico attrezzato ha un valore strategico ai fini della buona riuscita della previsione generale: copre la vasta area di "passaggio" tra il verde sportivo e l'area boscata (circa 180 metri di sviluppo lineare). *(...stralcio...)* **Le aree destinate a verde pubblico sono inserite all'interno del disegno generale dell'intero comparto determinando una forte integrazione e compenetrazione delle aree edificate e non. Le aree a verde pubblico sono valorizzate dai percorsi pedonali e dalle piantumazioni che sottolineano il disegno generale del comparto edificatorio.**
Per il posizionamento delle essenze arboree, a filari ed in parte a seguire la morfologia del terreno, per le fasce di rispetto stradale e per le aree a verde elementare valgono le indicazioni dell'elaborato grafico.

C1

Edilizia residenziale con tipologia a villino isolato, nell'ambito di un disegno d'insieme che relaziona organicamente le tre aree di edificazione, nelle quali potranno essere previsti dieci/dodici villini. Allineamento secondo un unico filo dei fabbricati posti dallo stesso lato della strada e nella stessa area di edificazione; 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 fuori terra: 2

Volume massimo ammissibile:

Lotto C1a mc. 3668

Lotto C1b mc. 3666

Lotto C1c mc. 3666

Totale volume massimo ammissibile mc. 11.000

Destinazione: residenziale

ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
PROVINCIA DI TORINO
Architetto
LAURA
MONTI
n° 429
Sez. A/a