

**COMUNE DI POGGIBONSI  
PIANO OPERATIVO**

**Ambiti di riqualificazione urbana**

**U.T.O.E. 6      Scheda Norma Comparto 6\_AR1 - Via Prato**

**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	Nessuno
<b>Altri vincoli sovraordinati</b>	Nessuno
<b>Inquadramento PS</b>	UTOE 6 Staggia Senese – Sistema insediativo urbano – Ambito dell'edificato recenti di prima periferia
<b>Descrizione dell'area</b>	L'area è a margine del tessuto edificato a carattere residenziale, è interessata da strutture edilizie rimaste incompiute, conferendo alla zona un carattere degradato.
<b>Superficie Territoriale</b>	5.681 Mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	SC Esistente: 1.924 mq Volume esistente: 11.204 mc

**PREVISIONI DI P.O.**

<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione del tessuto urbano con miglioramento funzionale e percettivo della zona, incremento quantitativo e qualitativo degli standard e degli spazi pubblici, valorizzazione delle connessioni funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il sistema insediativo ed ambientale
<b>Strumento di attuazione</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata
<b>Funzioni ammesse</b>	Servizi, Residenziale, Commerciale di vicinato, Direzionale La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50% della SE massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione previa demolizione. In assenza di PA sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 61 co. 6 della NTA di PO.
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	It: 0,35 mq/mq, pari a mq di SE HMax: 2 piani fuori terra IC 35% La SE ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.
<b>Standard Urbanistici</b>	Minimo 50% della ST
<b>Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica</b>	Il progetto dovrà prevedere la demolizione delle strutture esistenti e nuova edificazione, in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) prospiciente la piazza esistente. Nell'organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto alla collina, anche attraverso opportuni varchi visivi.

	<p>Il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con l'ambito collinare, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.</p> <p>In tal senso l'architettura dovrà essere "interrotta" disarticolando il volume per consentire varchi visivi e funzionali ad esempio con passaggi, piazzette, verde, etc.</p> <p>Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici, ed in particolare l'area pubblica centrale, dovranno costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><b>V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</b></p> <p>Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:</p> <p><u>Acqua</u> Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.</p> <p><u>Suolo</u> Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.</p> <p><u>Energia</u> Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;</li> <li>• utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;</li> <li>• utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.</li> </ul> <p><u>Rifiuti</u> Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.</p> <p><b>Geologia/ idraulica:</b></p>

**Comparto 6\_AR1**

<b>Pericolosità</b>	<b>Fattibilità</b>	<b>Tutela degli acquiferi</b>
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2
Pericolosità sismica 2 - 3	Fattibilità sismica 2 - 3	
Pericolosità idraulica 1 - 4	Fattibilità idraulica 1 - 4	

**Condizioni per la realizzazione**

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

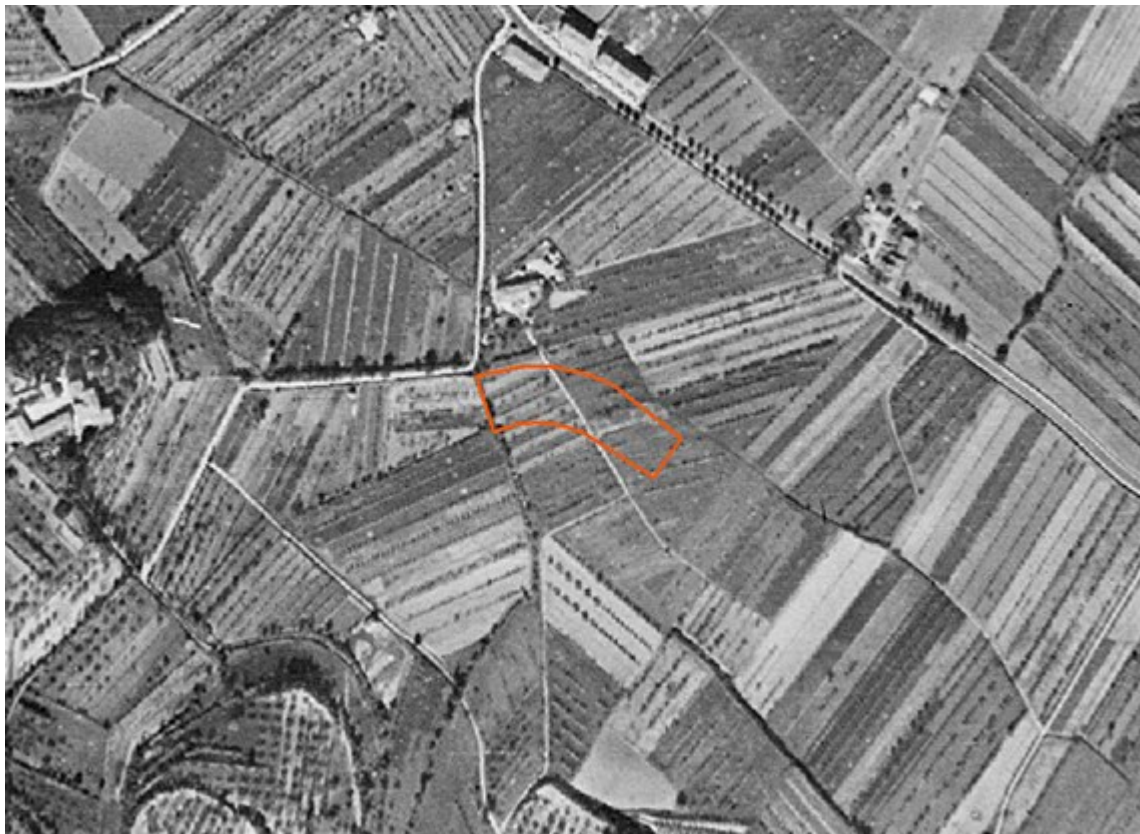
In relazione alla **FI4** il comparto è lambito, nella porzione ovest, da un corso d'acqua minore (comunque appartenente al reticolo regionale di cui alla D.C.R.T. 101/2017), che proprio in uscita dal comparto risulta tombato, proseguendo verso valle lungo Via Ticci. In virtù di tale interferenza, in sede di Piano Attuativo dovrà essere eseguita una verifica idrologico-idraulica del corso d'acqua a partire da monte del comparto e del tombamento finalizzata a delimitare eventuali aree allagabili per eventi di piena con tempo di ritorno trentennale e duecentennale.

In conseguenza di tale verifica dovranno essere definiti gli eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica del comparto, dimensionati rispetto all'evento di piena con tempo di ritorno duecentennale.

In caso di aree allagate con tempo di ritorno trentennale dovranno essere previsti interventi strutturali sul corso d'acqua, o, in alternativa, non dovranno essere previste nuove edificazioni entro i perimetri allagati. In caso di aree allagate con tempo di ritorno duecentennale, in alternativa agli interventi strutturali di cui sopra, potranno essere previsti interventi di compensazione idraulica. In ogni caso gli interventi di messa in sicurezza idraulica dovranno garantire il non aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti. Le nuove edificazioni, comprese nuove viabilità, parcheggi o piazzali, dovranno comunque essere realizzati in sicurezza idraulica con franco pari ad almeno 0,50 m. In ogni caso dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 20 m calcolata a partire dal ciglio della sponda destra del corso d'acqua.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

