

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 2 Scheda Norma Comparto 2_AR1- Via Pisana

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	UTOE 2 Foci - Lame – Sistema Insediativo Urbano – Ambito dell'edificato recenti di tipo produttivo
Descrizione dell'area	L'area fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa, in corrispondenza dell'ingresso alla città da via San Gimignano. Il comparto è interessato da insediamenti a carattere artigianale, in parte dismessi (subcomparto B), che nel tempo hanno saturato il lotto. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, sono articolati su due piani fuori terra (piano primo con caratteristiche di residenza/uffici) e non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	6.966 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	-

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Conferma della Scheda Norma 47 inserita con la 13° Variante di RU approvata con DCC n. 4 del 25/01/2018 In coerenza con gli indirizzi dell'art. 78 del PS vigente, nel comparto è previsto l'insediamento di attività commerciali senza le limitazioni di carattere merceologico previste al comma 12 dell'art. 33 del RU, nella forma della media struttura di vendita. L'insediamento di medie strutture di vendita, è subordinato all'approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato esteso all'intero comparto.
Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Commerciale
Interventi ammessi	All'interno del comparto sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri di cui alla presente scheda.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Demolizione dei manufatti esistenti e ricostruzione per una SE max di 2500 mq Altezza massima degli edifici: m 10,00 Distanza dalla strada e sue pertinenze quali marciapiedi, pista ciclabile come da DM 1444/68 Distanza dai confini del lotto m. 5. Distanza tra edifici: m 10 o in aderenza.
Standard Urbanistici	Il PUC deve promuovere la riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto esistente e garantire la necessaria dotazione degli standard urbanistici e delle aree di sosta previste dalla normativa vigente. Dovranno inoltre essere individuati gli spazi per la sosta stanziale e di relazione previsti all'art. 27, nella misura di cui all'art. 29, del Regolamento di attuazione della L.R. 28/2005, n. 15/R del 2009. Gli spazi a verde pubblico potranno anche essere ubicati in aree esterne al comparto, purché funzionalmente collegate alla rete dei percorsi ciclopedonali esistenti e/o programmati dall'AC. In alternativa, l'AC potrà prevedere la monetizzazione degli stessi, finalizzata alla realizzazione di

	aree a verde strategiche per la rete del verde urbano comunale												
<p>Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica</p>	<p>L'intervento prevede interventi di sostituzione edilizia congiunti ad una riorganizzazione funzionale delle aree a standard e verde; inoltre deve essere garantita la permeabilità visiva ed il collegamento pedonale al corridoio fluviale a sud del comparto, nonché il miglioramento dei rapporti mutui con gli insediamenti residenziali a margine.</p> <p>In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, funzionale e percettiva dell'asse stradale di via Pisana, deve essere individuata una fascia fronte strada di profondità non inferiore a 2 m, nella quale prevedere la realizzazione di un percorso pedonale o ciclopedonale protetto, messa a dimora di alberature e sistemazioni a verde. Gli spazi a parcheggio pubblico da cedere all'AC ai sensi del DM 1444/68 dovranno essere ubicati in prossimità della viabilità pubblica e direttamente accessibili da questi.</p>												
<p>Condizione alla trasformazione e Fattibilità degli interventi</p>	<p>Geologia/idraulica: Subcomparto 2_AR1</p> <table border="1" data-bbox="654 817 1436 1041"> <thead> <tr> <th>Pericolosità</th> <th>Fattibilità</th> <th>Tutela degli acquiferi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pericolosità geologica 2</td> <td>Fattibilità geologica 2</td> <td>Classe e grado di sensibilità 2</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica 3</td> <td>Fattibilità sismica 3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pericolosità idraulica 3</td> <td>Fattibilità idraulica 3</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.</p> <p>In relazione alla FI3 sono confermate le prescrizioni di fattibilità idraulica di cui alla Variante n. 13 al Regolamento Urbanistico, anticipatrice del nuovo Piano Operativo, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 25 gennaio 2018.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 3	Fattibilità idraulica 3	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 3	Fattibilità idraulica 3												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

