

31

VALUTAZIONI E PROGETTO
U.T.O.E. 8
SAN ROCCO A PILLI
U.T.O.E. 9
CARPINETO
scala 1:5.000

Comune di Sovicille
PIANO STRUTTURALE

gruppo di lavoro
Ufficio di piano: Marcello Calchi Novati, Comune dell'Informazione
Studio Associato di Urbanistica e Architettura
Giovanni Maffei, Confindustria, Roberto Montenegro, Daniela Pizzardi
Monica Cotta, Mario Baricci, Andrea Franchini - studi agronomici
Massimo Montecchi - studi geologici
Leonardo Lombardi, Cristina Castelli, Michelangelo Gianni (ENEA srl) - relazione di incidenza
Luca Gatti - studio di riferimento scenario
coordinatore: Giovanni Maffei Confindustria
responsabile del procedimento: Rosanna Paffai
Maurizio Tassinari, servizio della Programmazione
Alessandro Maffei, Sindaco
ottobre 2011

UTOE 8 SAN ROCCO A PILLI

Comprende l'area di San Rocco a Pili e il suo immediato ambito territoriale ed è costituita da:

- il tessuto edificato di San Rocco a Pili
- l'insediamento lineare di Fabbriccaccia/Castello;
- i versanti collinari verdi che si insinuano nell'edificato, separando le diverse parti urbane

San Rocco a Pili è in posizione strategica da un punto di vista dei collegamenti viari con il capoluogo ed è una realtà insediativa recente, la principale dell'intero comune per popolazione residente. Trova una sua forma, non priva di qualità, seguendo la morfologia prevalente dei bassi rilievi su cui s'insedia. L'area urbana è cresciuta senza una struttura storico-insediativa di riferimento, ma con le regole di un'urbanistica moderna. È condizionata dai caratteri degli strumenti attuativi e dalle previsioni di piano fondate sulla definizione di zone monofunzionali, che si devono confrontare con problemi derivati dalle difficoltà di acquisire terreni e di costruire parti organiche di città ricche di qualità. L'esito, comune agli insediamenti costruiti di recente, è che i cittadini non sempre ne percepiscono il senso di area urbana, come siamo abituati ad identificare nella città compatta storica e allora si ricorre a definizioni, come dormitorio, che denunciano un malessere, talvolta superiore rispetto alla realtà.

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la valorizzazione/riqualificazione del tessuto edificato, mediante la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario ormai inglobati nell'edificato recente, con un ruolo di riferimento per rafforzare l'identità dei luoghi. Inoltre con la realizzazione di piazze e spazi pubblici, parcheggi e aree attrezzate, necessarie per migliorare la scena urbana e diversificare le funzioni presenti nel tessuto edificato;

- la migliore organizzazione della rete stradale al fine di limitare il traffico di attraversamento del centro abitato, ottimizzare gli spostamenti di quartiere, favorire i percorsi pedonali e, in relazione ai saliscendi, quelli ciclabili.

- la cura del disegno urbano per gli interventi già programmati e da programmare, con l'integrazione corretta fra le parti storiche, aree verdi, parcheggi, residenze, attrezzature, e l'identificazione di un chiaro limite urbano, eventualmente da collegare con la nuova viabilità e con gli elementi del sistema naturale (canali, versanti collinari, alberature) che devono essere conservati, come porte qualificanti e identitarie dell'area urbana.

UTOE 9 CARPINETO

Comprende l'area residenziale di Carpineto ed il suo immediato ambito territoriale ed è costituita da:

- la villa ed il nucleo storico di Carpineto
- la lottizzazione recente

È un'estesa lottizzazione, isolata nel territorio, di ville recenti con ampi giardini, realizzata utilizzando come viabilità d'impianto la strada storica di crinale e costruendo una struttura urbanistica di minima entità, sufficiente per rispondere all'esigenza primaria di raggiungere le singole abitazioni.

Nella lottizzazione sono stati inglobati la villa di Carpineto e alcuni edifici che ne costituiscono il nucleo storico insediativo.

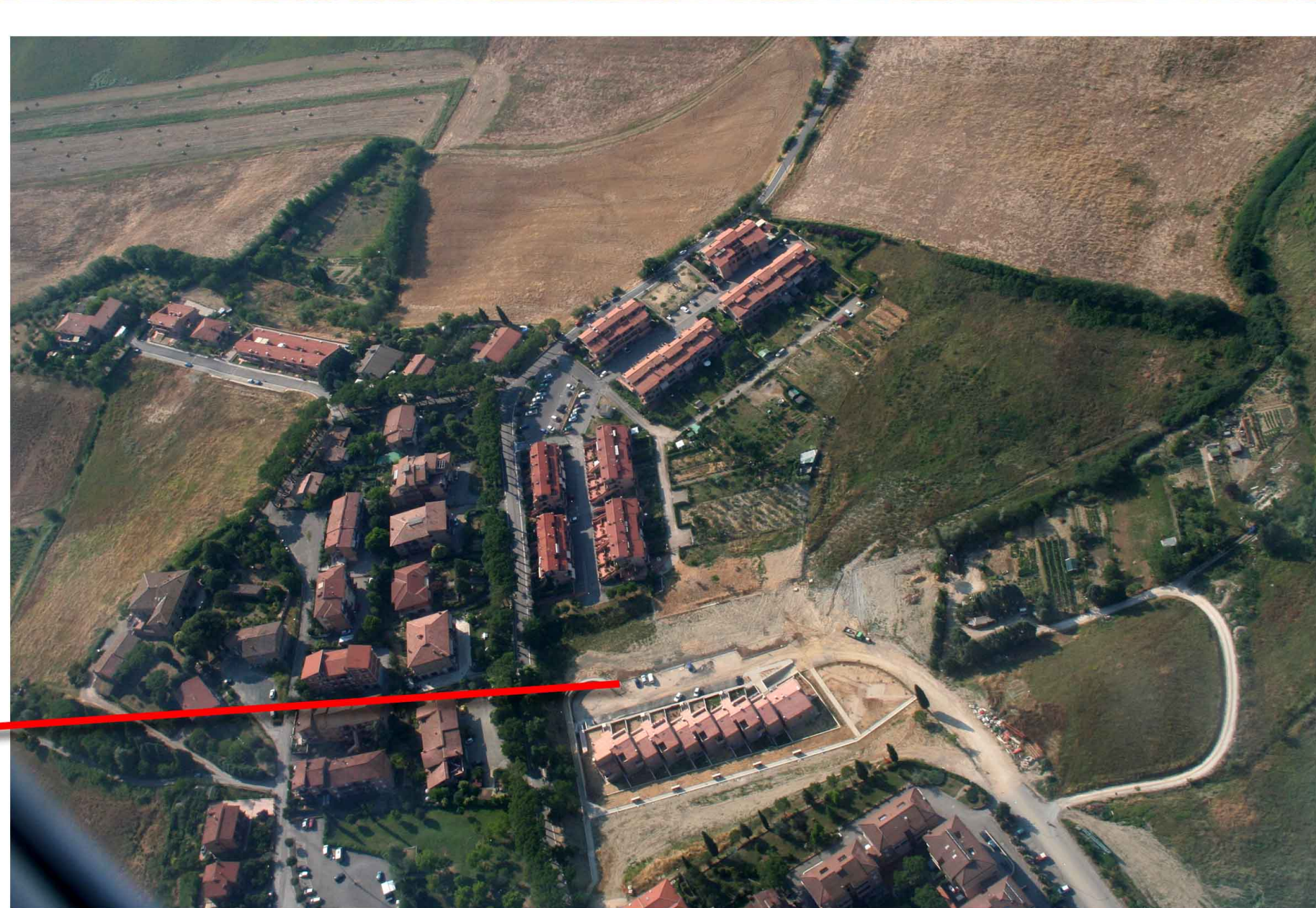
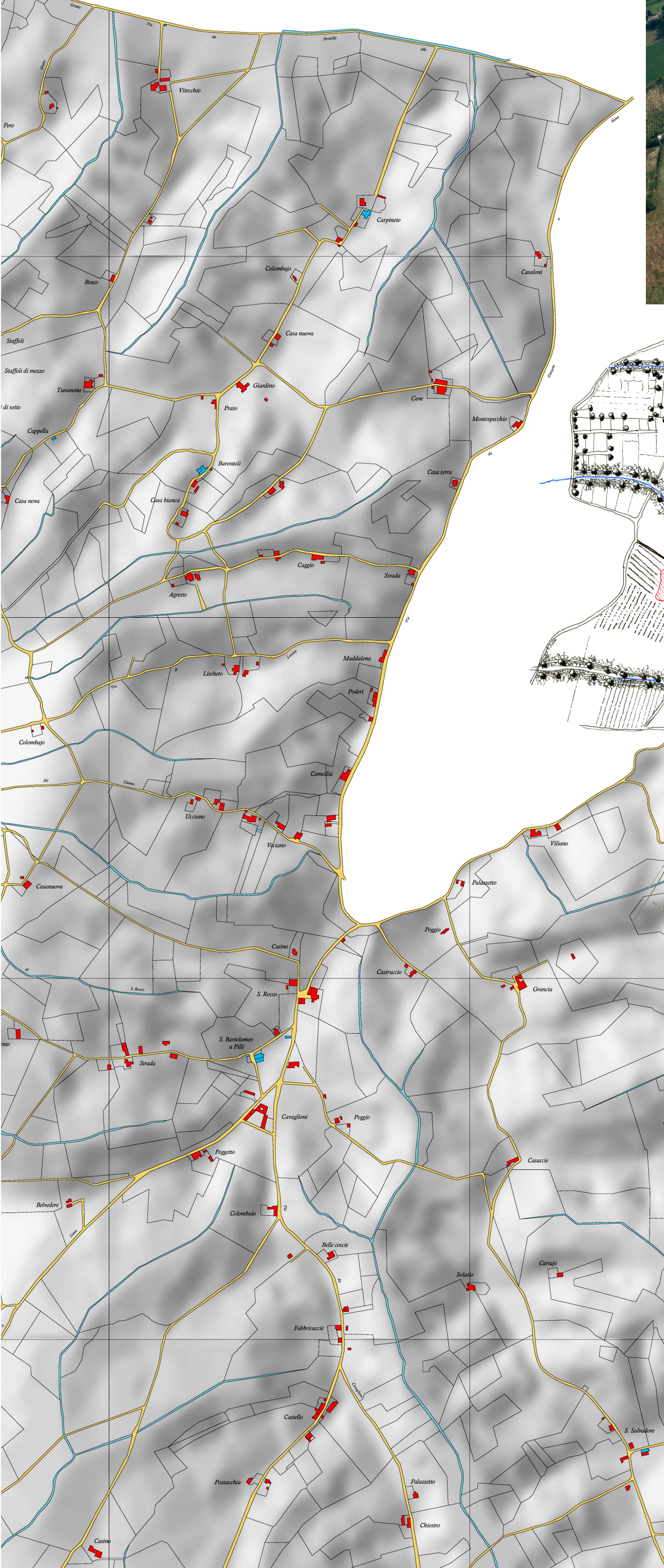
Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la tutela del complesso villa di Carpineto, del nucleo e delle strutture storiche, come elementi centrali per il recupero di un'identità dei luoghi;

- il controllo della qualità del contesto edificato, confermando le caratteristiche di insediamenti a bassa densità con giardini privati, e migliorando la qualità delle infrastrutture e la dotazione di spazi pubblici;

- l'identificazione di un chiaro limite che, evidenziando gli importanti valori paesaggistici e ambientali espressi dalle numerose invarianti strutturali presenti (morfologia, boschi, corsi d'acqua, percorsi, sistemazioni agrarie tipiche) ne dia il senso di un episodio concluso e irripetibile.

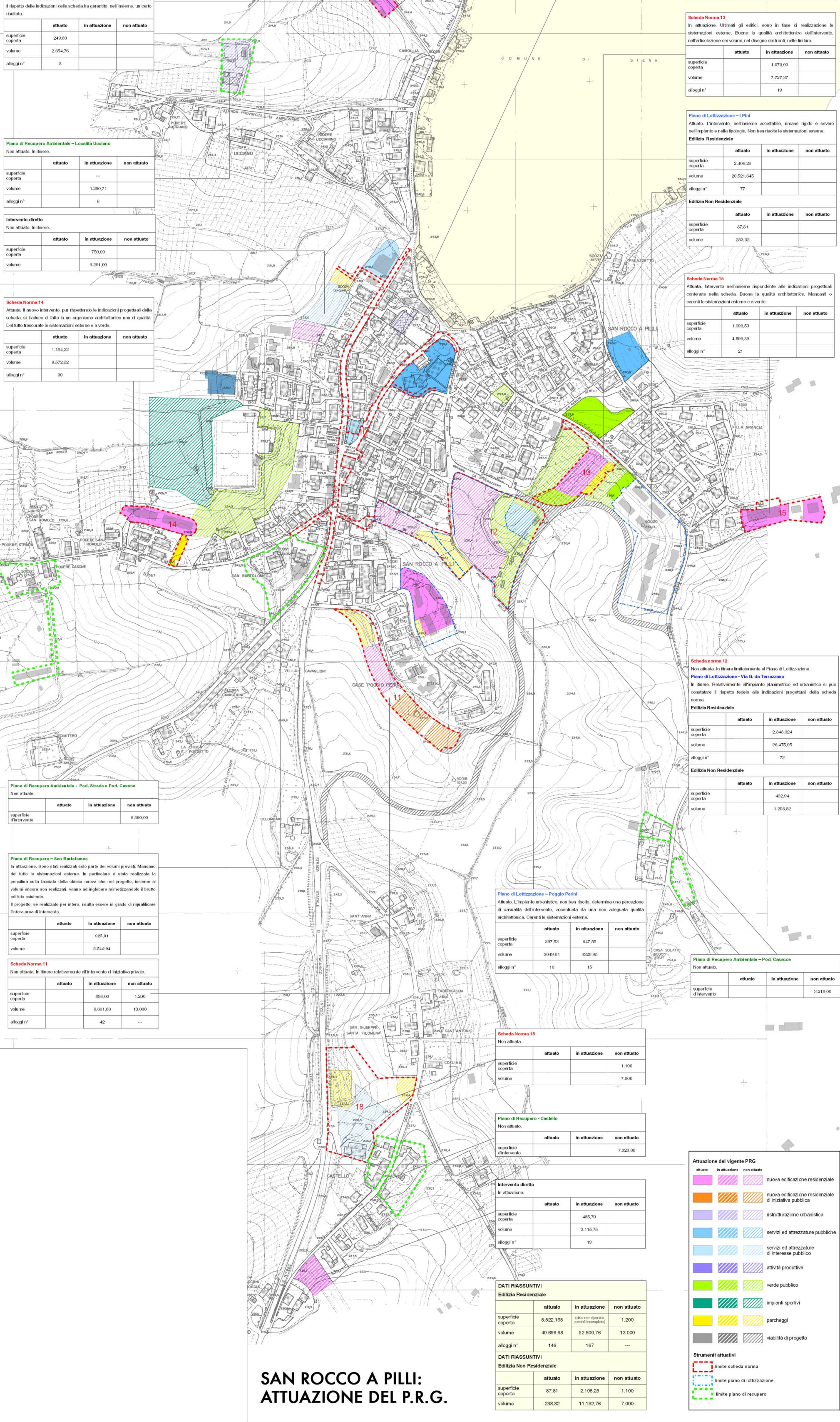
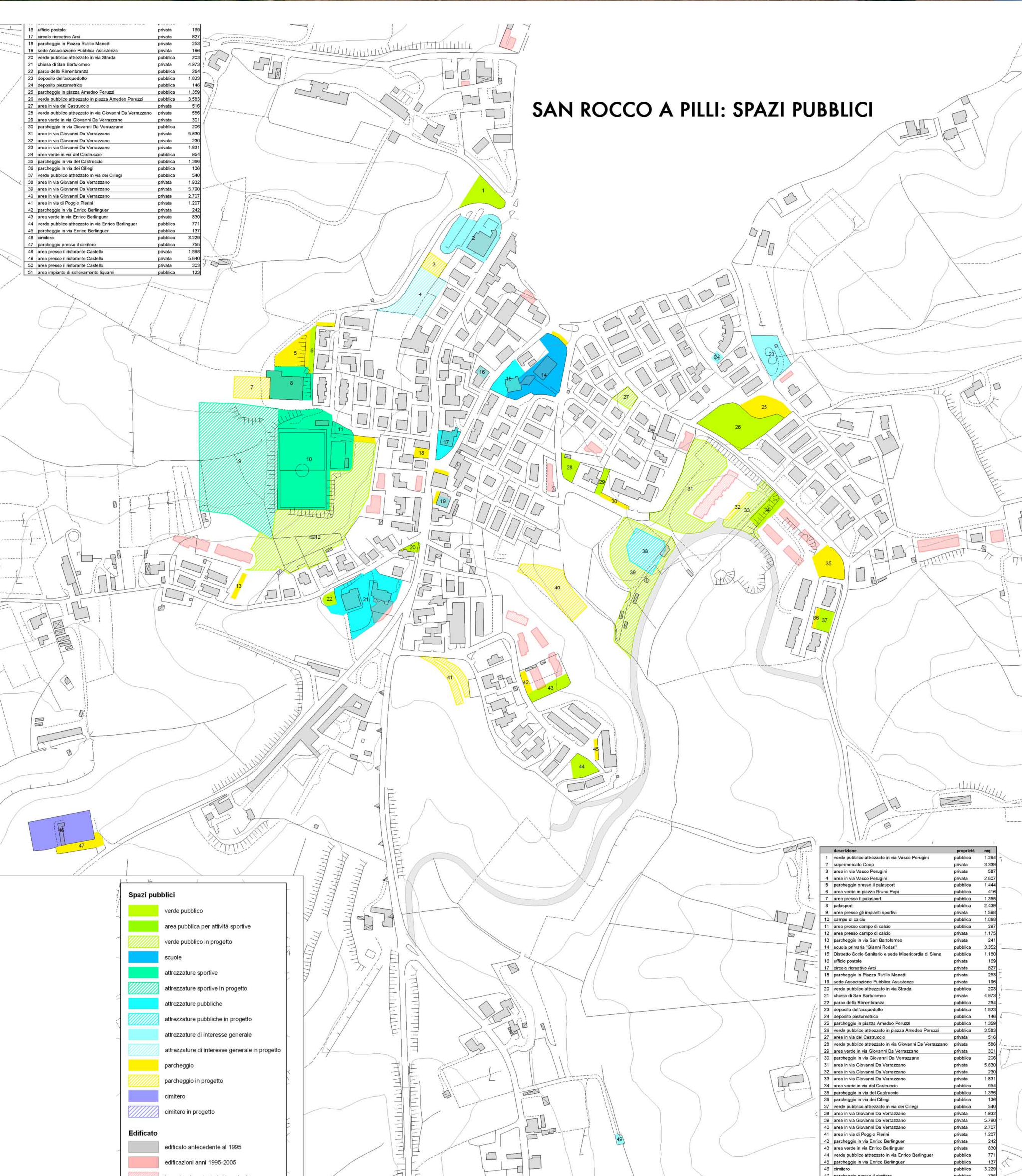
IL TERRITORIO DI SAN ROCCO A PILLI E CARPINETO AL CATASTO LEOPOLDINO



San Rocco a Pili è una vera e propria città nuova, in posizione strategica da un punto di vista dei collegamenti viari con il capoluogo, e trova una sua forma, non del tutto priva di qualità, seguendo la morfologia prevalente dei bassi rilievi su cui s'insedia.

L'area urbana è cresciuta senza una struttura storico-insediativa di riferimento, ma con le regole di un'urbanistica moderna, condizionata dai caratteri degli strumenti attuativi e dalle previsioni di piano fondate sulla definizione di zone monofunzionali, che si deve confrontare con problemi derivati dalle difficoltà di acquisire terreni, di costruire parti organiche di città ricche di qualità. L'esito, comune agli insediamenti costruiti di recente, è che i cittadini non sempre ne percepiscono il senso di area urbana, come siamo abituati ad identificare nella città compatta storica e allora si ricorre a definizioni come dormitorio, centro parassitario del capoluogo (vedi relazione SMAS), che denunciano un malessere, talvolta superiore rispetto alla realtà. Ad esso si affiancano vere e proprie villette-poli, ormai insediamenti consistenti, non più replicabili, comunque da studiare e da qualificare.

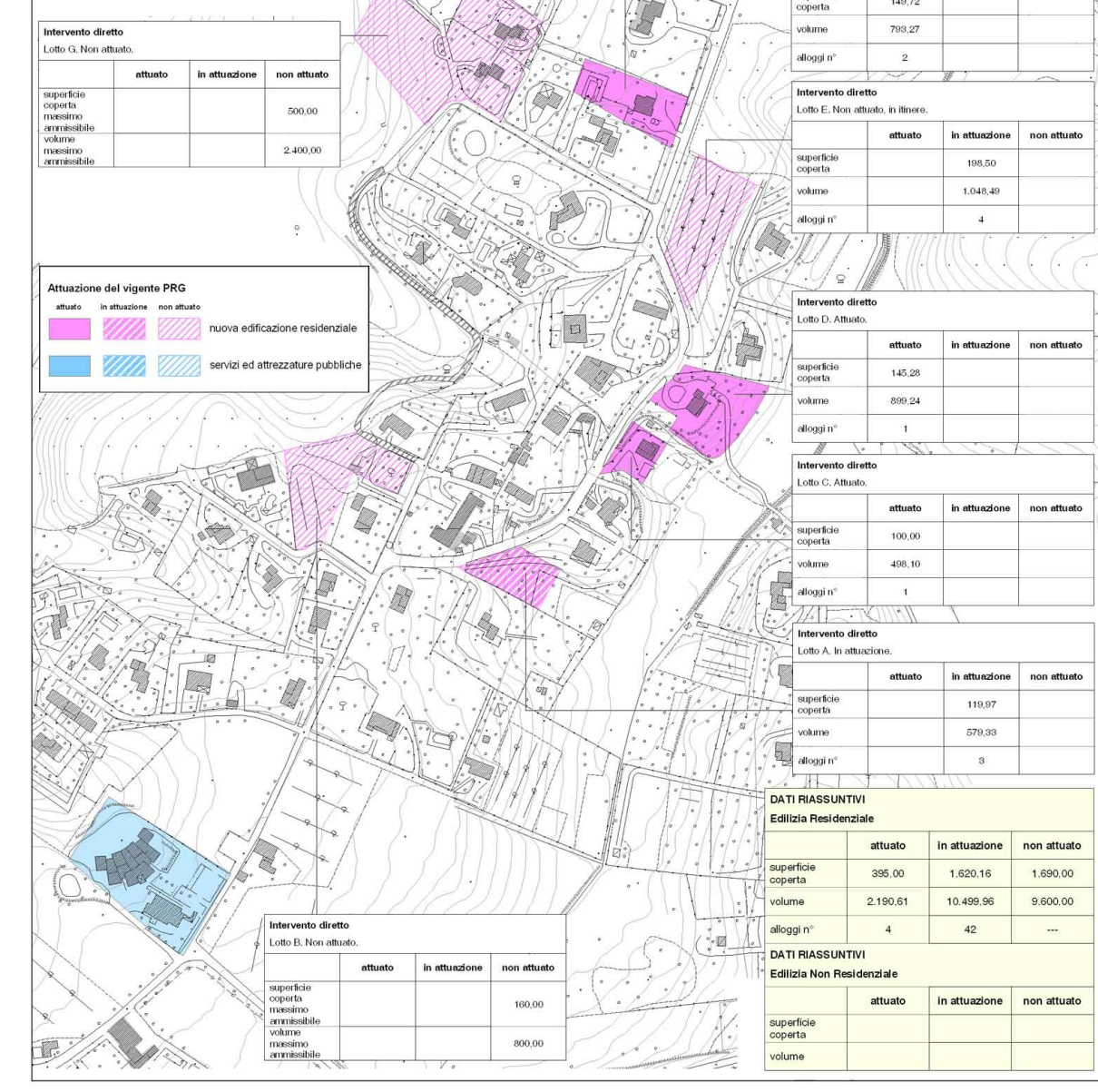
Nel 2001 dai dati del censimento si hanno segnali di maturazione dei processi insediativi, guidati ora più da spinte qualitative, che quantitative, ripropendosi, nei confini comunali e in piccolo, lo schema che abbiamo analizzato nel rapporto fra Siena e il suo territorio. Si ha infatti una tendenza per San Rocco/Fabbriccaccia a non crescere, addirittura a perdere popolazione, anche se questo non è poi confermato dai dati dell'anagrafe, che comunque segnalano il rallentamento dell'espansione.



SAN ROCCO A PILLI:
ATTUAZIONE DEL P.R.G.



CARPINETO:
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

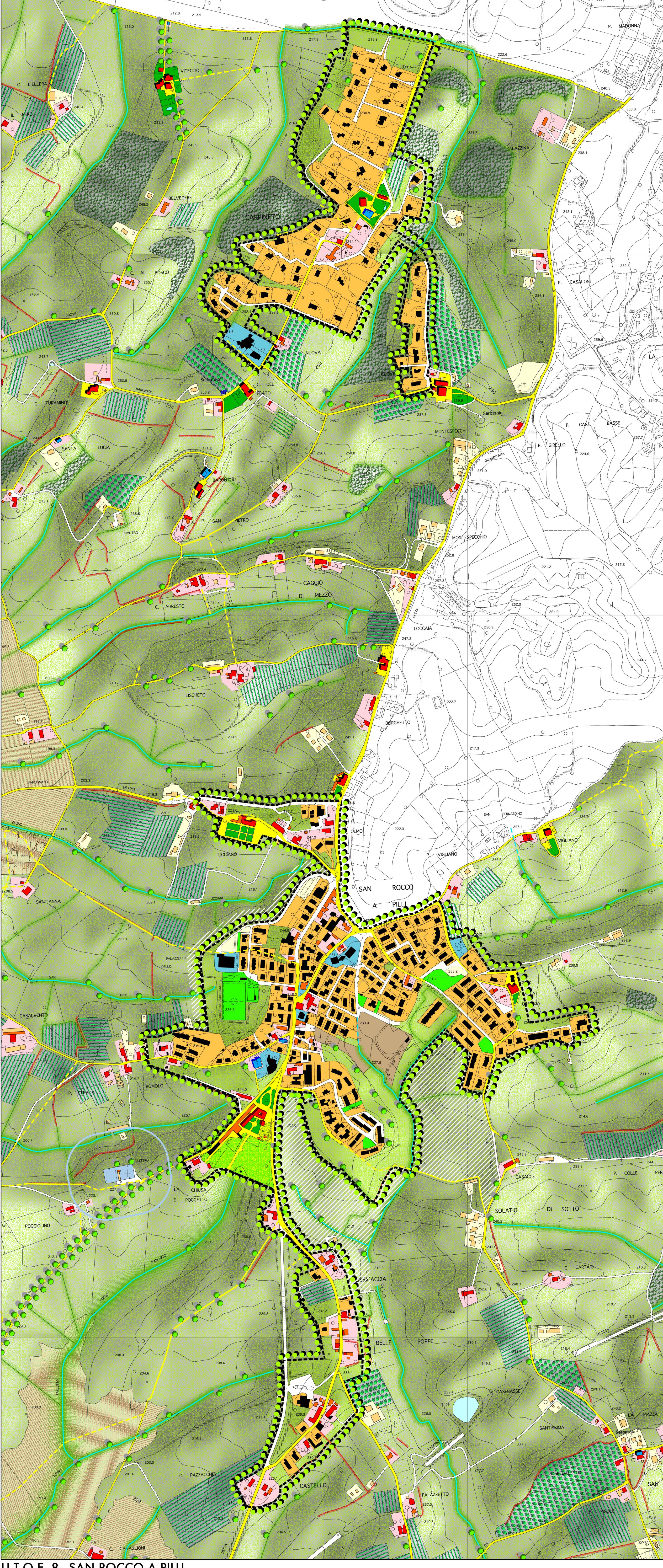


CARPINETO:
SPAZI PUBBLICI



LEGENDA U.T.O.E.

- 1 LIMITE URBANO / LIMITE U.T.O.E.
- 2 AREA DI PERTINENZA DEL CENTRO URBANO (P.T.C. Art. 15)
- 3 BORGO STORICO
- 4 EDIFICIO DI INTERESSE STORICO - ARCHITETTONICO E TIPOLOGICO
- 5 TESSUTO EDILIZIO RECENTE
- 6 TESSUTO PRODUTTIVO RECENTE
- 7 SCUOLA, ATTREZZATURA PUBBLICA
- 8 VERDE PUBBLICO E SPORTIVO
- 9 PARCO STORICO
- 10 PARCO FLUVIALE, VERDE DI CONNESSIONE
- 11 PARCHEGGIO PUBBLICO
- 12 AMBITI CON PREVISIONI IN CORSO O IN ITINERE
- 13 AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- 14 AREE INTERNE ALL'U.T.O.E.
- 15 CIMITERO E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO
- 16 VIABILITÀ STORICA
- 17 VIABILITÀ RECENTE
- 18 AMBITO DI RISPETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA VIABILITÀ LOCALE



U.T.O.E. 8 - SAN ROCCO A PILLI