

V.A.S.

Rapporto Ambientale

ai sensi dell'art. 24 della L.R.T. 10/10

Allegato 1

Valutazione delle Schede Norma

COMUNE DI POGGIBONSI

PIANO OPERATIVO e VARIANTE

AL PIANO STRUTTURALE

Adozione

COMUNE DI POGGIBONSI

Sindaco

David Bussagli

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott.ssa Tatiana Marsili

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Fabio Galli

Collaboratori

Arch. Paola Todaro, Dott.ssa Carla Bimbi, Roberto Gori

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Mauro Ciampa (Coordinatore e responsabile del progetto)

Studio Architetti Associati M. Ciampa e P. Lazzeroni

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Geogr. Laura Garcés - digitalizzazione elaborati cartografici

Consulenti

Dott. Agr. Elisabetta Norci – Paesaggio e Territorio rurale

Ing. Massimo Ferrini, Tages s.c. – Infrastrutture e mobilità

Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Annalisa Pirrello

Studi agronomici e paesaggistici

Dott. Agr. Monica Coletta – Studio Tecnico Agostoli

Studi geologici, sismici, idraulici

RTP TERRA & OPERE S.r.l. e Ing. Alessio Gabrielli

Processo partecipativo

Sociolab

Servizi di informatizzazione

LDP Progetti Gis SRL

La Valutazione delle Schede Norma previste dal Piano Operativo costituiscono l'Allegato 1 al Rapporto Ambientale. Il Valutatore ha ritenuto di redigere specifiche Schede di Valutazione per tutti quei Comparti che non si configurano come semplici interventi di completamento.

Le Schede di Valutazione delle Schede Norma sono parte integrante del Rapporto Ambientale e sono state strutturate ed elaborate in modo tale da poter essere uno strumento di conoscenza, di analisi e sintesi propositiva dei contenuti strategici ed ambientali relativi alle aree oggetto di intervento.

La scheda tipo, in formato A4, è composta oltre che dalla parte dedicata all'individuazione dell'area, da cinque sezioni articolate in diverse sottosezioni.

La Sezione 1, denominata "*Dati estratti dalla Scheda Norma*", riporta alcuni dati estratti della Scheda normativa elaborata dal Progettista e nello specifico:

1. *Descrizione dell'area*
2. *Superficie Territoriale*
3. *Consistenza patrimonio edilizio esistente*
4. *Obiettivi*
5. *Strumento di attuazione*
6. *Funzioni ammesse*
7. *Interventi ammessi*
8. *Parametri urbanistici e dimensionamento*
9. *Standard Urbanistici*
10. *Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica*

La Sezione 2, denominata "*PIT con valenza di Piano Paesaggistico*", verifica il rapporto tra il Comparto oggetto di intervento e alcuni dei Beni paesaggistici indicati dal (D. Lgs. 42/2004):

1. *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)*
2. *Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142)*
3. *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004*

La Sezione 3, denominata “*Verifiche*”, riporta gli estratti di due tavole del Piano Strutturale (TAV 5 - *Classificazione acustica* e TAV 18 - *Strutture tecnologiche*) in modo da verificare:

1. *la Classe attribuita dal Piano Comunale di Classificazione Acustica al Comparto*
2. *la presenza delle reti tecnologiche (acqua, fogne, gas metano) in prossimità del Comparto*

La Sezione 4, denominata “*Scheda di Valutazione VAS*”, costituisce la parte valutativa della Scheda di Valutazione Ambientale Strategica e rappresenta la sintesi degli studi e delle analisi, sia di tipo ambientale che strategico, effettuate nella VAS in merito agli interventi oggetto di trasformazione.

La Sezione 4 è composta dalle seguenti sotto-sezioni:

1 - Sintesi degli elementi della viabilità, della visualità e della morfologia territoriale.

Questa parte della scheda comprende:

- *l'Analisi dell'Area*, un elaborato grafico in cui vi è la sintesi di un'analisi più complessa finalizzata ad individuare gli aspetti principali che caratterizzano l'area oggetto di intervento. Sulla base di sopralluoghi, dello studio delle caratteristiche morfologiche dell'area, del tessuto, ecc., sono stati individuati quelli che risultano essere i principali elementi guida per la pianificazione dell'area; essi sono:
 - la viabilità, distinta in primaria e secondaria;
 - la presenza del fronte urbano;
 - la presenza di alberi a medio/alto fusto, che siano essi isolati, a filare o a carattere diffuso;
 - la presenza di fiumi e corsi d'acqua;
 - la ferrovia;
 - la visualità, distinta in due diversi gradi, *alta e limitata*: essa è la sintesi di più aspetti estetico percettivi che caratterizzano l'area di intervento ossia la sua intervisibilità, la presenza di strade potenzialmente panoramiche, di punti panoramici e varchi visivi;
 - i punti di ripresa fotografica.

L'Analisi dell'Area ha costituito la base per la verifica del rapporto e delle relazioni esistenti tra l'intervento e l'insieme in cui si inserisce ed è stata di supporto per la definizione delle disposizioni e delle misure di mitigazione.

- *il Rilievo Fotografico.*

2 - Stima quantitativa degli impatti

Questa parte contiene il calcolo degli impatti sulle risorse ambientali prodotti dalle nuove previsioni con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale.

La stima delle risorse è stata effettuata ponendo per il calcolo le seguenti costanti ambientali:

ELEMENTI	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	n.
Produzione RSU	t/anno
Consumi elettrici	MWh / anno
Abitanti equivalenti	n.
Fabbisogno idrico	mc/anno
Afflussi Fognari	mc/anno

La metodologia di calcolo e la stima degli impatti è la seguente:

- *Abitanti insediabili*: per le funzioni residenziali la stima del numero degli abitanti insediabili verrà eseguita nella misura di 1 abitante ogni 25 mq di SUL; per le funzioni turistico/ricettive verrà considerato che 1 posto letto equivale a un abitante insediabile; per le funzioni direzionali verrà considerato 1 abitante insediabile ogni 5 addetti; per quantificare il numero di addetti si riprende quando indicato nel *D.M. 3/8/2015 - Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi* indica per gli uffici non aperti al pubblico una densità massima di affollamento pari a 0,1 persone / mq di superficie lorda.
- *Rifiuti solidi urbani*: dalle rilevazioni ARRR è possibile ricavare la produzione di rifiuti pro-capite (kg/ab./anno), valore che, moltiplicato per gli *abitanti insediabili*, determina il valore stimato di rifiuti prodotti dalle nuove previsioni. Per il Comune di Poggibonsi si può considerare una produzione pro-capite pari a 565,40 kg/ab/anno.
- *Fabbisogno elettrico*: considerando che nel 2016 il consumo di energia elettrica nella Provincia di Siena per la categoria domestica è stato di 293,60 GWh (dati TERNA), poiché al 1 gennaio 2017 la popolazione residente nella suddetta provincia è pari a 268.341 abitanti (dati ISTAT), si può teorizzare un fabbisogno annuale pari a 1.094 kw/ab.
- *Abitanti equivalenti*: ai fini della verifica del fabbisogno idrico e del carico depurativo, il numero degli Abitanti Equivalenti (BOD5 da DLgs 152/06) per le utenze domestiche verrà computato nella misura di 1 ab. eq. ogni 35 mq di SUL; per le funzioni turistico-ricettive e direzionali verrà considerato che un abitante equivalente corrisponde a un abitante insediabile.
- *Fabbisogno idrico*: si ritiene corretto una stima basata su un consumo di 200 lt / A.E. / giorno.
- *Afflussi fognari*: il volume di scarico prodotto dalle nuove previsioni sarà pari al fabbisogno idrico e quindi 200 lt / A.E. / giorno.

In modo semplificativo, la stima degli impatti sulle risorse è stata fatta nella situazione di massimo carico, considerando cioè il momento in cui vi è teoricamente massima presenza di abitanti insediabili.

3 - Criticità e misure di mitigazione; in questa parte della scheda si esplicitano tutte le criticità emerse dalle analisi eseguite in sede di VAS e nella scheda di valutazione e vengono indicate, sulla base di queste, quali secondo il valutatore, sono le misure di mitigazione da rispettare affinché l'azione non contrasti con le strategie del RU e risolva le possibili criticità emerse.

La Sezione 5, denominata “*Aspetti geologici e di fattibilità*”, riporta il grado di pericolosità (geologica, sismica ed idraulica), i gradi di fattibilità (geologica, sismica ed idraulica) ed eventuali prescrizioni in merito alla fattibilità dell'intervento.

Le Schede Norma oggetto di Valutazione sono le seguenti:

UTOE 1 - POGGIBONSI	
1_AR1 (1_AR1a/1_AR1b)	1_AR15
1_AR2 (1_AR2a/1_AR2b/1_AR2c)	1_AR16
1_AR3 (1_AR3a/1_AR3b)	1_AR17
1_AR4	1_AR18
1_AR5 (1_AR5a/1_AR5b)	1_AR19
1_AR6	1_AR20
1_AR7	1_AR21
1_AR8	1_AR22
1_AR9	1_AR23
1_AR10	1_AR24
1_AR11	1_PDR1
1_AR12	1_PDR2
1_AR13	1_PDR3
1_AR14	1_S3 (1_S3a/1_S3b)

UTOE 3 - DROVE	
3_AR1 (3_AR1a/3_AR1b)	3_EP1

UTOE 5 – PIAN DEI PESCHI	
5_PDR1	

UTOE 6 – STAGGIA SENESE	
6_AR1	

TERRITORIO RURALE	
TR_1	TR_PDR1
TR_2	AE_1
TR_3	AE_2
TR_4	



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR1

Via Raffaello

UTOE

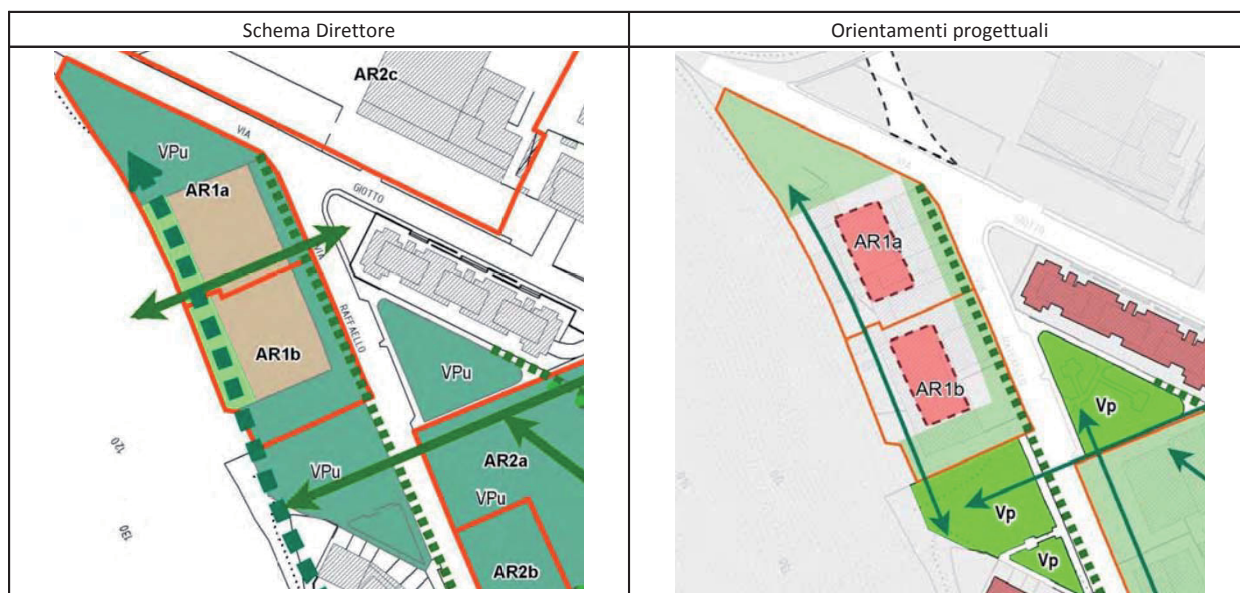
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

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	Mq 5138 (Subcomparto A: 2946 mq, Subcomparto B: 2192 mq)
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 2694 mq (Subcomparto A: 1504 mq, Subcomparto B: 1190 mq) Volume esistente: 16309 mc (Subcomparto A: 7218 mq, Subcomparto B: 9091 mq) La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano della zona di ingresso alla città con miglioramento funzionale e percettivo, incremento quantitativo e qualitativo degli standard e degli spazi pubblici, valorizzazione delle connessioni funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il sistema insediativo ed ambientale, con particolare riferimento alla collina di Montelonti..
Strumento di attuazione	PUC, articolato in subcomparti funzionali (A e B) convenzionabili in modo autonomo.
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale. E' ammessa la destinazione produttiva limitatamente all'eventuale riqualificazione ed adeguamento delle attività in essere. 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PUC, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 1798 mq di SUL Hmax: 2 piani fuori terra Rcop 35% La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50% della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e	Il progetto, eventualmente articolato nei due subcomparti A e B, dovrà prevedere l'ubicazione delle aree pubbliche

prescrizioni per la progettazione - disciplina paesaggistica	(verde attrezzato e parcheggi) in corrispondenza delle testate nord e sud del comparto, secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti. Dovrà inoltre essere previsto, in caso di demolizione degli edifici esistenti, una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via Raffaello, nonché percorsi di collegamento con l'area boscata retrostante. Gli interventi potranno prevedere la ristrutturazione e la riorganizzazione funzionale delle strutture esistenti, oppure la loro totale sostituzione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto alla collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. Dal punto di vista paesaggistico 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). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines). Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà 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). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva..
--	--



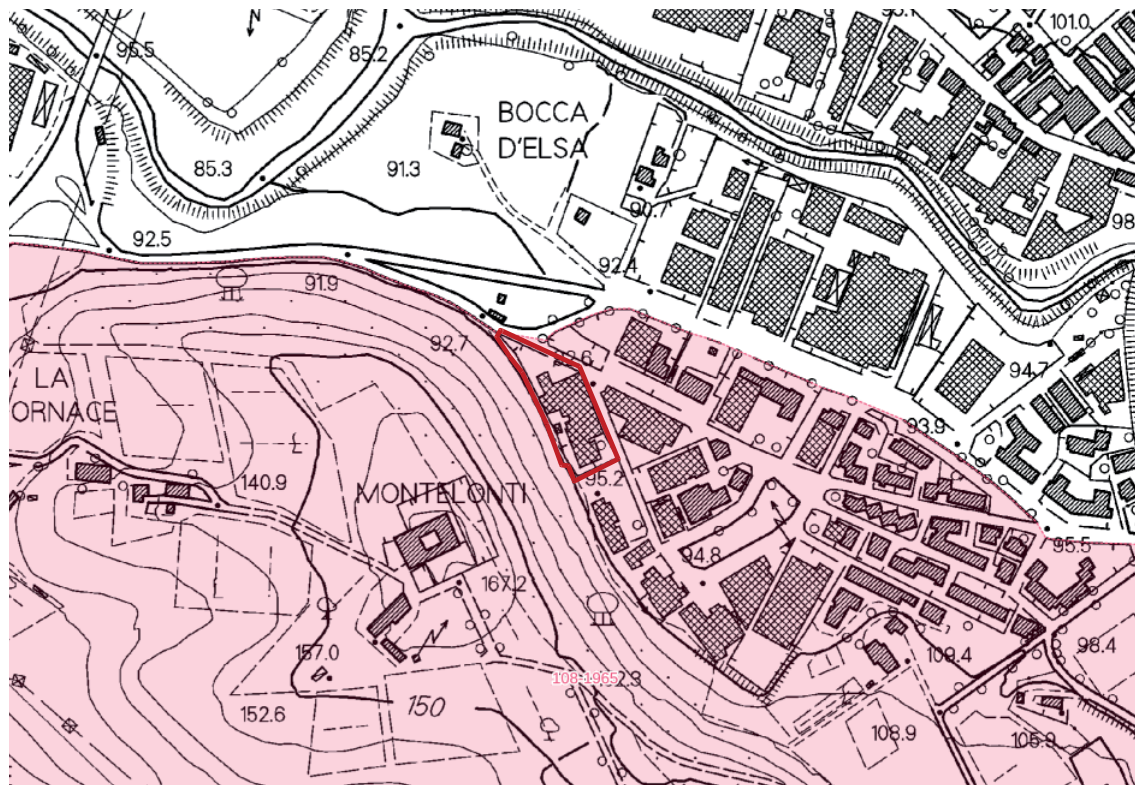
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda

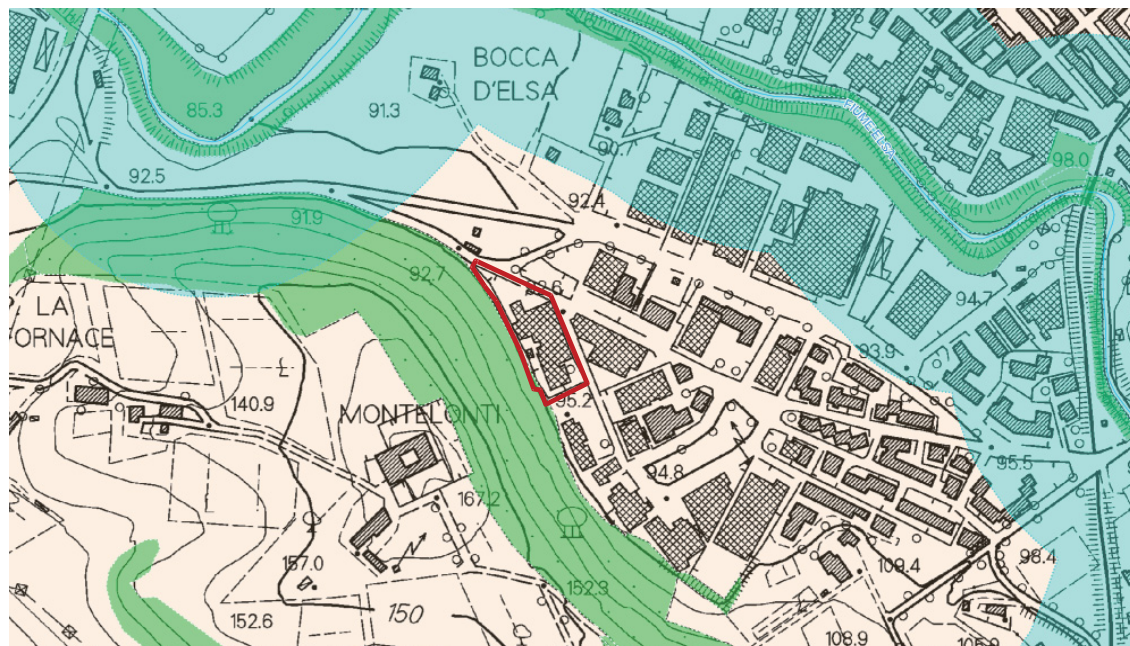


Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Nel Comparto non sono presenti aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).

Il Comparto è fincheggiato, ad ovest, da un'area vincolata per legge, lettera g) *I territori coperti da foreste e boschi* che non risulta essere interessata dagli interventi previsti nella Scheda Norma.



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

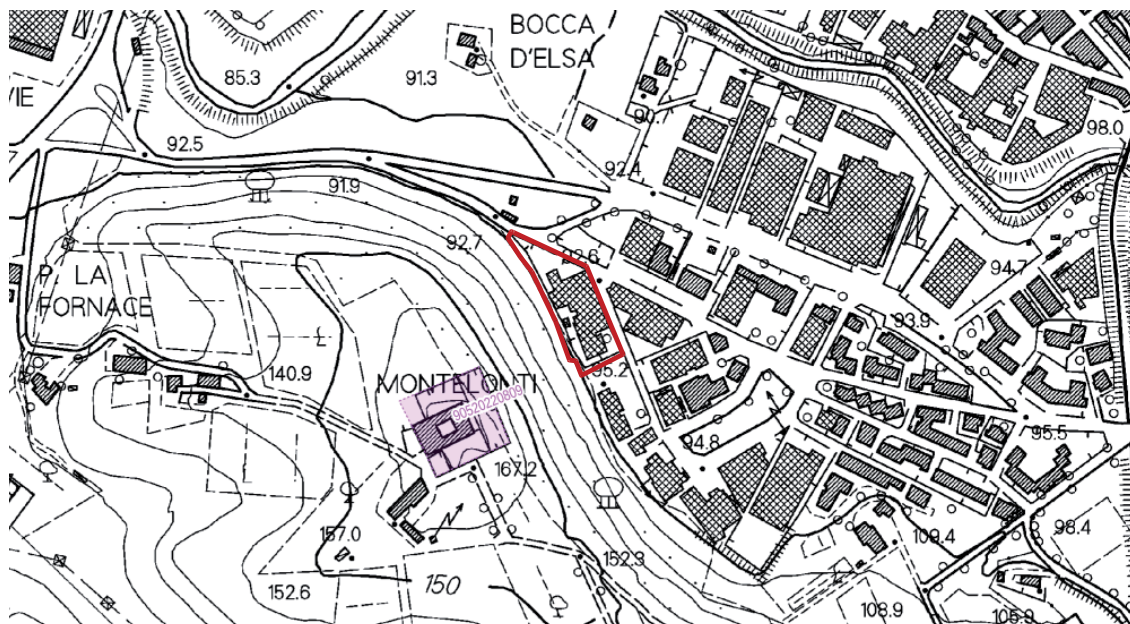


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nel Comparto non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



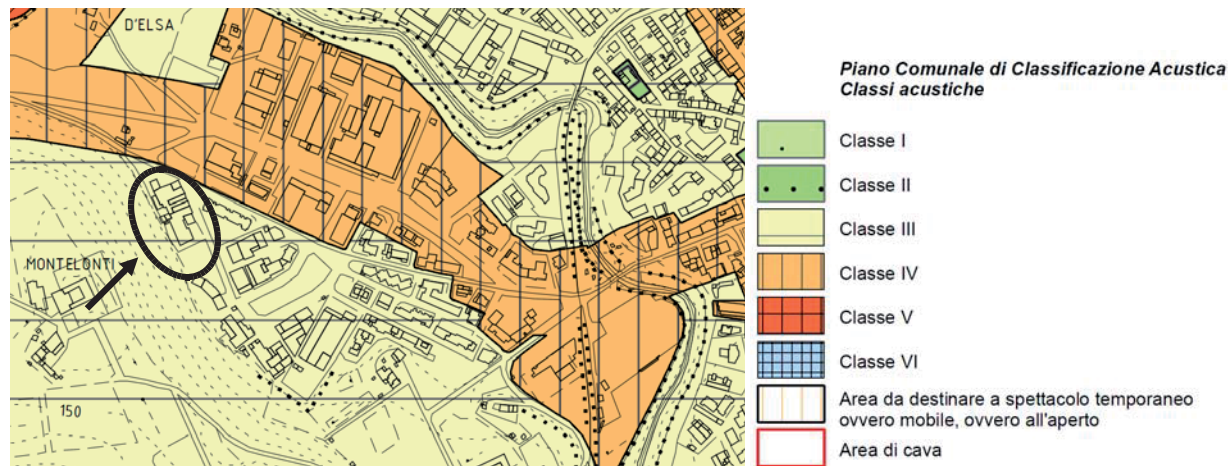
Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

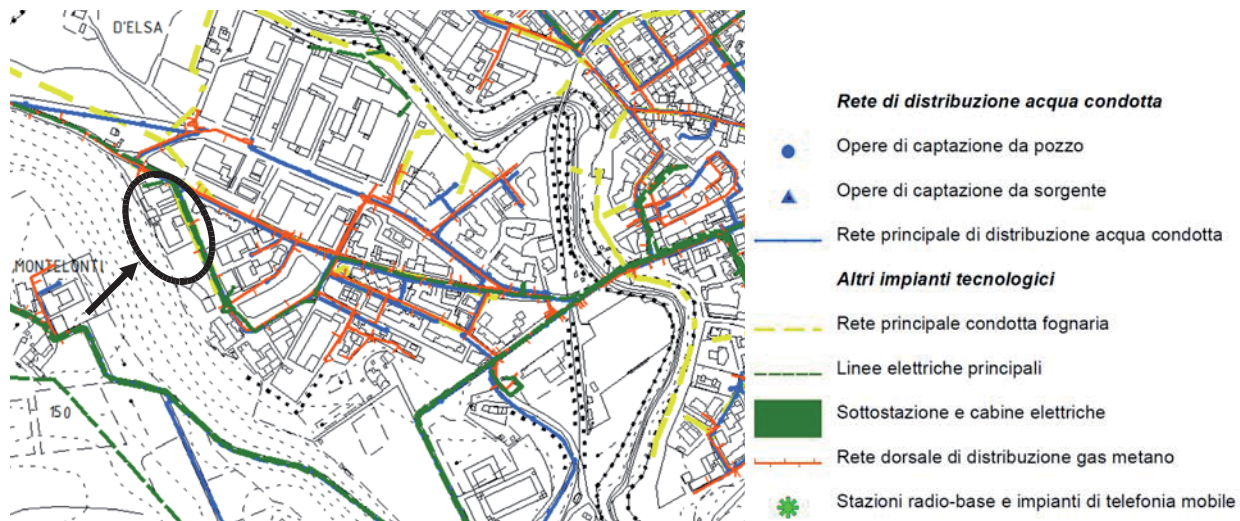
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua e dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (1798 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	72	n.
Produzione RSU	40,71	t/anno
Consumi elettrici	78,77	MWh / anno
Abitanti equivalenti	52	n.
Fabbisogno idrico	3.796	mc/anno
Afflussi Fognari	3.796	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Subcomparto A

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **F53** in fase di progettazione degli interventi 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.

Subcomparto B

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **F53** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR2

Via Raffaello

UTOE

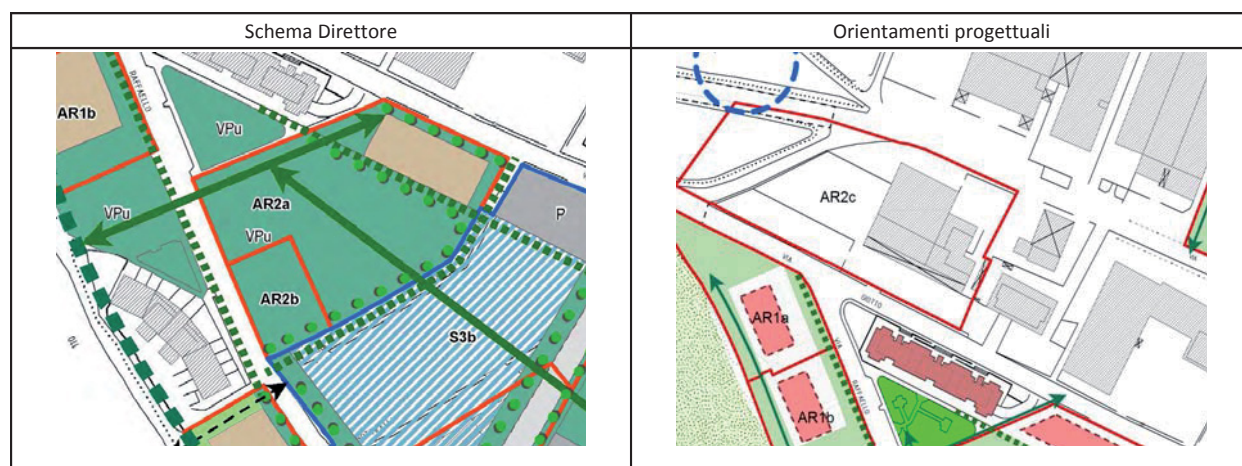
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

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, ubicato tra via Giotto, via Michelangelo e via Raffaello, è interessato prevalentemente da edifici artigianali dismessi o sottoutilizzati. Sono inoltre presenti attività commerciali e residenziali con carattere residuale, nonché una struttura ultimata solo per il piano seminterrato. Gli edifici, variamente aggregati tra loro, sono in generale privi di valore architettonico testimoniale e presentano in alcuni casi significative condizioni di degrado..
Superficie Territoriale	Mq 15570 (Subcomparto A: 5794 mq, Subcomparto B: 1024 mq, Subcomparto C: 8852 mq)
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 3266 (Subcomparto A: 2669 mq, Subcomparto B: 597 mq, Subcomparto C: 1887 mq) Volume esistente: 22665 mc (Subcomparto A: 19432 mc, Subcomparto B: 3233 mc, Subcomparto C: 10339 mc) La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano con miglioramento funzionale e percettivo, incremento quantitativo e qualitativo degli standard e degli spazi pubblici (parco urbano), valorizzazione delle connessioni funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il sistema insediativo e ambientale, con particolare riferimento alla collina di Montelonti.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato, articolato in sub comparti funzionali. Il subcomparto A è convenzionabile autonomamente, mentre i subcomparti B e C devono essere attuati in modo congiunto.
Funzioni ammesse	Subcomparto A: Servizi di interesse collettivo, Residenziale compreso esercizi di vicinato Subcomparto B: Servizi di interesse collettivo Subcomparto C: Servizi di interesse collettivo, Direzionale, Commerciale 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.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica con parziale trasferimento perequativo della SUL. Subcomparto A: Ristrutturazione urbanistica delle strutture esistenti nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dalla presente Scheda. Subcomparto B: Demolizione delle strutture esistenti e loro trasferimento all'interno del comparto n. AR2c, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle destinazioni definite dal PO per tale area. Il trasferimento perequativo delle SUL è subordinato alla cessione gratuita dell'intero subcomparto all'Amministrazione Comunale, previa realizzazione degli standard e delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo convenzionato. Subcomparto C: Ristrutturazione ed ampliamento delle strutture esistenti, con possibilità di realizzazione spazi direzionali, commerciali ed espositivi collegati all'attività produttiva in essere. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione gratuita delle aree in proprietà esterne al comparto collegate alla previsione della nuova rotatoria su via S. Gimignano ed alle aree ad essa funzionalmente connesse. In assenza di PA, sugli edifici esistenti nei sub comparti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia

	conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 2713 mq di SUL Subcomparto A: 1993 mq; Hmax: 4 piani fuori terra; Rcop 40%. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 25 % della SUL massima prevista. Subcomparto B: - Subcomparto C: 720 mq in incremento alle superfici esistenti (Atterraggio della SUL Subcomparto B con incremento); Hmax: 2 piani, Rcop 30%. La SUL 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.
Standard Urbanistici	Subcomparto A: Minimo 70% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Subcomparto B: Cessione 100% della S.T. con contestuale trasferimento perequativo della SUL Subcomparto C: Minimo 70% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore.
Direttive e prescrizioni per la progettazione - disciplina paesaggistica	Il Piano Attuativo dovrà prevedere la demolizione totale delle strutture presentinee subcomparti A e B, ed il loro contestuale trasferimento (totale o parziale) attraverso le procedure perequative definite dalla presente Scheda Norma. Obiettivo del Piano è la creazione di un ampio parco urbano, secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti e di progetto (nuova area scolastica su via Botticelli). Per il Subcomparto A l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo intervento a prevalente destinazione residenziale attestato su via Giotto in allineamento con l'edificato esistente, secondo le indicazioni dello Schema Direttore e nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dalla presente Scheda. Nella organizzazione planivolumetrica dell'intervento dovrà essere tutelato e valorizzato il sistema delle relazioni visive e funzionali con la collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi, anche a livello suolo (pilotis, interruzioni dell'edificato, passaggi, etc), nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. Dal punto di vista paesaggistico 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). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. Per il subcomparto C il progetto dovrà definire gli interventi di ampliamento e riorganizzazione funzionale dell'attività produttiva e degli spazi di servizio correlati, congiuntamente alla cessione all'amministrazione comunale delle aree esterne al comparto prospicienti la previsione di nuova rotatoria. Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines). Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà 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). 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. Gli eventuali parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.





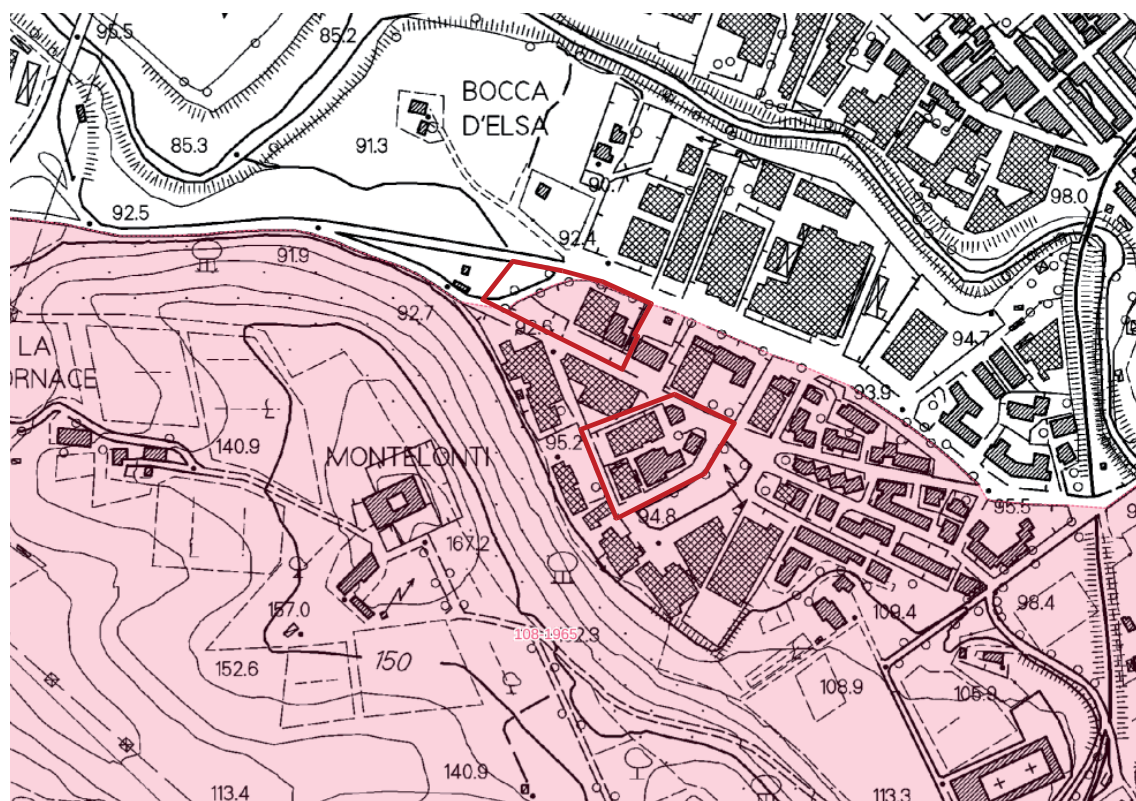
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto (Subcomparto A e B e parte del C) ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

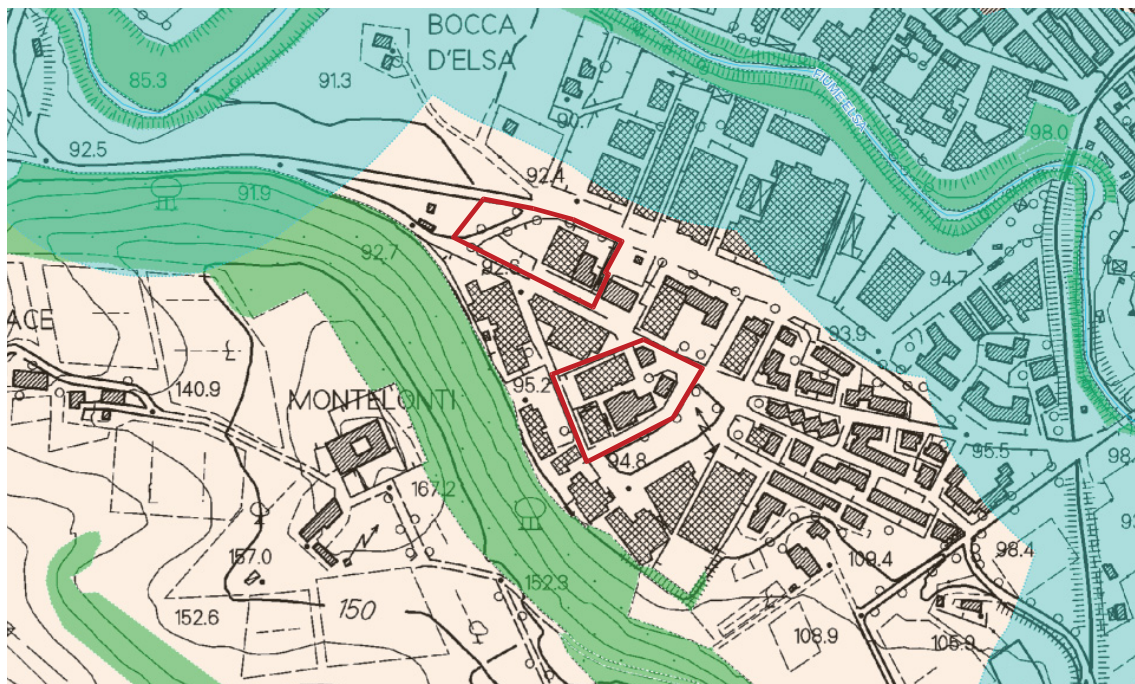
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

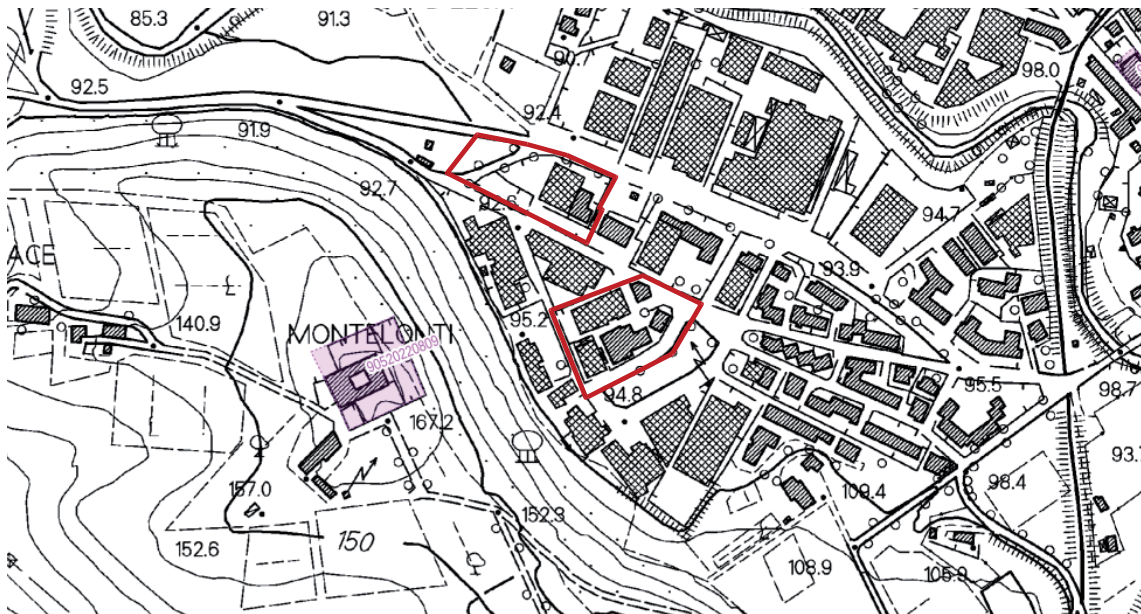


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nel Comparto non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



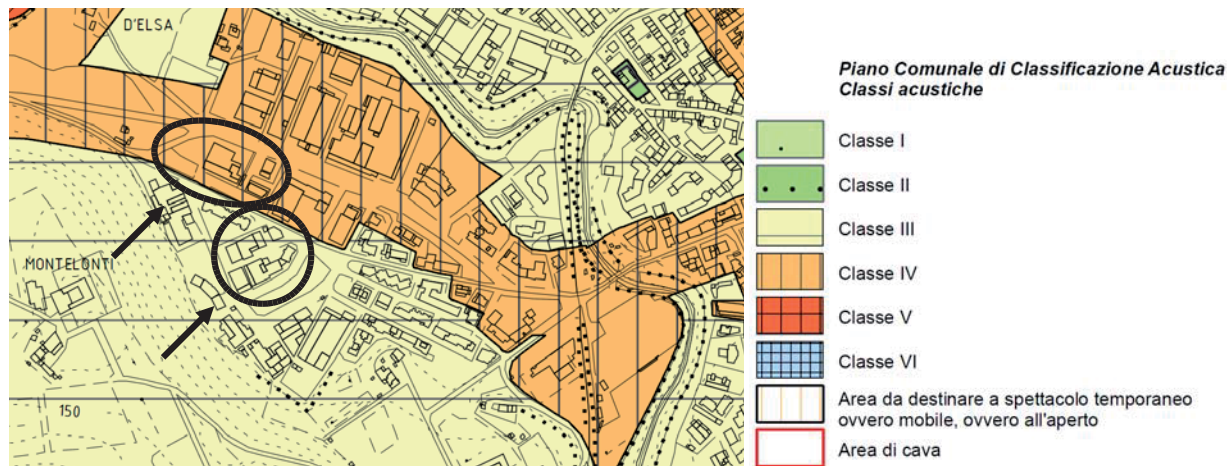
Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*

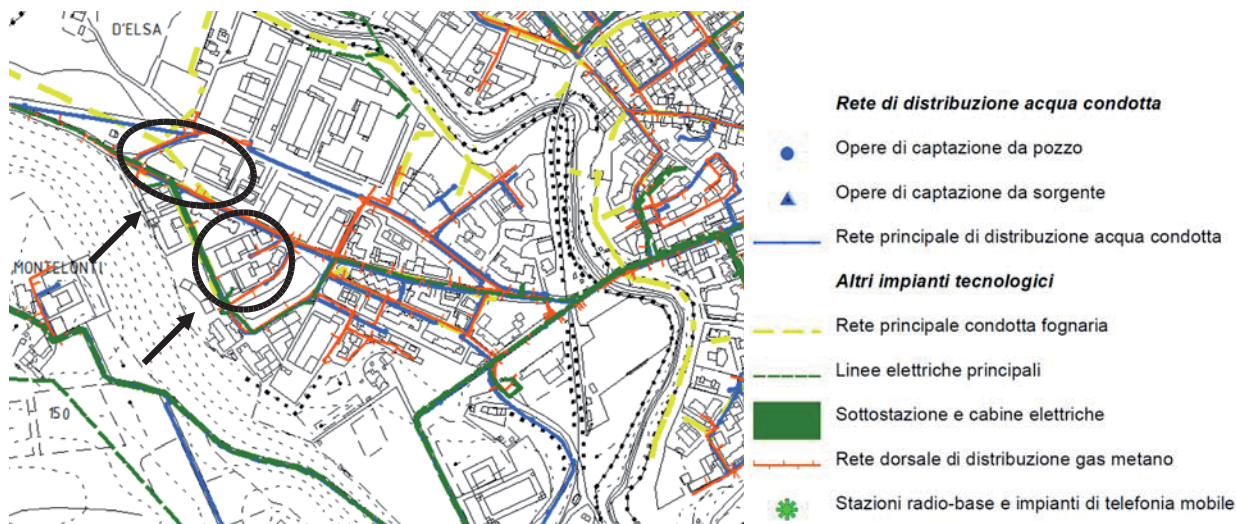


Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile relativa al Subcomparto A (1993 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale e quella relativa al Subcomparto C (720 mq) sia destinata alla sola funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	95	n.
Produzione RSU	53,71	t/anno
Consumi elettrici	103,93	MWh / anno
Abitanti equivalenti	72	n.
Fabbisogno idrico	5.256	mc/anno
Afflussi Fognari	5.256	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *“Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”* redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Subcomparto A

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.

Subcomparto B

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.

Subcomparto C

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2 - 3
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 2 - 3
Fattibilità idraulica 3

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.

In relazione alla **F13** è da notare che il comparto è caratterizzato da pericolosità idraulica I.3 nella porzione Ovest. In particolare è presente una zona più depressa su cui insistono battenti idrici anche superiori a 2 m. In questa porzione sono consentite tutte le trasformazioni (a esclusione della realizzazione di volumi interrati) a condizione che siano compensati i volumi eventualmente sottratti all'esondazione per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale, senza la trasmissione di aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti e senza alterazione delle dinamiche idrauliche di allagamento. Le nuove edificazioni, comprese nuove viabilità, parcheggi o piazzali, dovranno essere realizzate a quota di sicurezza rispetto al livello idrometrico duecentennale, con franco pari ad almeno 0,50 m. Le trasformazioni dovranno prevedere il confinamento delle aree allagate al di là dell'attuale stradella di collegamento tra Via di San Gimignano e Via Giotto (ovvero all'interno della porzione più depressa del comparto), salvo in caso di riassetto globale del comparto stesso.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR3

Via Raffaello

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa. Il comparto è interessato da insediamenti artigianali e commerciali, in parte in attività, in parte dismessi. Il lotto risulta saturo ed è contraddistinto da degrado urbanistico-edilizio diffuso. Sul fronte strada di Via Raffaello è presente un edificio residenziale di tre piani fuori terra, tuttora in uso. Gli edifici produttivi, ad un piano fuori terra, non presentano valore architettonico testimoniale.
Superficie Territoriale	Mq 6837 (Subcomparto A: 1899 mq; Subcomparto B: 4938 mq)
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 4288 (Subcomparto A: 1007 mq; Subcomparto B: 3281 mq) Volume esistente: 19258 mc (Subcomparto A: 5319 mq; Subcomparto B: 13939 mq) La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	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, con particolare riferimento alla collina di Montelonti.
Strumento di attuazione	PUC, articolato in subcomparti funzionali (A, B)
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Servizi, Direzionale. 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PUC, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 2393 mq di SUL Hmax: 2 piani fuori terra Rcop 40% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50 % della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	Minimo 50% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore, in relazione all'estensione delle aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria (viabilità) e secondaria (area scolastica), in sede di convenzione

	potranno essere definite le modalità di reperimento degli standard minimi di cui al DM 1444/68 in relazione al carico urbanistico previsto.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto, eventualmente articolato nei due subcomparti A e B, dovrà prevedere la demolizione delle strutture e degli edifici esistenti su via Botticelli e la successiva realizzazione/cessione delle aree pubbliche per viabilità, area scolastica e verde attrezzato, secondo le indicazioni dello schema direttore, in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti. Dovranno inoltre essere previsti, in caso di demolizione degli edifici esistenti, una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via Raffaello, nonché percorsi di collegamento con l'area boscata retrostante. Dal punto di vista paesaggistico 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). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con la collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines). 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). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.



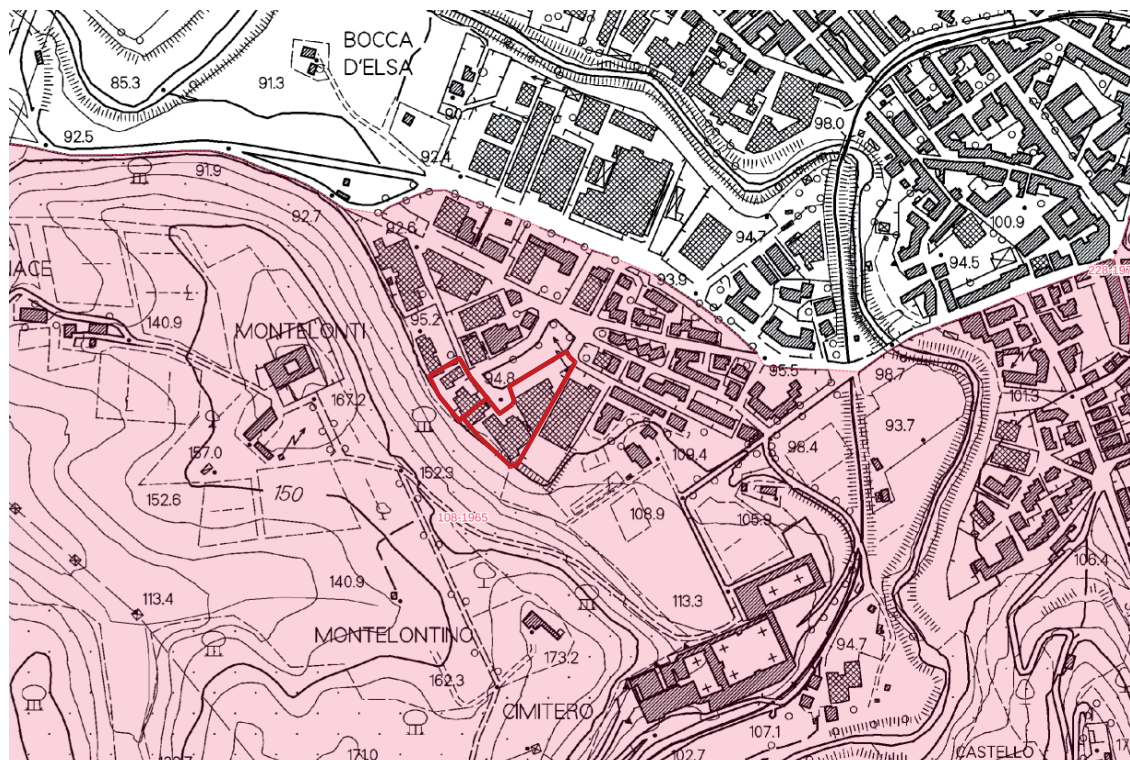
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda

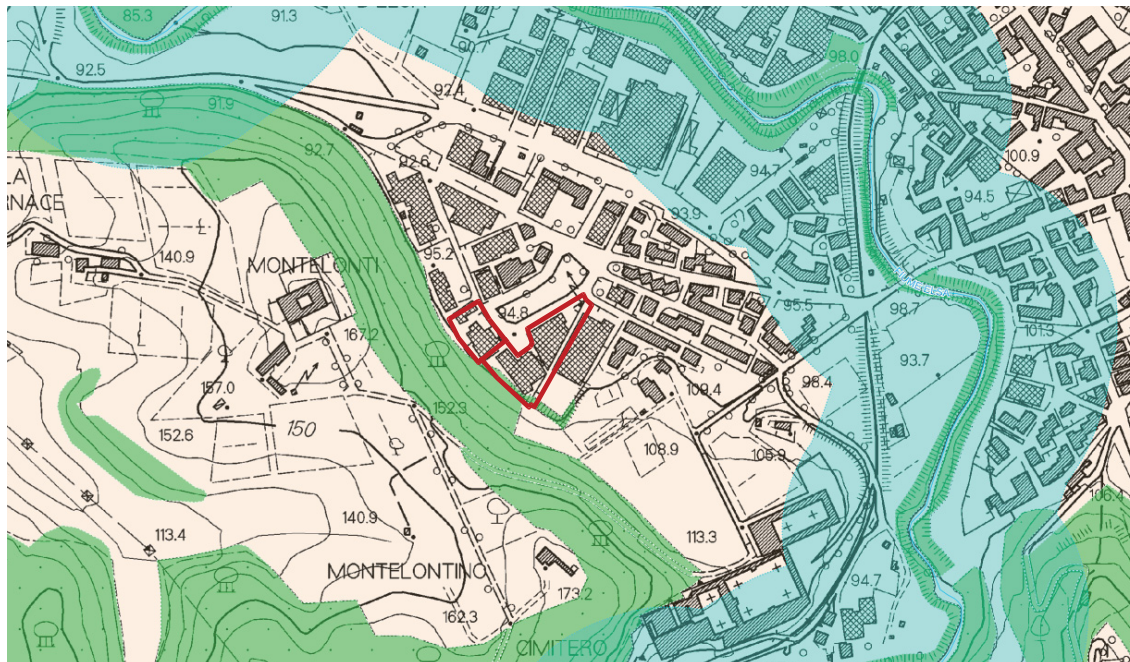


Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Nel Comparto non sono presenti aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).

Il Comparto è fiancheggiato ad ovest da un'area vincolata per legge, lettera g) *I territori coperti da foreste e boschi* che non risulta essere interessata dagli interventi previsti nella Scheda Norma.



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

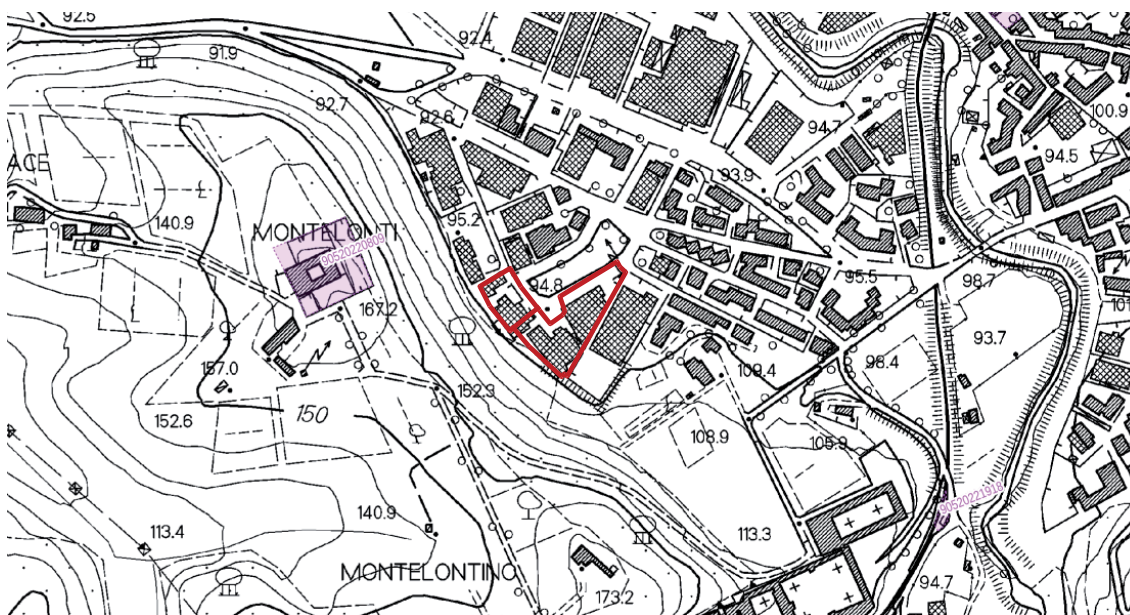


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nel Comparto non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



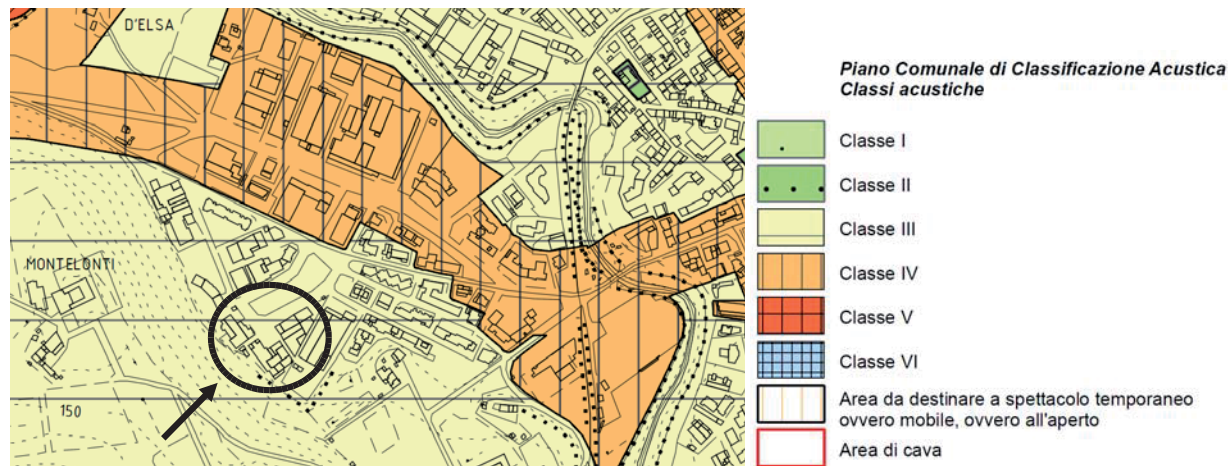
Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

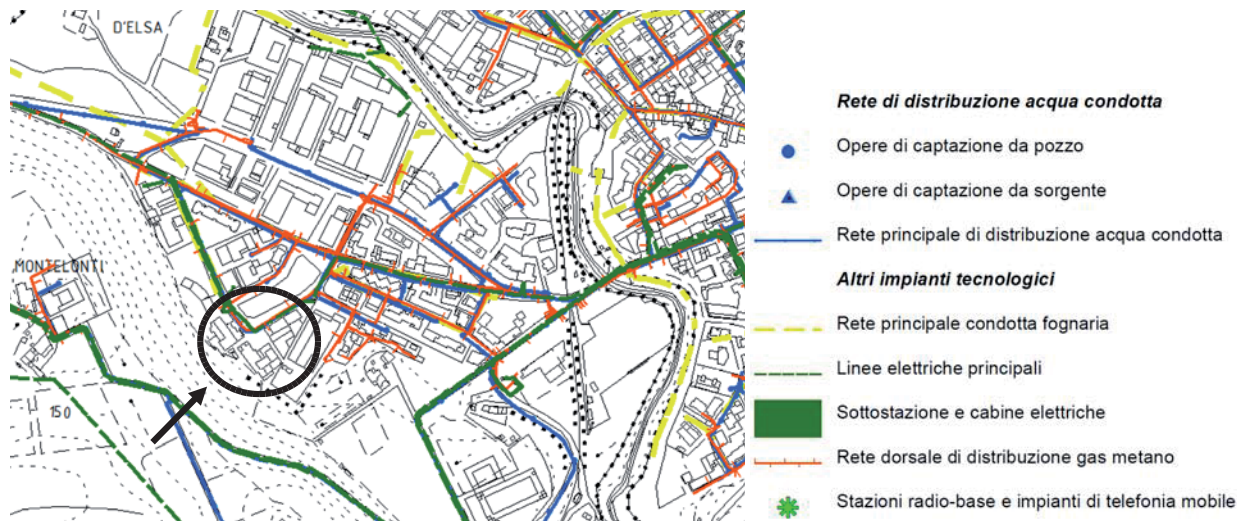
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

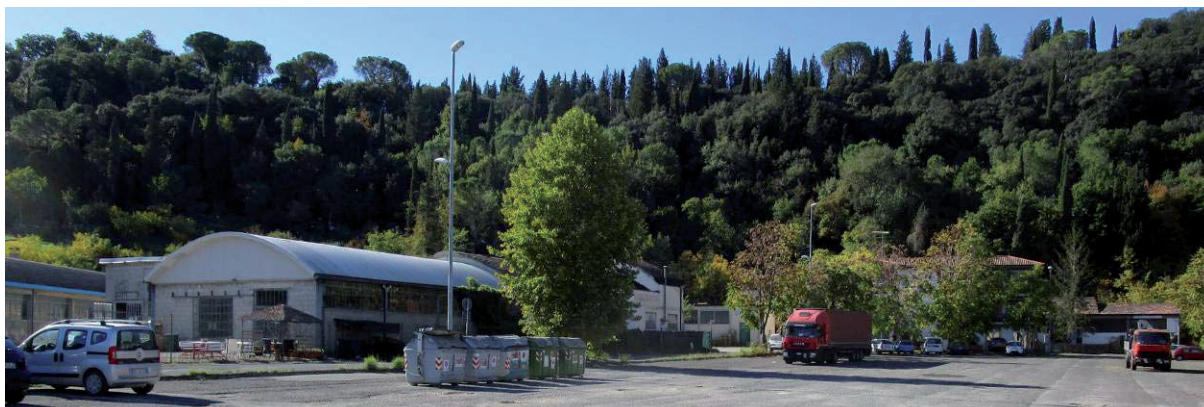


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (2.393 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	96	n.
Produzione RSU	54,28	t/anno
Consumi elettrici	105,02	MWh / anno
Abitanti equivalenti	69	n.
Fabbisogno idrico	5.037	mc/anno
Afflussi Fognari	5.037	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Subcomparto A

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.

Subcomparto B

Pericolosità geologica 2 -3
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2 - 3
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.

In relazione alla **FG3** sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e/o dei fronti di scavo.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR4

Via Brunelleschi

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa. Il comparto è interessato da un edificio artigianale ancora parzialmente utilizzato, privo di valore tipologico o testimoniale.
Superficie Territoriale	Mq 7850
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 3090 mq Volume esistente: 15997 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	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, con particolare riferimento alla collina di Montelonti.
Strumento di attuazione	PUC
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Servizi, Commerciale, Direzionale. 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.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica. In assenza di PUC, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 2748 mq di SUL Hmax: 2 piani fuori terra Rcop 35%
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere l'ubicazione delle aree pubbliche (piazza, verde attrezzato e parcheggi) in corrispondenza della testata all'intersezione tra via Brunelleschi e via Botticelli, secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti e di programma. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via Botticelli, nonché percorsi di collegamento con le aree verdi retrostanti. Dal punto di vista paesaggistico 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). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.

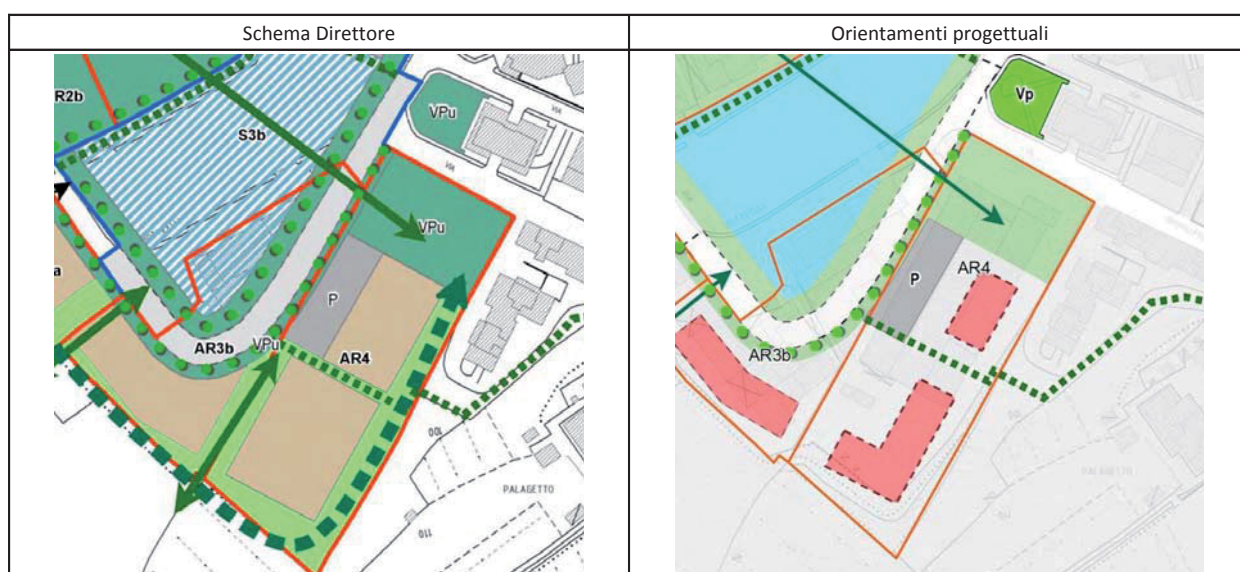
In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con la collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines).

Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà 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).

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.

I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.



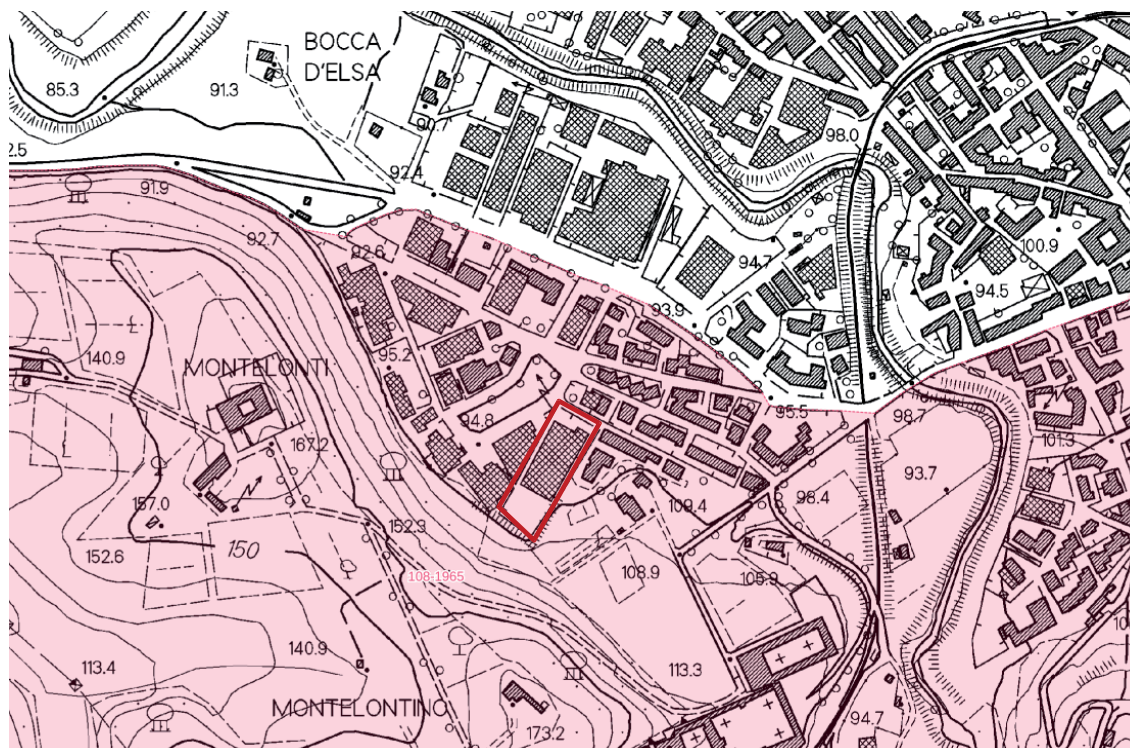
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo DM 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda

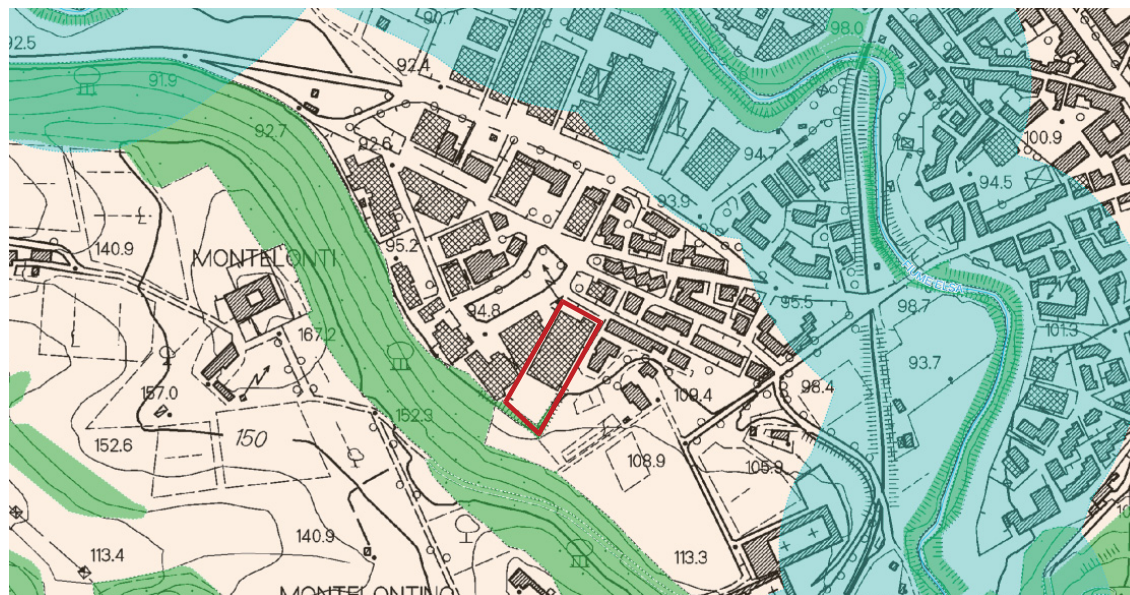


Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il lato sud – ovest ed un parte del lato sud – est del perimetro del Comparto coincidono con due sottili aree vincolate per legge, lettera g) / *terrori coperti da foreste e bosch.*

Il Comparto, ad eccezione di tali lati del perimetro, risulta non essere interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

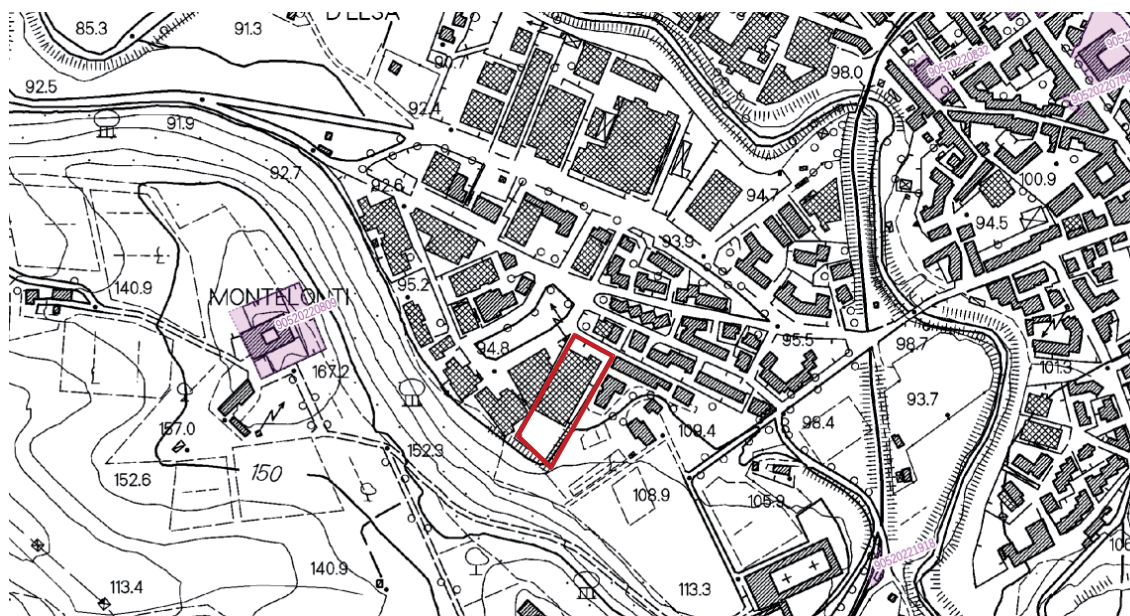


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nel Comparto non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



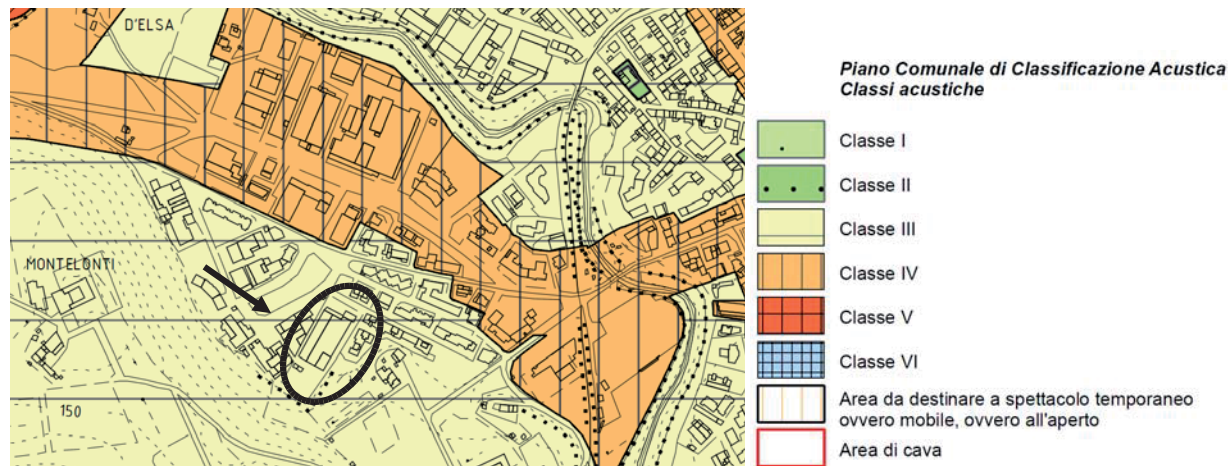
Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

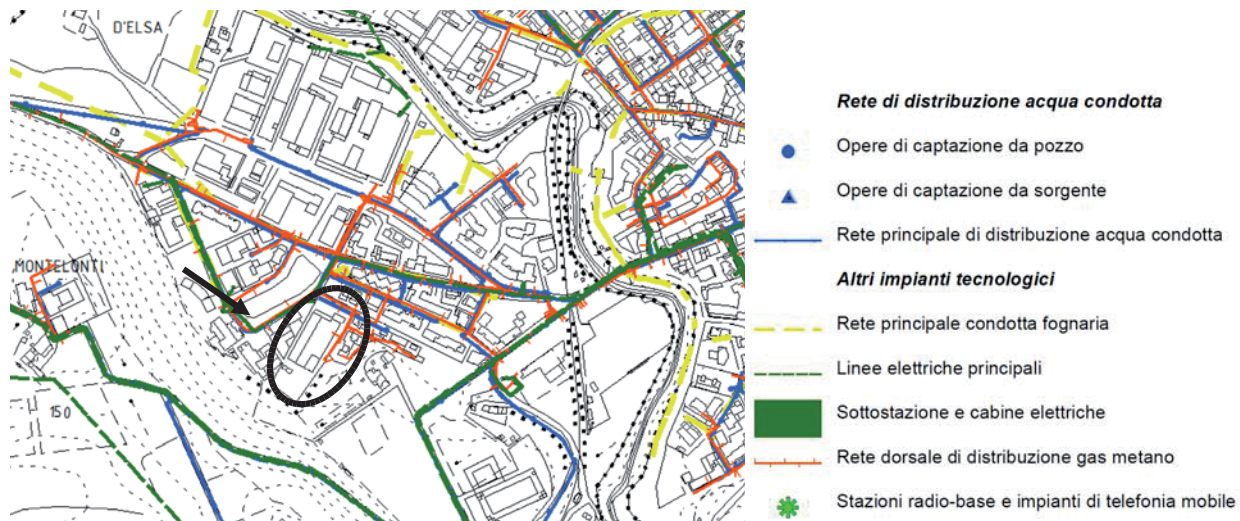
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (2.748 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	110	n.
Produzione RSU	62,19	t/anno
Consumi elettrici	120,34	MWh / anno
Abitanti equivalenti	79	n.
Fabbisogno idrico	5.767	mc/anno
Afflussi Fognari	5.767	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione "*Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica*", riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2 - 3
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR5

Via S. Lavagnini

UTOE

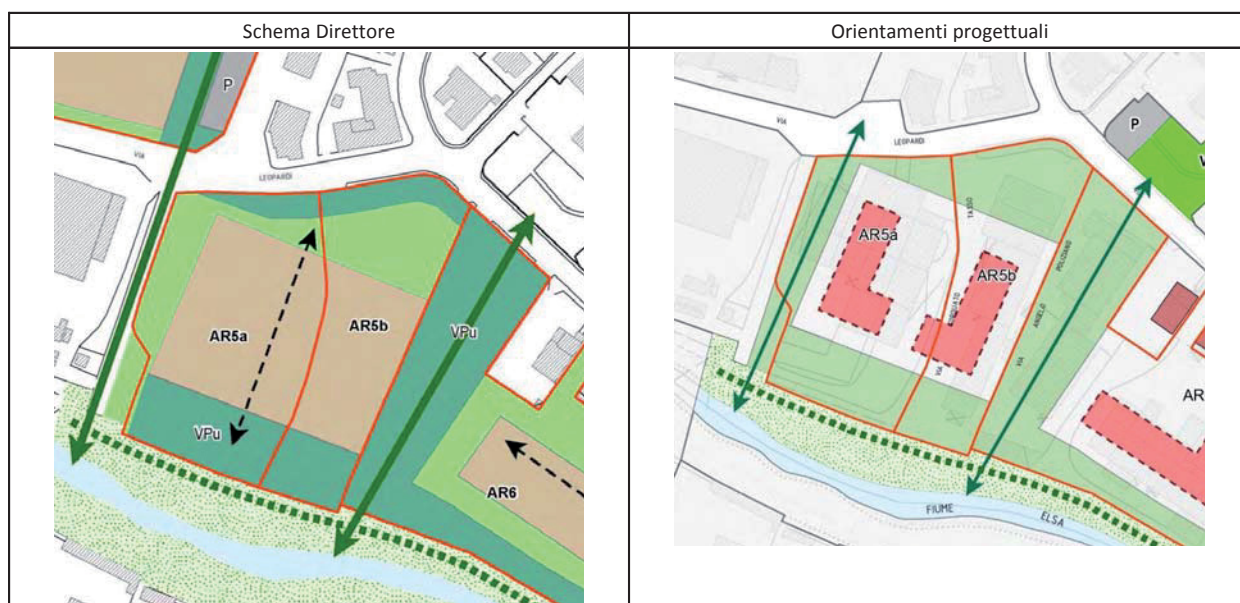
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area si colloca tra via Spartaco Lavagnini e il corso d'acqua, fa parte di un ambito di recente costruzione a funzione prevalentemente artigianale in parte dismesso, in parte sottoutilizzato; l'edificato è privo di valore architettonico. Il tessuto insediativo sul lato opposto di via Spartaco Lavagnini presenta funzioni urbane (residenze, servizi, commerciali, etc)
Superficie Territoriale	Mq 11025 Subcomparto A: 6350 mq Subcomparto B: 4674 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 4404 mq (Subcomparto A: 2540 mq; Subcomparto B: 1864 mq) Volume esistente: 22907 mc (Subcomparto A: 12747 mc; Subcomparto B: 10160 mc) La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il parco fluviale; incrementare quantitativamente e qualitativamente le connessioni funzionali, tra il sistema insediativo il fiume.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo, che potrà essere articolato in subcomparti funzionali.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 3859 mq di SUL (Subcomparto A: 2223 mq; Subcomparto B: 1636 mq) Hmax: 3 piani fuori terra Rcop 35% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. La SUL 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
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.

Direttive e prescrizioni per la progettazione - disciplina paesaggistica	Il progetto, eventualmente articolato nei due subcomparti funzionali A e B, dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fiume Elsa, del fronte strada edell'area a spina verde ubicata a margine del comparto, prospiciente ai magazzini comunali. Quest'ultima rappresenta la connessione percettiva ecologica e funzionale con l'area a verde pubblico esistente di Via Dante, nonché la relazione tra il sistema insediativo e il parco fluviale. Gli interventi, attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, potranno prevedere la rigenerazione dei volumi esistenti nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventile relazioni percettive dovranno essere tutelate e valorizzate rispetto al fiume ed alle aree verdi al margine del comparto; i nuovi volumi dovranno essere ubicati in modo da garantire da Via Spartaco Lavagnini opportuni varchi visivi verso il fiume. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via S. Lavagnini nonché percorsi di collegamento con il parco fluviale retrostante. Dal punto di vista paesaggistico 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). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume; di conseguenza il volume dovrà essere articolato in relazione a rapporti visivi e d'affaccio con il corso d'acqua (sono da privilegiare ad es. tipologie a gradoni, terrazze verdi, aggetti, logge). Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà 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). La sistemazione degli spazi esterni, in particolare della spina verde, 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	--



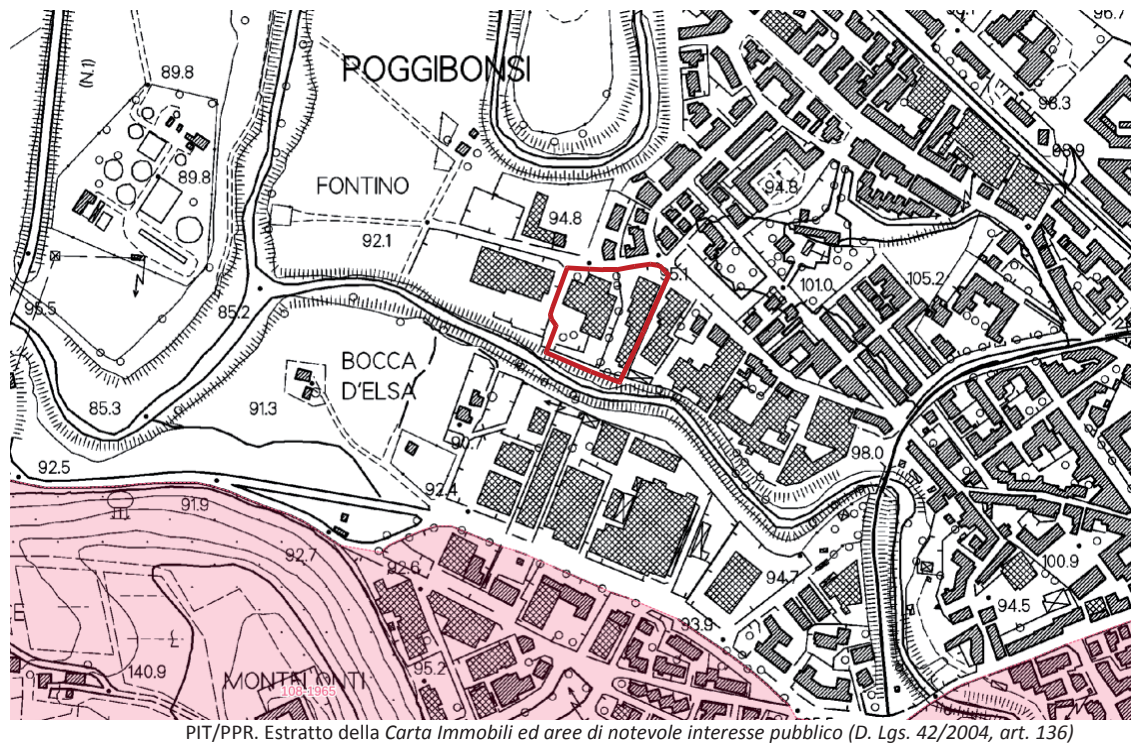
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136)



Legenda

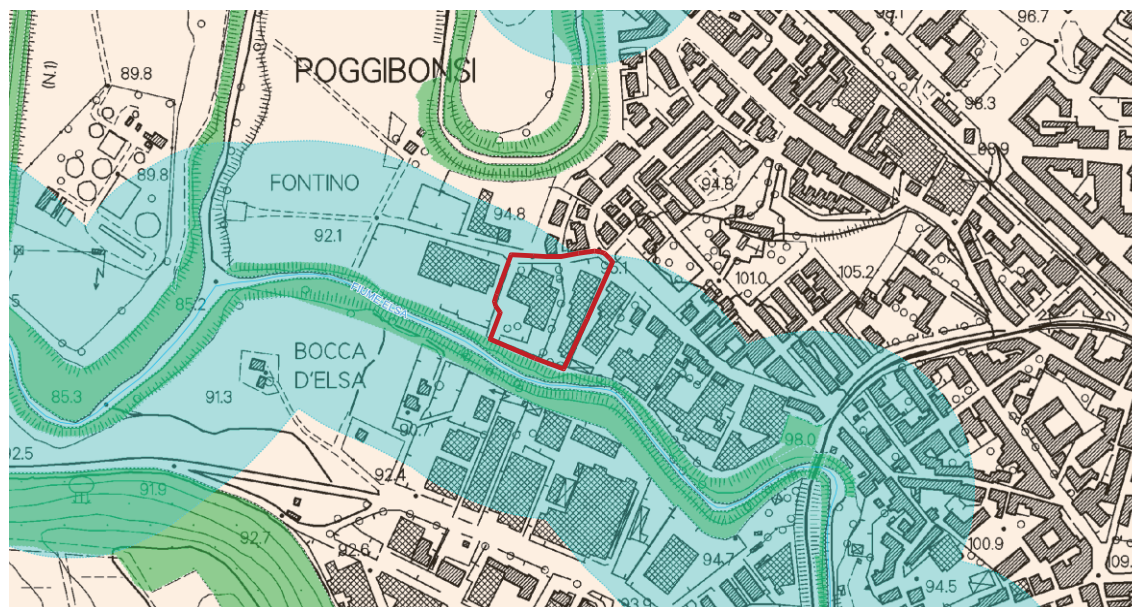


Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) *I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua.*

Il lato sud-ovest del Comparto confina con un'area vincolata per legge lettera g) *I territori coperti da foreste e boschi* che tuttavia non risulta essere interessata dalle previsioni della Scheda Norma.



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

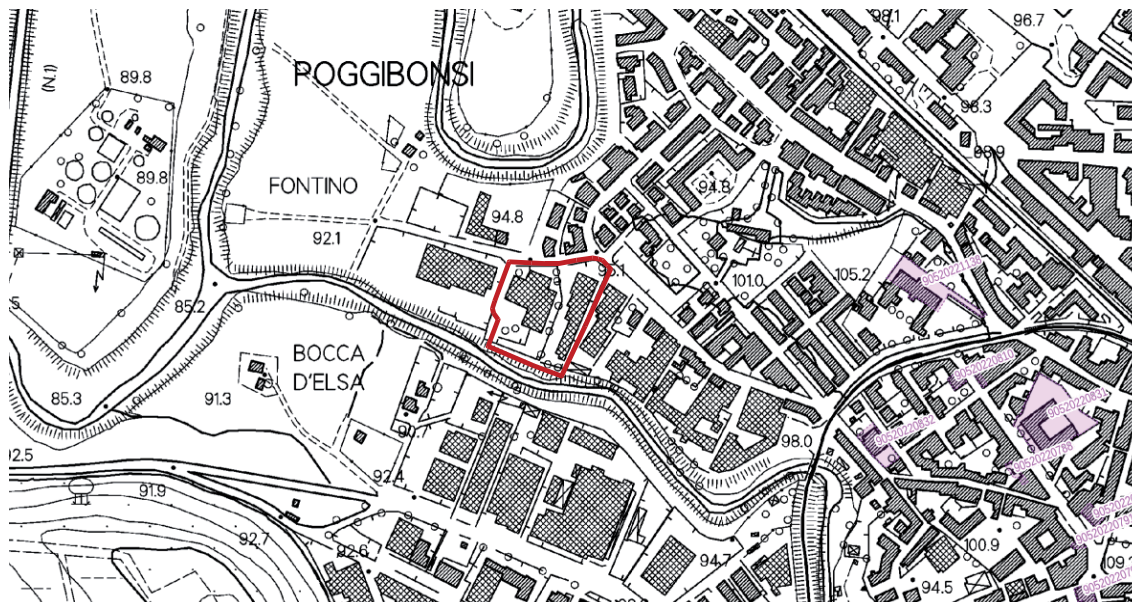


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nel Comparto non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (3.859 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	155	n.
Produzione RSU	87,64	t/anno
Consumi elettrici	169,57	MWh / anno
Abitanti equivalenti	111	n.
Fabbisogno idrico	8.103	mc/anno
Afflussi Fognari	8.103	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) i fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Subcomparto A

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.

Subcomparto B

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR6

Via S. Lavagnini

UTOE

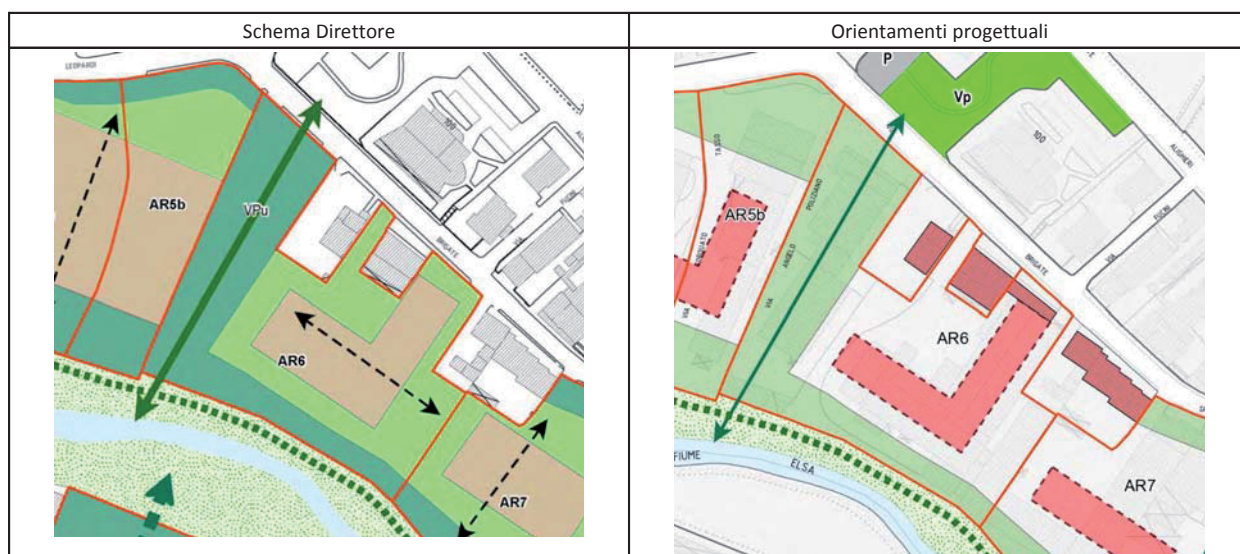
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area si colloca tra via Spartaco Lavagnini e il corso d'acqua, fa parte di un ambito di recente costruzione a funzione prevalentemente artigianale in parte dismesso, in parte sottoutilizzato; l'edificato è privo di valore architettonico. Il tessuto insediativo sul lato opposto di via Spartaco Lavagnini presenta funzioni urbane (residenze, servizi, commerciali, etc)
Superficie Territoriale	Mq 10352
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 5485 mq Volume esistente: 24455 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il parco fluviale; incrementare quantitativamente e qualitativamente le connessioni funzionali, tra il sistema insediativo il fiume.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo, che potrà essere articolato in subcomparti funzionali.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. Per l'edificio evidenziato in rosso nello Schema Direttore sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto dei caratteri tipologici e formali. In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 3623 mq di SUL Hmax: 3 piani fuori terra Rcop 35% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.

Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere l'ubicazione delle aree a verde pubblico a collegamento di via Lavagnini con la sponda del fiume Elsa, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni ecologiche, funzionali e percettive rispetto al fiume; in tal senso i nuovi volumi dovranno essere ubicati in modo da garantire da Via Spartaco Lavagnini opportuni varchi visivi liberi verso il fiume. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via S. Lavagnini nonché percorsi di collegamento con il parco fluviale retrostante. All'interno del comparto, sul fronte di via Lavagnini, è presente un edificio con caratteristiche tipologiche testimoniali da conservare. Dal punto di vista paesaggistico 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). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive, ecologiche e funzionali con il fiume; il nuovo volume dovrà essere articolato in relazione a rapporti visivi e d'affaccio con il corso d'acqua (sono da privilegiare ad es. tipologie a gradoni, terrazze verdi, aggetti, logge). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà 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). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	--



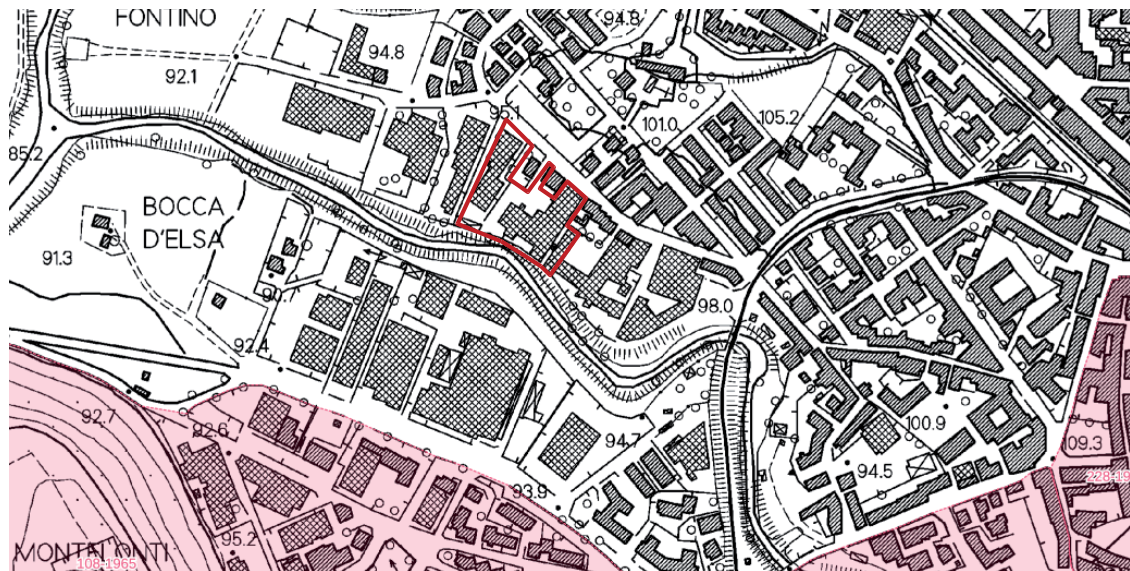
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda

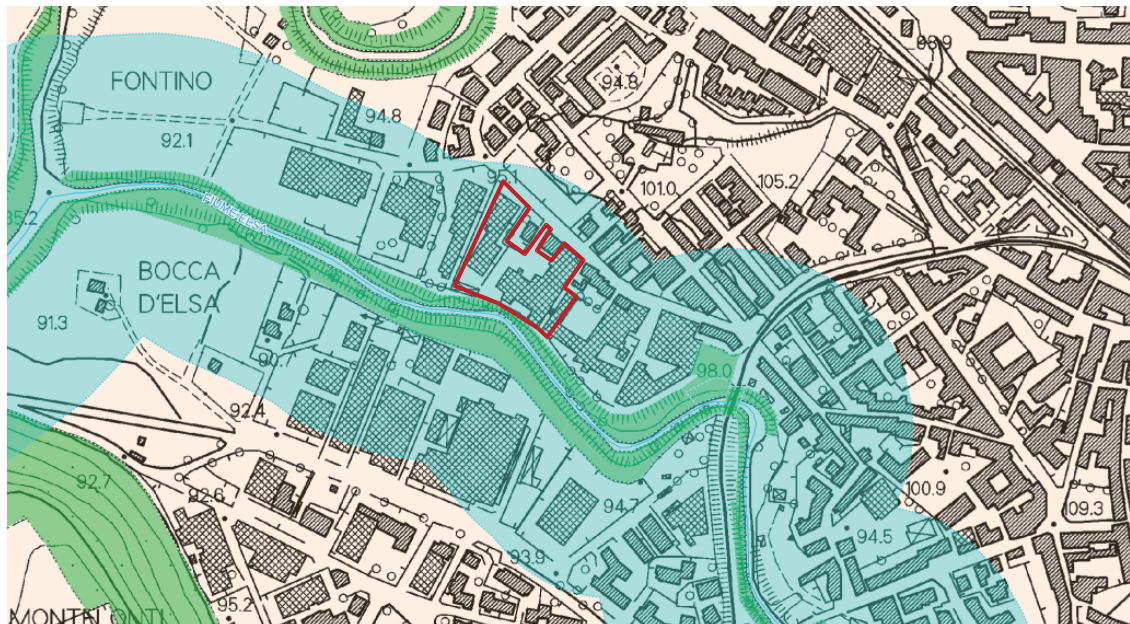


Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) *I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua*.

Il lato sud-ovest del Comparto confina con un'area vincolata per legge lettera g) *I territori coperti da foreste e boschi* che tuttavia non risulta essere interessata dalle previsioni della Scheda Norma.



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge.(D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

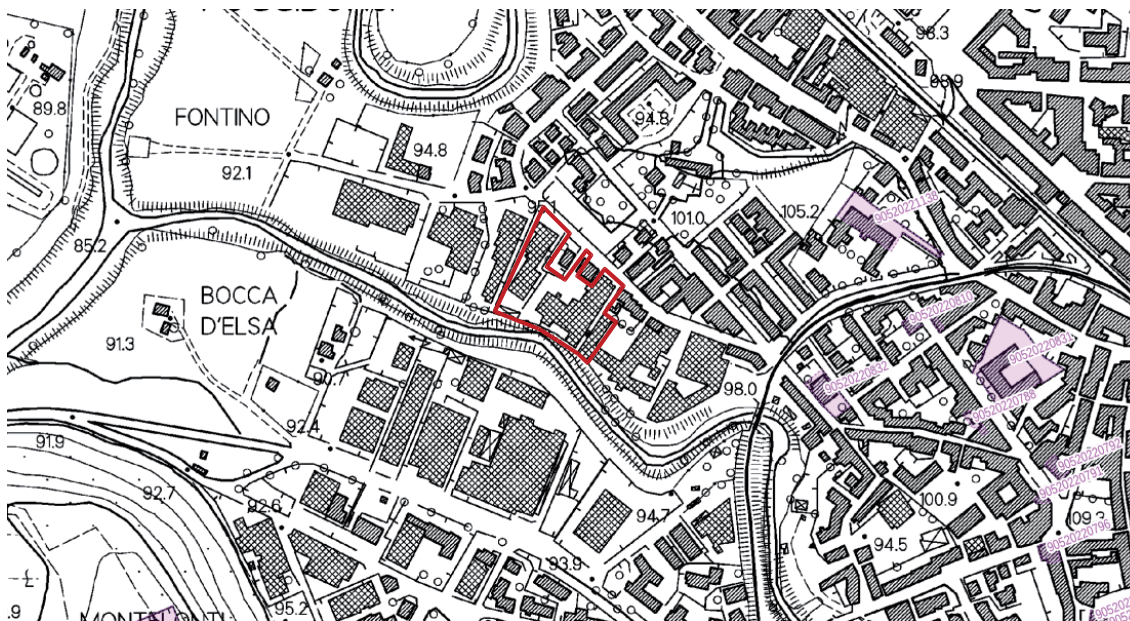


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (3.623 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	145	n.
Produzione RSU	81,98	t/anno
Consumi elettrici	158,63	MWh / anno
Abitanti equivalenti	104	n.
Fabbisogno idrico	7.592	mc/anno
Afflussi Fognari	7.592	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR7

Via S. Lavagnini

UTOE

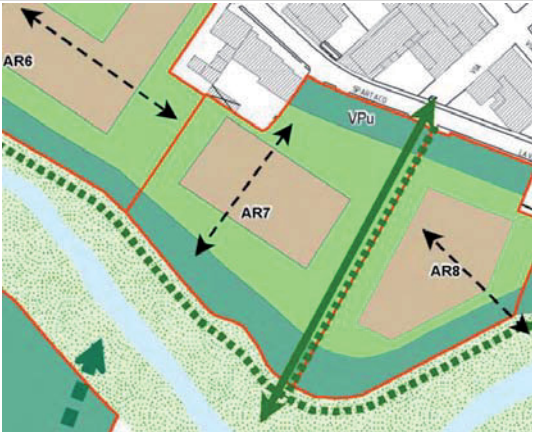
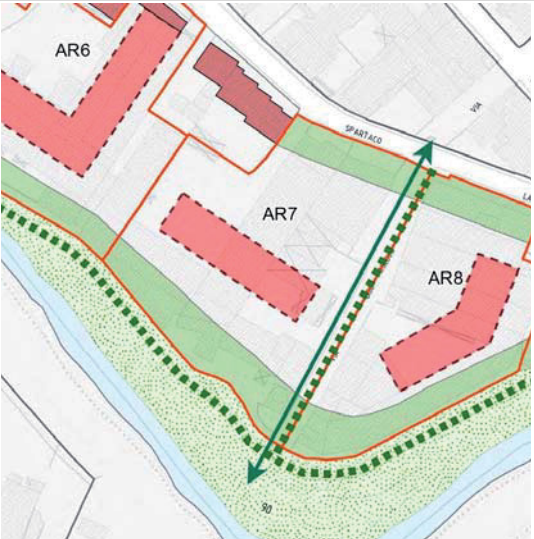
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area si colloca tra via Spartaco Lavagnini e il corso d'acqua, fa parte di un ambito di recente costruzione a funzione prevalentemente artigianale in parte dismesso, in parte sottoutilizzato; l'edificato è privo di valore architettonico. Il tessuto insediativo sul lato opposto di via Spartaco Lavagnini presenta funzioni urbane (residenze, servizi, commerciali, etc)
Superficie Territoriale	Mq 7146
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 3568 mq Volume esistente: 17183 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riquilibrificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il parco fluviale; incrementare quantitativamente e qualitativamente le connessioni funzionali, tra il sistema insediativo il fiume.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 2501 mq di SUL Hmax: 3 piani fuori terra Rcop 35% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e	Il progetto dovrà prevedere l'ubicazione delle aree pubbliche (verde attrezzato e parcheggi) in corrispondenza del

prescrizioni per la progettazione- disciplina paesaggistica	fronte strada e del fiume, in coerenza con le indicazioni dello schema direttore. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via Lavagnini, nonché garantire un percorso di collegamento con l'area verde retrostante che costituisce parte del parco fluviale. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto al fiume, anche attraverso opportuni varchi visivi. Gli interventi potranno prevedere la totale rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dal punto di vista paesaggistico 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). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi; di conseguenza i nuovi volumi dovranno essere articolati in relazione a rapporti visivi e d'affaccio con il corso d'acqua (sono da privilegiare ad es. tipologie a gradoni, terrazze verdi, aggetti, logge). Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines). Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà 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). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	--

Schema Direttore	Orientamenti progettuali
	

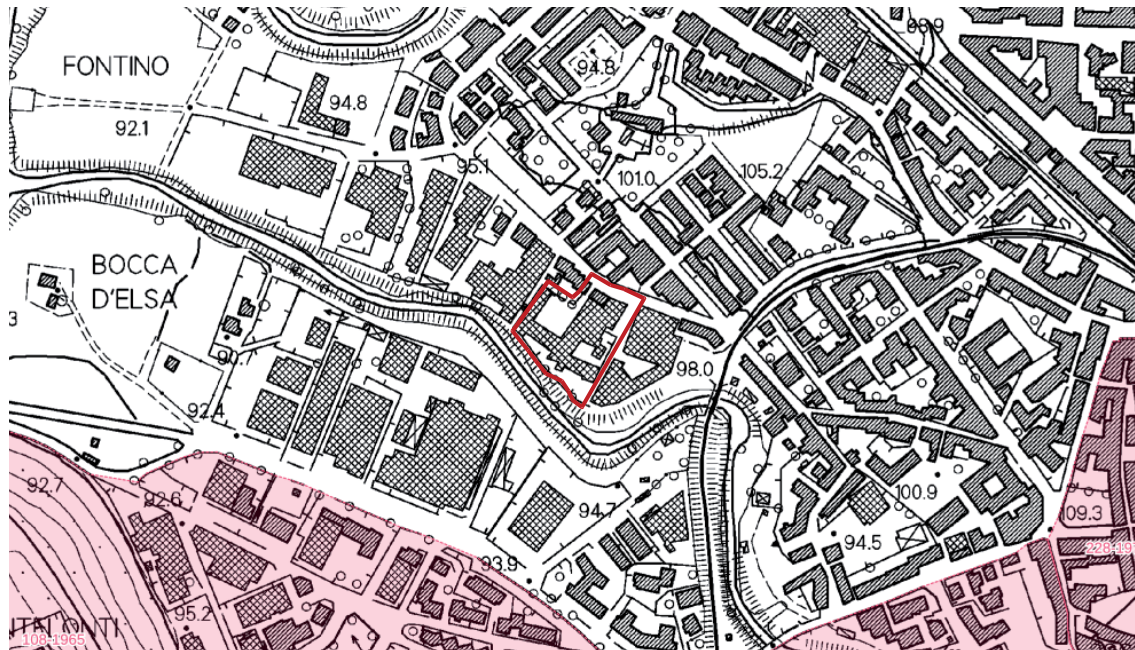
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda

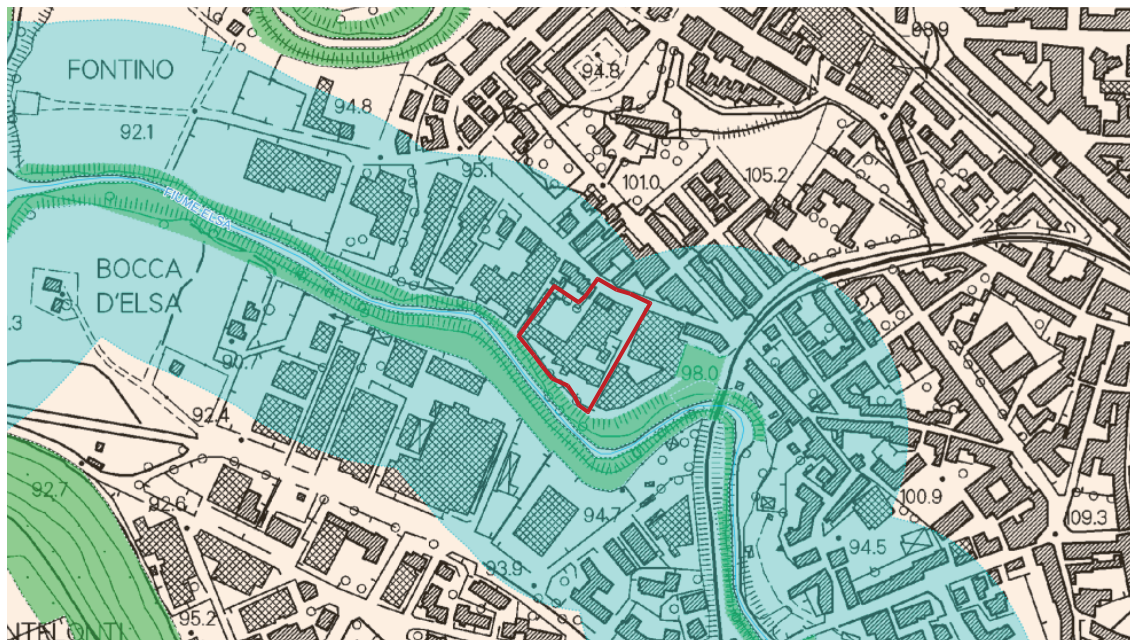


Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) *I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua*.

Il lato sud-ovest del Comparto confina con un'area vincolata per legge lettera g) *I territori coperti da foreste e boschi* che non risulta essere interessata dalle previsioni della Scheda Norma.



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

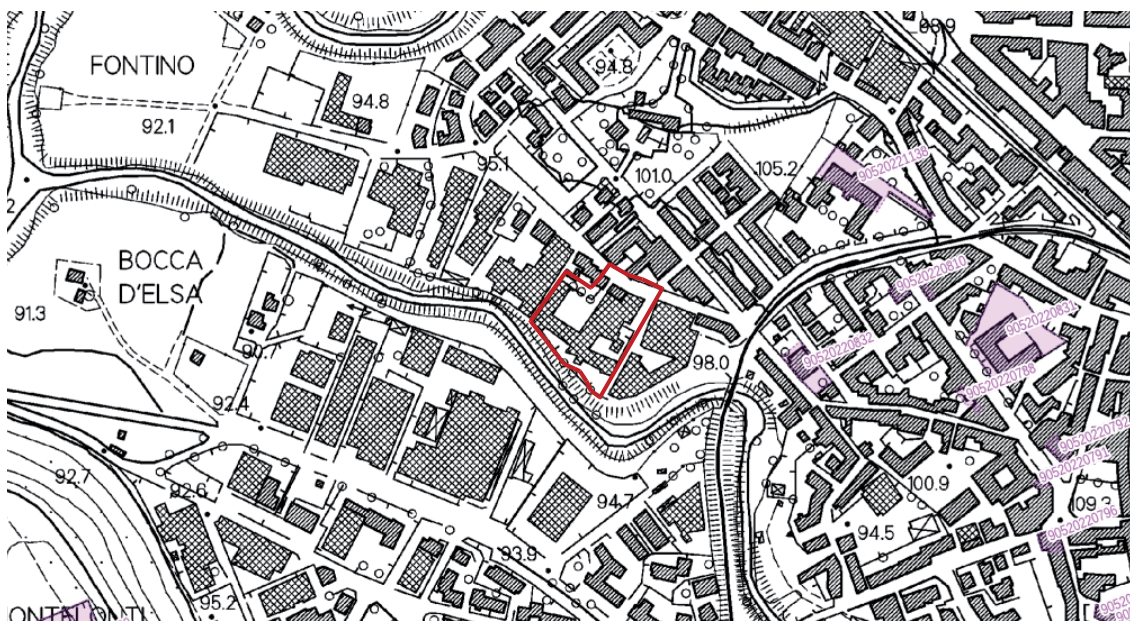


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (2.501 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	101	n.
Produzione RSU	57,11	t/anno
Consumi elettrici	110,49	MWh / anno
Abitanti equivalenti	72	n.
Fabbisogno idrico	5.256	mc/anno
Afflussi Fognari	5.256	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) i fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione "*Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica*", riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2

Pericolosità sismica 3

Pericolosità idraulica 2

Fattibilità geologica 2

Fattibilità sismica 3

Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **F53** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR8
Via S. Lavagnini

UTOE

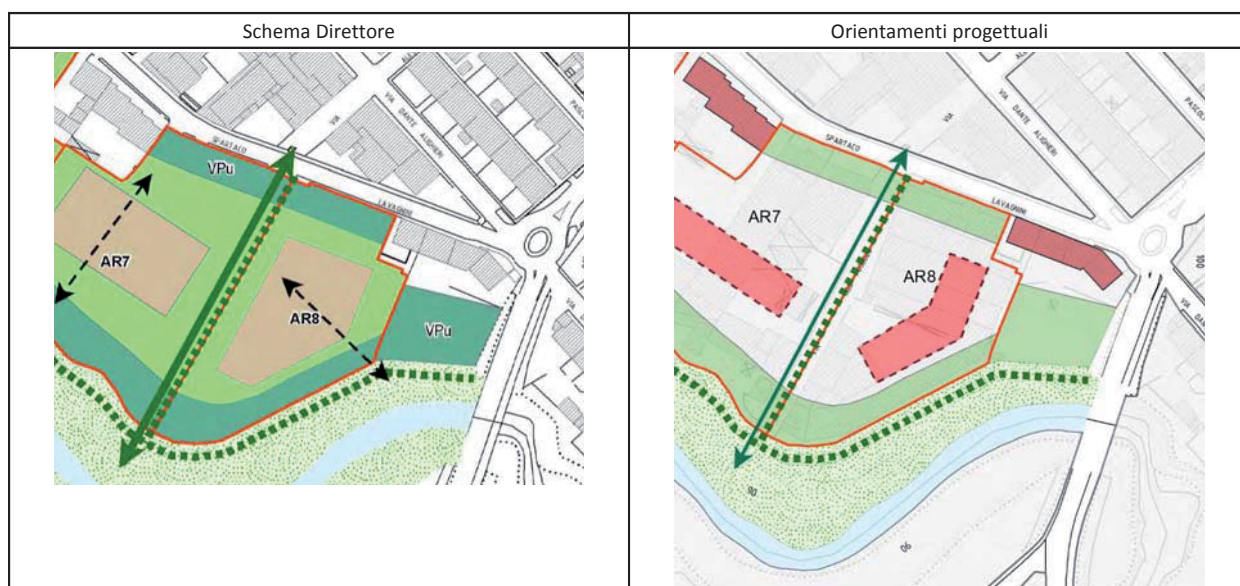
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area si colloca tra via Spartaco Lavagnini e il corso d'acqua, fa parte di un ambito di recente costruzione a funzione prevalentemente artigianale in parte dismesso, in parte sottoutilizzato; l'edificato è privo di valore architettonico. Il tessuto insediativo sul lato opposto di via Spartaco Lavagnini presenta funzioni urbane (residenze, servizi, commerciali, etc)
Superficie Territoriale	Mq 5029
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 3828 mq Volume esistente: 37618 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il parco fluviale; incrementare quantitativamente e qualitativamente le connessioni funzionali, tra il sistema insediativo il fiume.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 1760 mq di SUL Hmax: 10 m - 3 piani fuori terra Rcop 35% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.

Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fiume Elsa, fronte strada, nonché dell'area a verde in prossimità del ponte. Dovrà essere valorizzata la connessione percettiva, ecologica e funzionale tra il sistema insediativo e il parco fluviale. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto al fiume; in tal senso il nuovo volume dovrà garantire opportuni varchi visivi liberi verso il fiume. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via S. Lavagnini nonché percorsi di collegamento con il parco fluviale retrostante. Dal punto di vista paesaggistico 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). Dovrà quindi essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume; di conseguenza i nuovi volumi dovranno essere articolati in relazione a rapporti visivi e d'affaccio con il corso d'acqua (sono da privilegiare ad es. tipologie a gradoni, terrazze verdi, aggetti, logge). Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà 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.). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	---



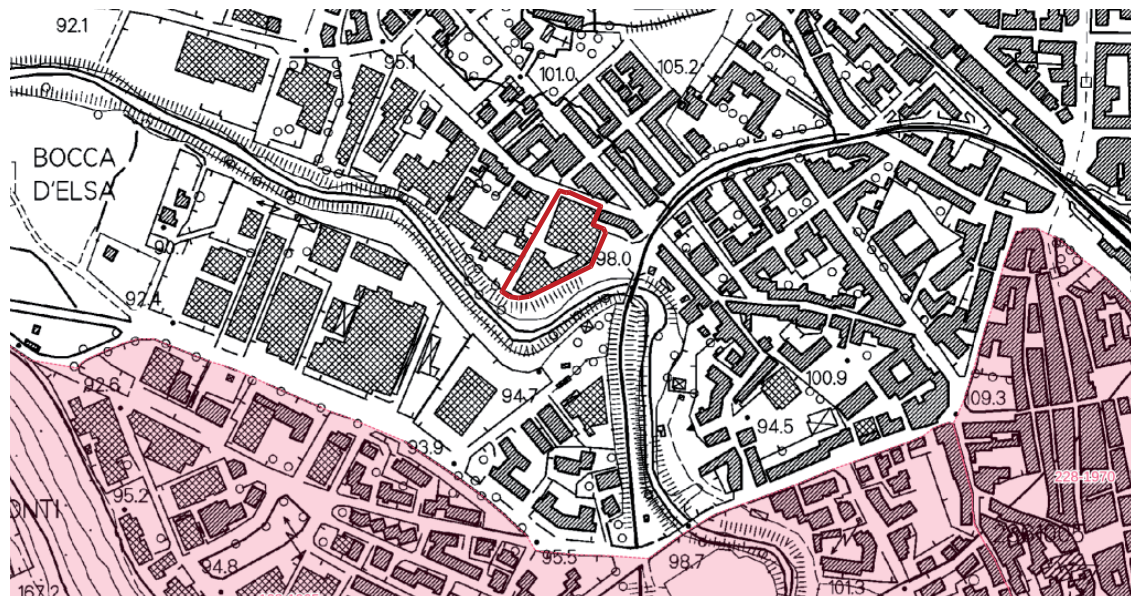
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda

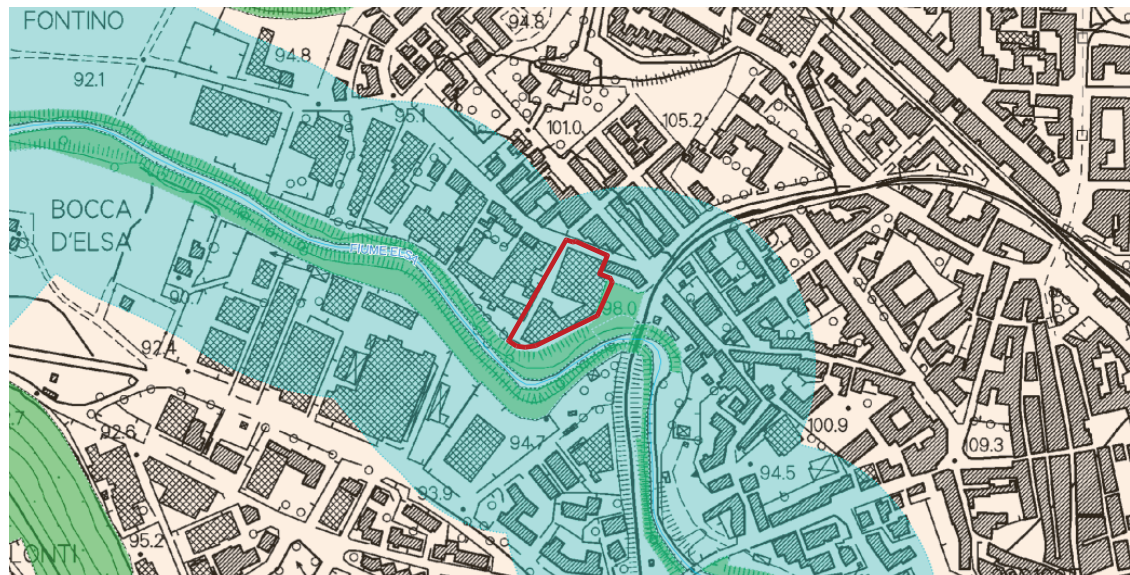


Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142) lettera c) *I fiumi, i torrenti e corsi d'acqua*.

Il lato sud e parte del lato est del perimetro del Comparto sono fiancheggiati da aree tutelate per legge, lettera g) *I territori coperti da foreste e boschi* che non risultano interessate dalla previsione della Scheda Norma.



Legenda



Aree tutelate lettera c)

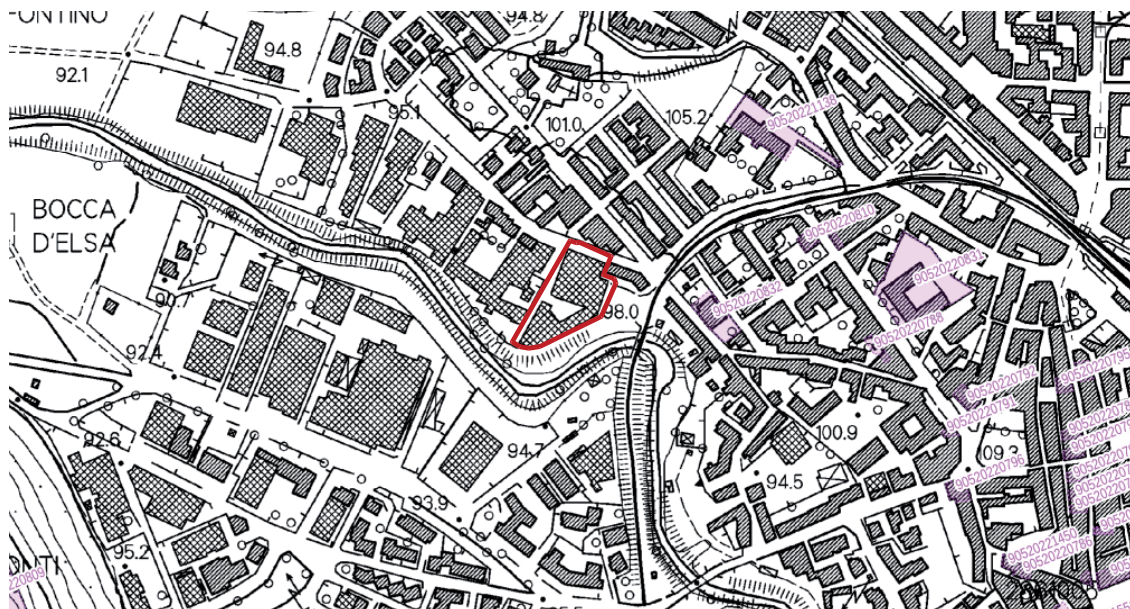


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004



Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (1.760 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	71	n.
Produzione RSU	40,14	t/anno
Consumi elettrici	77,67	MWh / anno
Abitanti equivalenti	51	n.
Fabbisogno idrico	3.723	mc/anno
Afflussi Fognari	3.723	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2

Pericolosità sismica 3

Pericolosità idraulica 2

Fattibilità geologica 2

Fattibilità sismica 3

Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR9

Via Sangallo

UTOE

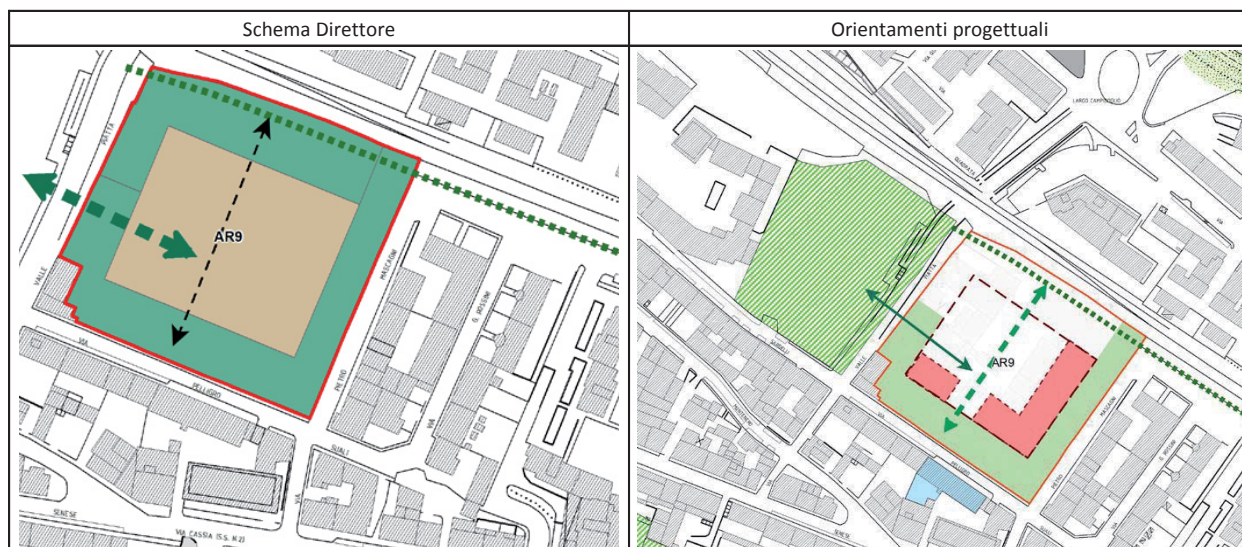
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

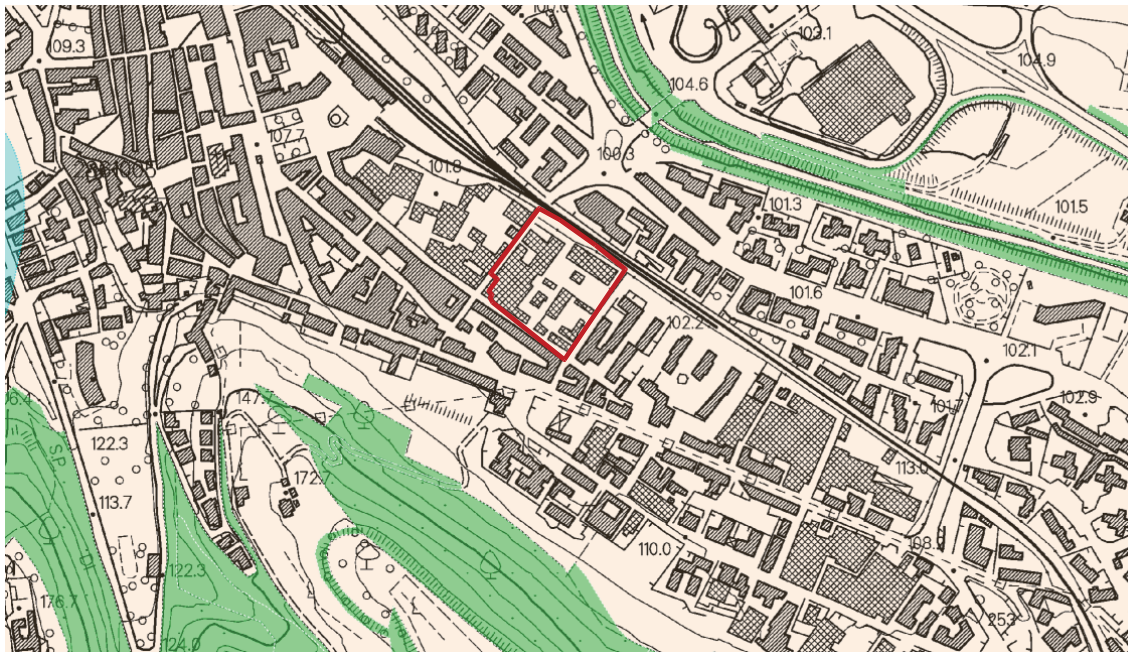
Descrizione dell'area	L'area è interna al tessuto insediativo, risulta in posizione strategica rispetto alla vicinanza con il centro storico e prospiciente il parco di via Valle Piatta. Attualmente l'area è connotata da degrado urbanistico, gli edifici artigianali presenti nel comparto sono prevalentemente dismessi e in pessimo stato di conservazione.
Superficie Territoriale	Mq 12264
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 6001 mq Volume esistente: 27282 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche con il parco prospiciente di Via Valle Piatta e con il tessuto insediativo esistente.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14 L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali
Funzioni ammesse	Direzionale, Servizi, Residenziale compreso esercizi di vicinato (fino a un massimo del 70% di SUL). 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA o atto di rigenerazione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 4292 mq di SUL Hmax: fino a 4 piani fuori terra Rcop 30% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 25% della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche e a verde, in corrispondenza del fronte strada e dell'area lungo la ferrovia, nonché in connessione visiva e funzionale con il

per la progettazione- disciplina paesaggistica	Parco di Via Sardelli. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantite le relazioni percettive e funzionali con il sistema del verde rispetto al tessuto; in tal senso il nuovo volume dovrà garantire opportuni varchi visivi liberi verso il parco e l'area a verde interna al nuovo isolato/corte. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via P.Suali e P. Mascagni, nonché connessioni con il Parco e percorsi di collegamento con il percorso ciclo-pedonale lungo la ferrovia retrostante. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; il volume dovrà essere articolato attraverso passaggi, logge, varchi che mettano in relazione lo spazio non edificato. Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente, in tal senso il progetto potrà prevedere il mantenimento totale o parziale del fronte in muratura di via PelligroSuali. 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.). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada P.Mascagni, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva
---	--



2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

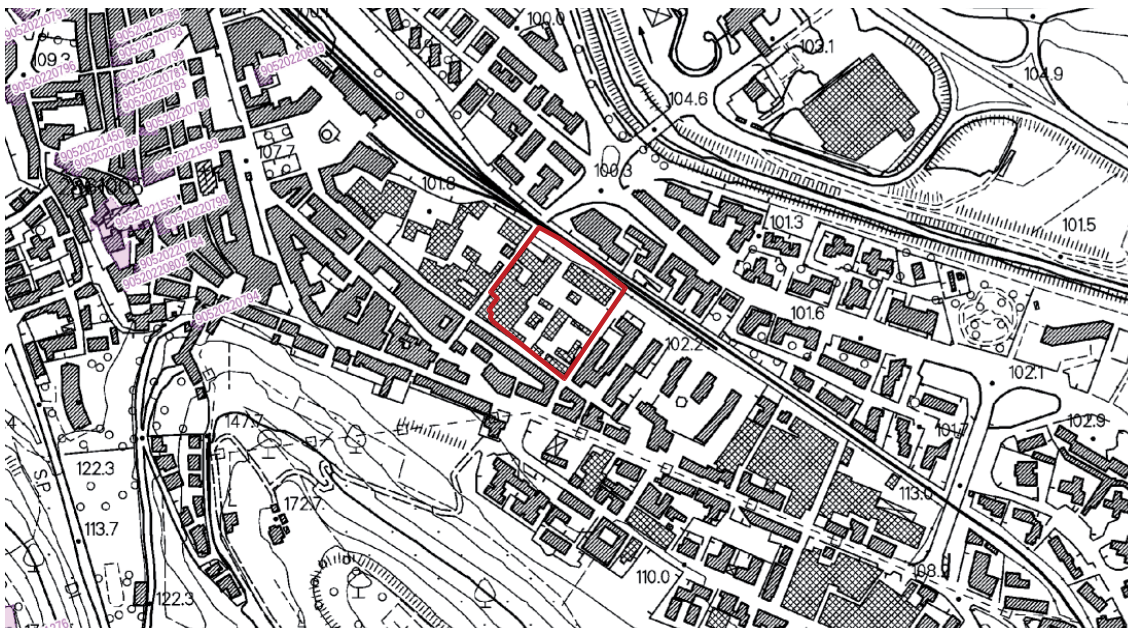


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

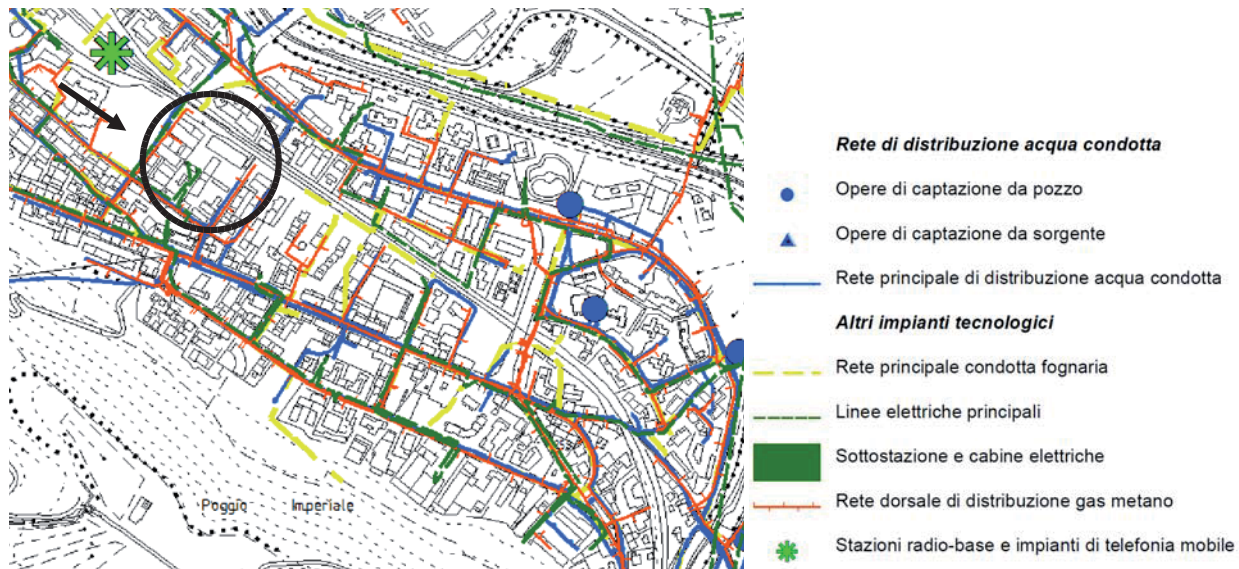
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1

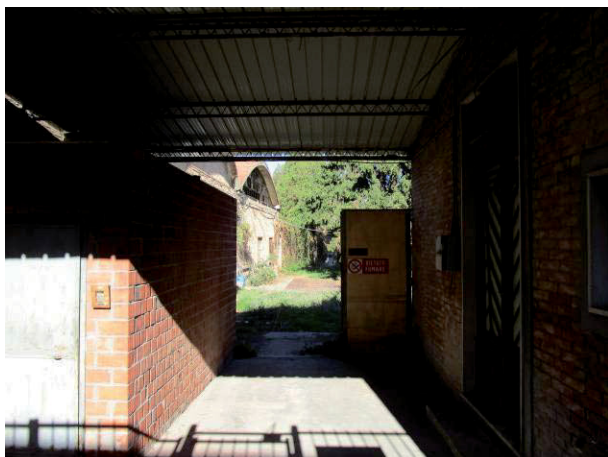


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

Foto 6



Foto 7

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il 70% della SUL disponibile (3.004 mq) sia destinata alla funzione residenziale e il 30% (1.288 mq) alla funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	146	n.
Produzione RSU	82,55	t/anno
Consumi elettrici	159,72	MWh / anno
Abitanti equivalenti	112	n.
Fabbisogno idrico	8.176	mc/anno
Afflussi Fognari	8.176	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo DM 29/08/1970 –G.U. 228 del 1970.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle “Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana” redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2

Pericolosità sismica 3

Pericolosità idraulica 2

Fattibilità geologica 2

Fattibilità sismica 3

Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **F53** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR10
Via Senese

UTOE

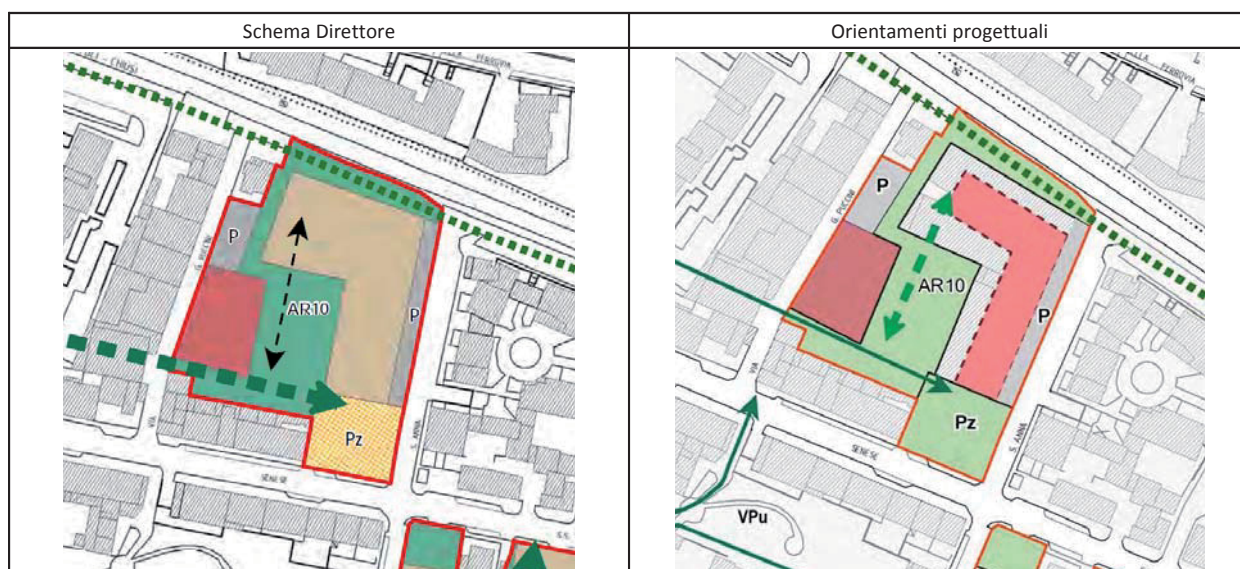
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area, interna al tessuto insediativo, è saturata e connotata da degrado urbanistico, gli edifici artigianali presenti nel comparto sono prevalentemente dismessi e in pessimo stato di conservazione. Gli edifici risultano privi di valore, soltanto quelli evidenziati in cartografia lungo via Puccini sono di valore testimoniale
Superficie Territoriale	7027 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 5547 mq Volume esistente: 1310 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con il tessuto insediativo esistente.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14 L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale (fino a un massimo del 70% di sul). 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 2459 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra Rcop 30% La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge
Direttive e prescrizioni per la	Il progettodovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza dei fronti strada Via Senese e Via S. Anna. Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantite le relazioni percettive e funzionali con il sistema del

progettazione- disciplina paesaggistica	verde, rispetto al tessuto. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovranno essere mantenute le architetture degli edifici ex produttivi/artigianali evidenziate nello schema direttore, quali elementi testimoniali. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via S. Anna, un giardino pubblico di testata, nonché connessioni con il tessuto e percorsi di collegamento con il percorso ciclo-pedonale lungo la ferrovia retrostante. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso il volume dovrà prevedere attraverso passaggi, logge, varchi che mettano in relazione lo spazio non edificato. Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. 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.). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo via S. Anna, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	--



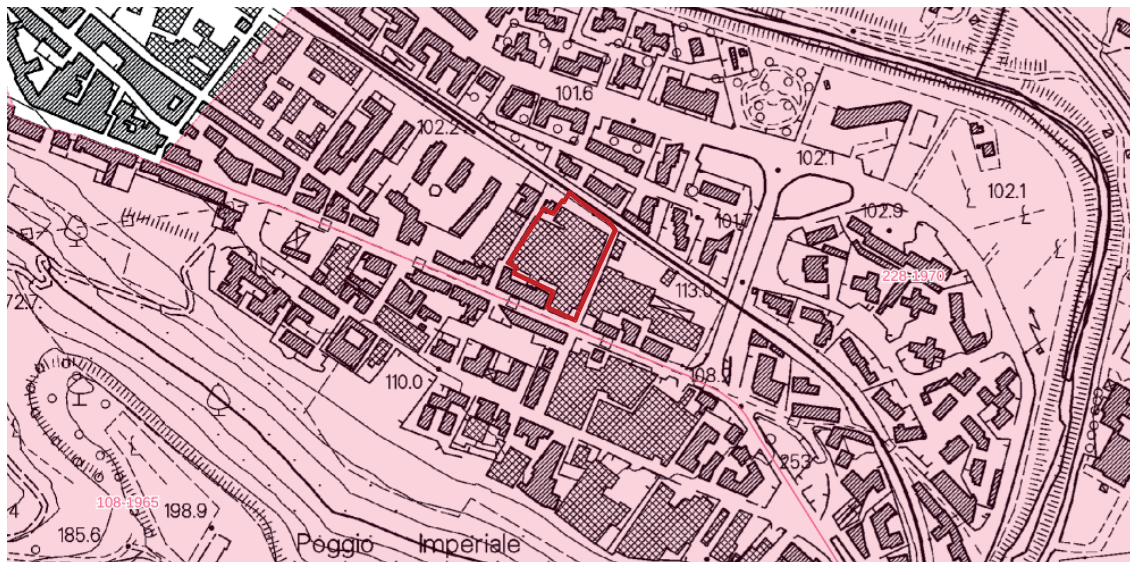
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo DM 29/08/1970 – G.U. 228 del 1970.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

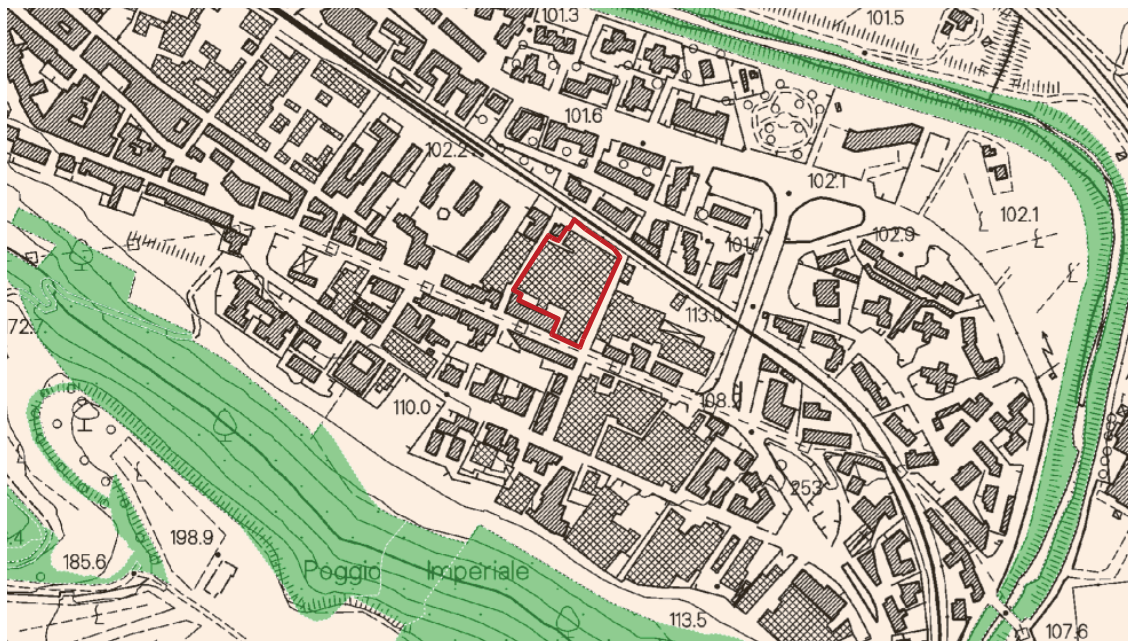
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

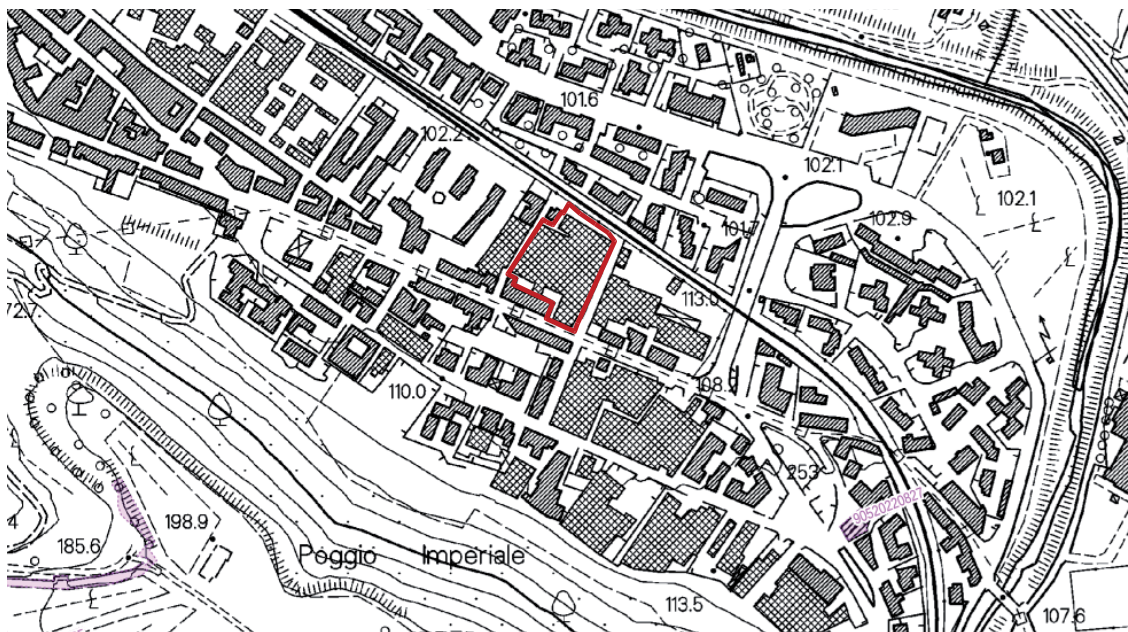


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

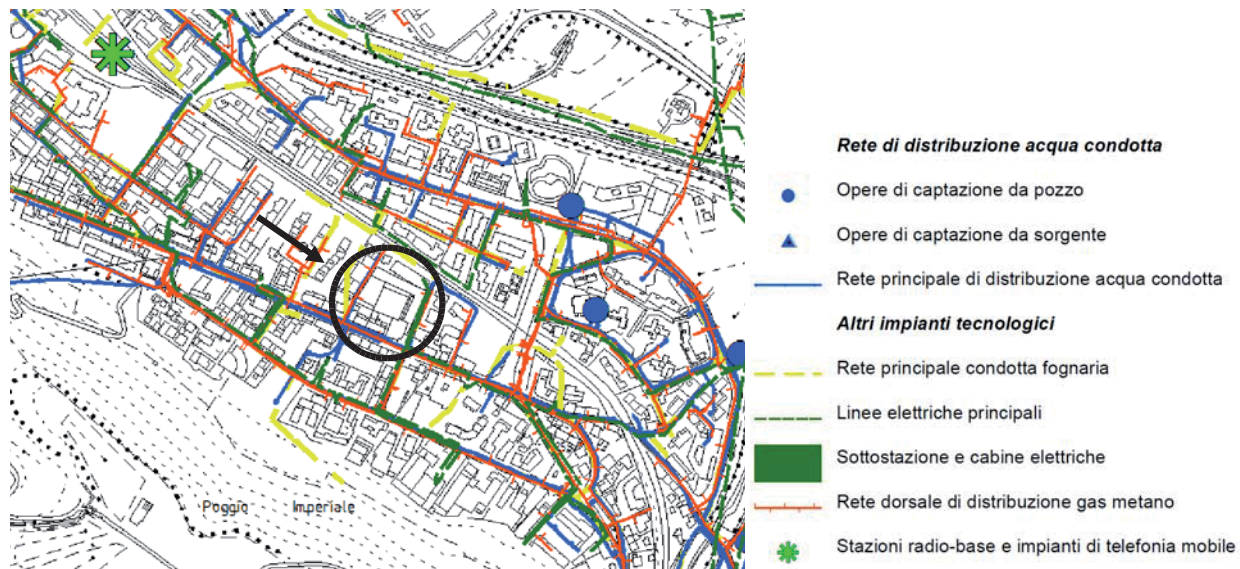
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il 70% della SUL disponibile (1.721 mq) sia destinata alla funzione residenziale e il 30% (738 mq) alla funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	84	n.
Produzione RSU	47,49	t/anno
Consumi elettrici	91,90	MWh / anno
Abitanti equivalenti	64	n.
Fabbisogno idrico	4.672	mc/anno
Afflussi Fognari	4.672	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo DM 29/08/1970 – G.U. 228 del 1970.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *“Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”* redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR11

Via Sangallo

UTOE

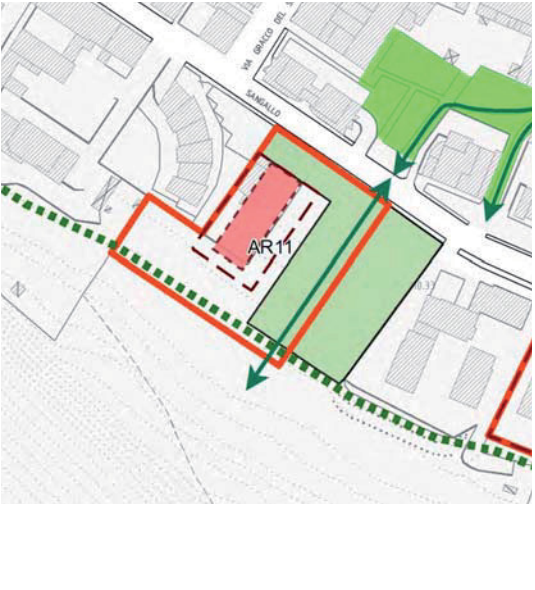
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

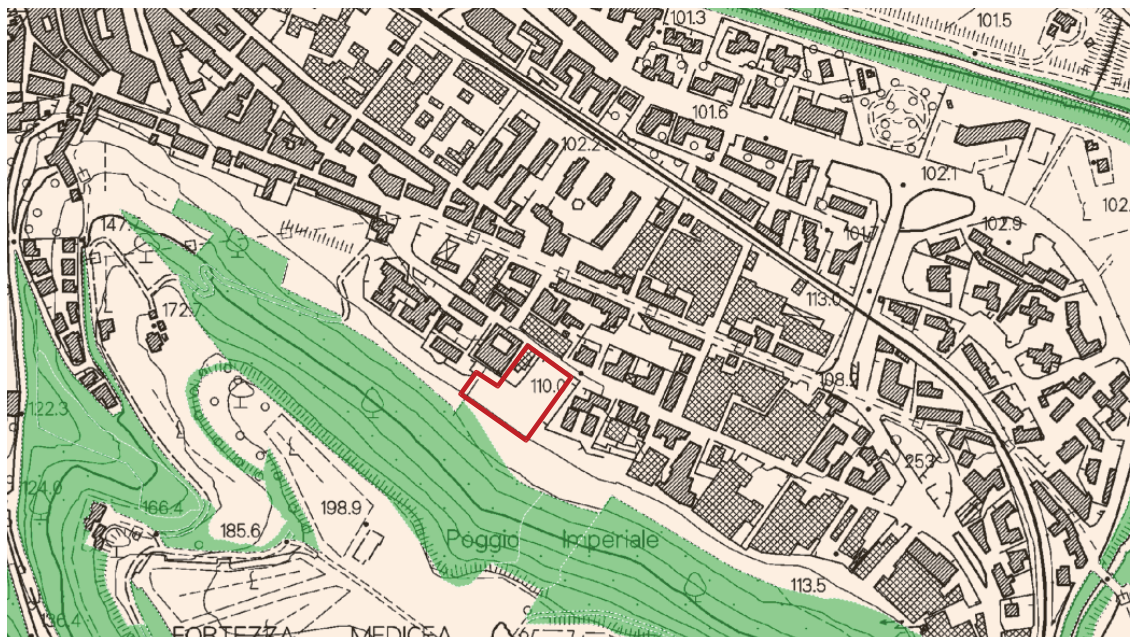
Descrizione dell'area	'area affaccia su Via Sangallo e sul retro è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza. L'edificio sottoutilizzato risulta contiguo a un'area a verde di proprietà comunale ed è confinante con un edificio residenziale sociale. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi
Superficie Territoriale	3453 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 328 mq Volume esistente: 1310 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l'emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché instaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via San Gallo.
Strumento di attuazione	PUC o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PUC o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Fino a 650 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra Rcop 15% La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.

Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada nonché in adiacenza con l'area di proprietà pubblica. Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantito l'arretramento del costruito, favorendo le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde(bosco), il verde pubblico esistente prospiciente il comparto. Gli alberi esistenti tra l'edificio residenza sociale e il presente comparto dovranno essere mantenuti. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso il nuovo volume dovrà essere ubicato perpendicolarmente a via Sangallo in modo da favorire le relazioni funzionali e percettive con la Fortezza. Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. 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.). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
--	--

Schema Direttore	Orientamenti progettuali
	

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge.(D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

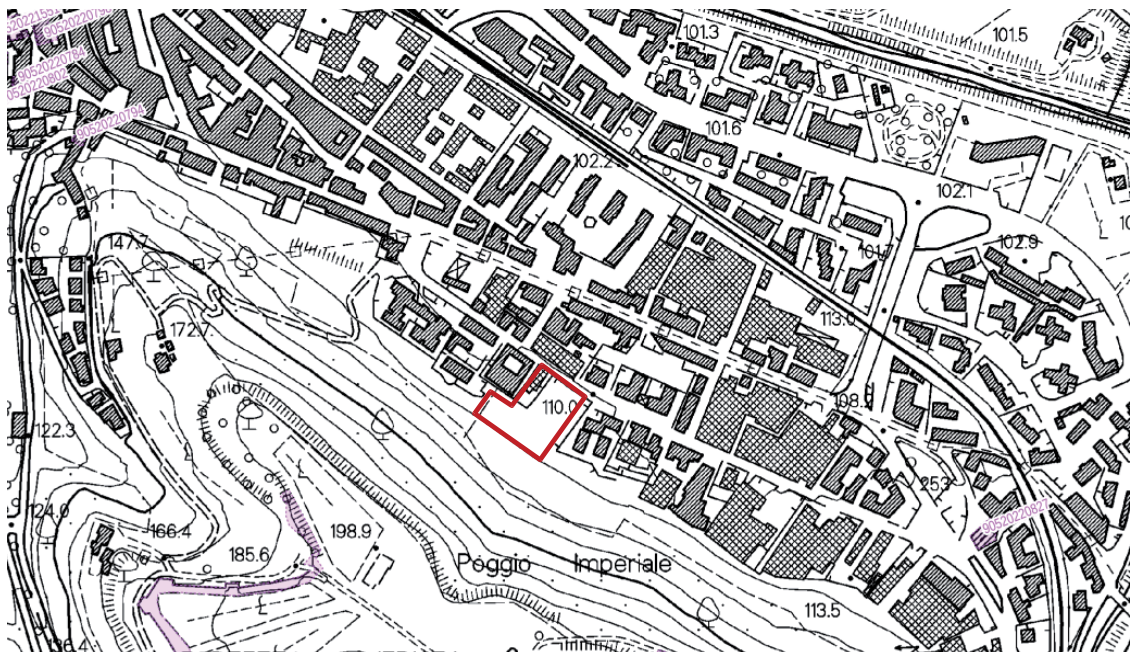


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

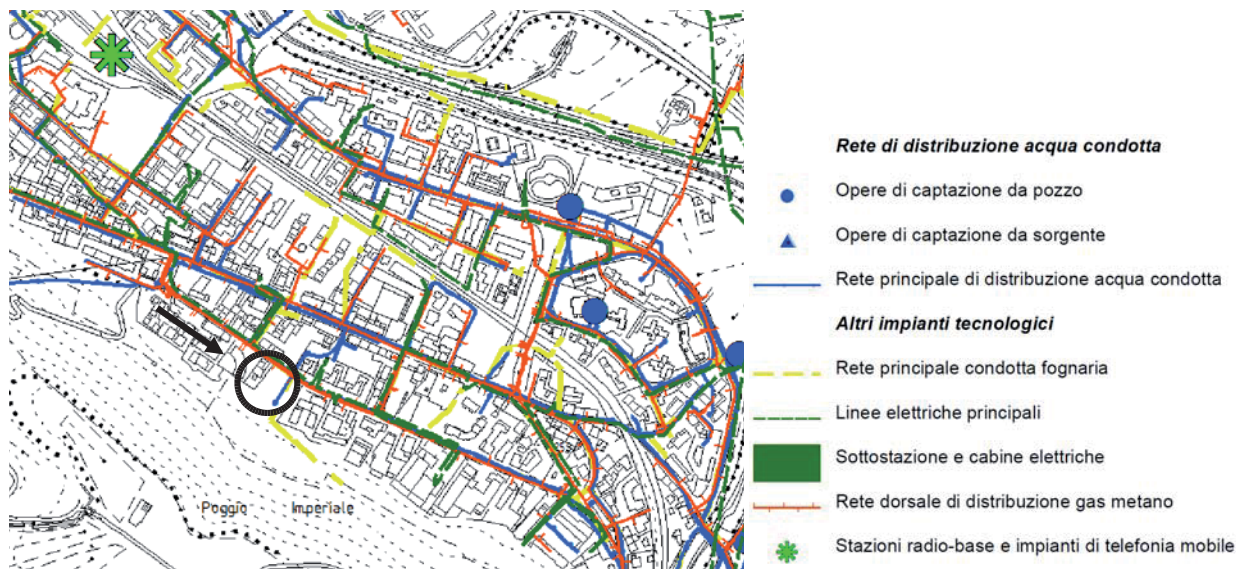
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (650 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	26	n.
Produzione RSU	14,70	t/anno
Consumi elettrici	28,44	MWh / anno
Abitanti equivalenti	19	n.
Fabbisogno idrico	1.387	mc/anno
Afflussi Fognari	1.387	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 2 - 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **F53** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR12

Via Sangallo

UTOE

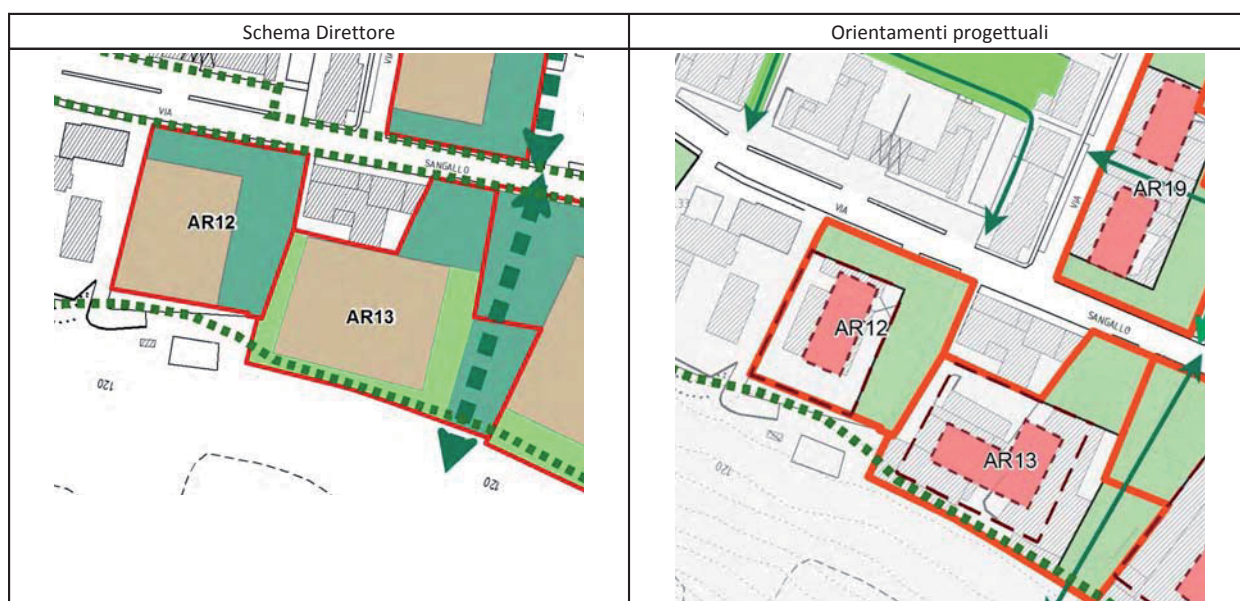
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area affaccia su Via Sangallo e sul retro è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. L'edificato, di recente costruzione, è in buone condizioni, tuttavia risulta sottoutilizzato.
Superficie Territoriale	2369 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1007 mq Volume esistente: 4755 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l'emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via Sangallo.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Direzionale, Servizi, Residenziale compreso esercizi di vicinato (fino a un massimo del 70% di sul). 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 829 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra Rcop 30% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. La SUL 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
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada.

per la progettazione-disciplina paesaggistica	Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito l'arretramento del costruito, favorendo le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde (bosco). Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla Scheda Norma. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso il volume dovrà essere ubicato perpendicolarmente a via Sangallo in modo da favorire le relazioni funzionali e percettive con la Fortezza. 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). 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. I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
--	---



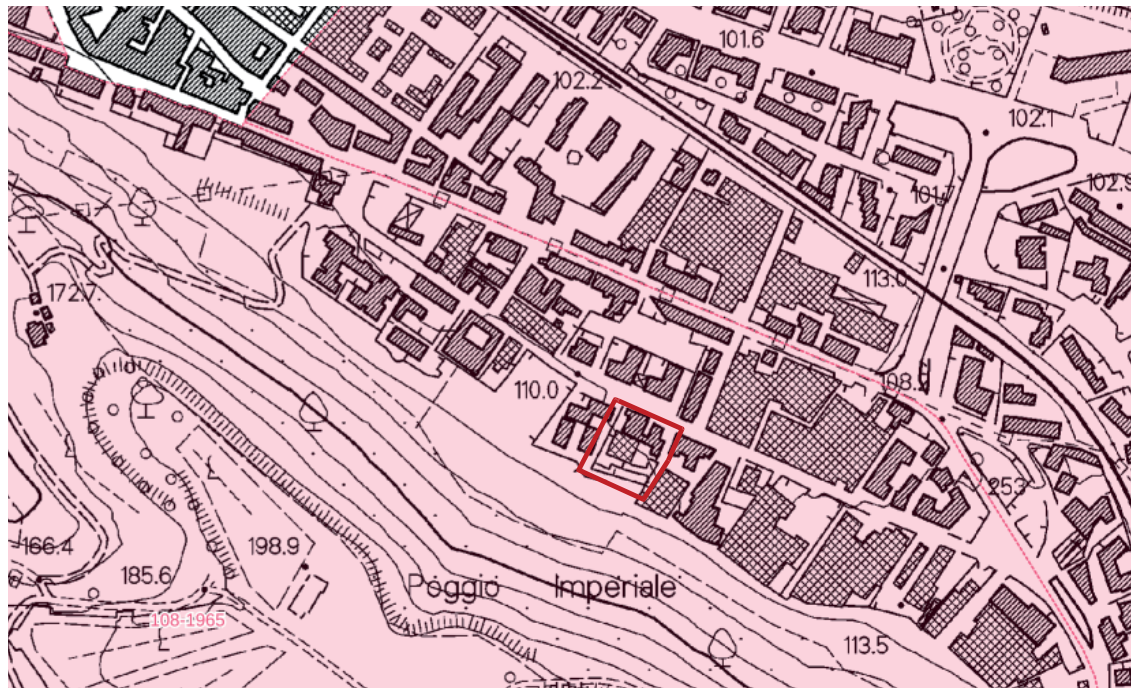
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.



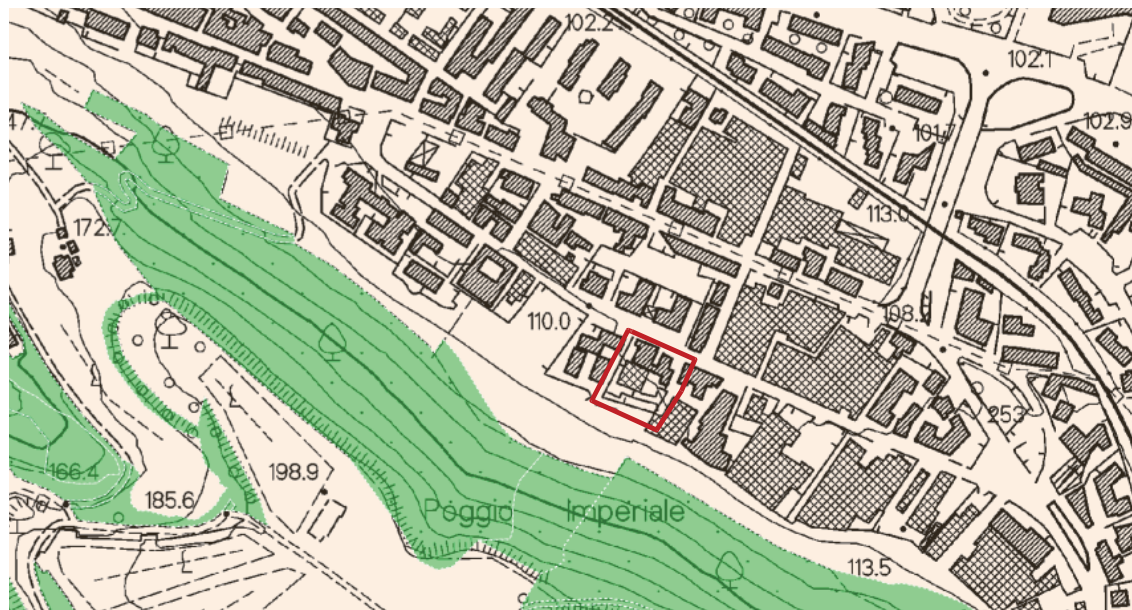
PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda

	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970
---	--

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

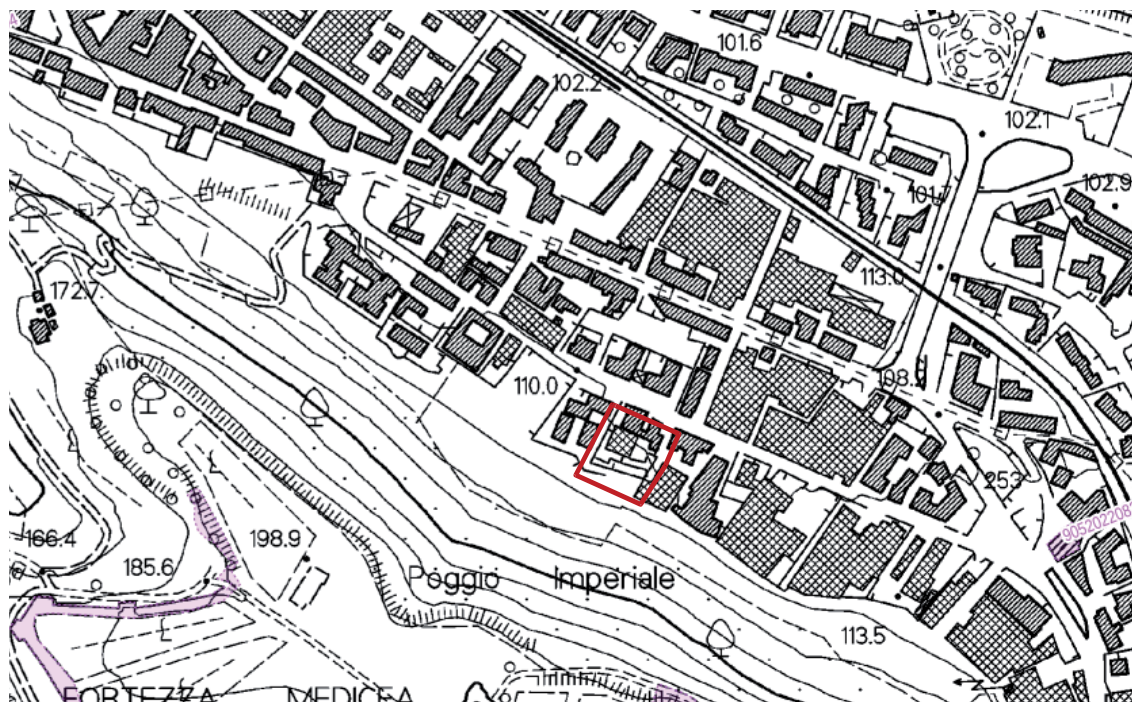


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

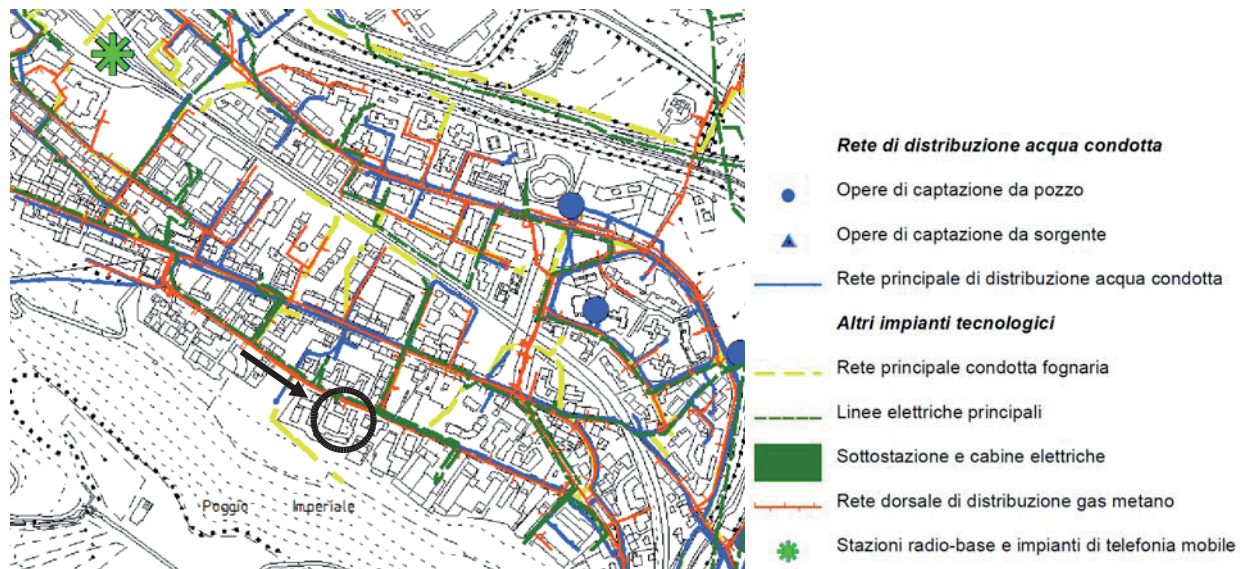
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il 70% della SUL disponibile (580 mq) sia destinata alla funzione residenziale e il 30% (249 mq) alla funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	29	n.
Produzione RSU	16,40	t/anno
Consumi elettrici	31,73	MWh / anno
Abitanti equivalenti	22	n.
Fabbisogno idrico	1.606	mc/anno
Afflussi Fognari	1.606	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile"

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR13

Via Sangallo

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area affaccia su Via Sangallo e sul retro è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Il comparto è interessato da volumi a carattere prevalentemente commerciali-artigianali. In corrispondenza del fronte strada, esterno al comparto, è presente un edificio con il quale il progetto dovrà relazionarsi.
Superficie Territoriale	3751 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1983 mq Volume esistente: 11804 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l'emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché instaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via Sangallo.
Strumento di attuazione	PUC o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Direzionale, Servizi, Residenziale compreso esercizi di vicinato (fino a un massimo del 70% della sul). 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PUC o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 1313 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra Rcop 30% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.

Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada, nonché in stretta relazione con il sistema del verde collegato al comparto 1_AR14. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Nell'organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito l'arretramento del costruito, favorendo le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde(bosco). Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso il volume dovrà essere ubicato in corrispondenza dell'edificio esistente al fine di instaurare libere visuali verso la Fortezza. Dovrà essere creata un'area a verde in aderenza al comparto 1_AR14 Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. 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). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	---



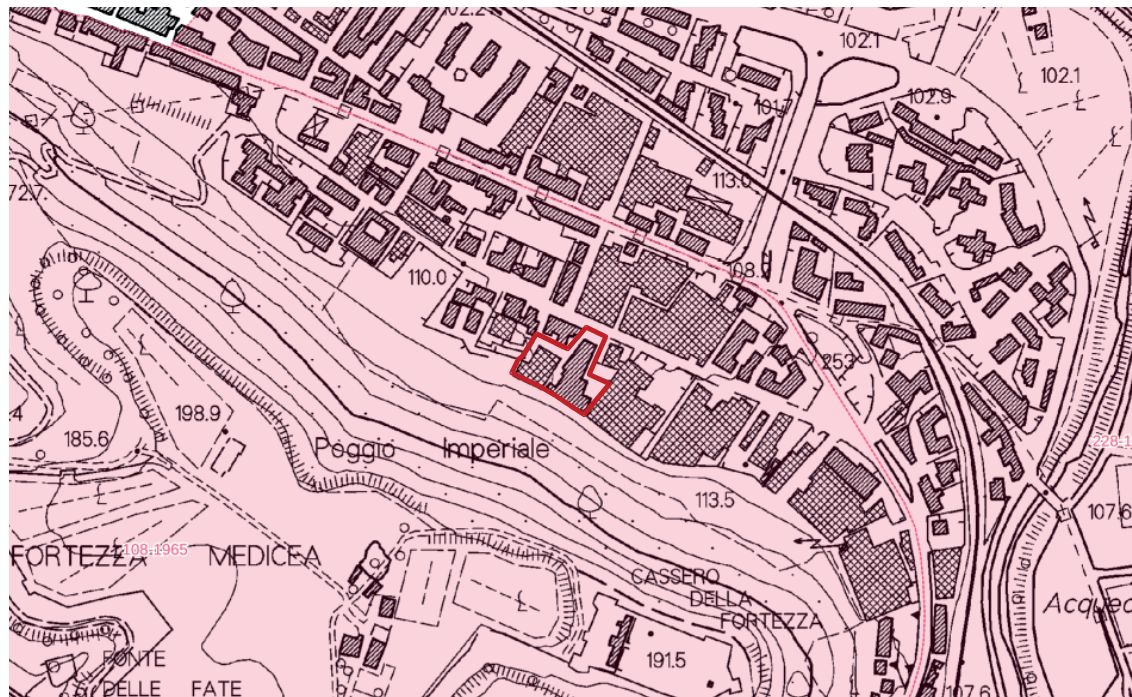
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo DM 06/04/1965 G.U. 108 del 1965.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

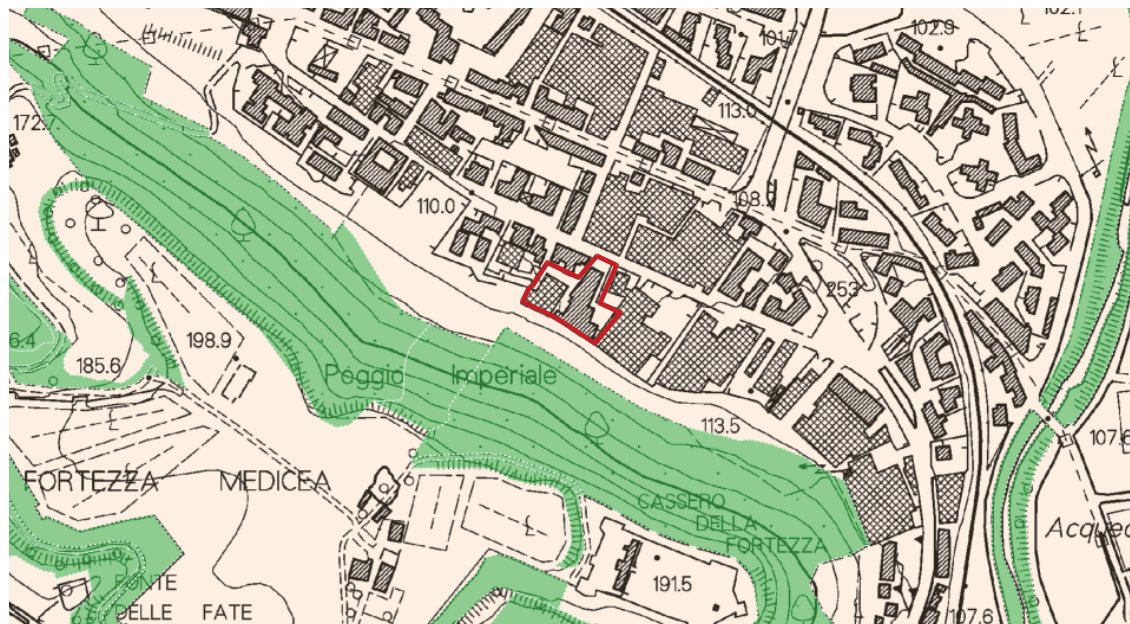
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).

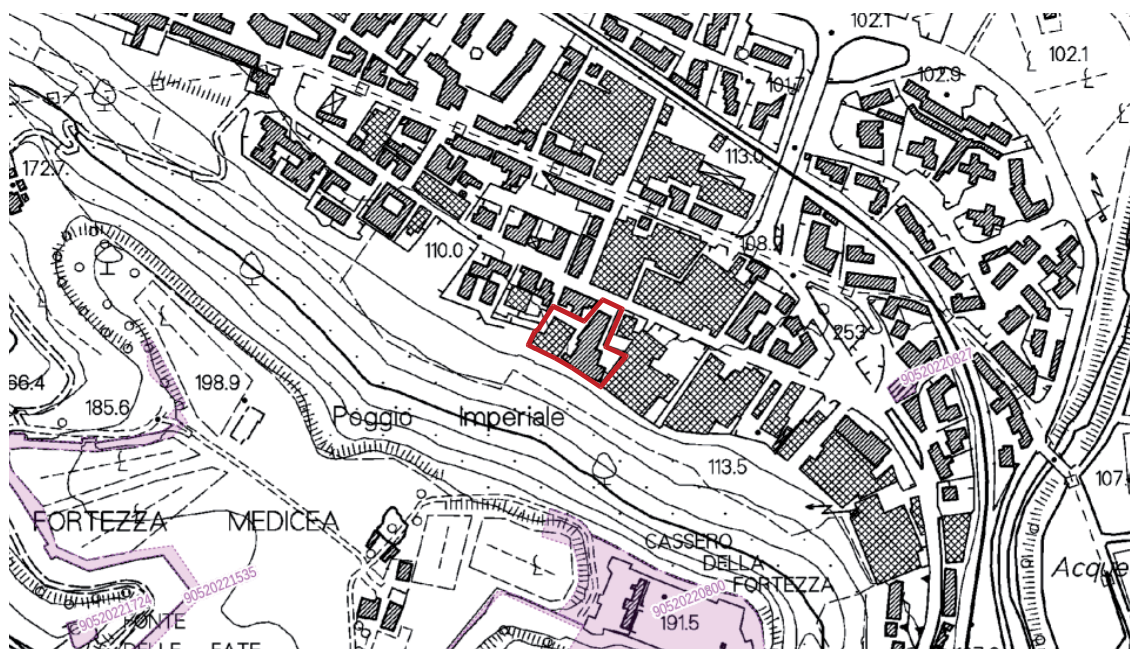


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004



SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

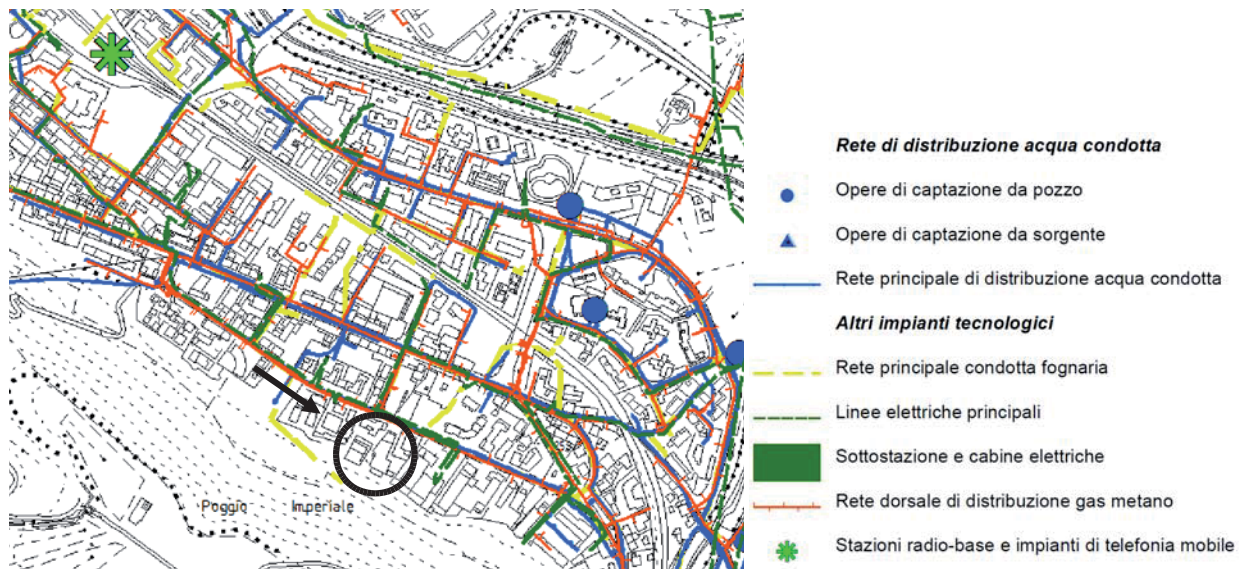
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il 70% della SUL disponibile (919 mq) sia destinata alla funzione residenziale e il 30% (394 mq) alla funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	45	n.
Produzione RSU	25,44	t/anno
Consumi elettrici	49,23	MWh / anno
Abitanti equivalenti	35	n.
Fabbisogno idrico	2.555	mc/anno
Afflussi Fognari	2.555	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR14
Via Sangallo

UTOE

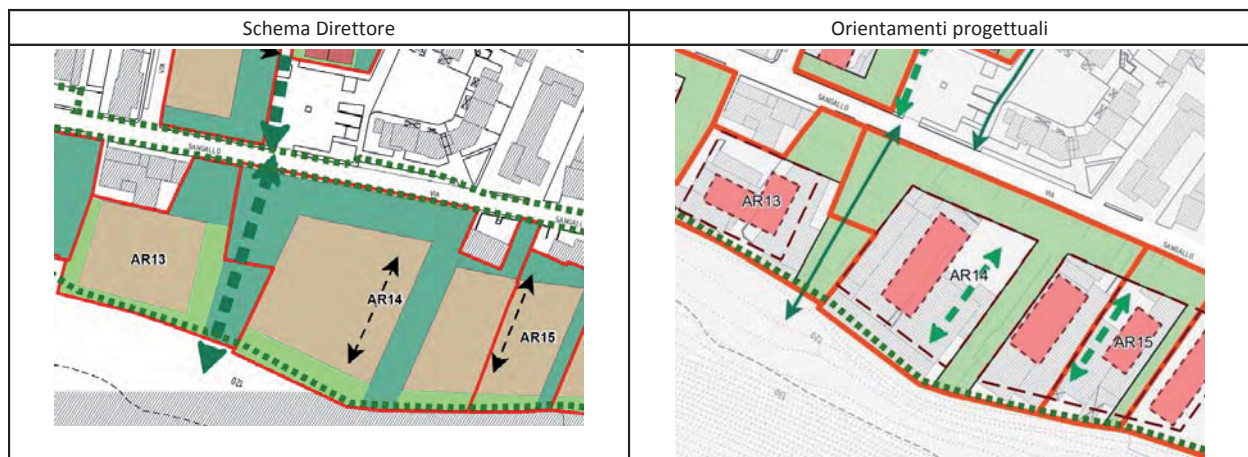
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area affaccia su Via Sangallo e sul retro è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Gli edifici sottoutilizzati, non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	8626 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 5134 mq Volume esistente: 38250 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l'emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via Sangallo.
Strumento di attuazione	Intervento di rigenerazione ai sensi art. 125 L.R. 65/14 in conformità all'Atto di ricognizione approvato con DCC n. 21/2017.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale e Servizi (solo al piano terreno). 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.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero della SUL esistente legittima con possibilità di incremento percentuale fino ad un massimo del 35%. Hmax: fino a 4 piani fuori terra Rcop 35% La SUL 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.
Standard Urbanistici	Dovranno essere garantiti gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68. L'attuazione di incrementi premiali di SUL determina una maggiorazione pari al 50% della quota di standard rispetto alla dotazione minima sopra indicata.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-	I nuovi edifici dovranno essere realizzati in posizione arretrata rispetto al fronte strada, lungo il quale si dovranno sviluppare prevalentemente le aree destinate a standard urbanistici, prevedendo anche la possibilità di un accesso all'area verde limitrofa alla Fortezza Medicea. La progettazione dovrà configurarsi organica e unitaria e garantire almeno i seguenti obiettivi prestazionali:

disciplina paesaggistica	- l'assetto urbanistico di progetto dovrà tener conto delle relazioni funzionali e percettive con il comparto di rigenerazione adiacente, al fine di promuovere soluzioni unitarie e organiche sotto gli aspetti della morfologica e dell'allineamento dei corpi edilizi, della disposizione delle aree pubbliche e degli standard, dei collegamenti con i percorsi e le infrastrutture di mobilità. - l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il comparto e la Rocca sovrastante, tutelando i rapporti di reciproca intervisibilità; - la salvaguardia delle visuali panoramiche e dei varchi ineditati di connessione funzionale; - la permanenza e l'implementazione delle connessioni ecologiche in quanto rappresentano le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra il contesto urbanizzato e non. Sono da evitare saldature percettive, ambientali e funzionali attraverso l'individuazione di corridoi di relazione che devono essere mantenuti, salvaguardati e implementati al fine di rispettare la morfologia e il contesto paesaggistico. - la tipologia edilizia dei nuovi volumi dovrà essere improntata alla semplicità, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo; sono da privilegiare soluzioni di coperture piane verdi/inerbite e/o terrazze verdi. - l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche che rispettino il contesto paesaggistico circostante. Evitare la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde. - l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia. - le soluzioni progettuali dovranno dialogare con il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto di sistemazione a verde; - la valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la progettazione e l'implementazione della dotazione di standard, nonché il collegamento funzionale con la rete di mobilità urbana, con particolare riferimento a quella ciclopeditone. (Scheda n. 1 Atto di ricognizione approvato con DCC n. 21/2017)
--------------------------	---



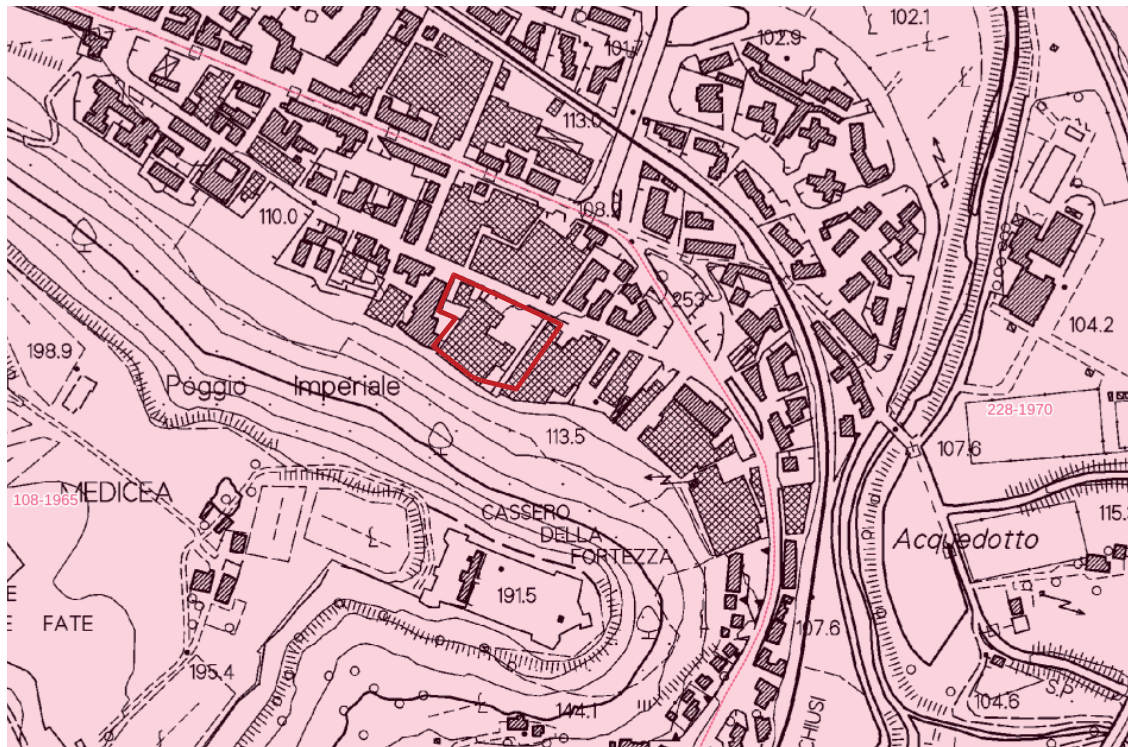
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo DM 06/04/1965 G.U. 108 del 1965.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

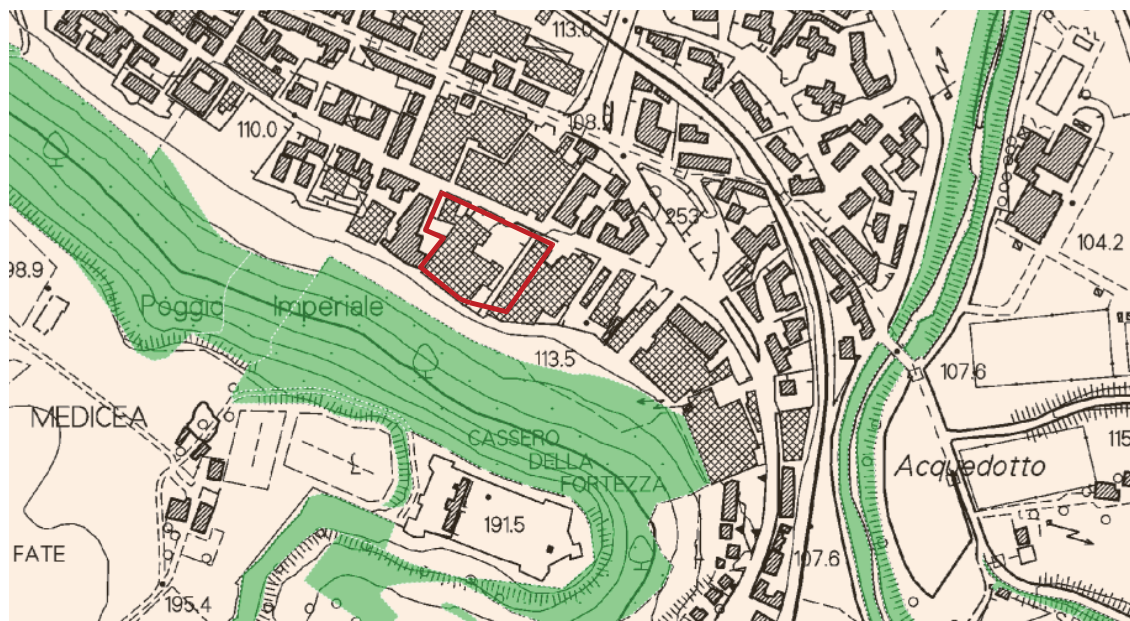
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

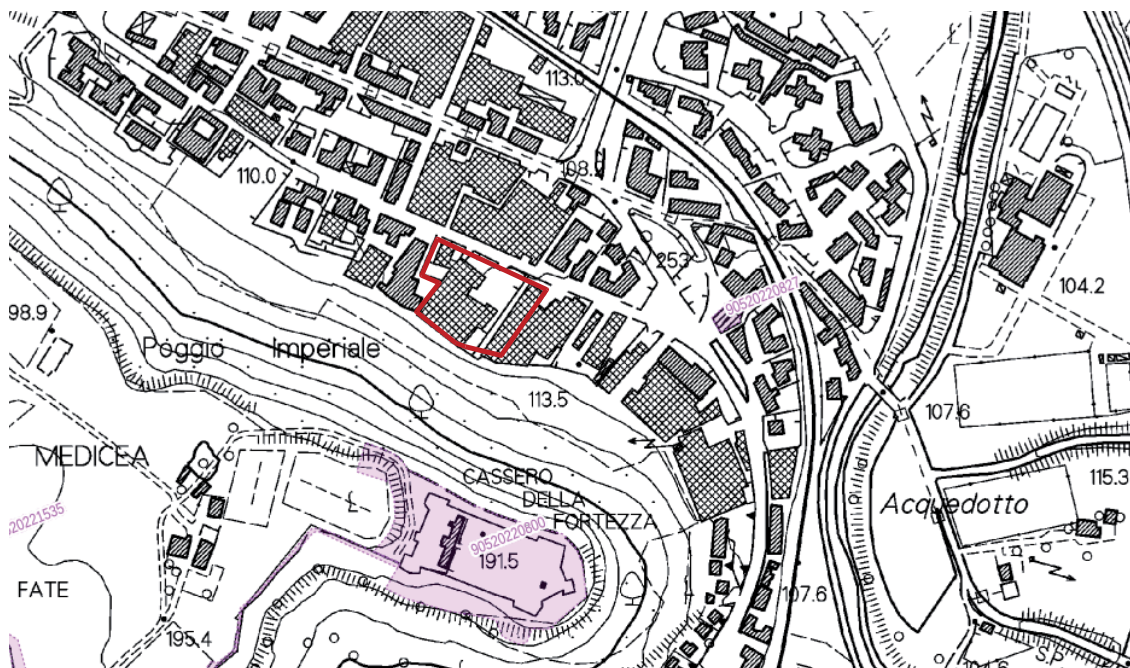


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



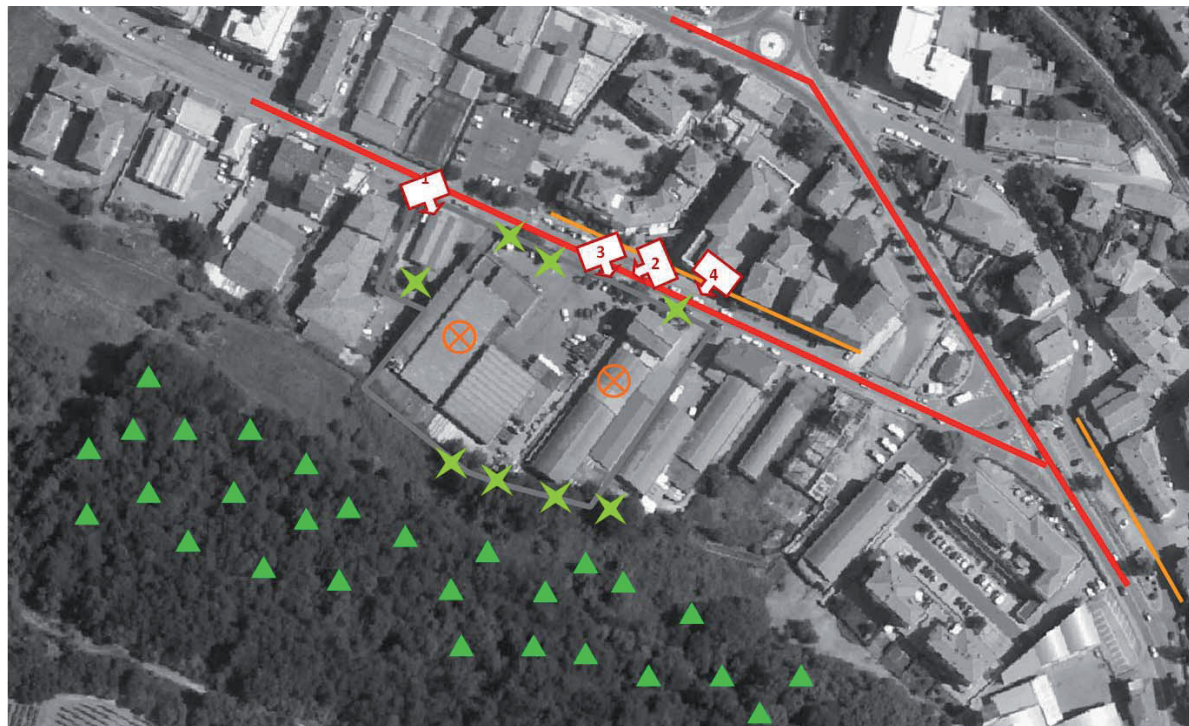
L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

E' stata ipotizzata una SUL pari a 7291 mq. In fase attuativa sarà compito del soggetto attuatore valutarne l'esatta consistenza. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL ipotizzata (7291 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	292	n.
Produzione RSU	165,10	t/anno
Consumi elettrici	319,45	MWh / anno
Abitanti equivalenti	209	n.
Fabbisogno idrico	15.257	mc/anno
Afflussi Fognari	15.257	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965. Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR15

Via Sangallo

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area affaccia su Via Sangallo e sul retro è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza. L'edificato risulta sottoutilizzato. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Il comparto è interessato da volumi a carattere prevalentemente commerciali-artigianali, che nel tempo hanno saturato il lotto. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	2058 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1514mq Volume esistente: 7901 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riquilibrificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l'emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via Sangallo.
Strumento di attuazione	Intervento di rigenerazione ai sensi art. 125 L.R. 65/14 in conformità all'Atto di ricognizione approvato con DCC n. 21/2017.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale e Servizi (solo al piano terreno). 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.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero della SUL esistente legittima con possibilità di incremento percentuale fino ad un massimo del 35%. Hmax: fino a 4 piani fuori terra Rcop 35% La SUL 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.
Standard Urbanistici	Dovranno essere garantiti gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68. L'attuazione di incrementi premiali di SUL determina una maggiorazione pari al 50% della quota di standard rispetto alla dotazione minima sopra indicata.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-	I nuovi edifici dovranno essere realizzati in posizione arretrata rispetto al fronte strada, lungo il quale si dovranno sviluppare prevalentemente le aree destinate a standard urbanistici, prevedendo anche la possibilità di un accesso all'area verde limitrofa alla Fortezza Medicea. La progettazione dovrà configurarsi organica e unitaria e garantire almeno i seguenti obiettivi prestazionali:

disciplina paesaggistica	- l'assetto urbanistico di progetto dovrà tener conto delle relazioni funzionali e percettive con il comparto di rigenerazione adiacente, al fine di promuovere soluzioni unitarie ed organiche sotto gli aspetti della morfologia e dell'allineamento dei corpi edilizi, della disposizione delle aree pubbliche e degli standard, dei collegamenti con i percorsi e le infrastrutture di mobilità. - l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il comparto e la Rocca sovrastante, tutelando i rapporti di reciproca intervisibilità; - la salvaguardia delle visuali panoramiche e dei varchi inedificati di connessione funzionale; - la permanenza e l'implementazione delle connessioni ecologiche in quanto rappresentano le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra il contesto urbanizzato e non. Sono da evitare saldature percettive, ambientali e funzionali attraverso l'individuazione di corridoi di relazione che devono essere mantenuti, salvaguardati ed implementati al fine di rispettare la morfologia e il contesto paesaggistico. - la tipologia edilizia dei nuovi volumi dovrà essere improntata alla semplicità, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo; sono da privilegiare soluzioni di coperture piane verdi/inerbite e/o terrazze verdi. - l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche che rispettino il contesto paesaggistico circostante. Evitare la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde. - l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia. - le soluzioni progettuali dovranno dialogare con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione a verde; - la valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la progettazione e l'implementazione della dotazione di standard, nonché il collegamento funzionale con la rete di mobilità urbana, con particolare riferimento a quella ciclopeditoneale. (Scheda n. 1 Atto di ricognizione approvato con DCC n. 21/2017)
-----------------------------	---



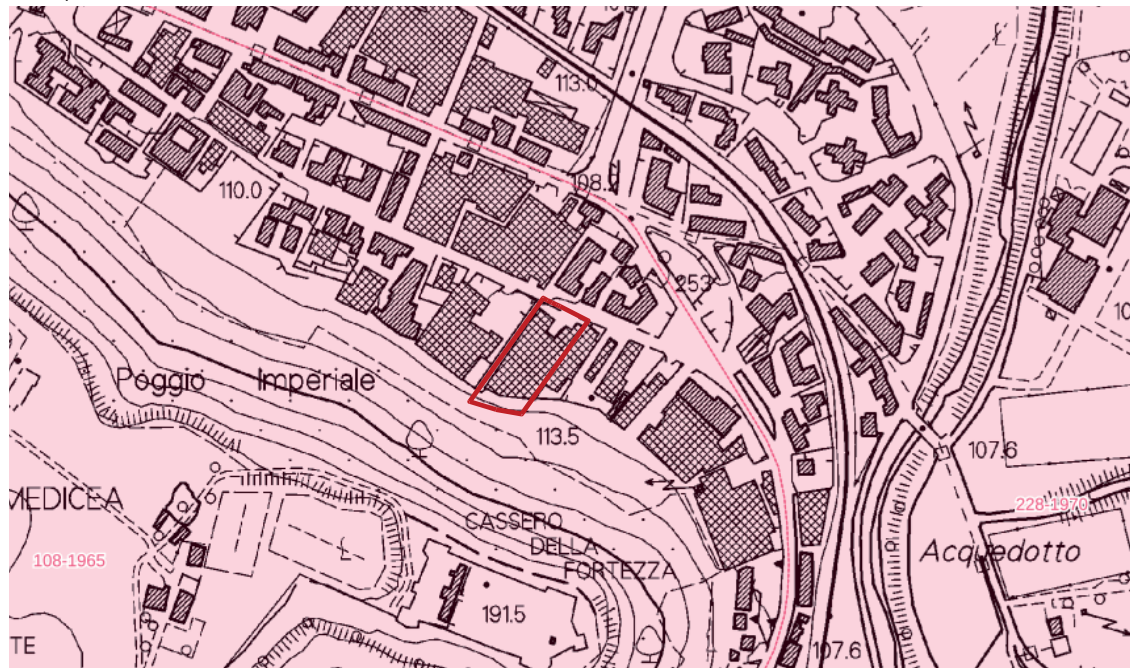
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo DM 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

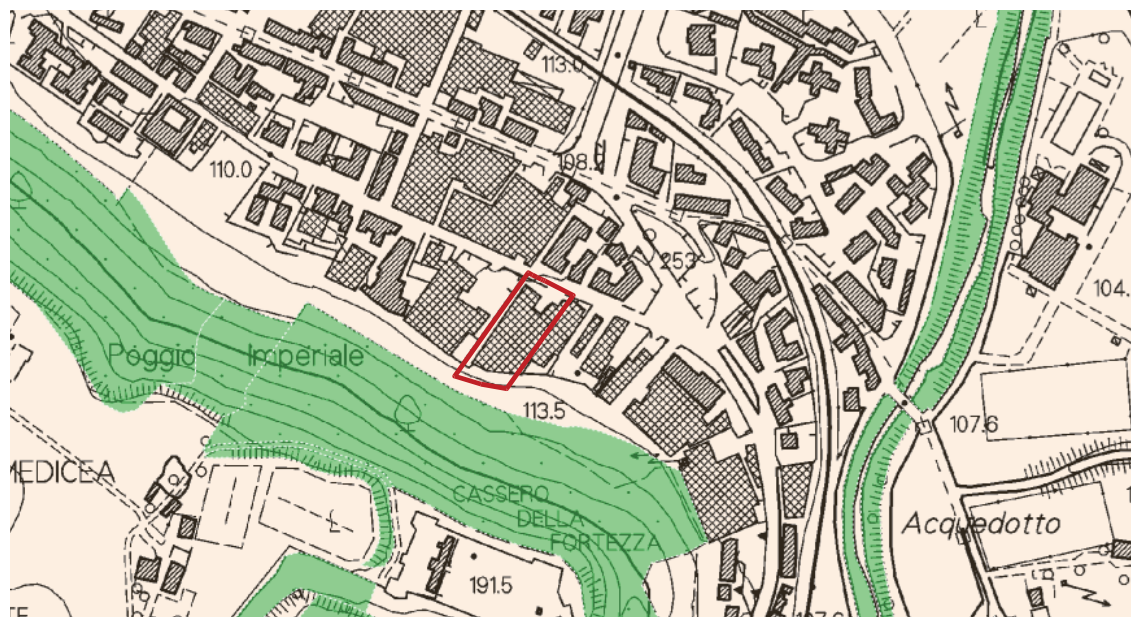
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

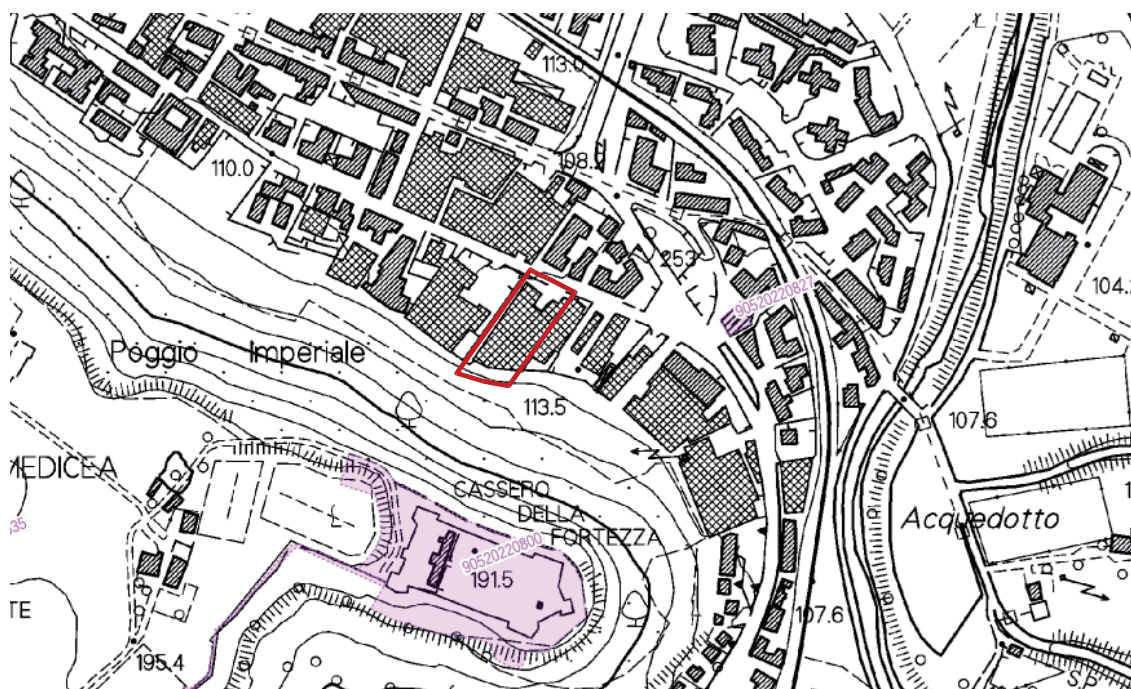


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



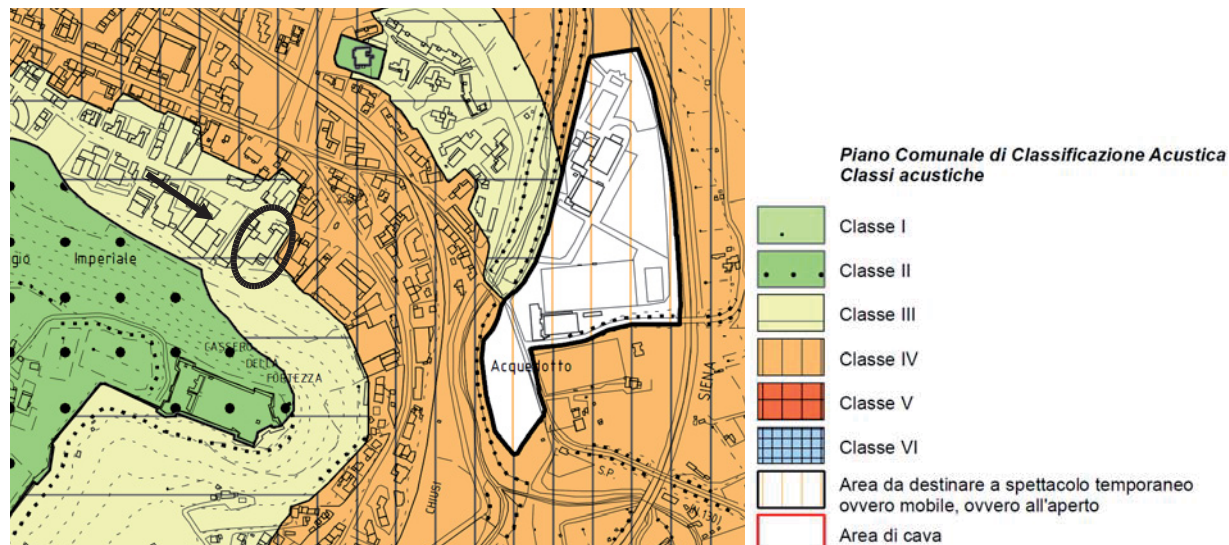
Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

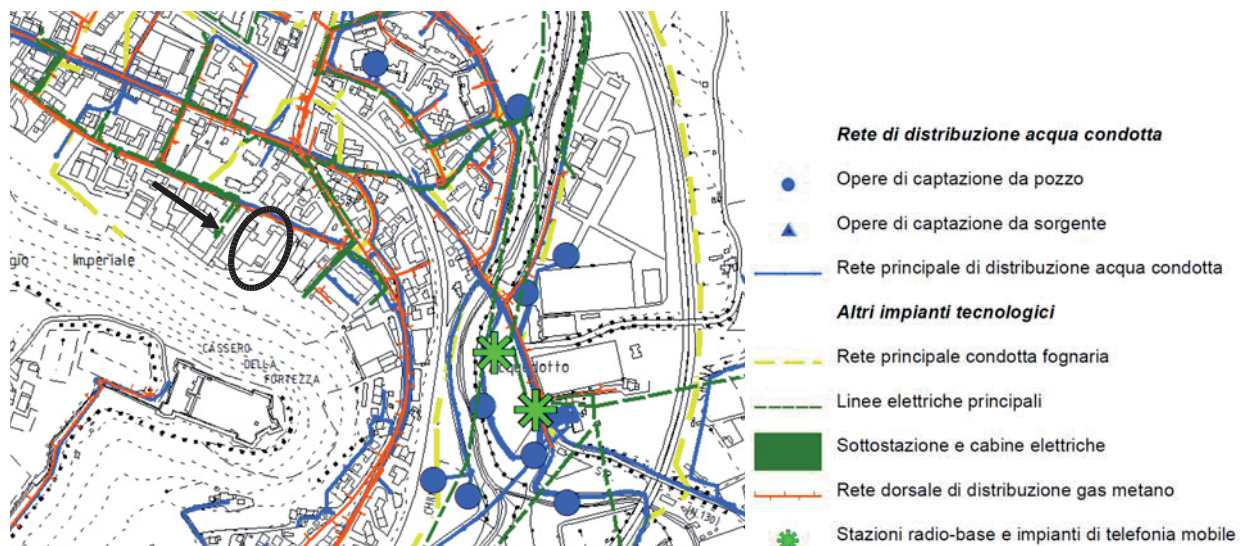
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

E' stata ipotizzata una SUL pari a 2044 mq. In fase attuativa sarà compito del soggetto attuatore valutarne l'esatta consistenza.

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL ipotizzata (2044 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	82	n.
Produzione RSU	46,36	t/anno
Consumi elettrici	89,71	MWh / anno
Abitanti equivalenti	59	n.
Fabbisogno idrico	4.307	mc/anno
Afflussi Fognari	4.307	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR16

Via Sangallo

UTOE

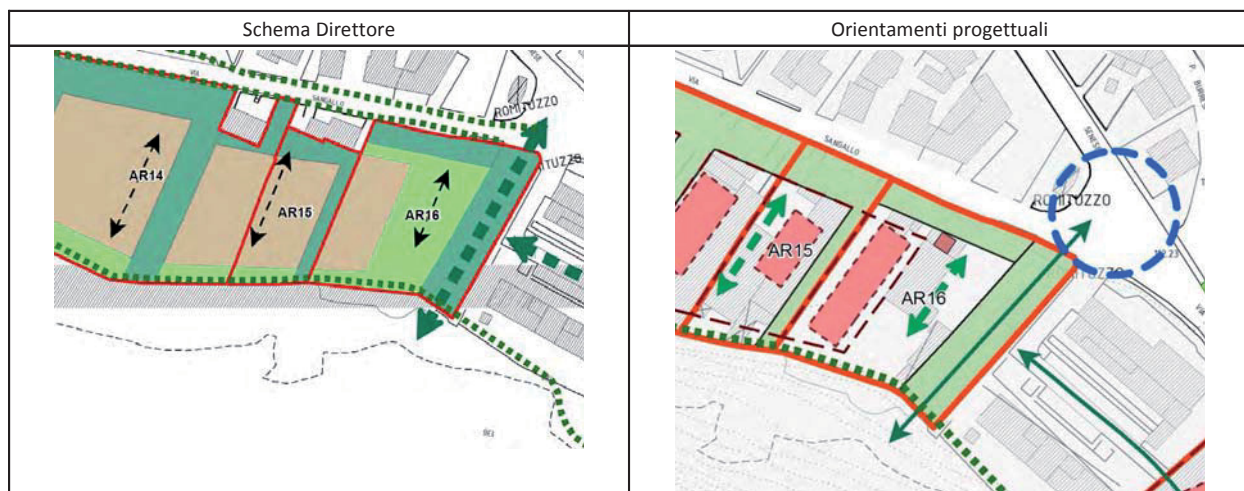
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area affaccia su Via Sangallo, è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza ed è prospiciente l'incrocio tra via Senese e Via Sangallo. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado. Sull'area vi sono degli edifici connotati da degrado urbanistico, edilizio e socio economico. E' presente una torre rudere che rappresenta un elemento di carattere testimoniale
Superficie Territoriale	4795 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1845 mq Volume esistente: 12058 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l'emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via Sangallo.
Strumento di attuazione	PUC o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Commerciale Direzionale, Servizi, Residenziale (fino a un massimo del 70% di sul). 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PUC o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 1678 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra Rcop 30% La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33% della SUL massima prevista. La SUL 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
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.

Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada. Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada. Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantito l'arretramento del costruito, favorendo le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde(bosco), nonché valorizzare, all'interno dell'area a verde, l'elemento testimoniale della torre ex fornace. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso il volume, in parte dovrà essere ubicato in asse Parco-strada, in parte, la sul più prossima al bosco Fortezza dovrà prevedere un'articolazione dei volumi in sezione (gradoni-varchi-logge), in modo da favorire le relazioni funzionali e percettive con la Fortezza. Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. 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). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	--



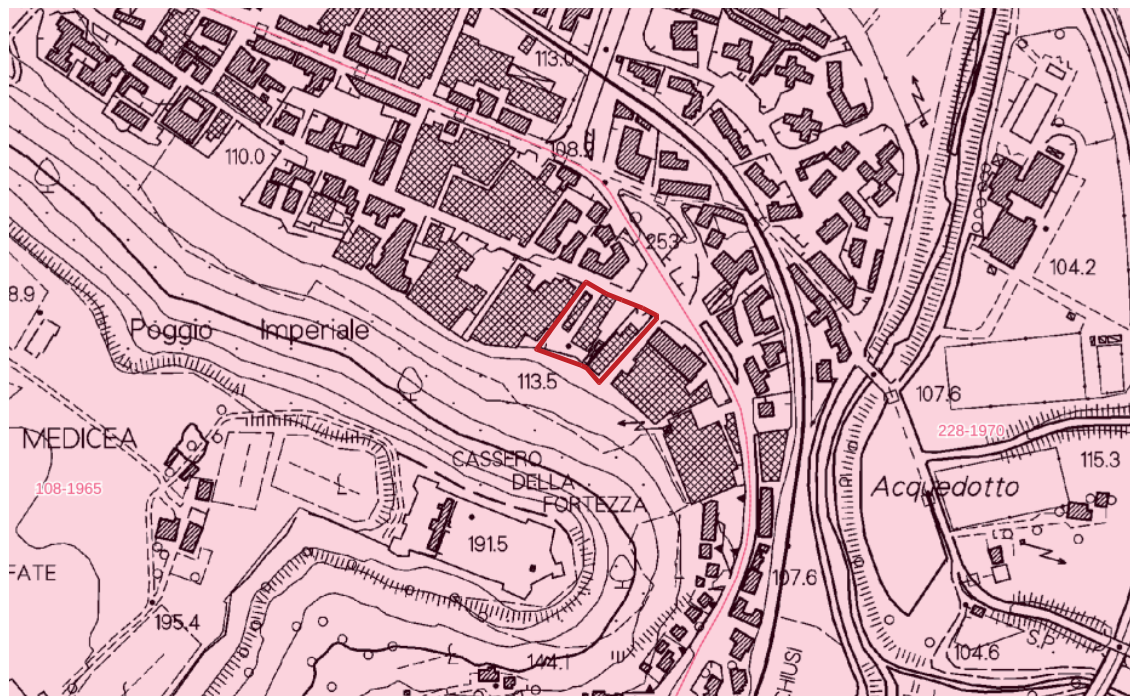
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo DM 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.



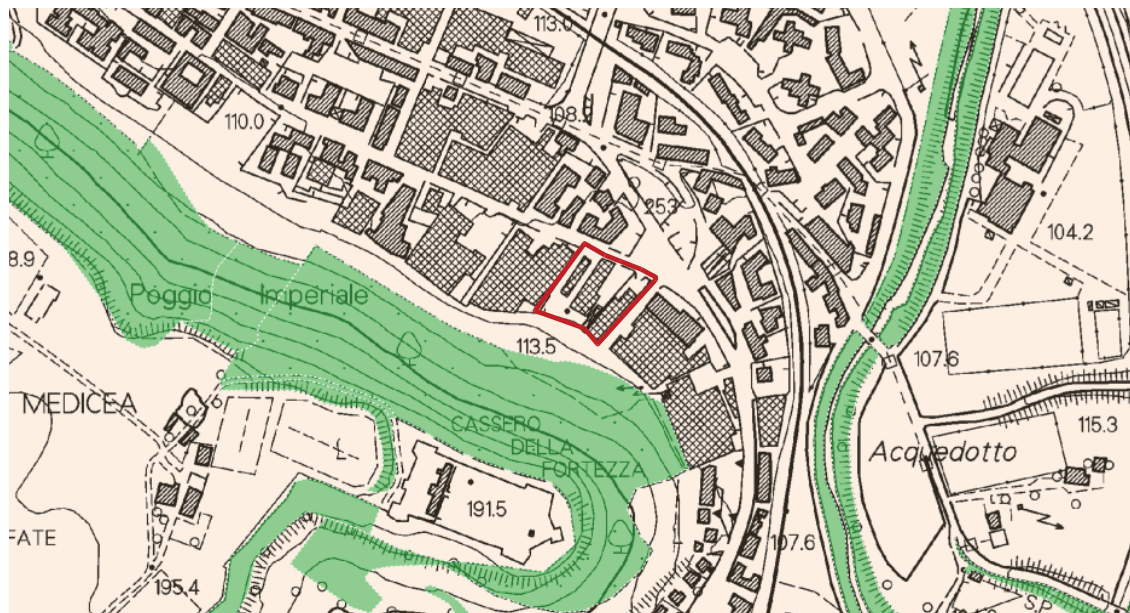
PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda

	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970
---	--

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

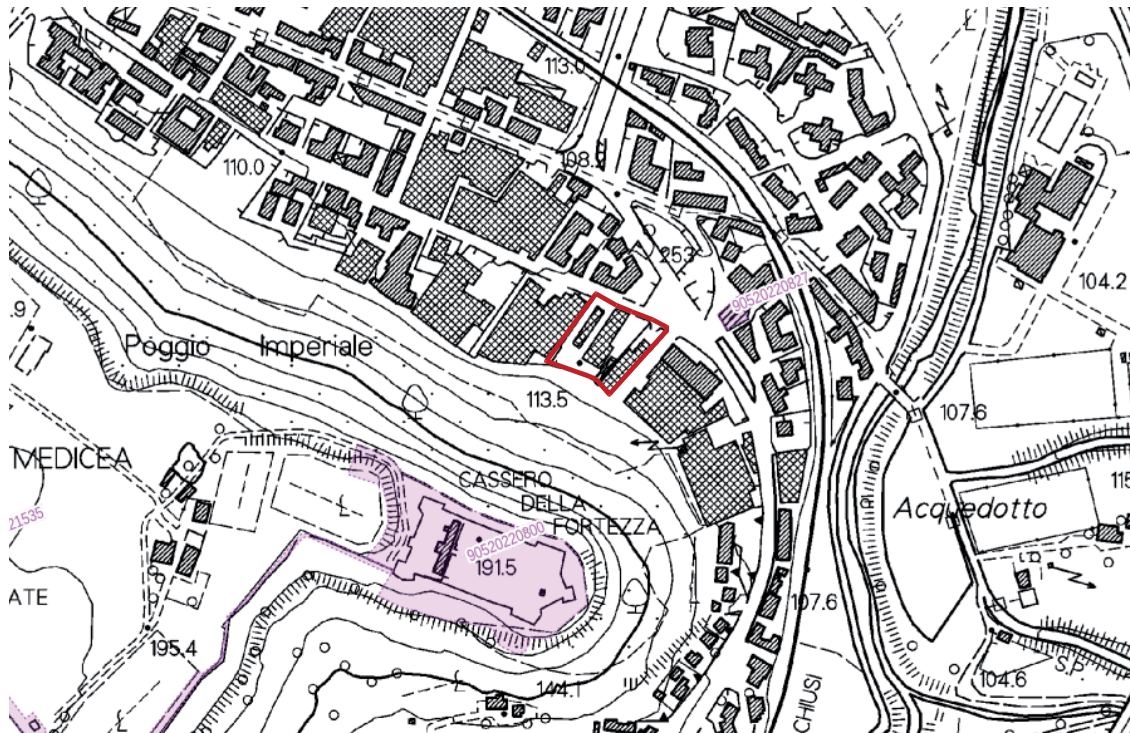


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



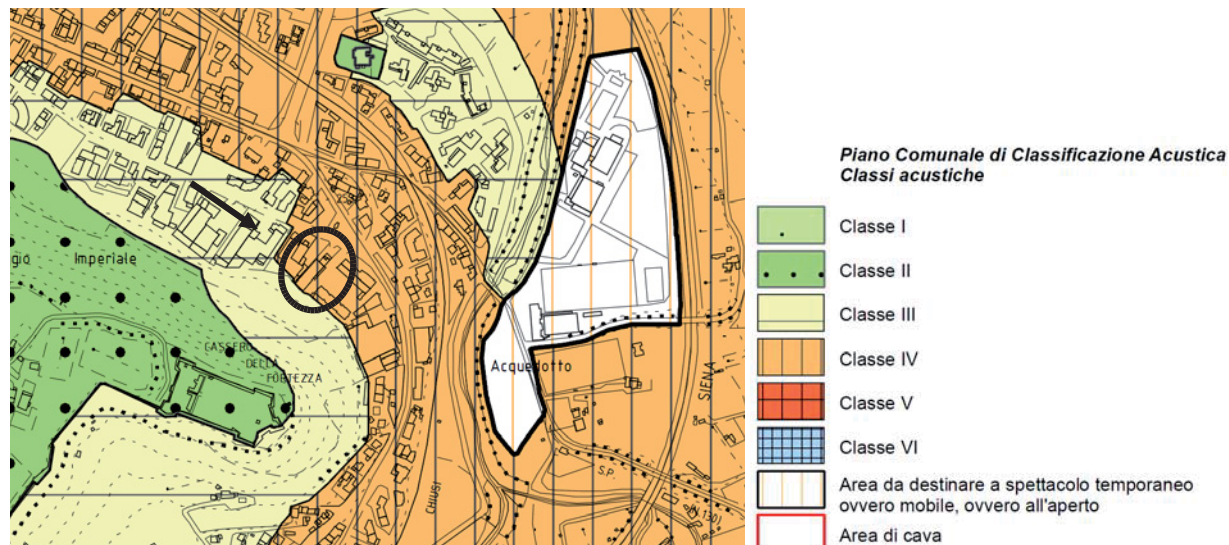
Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

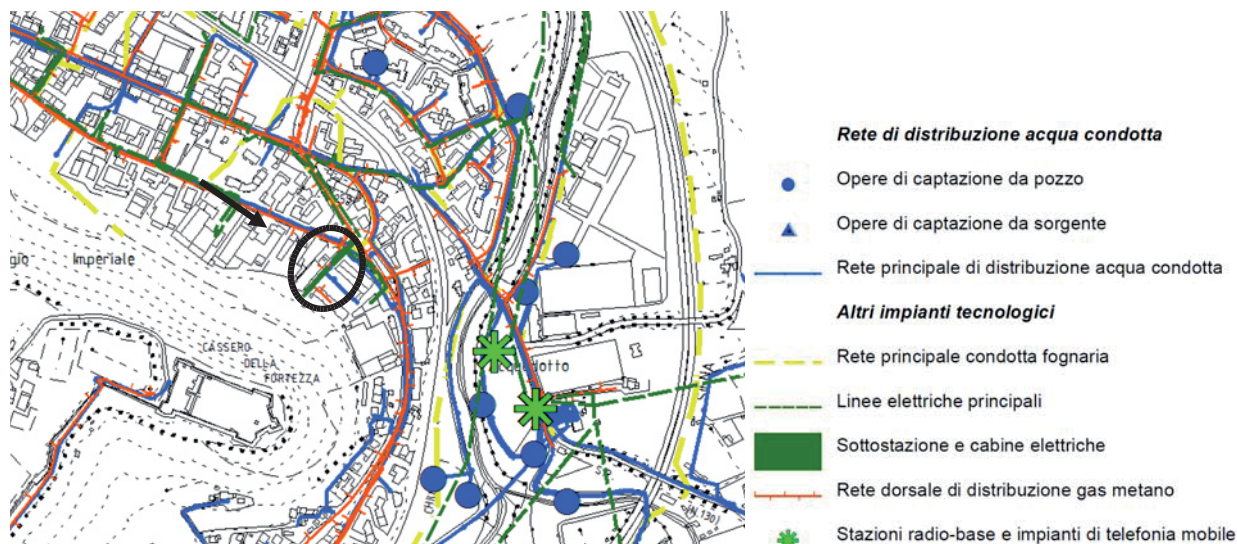
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il 70% della SUL disponibile (1.175 mq) sia destinata alla funzione residenziale e il 30% (503 mq) alla funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	58	n.
Produzione RSU	32,79	t/anno
Consumi elettrici	63,45	MWh / anno
Abitanti equivalenti	44	n.
Fabbisogno idrico	3.212	mc/anno
Afflussi Fognari	3.212	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione "*Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica*", riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR17

Via Senese

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area affaccia su Via Senese, è in connessione con la fascia boscata del Cassero; fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Il comparto è interessato da volumi a carattere prevalentemente commerciali-artigianali. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	6412Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 4360 mq Volume esistente: 22402 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l'emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni la previsione della "porta urbana".
Strumento di attuazione	PA o intervento di rigenerazione ai sensi art. 125 L.R. 65/14 L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale (fino a un massimo del 70% di sul. 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 2244 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra Rcop 30% La superficie a commerciale, destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33% della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada.

per la progettazione- disciplina paesaggistica	Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantito l'arretramento del costruito e un'area a verde centrale che si relazioni al verde del comparto 1_AR18, nonché favorendo le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso i volumi dovranno essere ubicati in asse Parco-strada, prevedere un'articolazione dei volumi in sezione (gradoni-varchi-logge), in modo da favorire le relazioni funzionali e percettive con la Fortezza. Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. 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). 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. I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	---



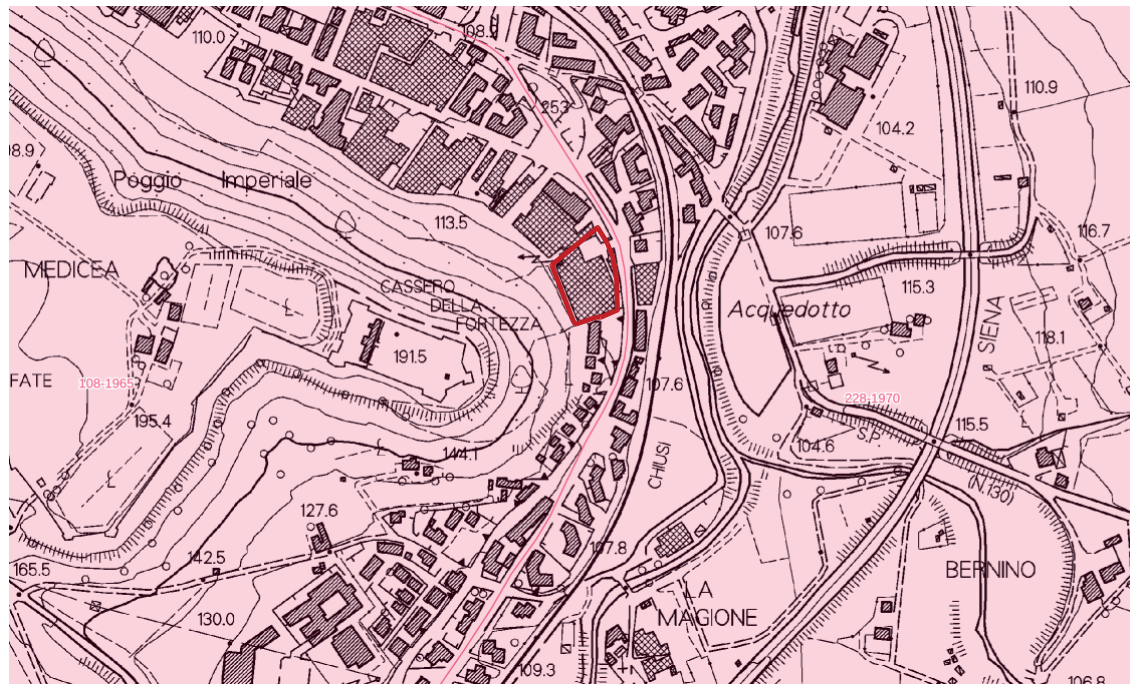
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo DM 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda

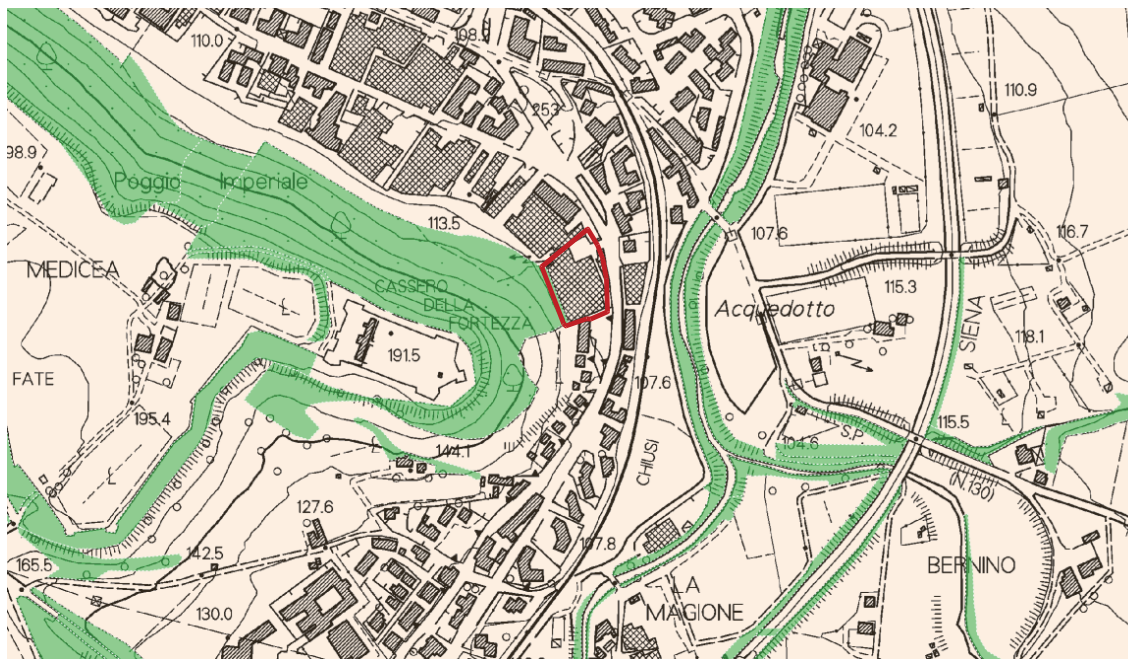


Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Nel Comparto non ricadono in aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).

Il lato ovest del perimetro del Comparto confina con un'area vincolata per Legge, lettera g) *I territori coperti da foreste e boschi* che non risulta essere interessata dalle previsioni della scheda Norma.



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

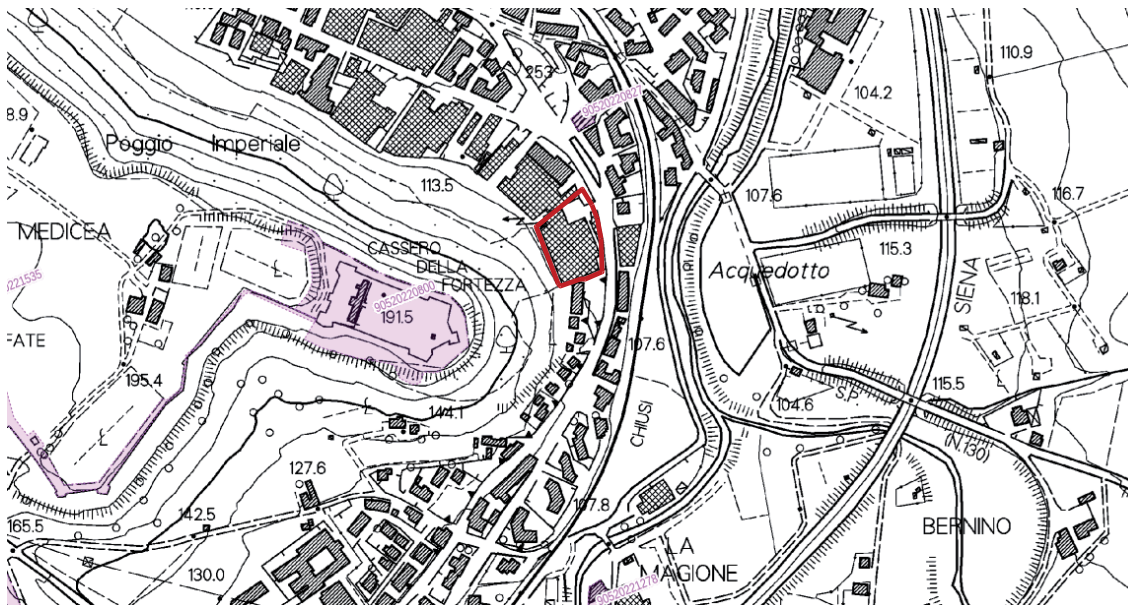


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

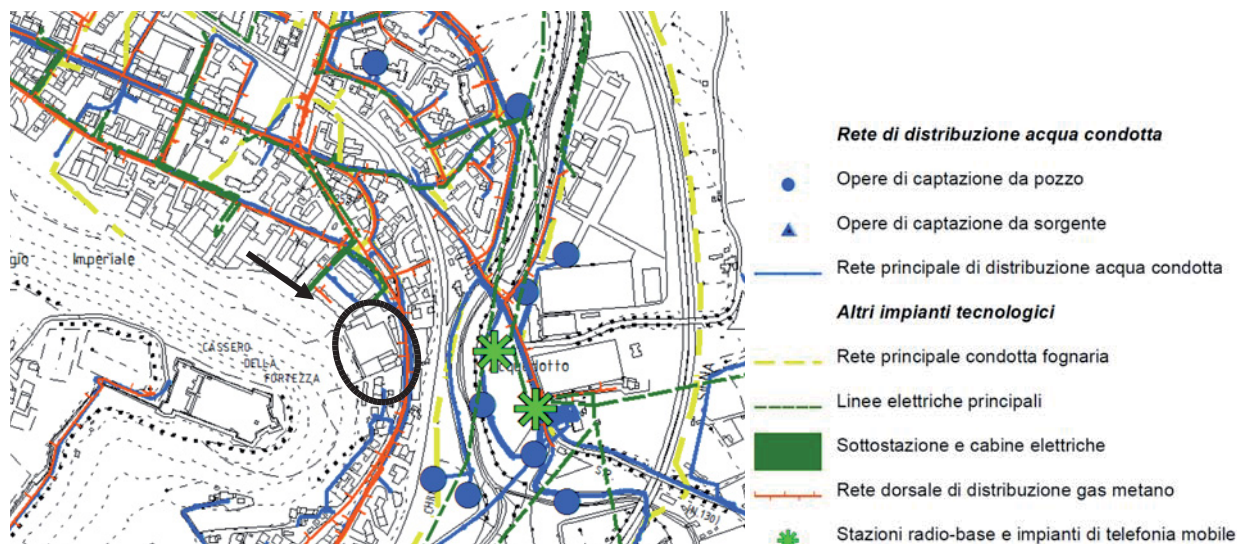
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il 70% della SUL disponibile (1.571 mq) sia destinata alla funzione residenziale e il 30% (673 mq) alla funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	77	n.
Produzione RSU	43,54	t/anno
Consumi elettrici	84,24	MWh / anno
Abitanti equivalenti	59	n.
Fabbisogno idrico	4.307	mc/anno
Afflussi Fognari	4.307	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965. Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2 - 3
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR18

Via Senese

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area affaccia su Via Senese, è in connessione con la fascia boscata del Cassero. Fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Il comparto è interessato da un volume a carattere prevalentemente commerciale. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	1872 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1022 mq Volume esistente: 5171 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali con la previsione della "porta urbana", nonché con il fiume ed territorio rurale circostante.
Strumento di attuazione	PUC o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14 L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale (fino a un massimo del 70% di sul). 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PUC o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 655 mq di SUL Hmax: fino a 2 piani fuori terra Rcop 35% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50% della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.

Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada. Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito: l'arretramento del costruito in modo tale che il volume risulti allineato con la sagoma dell'edificio comparto 1_AR17 e creare una piazza/area verde, che assicuri le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza, il fiume e la campagna. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovrà inoltre essere previsto un percorso con funzione di collegamento con il fiume. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso il volume potrà essere ubicato utilizzando l'altimetria/morfologia del terreno in modo da presentare un solo piano lungo strada Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. 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). 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. I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	---



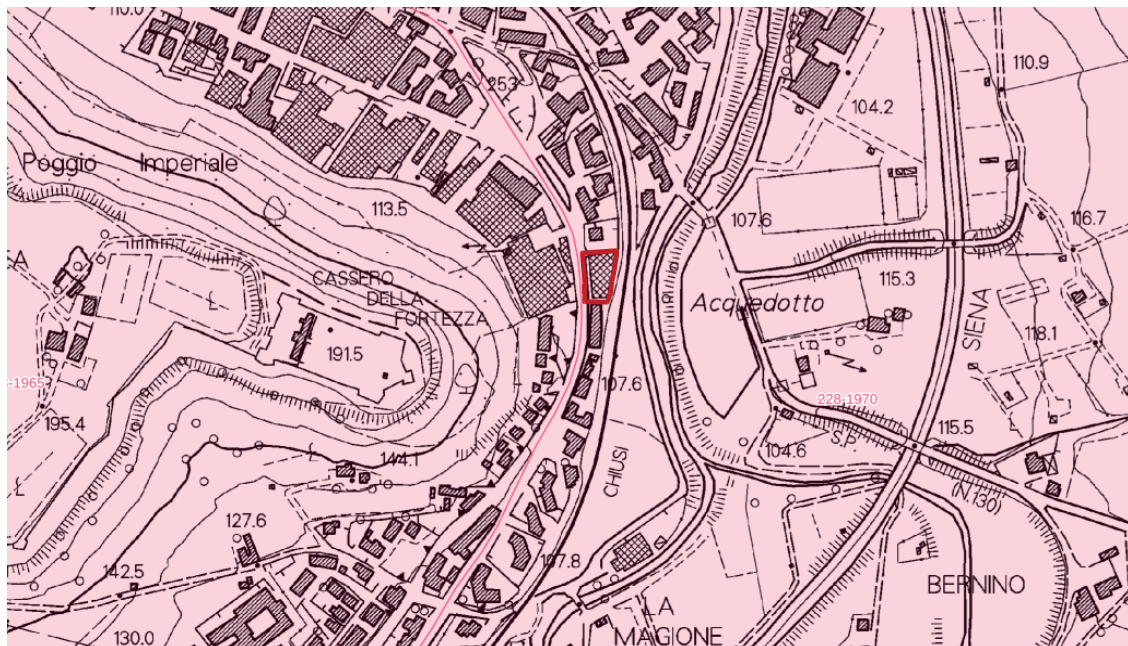
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo DM 29/08/1970 – G.U. 228 del 1970.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

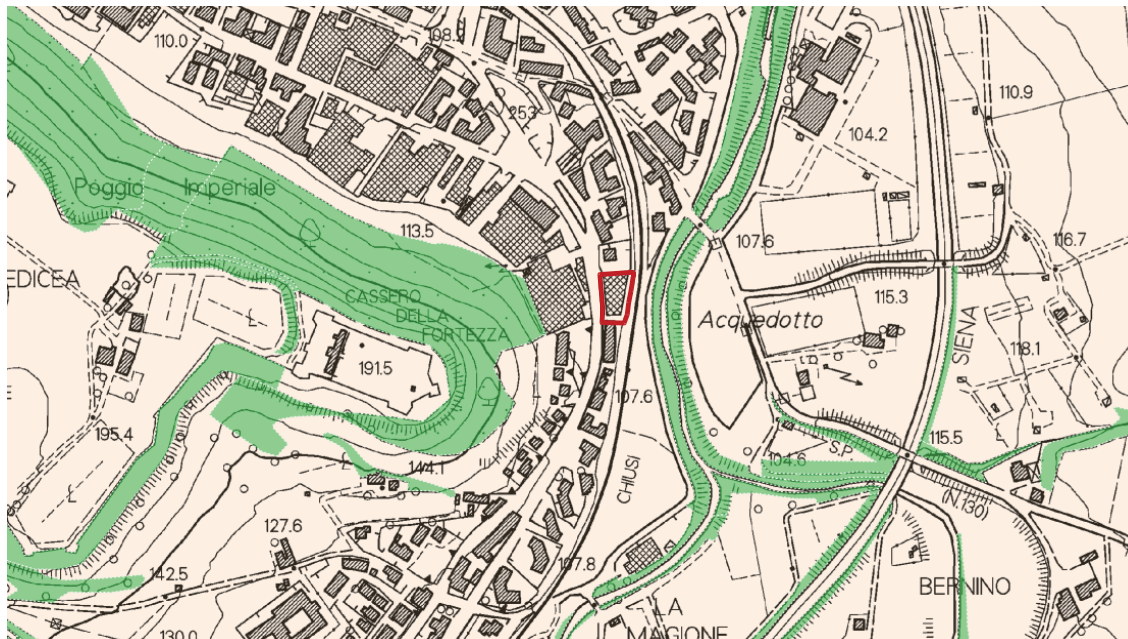
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per Legge.



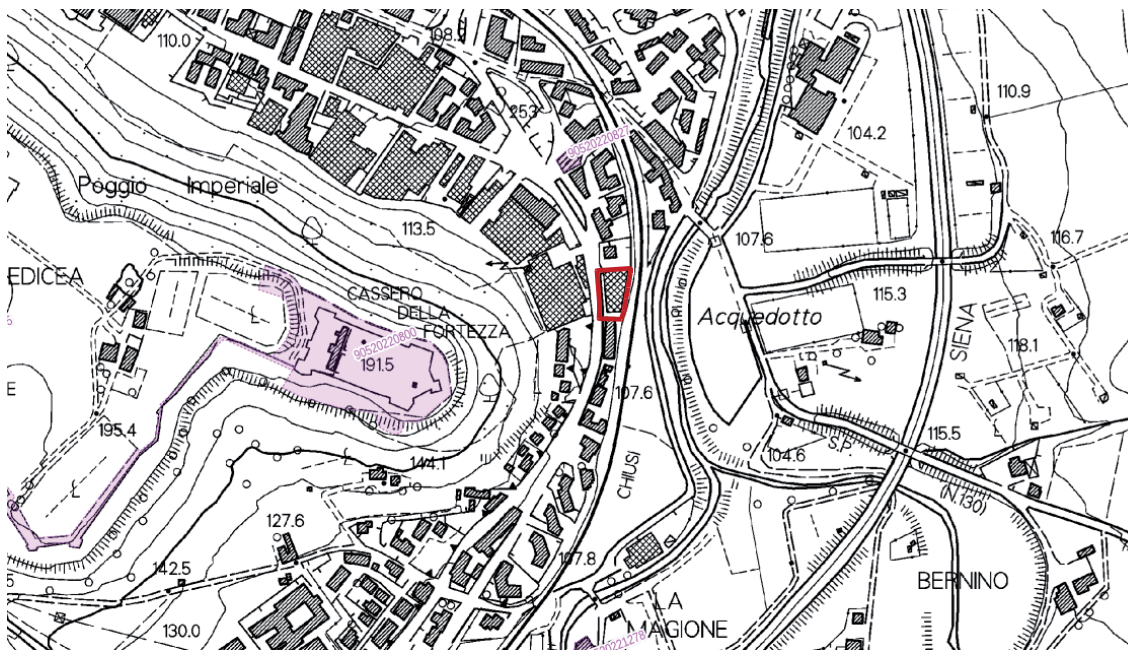
PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda

 Zone boscata; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda

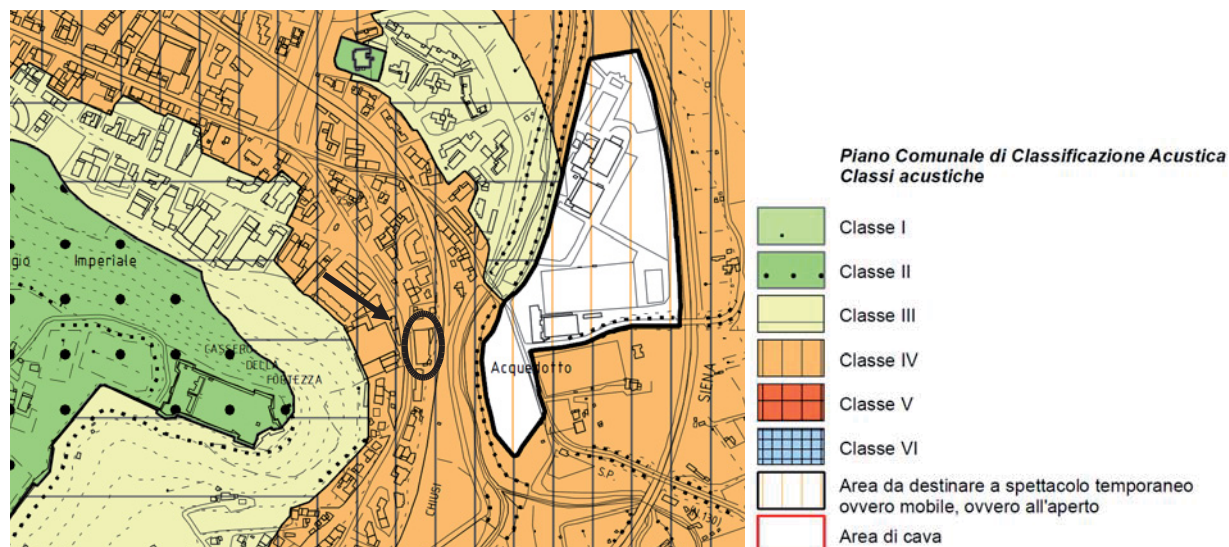
 Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

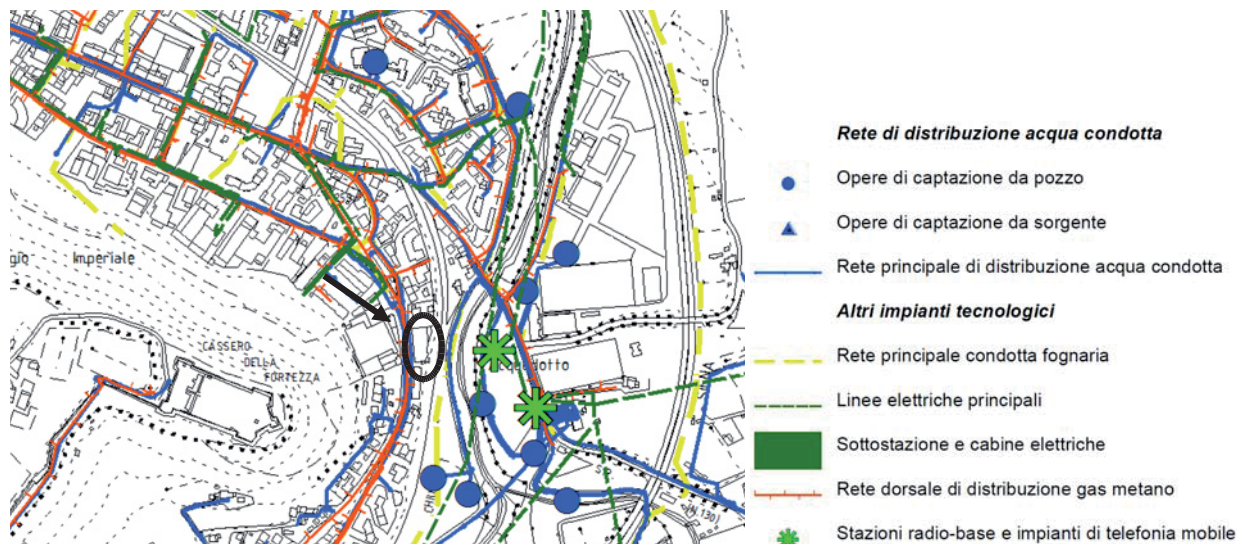
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

	Viabilità di accesso all'area:		Visualità:
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il 70% della SUL disponibile (458mq) sia destinata alla funzione residenziale e il 30% (197 mq) alla funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	23	n.
Produzione RSU	13,00	t/anno
Consumi elettrici	25,16	MWh / anno
Abitanti equivalenti	18	n.
Fabbisogno idrico	1.314	mc/anno
Afflussi Fognari	1.314	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo DM 29/08/1970 – G.U. 228 del 1970.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *“Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”* redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2 - 3
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR19
Via Sangallo

UTOE

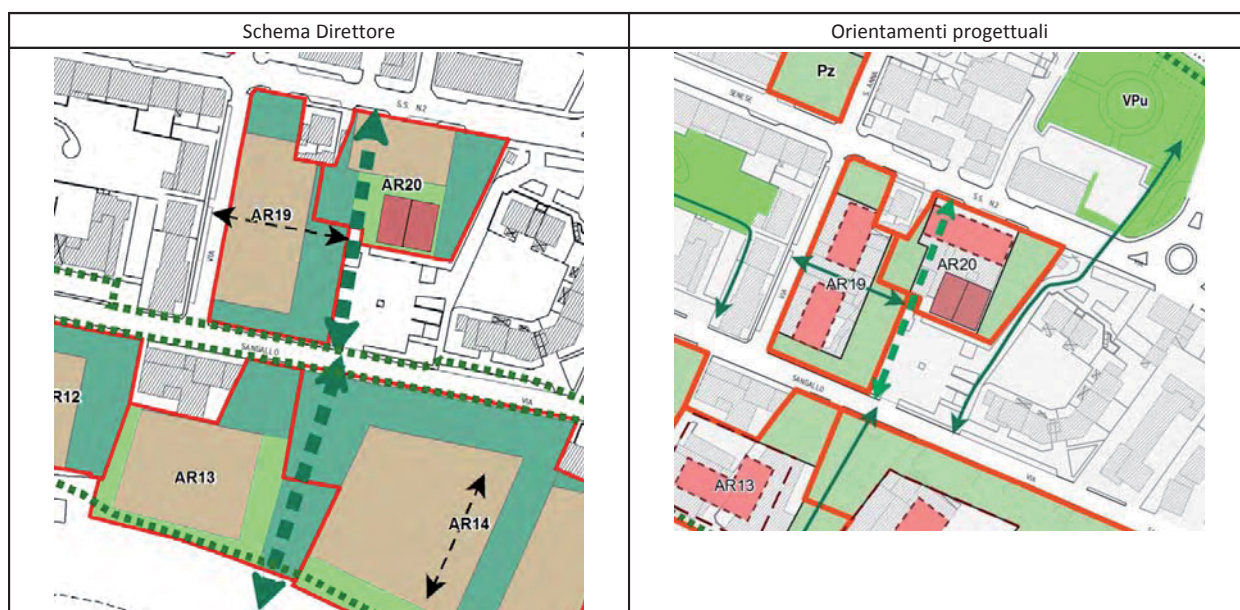
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area affaccia su Via Senese e Via S.Anna; fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Il comparto è interessato da volumi a carattere prevalentemente commerciali-artigianali, in parte dismessi, che nel tempo hanno saturato il lotto. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale.
Superficie Territoriale	2780 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 2289 mq Volume esistente: 10746 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali con il sistema dei parchi esistenti e di previsione.
Strumento di attuazione	PA o intervento di rigenerazione ai sensi L.R: 65/14 L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale (fino a un massimo del 70% di sul). 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 973 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra Rcop 30% La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33% della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a

prescrizioni per la progettazione- disciplina paesaggistica	verde, in corrispondenza dei fronte strada e a margine del comparto AR20. Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito: l'arretramento del costruito rispetto alla strada; dovrà essere creata una piazza/area verde centrale, che assicuri le relazioni percettive e funzionali con la il tessuto mettendo in relazione l'area a verde del comparto 1_AR13 e 1_AR20. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. 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). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
--	---



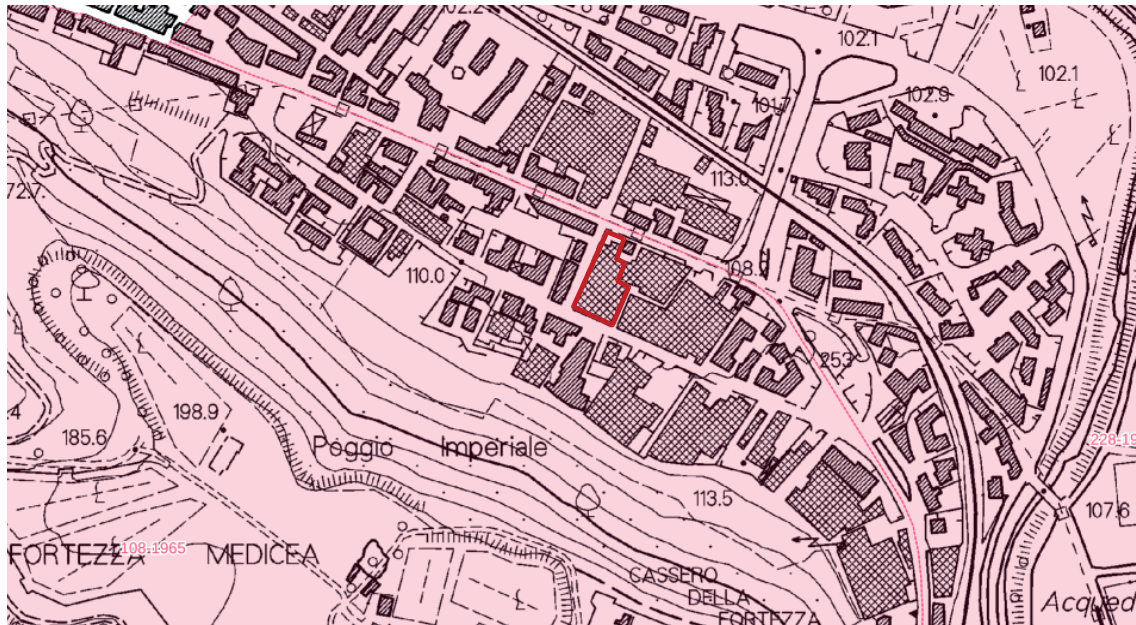
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo DM 06/04/1965 G.U. 108 del 1965.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

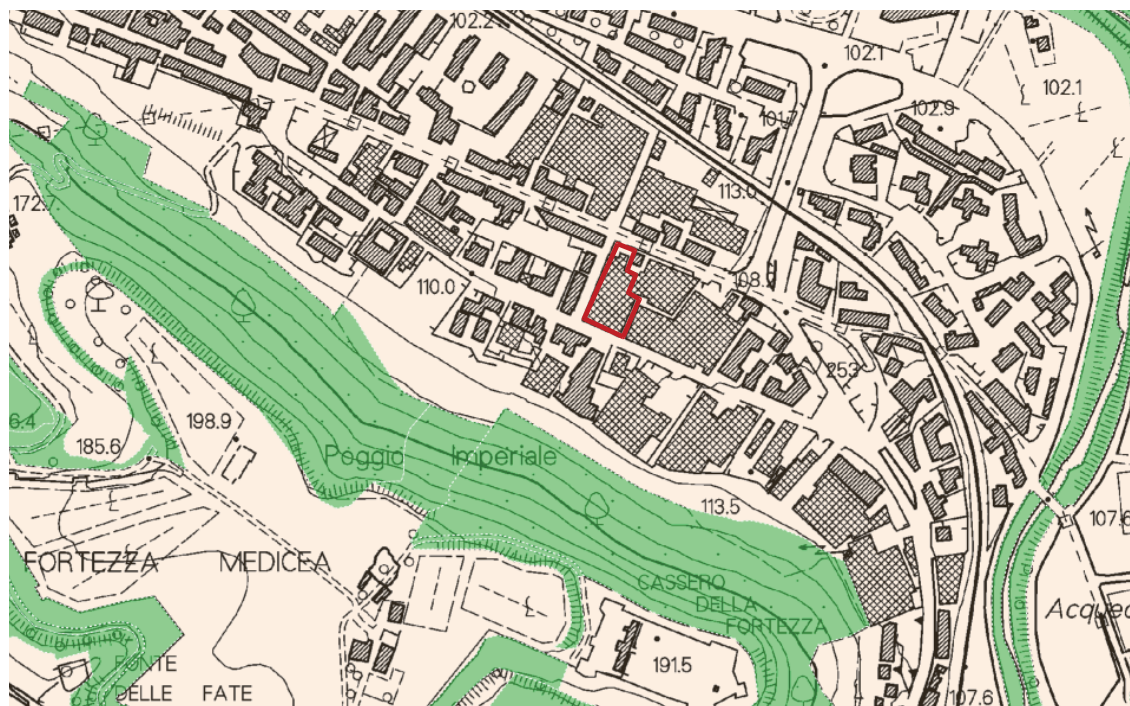
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).

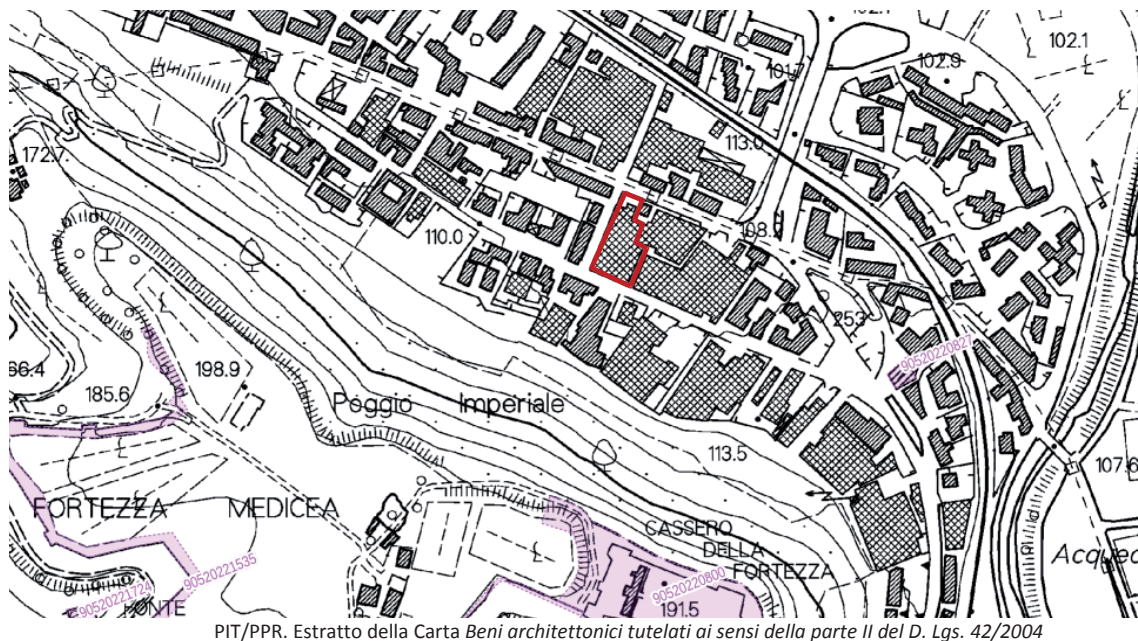


Legenda

 Zone boscata; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



Legenda

 Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - Classificazione acustica

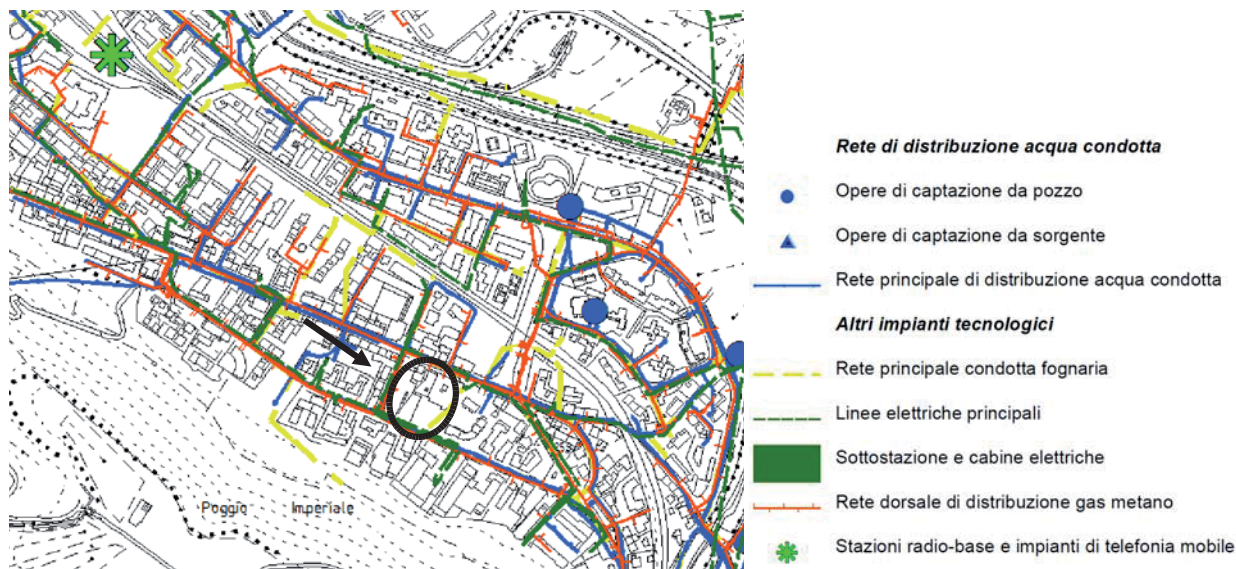


Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - Strutture tecnologiche



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il 70% della SUL disponibile (681 mq) sia destinata alla funzione residenziale e il 30% (292 mq) alla funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	34	n.
Produzione RSU	19,22	t/anno
Consumi elettrici	37,20	MWh / anno
Abitanti equivalenti	26	n.
Fabbisogno idrico	1.898	mc/anno
Afflussi Fognari	1.898	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione "*Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica*", riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR20

Via Sangallo

UTOE

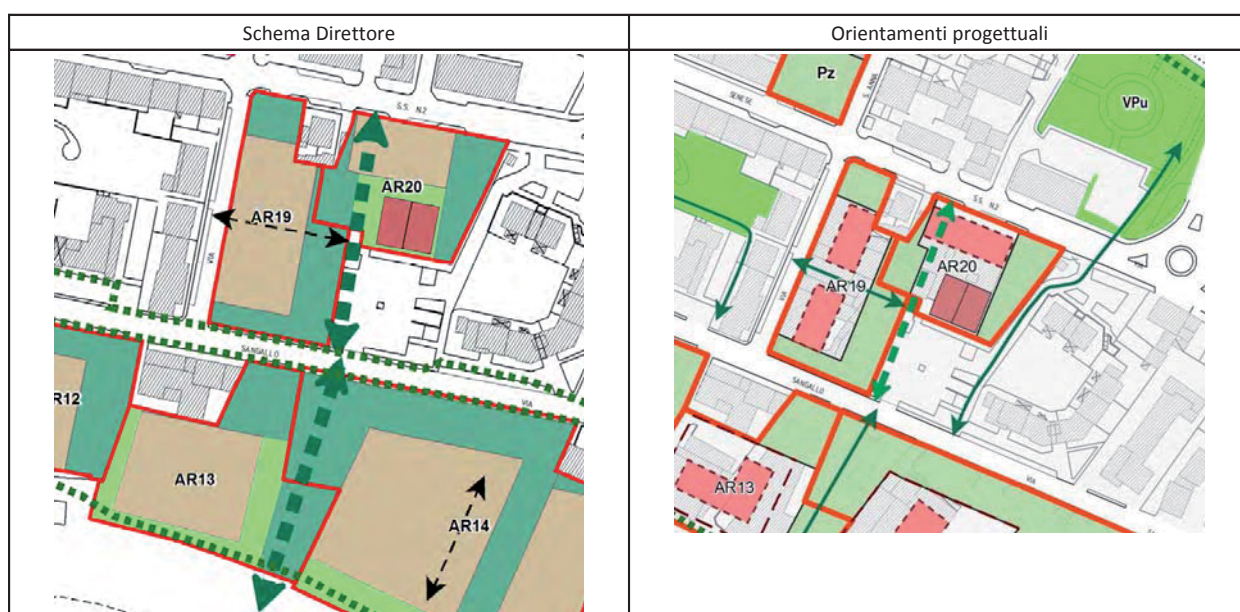
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

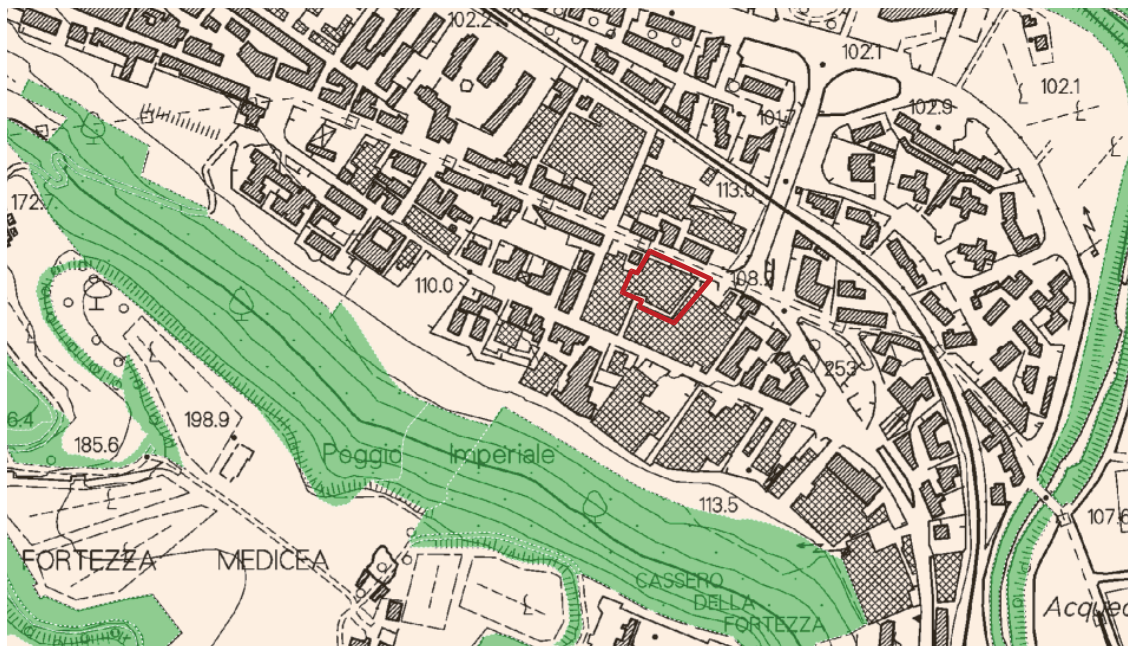
Descrizione dell'area	L'area è ubicata in Via Senese fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi Il comparto è interessato da volumi a carattere prevalentemente commerciali-artigianali, in parte dismessi, che nel tempo hanno saturato il lotto. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	2351 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1691 mq Volume esistente: 1726 6mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali con il sistema dei parchi esistenti e di previsione.
Strumento di attuazione	PA o intervento di rigenerazione ai sensi L.R 65/14
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale (fino a un massimo del 70% di sul). 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 823 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra Rcop 30% La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33% della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza dei fronte strada e in connessione con il verde pubblico esistente.

per la progettazione- disciplina paesaggistica	Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito: l'arretramento del costruito rispetto alla strada; dovrà essere creato un cuneo verde centrale, che assicuri le relazioni percettive e funzionali con il tessuto mettendo in relazione le aree d'interesse pubblico. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda, mantenendo l'architettura testimoniale dei due volumi evidenziati in cartografia con specifica simbologia. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. 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). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	--



2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



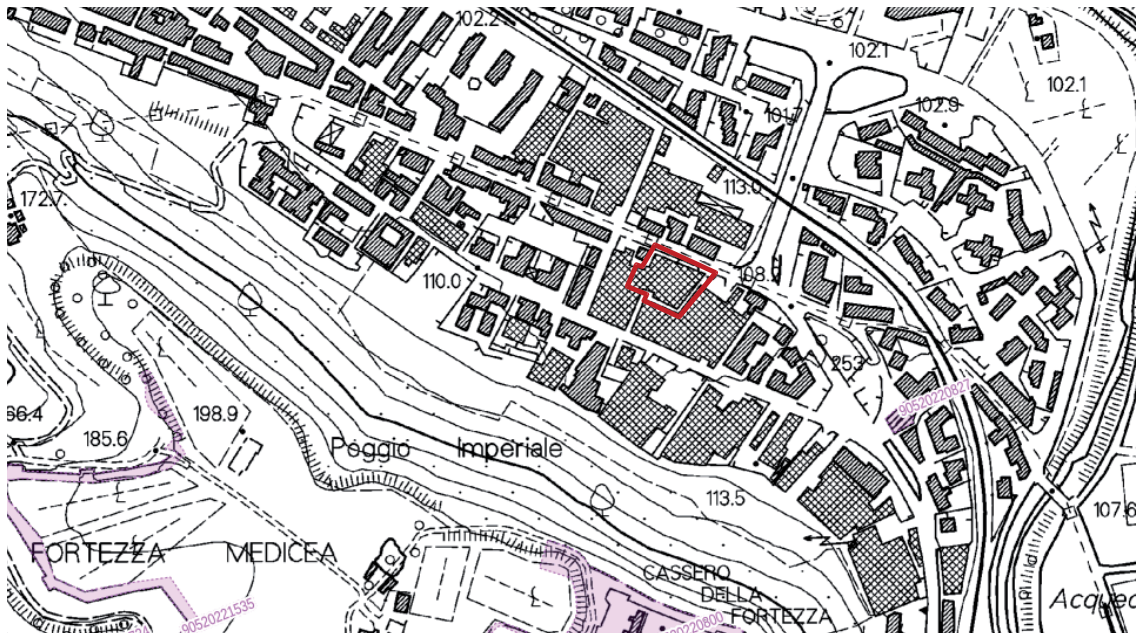
PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda

 Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda

 Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

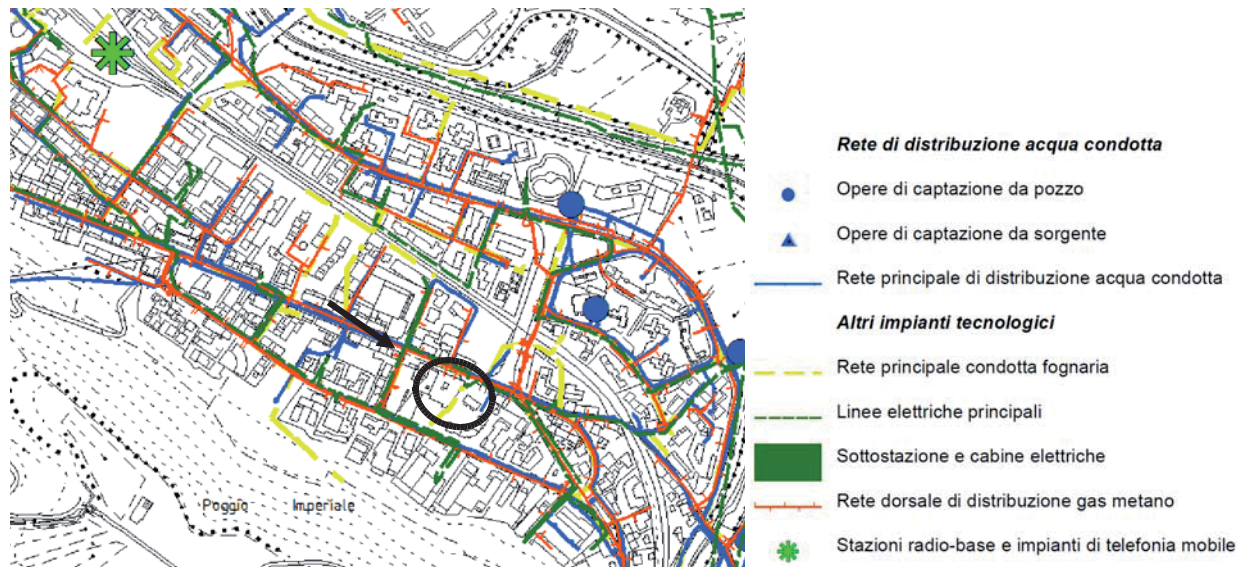
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il 70% della SUL disponibile (576 mq) sia destinata alla funzione residenziale e il 30% (247 mq) alla funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	28	n.
Produzione RSU	15,83	t/anno
Consumi elettrici	30,63	MWh / anno
Abitanti equivalenti	22	n.
Fabbisogno idrico	1.606	mc/anno
Afflussi Fognari	1.606	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR21

Via Sangallo

UTOE

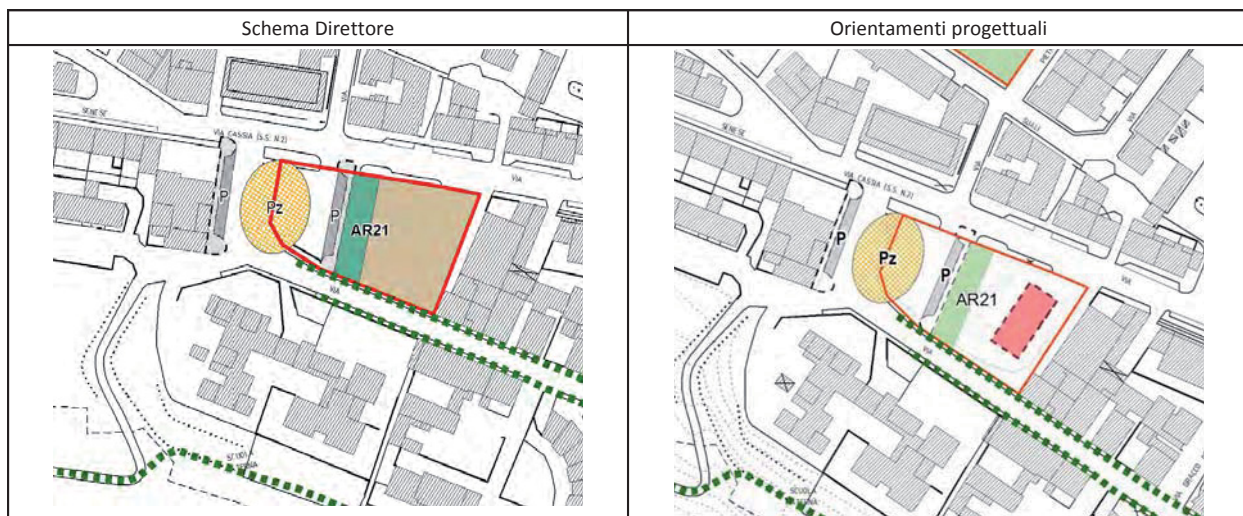
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area affaccia su Via Senese e Via Sangallo; fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale. Il comparto, prevalentemente libero da edificazioni, è interessato da un'attività collegata al distributore di benzina. L'area risulta strategica in quanto è ubicata in prossimità al centro storico ed è nodale rispetto al tessuto insediativo esistente.
Superficie Territoriale	2722 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 477 mq Volume esistente: 618 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Previsione di una piazza, non soltanto per una riqualificazione dell'area, ma soprattutto per creare una polarità sociale, commerciale, superando l'attuale connotazione dell'area che si configura quale svincolo ed area di servizio al traffico veicolare..
Strumento di attuazione	PUC. La convenzione potrà stabilire la modalità di cessione, anche preventiva, degli spazi pubblici (piazza e parcheggi)
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,25 mq/mq, pari a mq 681 di SUL Hmax: 3 piani fuori terra Rcop 35% La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33% della SUL massima prevista. La SUL 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
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge
Direttive e prescrizioni	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a piazza-verde, in corrispondenza dei fronti strada via Sangallo via Senese.

per la progettazione-disciplina paesaggistica	Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere creata una piazza/area verde, che assicuri le relazioni percettive e funzionali con il tessuto e la Fortezza. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione la progettazione del nuovo volume che dovrà rispettare il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. 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). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	--



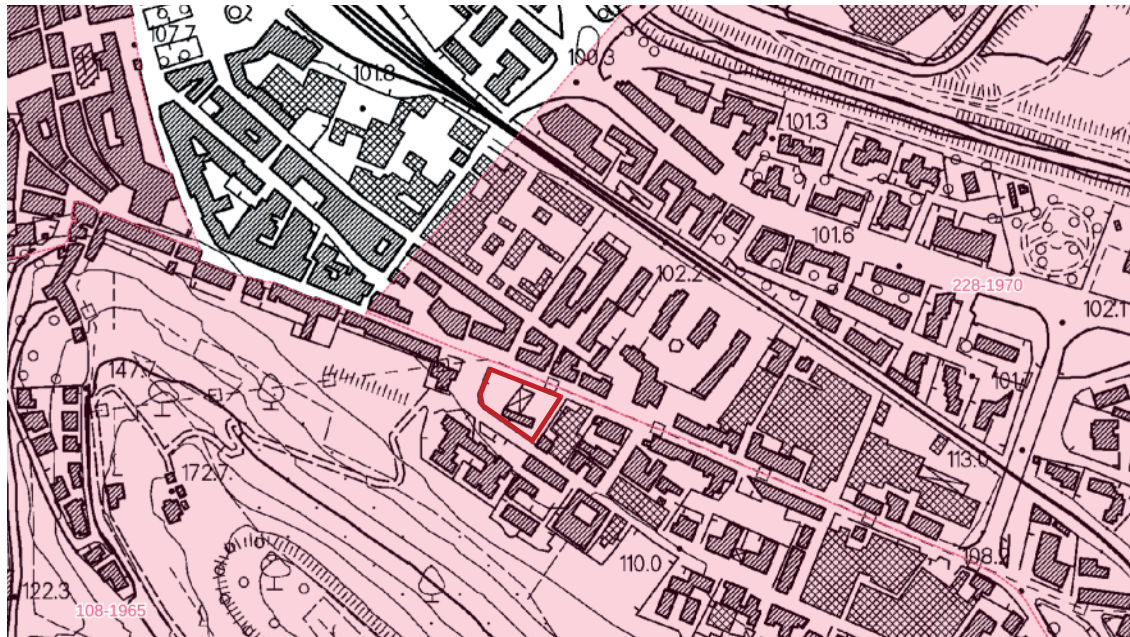
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.



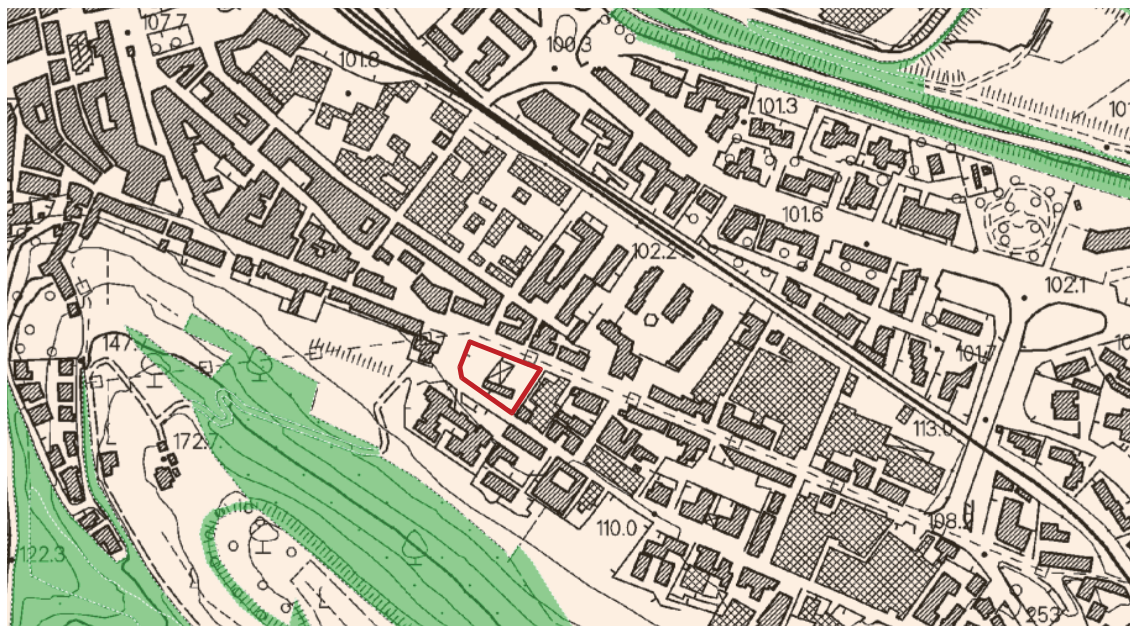
PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



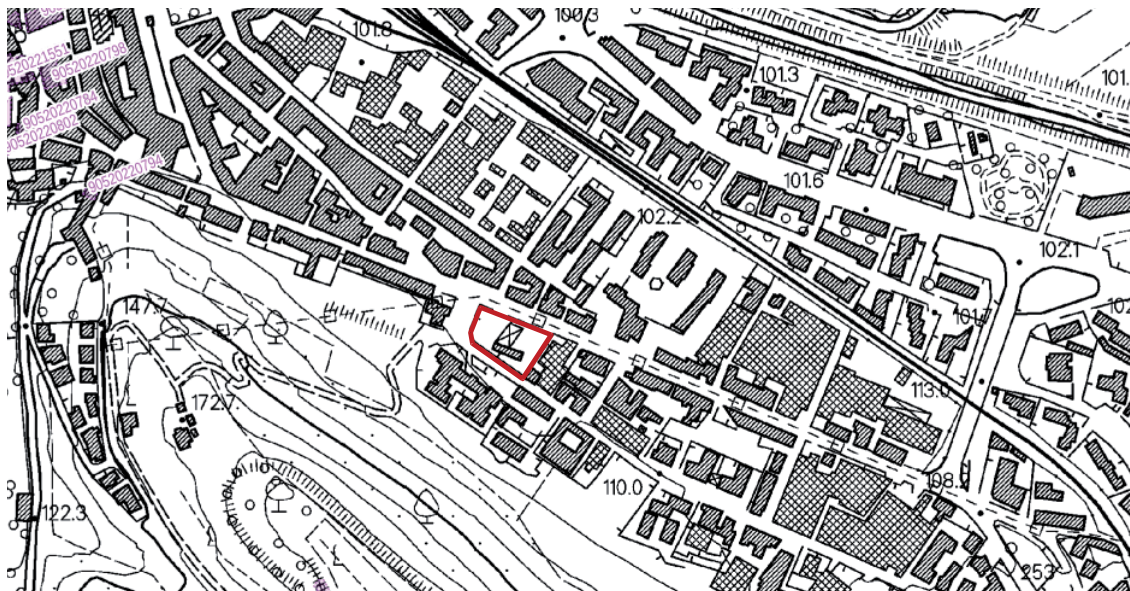
PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda

 Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda

 Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

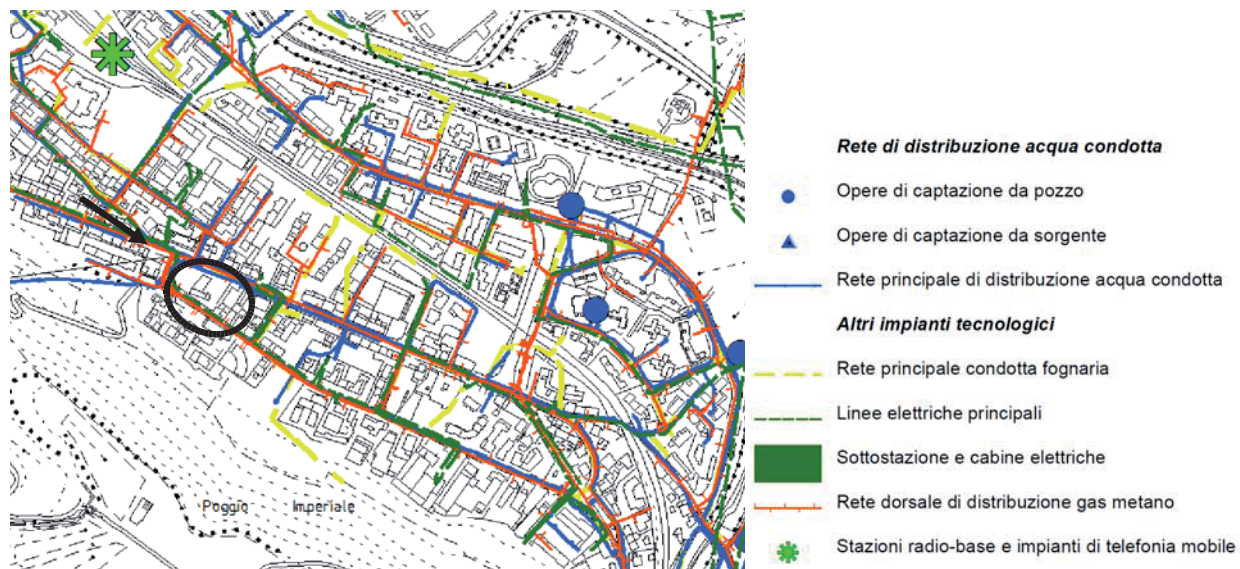
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (681 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	28	n.
Produzione RSU	15,83	t/anno
Consumi elettrici	30,63	MWh / anno
Abitanti equivalenti	20	n.
Fabbisogno idrico	1.460	mc/anno
Afflussi Fognari	1.460	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **F53** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR22

Via San Gimignano

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	Il comparto, si affaccia su via San Gimignano e sul Fiume Elsa, è collocato nel tessuto insediativo misto residenziale-commerciale.
Superficie Territoriale	19636 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 10518 mq Volume esistente: 59955 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione dell'area
Strumento di attuazione	Piano Attuativo
Funzioni ammesse	Direzionale Servizi Residenziale (fino a un massimo del 70% di sul). 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 6873 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra Rcop 30% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33% della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni per la	Il progetto, eventualmente articolato in subcomparti, dovrà prevedere l'ubicazione delle aree pubbliche (verde attrezzato e parcheggi) in corrispondenza della strada e del fiume, secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti e di progetto. Dovrà infatti essere prevista, in caso di

progettazione- disciplina paesaggistica	demolizione degli edifici esistenti, una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via San Gimignano, nonché percorsi di collegamento con l'ambito fluviale retrostante. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto al fiume, anche attraverso opportuni varchi visivi, in coerenza con lo Schema Direttore allegato. Dal punto di vista paesaggistico 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). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con l'ambito fluviale, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi, ad es. attraverso l'introduzione di varchi, logge, tagli, etc, nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines). Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà 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). 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
---	---

Schema Direttore	Orientamenti progettuali
	

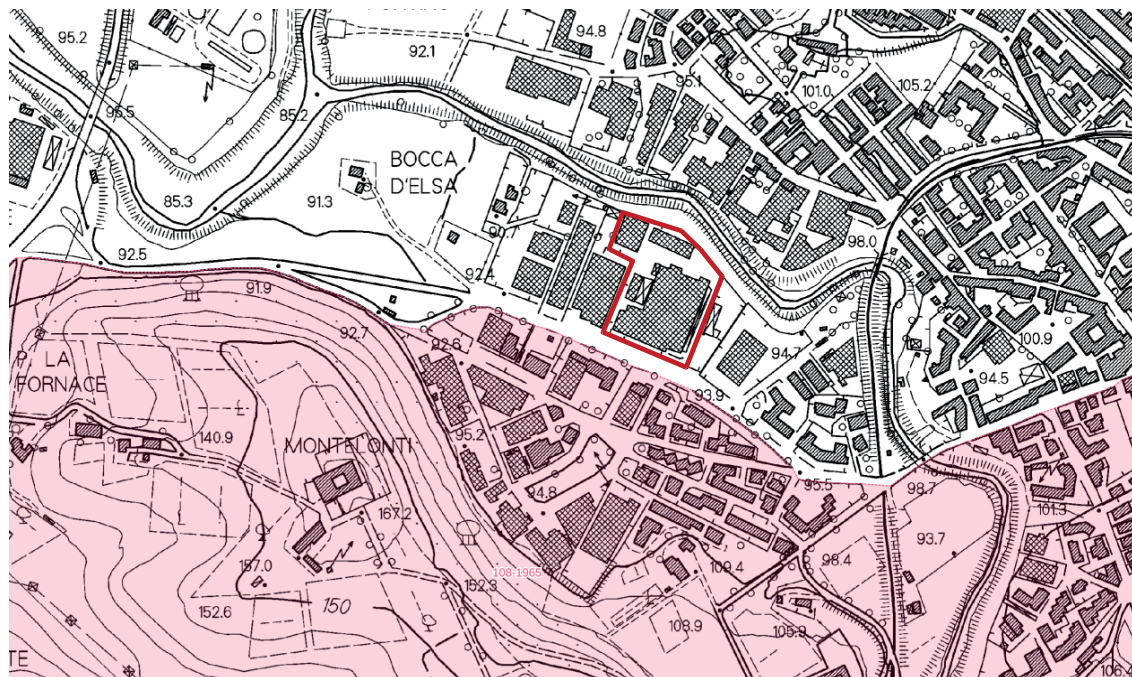
SSEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda

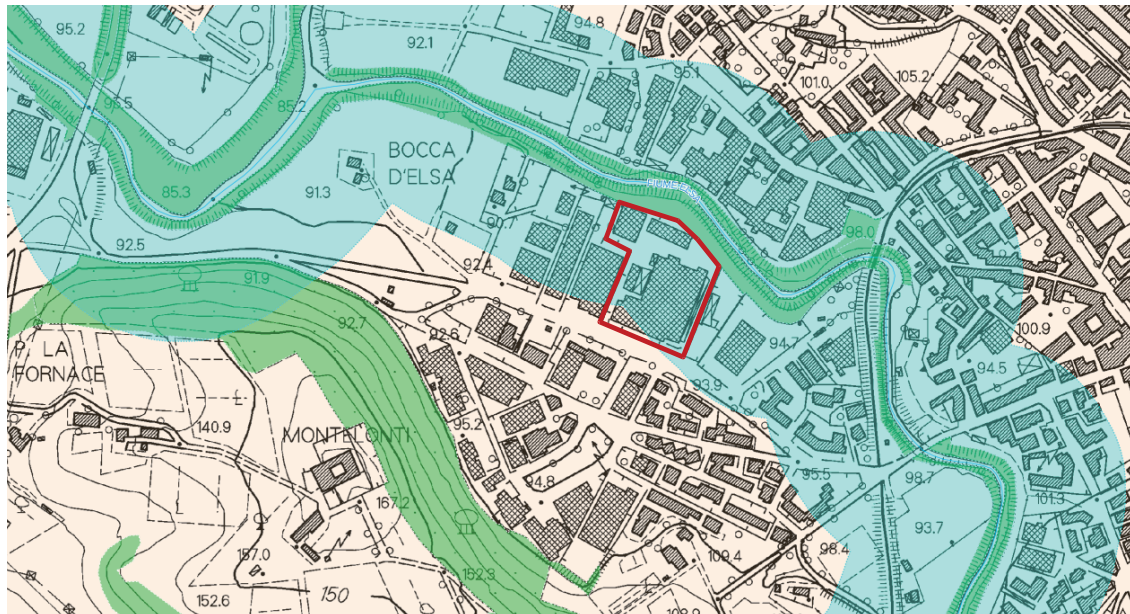


Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142) lettera c) *I fiumi, torrenti e corsi d'acqua*.

Il lato nord – est del perimetro del Comparto confina con un'area vincolata per legge, lettera g) *I territori coperti da foreste e boschi* che non risulta essere interessata dalle previsioni della Scheda Norma.



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

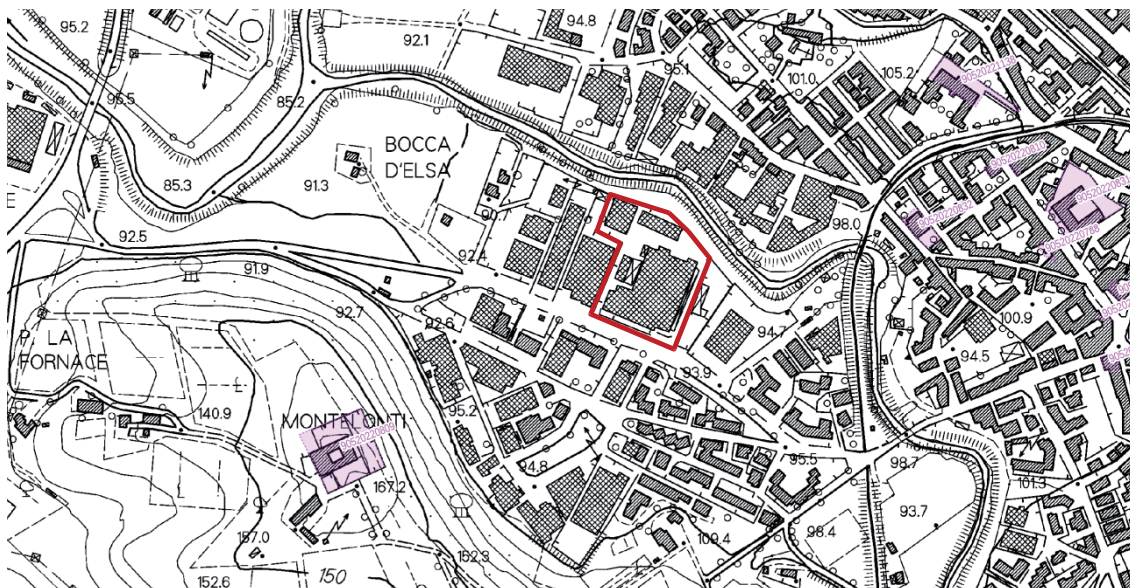


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



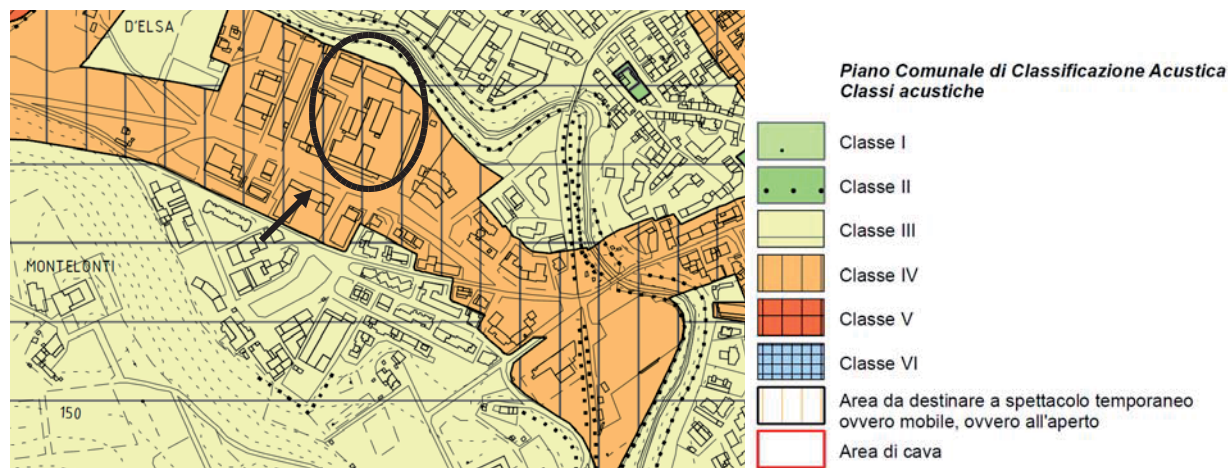
Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

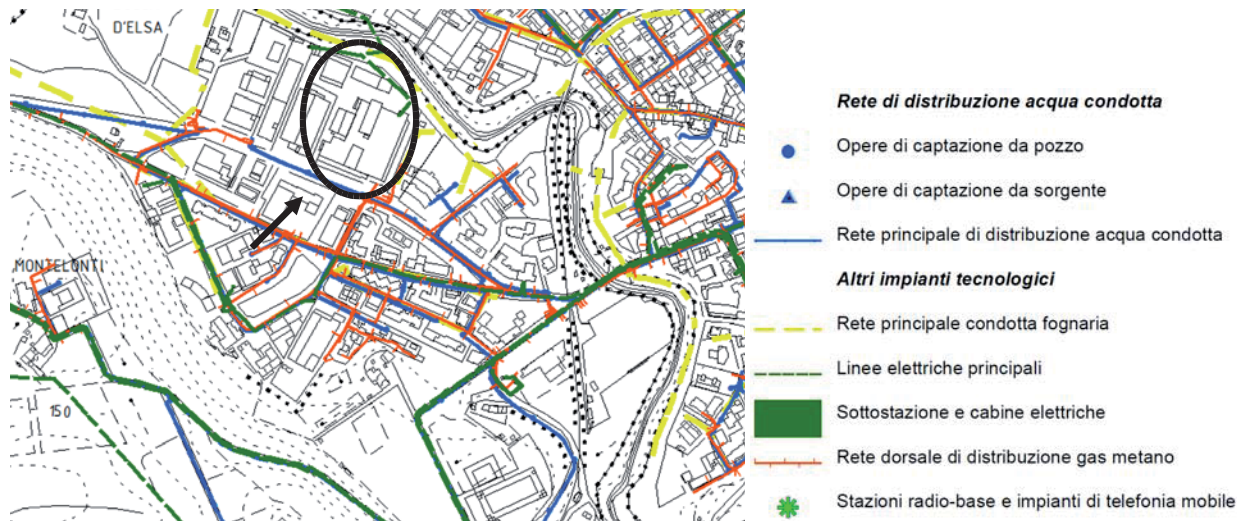
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il 70% della SUL disponibile (4.811 mq) sia destinata alla funzione residenziale e il 30% (2.062 mq) alla funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	237	n.
Produzione RSU	134,00	t/anno
Consumi elettrici	259,28	MWh / anno
Abitanti equivalenti	181	n.
Fabbisogno idrico	13.213	mc/anno
Afflussi Fognari	13.213	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR23

Via Leopardi

UTOE

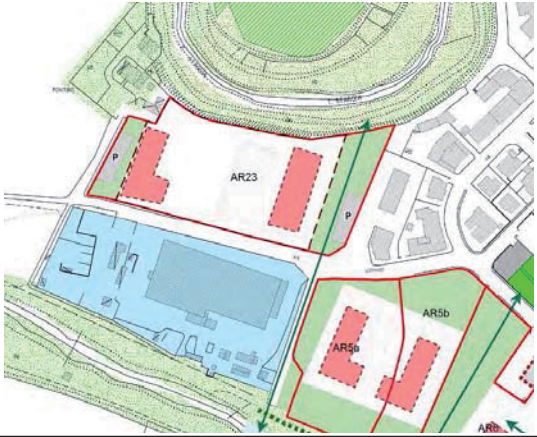
1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area è in prossimità del torrente Staggia e del tessuto insediativo di recente costruzione. Il comparto è interessato da un'attività che utilizza il capannone quale deposito merci e l'ampia pertinenza quale parcheggio dei mezzi.
Superficie Territoriale	11952 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1914 mq Volume esistente: 10097 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione ambientale ecologica paesaggistica funzionale e sociale dell'ambito in connessione con l'ansa del torrente Staggia
Strumento di attuazione	Piano Attuativo In assenza di P.A. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. 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.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,20 mq/mq, pari a mq 2390 di SUL Hmax: 3 piani fuori terra Rcop 30% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33% della SUL massima prevista. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, la valorizzazione dell'area in corrispondenza del torrente Staggia. Prioritarie sono le azioni di bonifica, di riqualificazione funzionale e percettiva verso lo Staggia e verso il tessuto insediativo. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito e dello Schema Direttore allegato alla presente Scheda. In questo caso dovrà essere oggetto di specifica attenzione la progettazione del nuovo volume che dovrà rispettare il sistema delle relazioni visive e funzionali con il torrente e con il contesto, salvaguardando l'ambito dello Staggia e valorizzandolo attraverso percorsi, verde, etc Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni

	paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). 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). 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. I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
--	---

Schema Direttore	Orientamenti progettuali
	

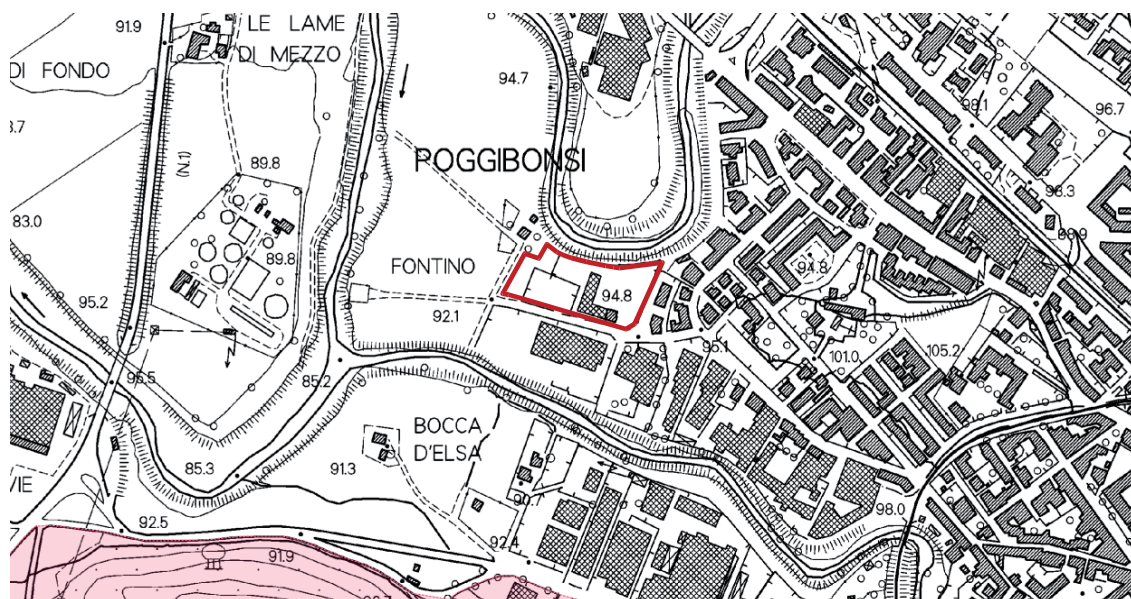
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

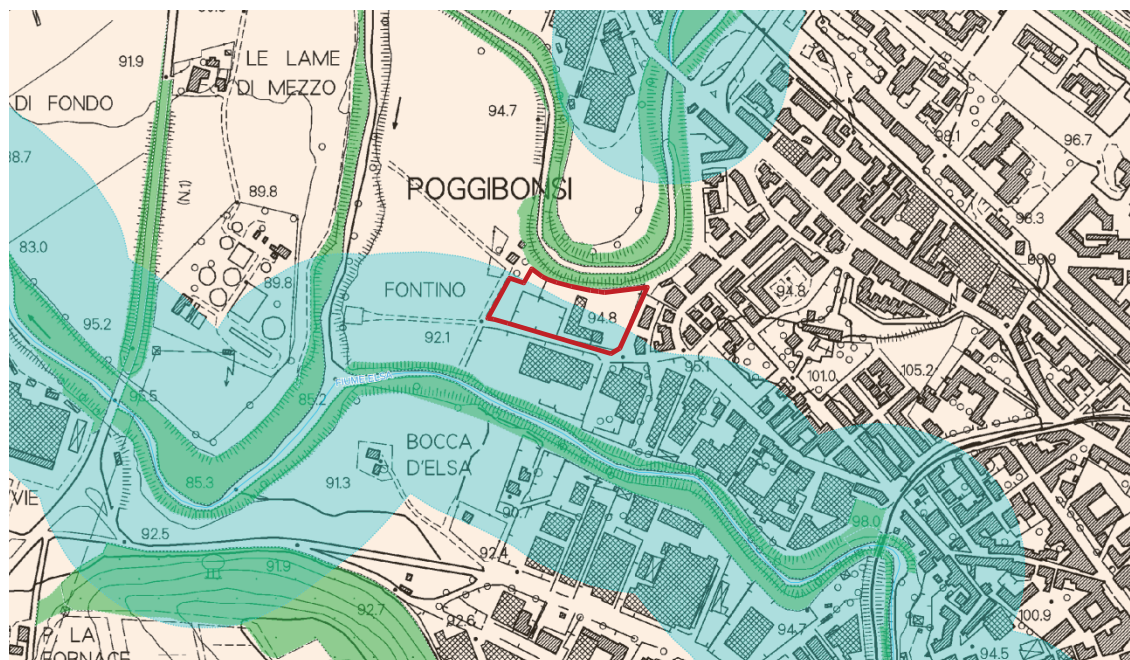
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto ricade parzialmente in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) *I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua.*



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

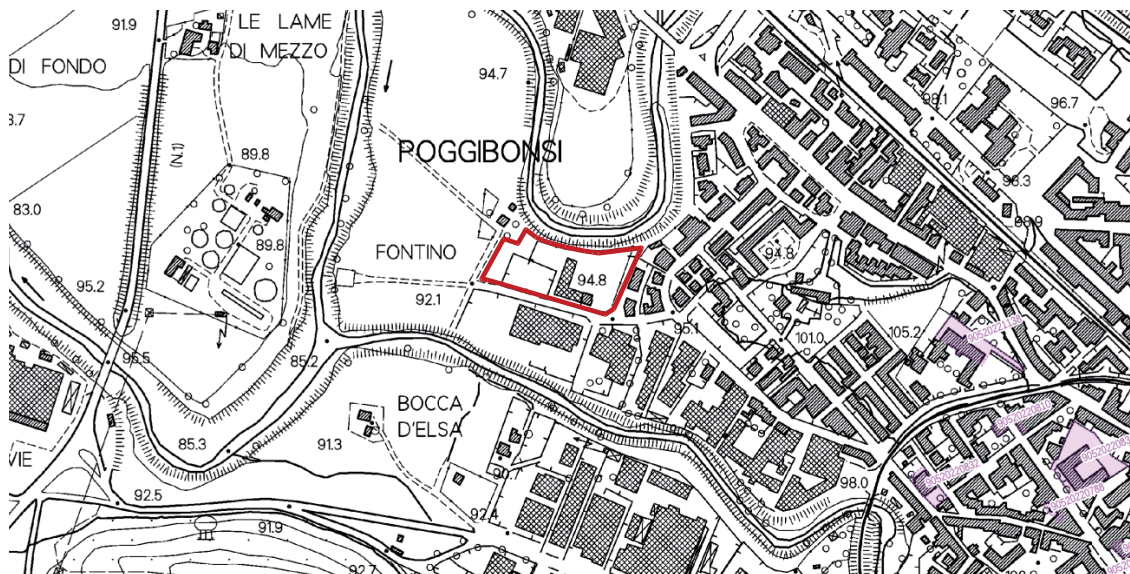


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



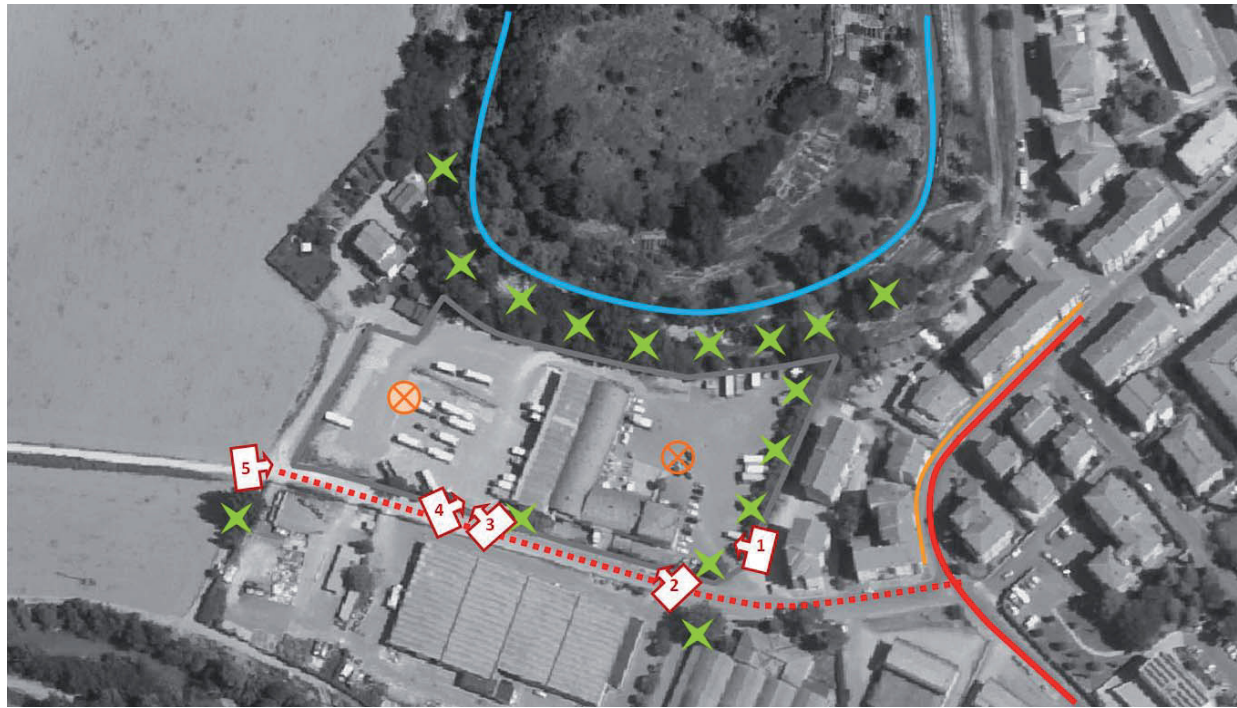
L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (2.390 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	96	n.
Produzione RSU	54,28	t/anno
Consumi elettrici	105,02	MWh / anno
Abitanti equivalenti	69	n.
Fabbisogno idrico	5.037	mc/anno
Afflussi Fognari	5.037	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) i fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2

Pericolosità sismica 3

Pericolosità idraulica 2

Fattibilità geologica 2

Fattibilità sismica 3

Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_AR24

Fornace Le Piaggiole

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	Il comparto si colloca in un'area di margine urbano ed è prevalentemente interessata da volumi artigianali dismessi che non presentano caratteri architettonici da salvaguardare. L'area è in prossimità della viabilità di grande comunicazione Firenze-Siena, direttamente collegata all'ingresso "Poggibonsi sud".
Superficie Territoriale	43895 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 14669 mq Volume esistente: 112615 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riquilificazione dell'ambito
Strumento di attuazione	Piano Attuativo anche articolato in sub comparti funzionali In assenza di P.A. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio di destinazione d'uso.
Funzioni ammesse	Direzionale e di servizio, Turistico ricettivo.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,20 mq/mq, pari a 8779 mq di SUL Hmax: fino a 2 piani fuori terra Rcop 30% La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50% della SUL massima prevista. La funzione turistico ricettiva deve prevedere una capacità ricettiva complessivamente non superiore a 150 posti letto. La SUL 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.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto, rivolto alla riquilificazione urbanistica ed ambientale rivitalizzazione socio-economica, dovrà prevedere un'organizzazione planivolumetrica che garantisca le relazioni percettive e funzionali con il sistema del verde ed il contesto paesaggistico. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare

	attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. 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). 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. Dovrà essere mantenuto il filare alberato di cipressi a margine del comparto. I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
--	---

SEZIONE 2

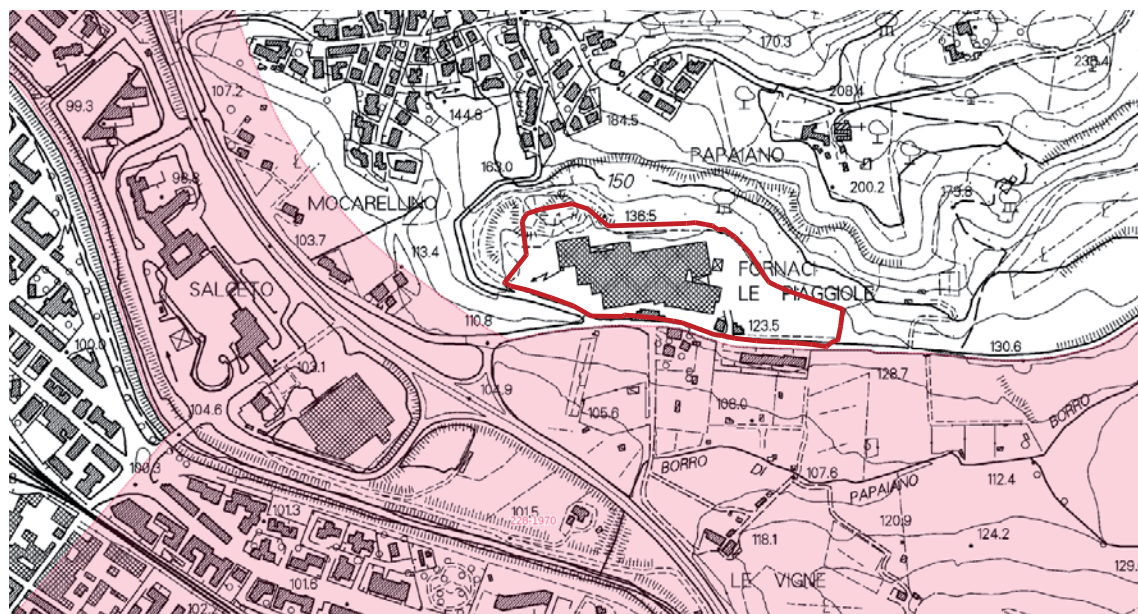
PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non ricade in aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).

Il lato sud del perimetro del Comparto confina con l'area sottoposta a vincolo D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda



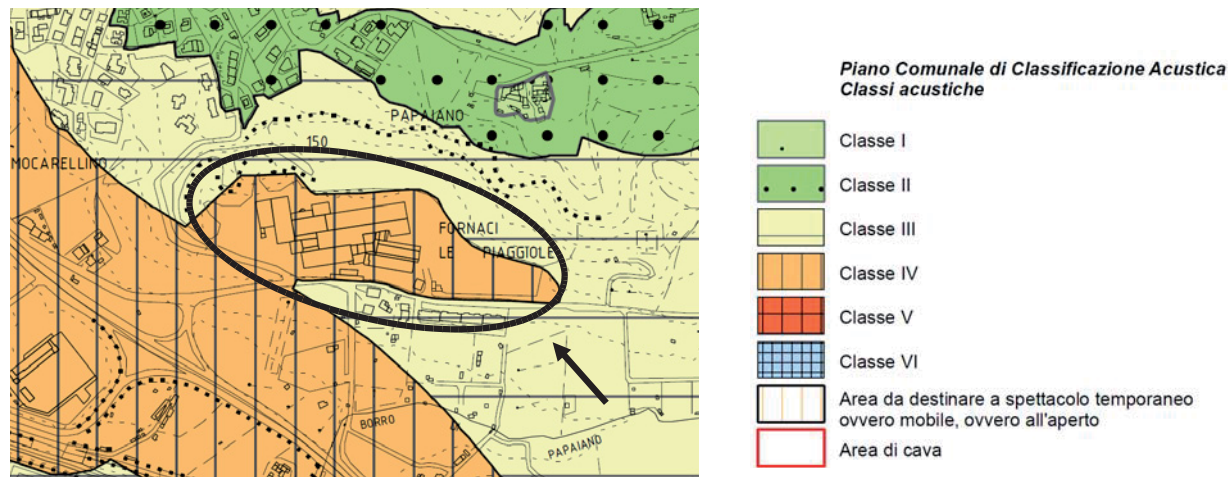
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

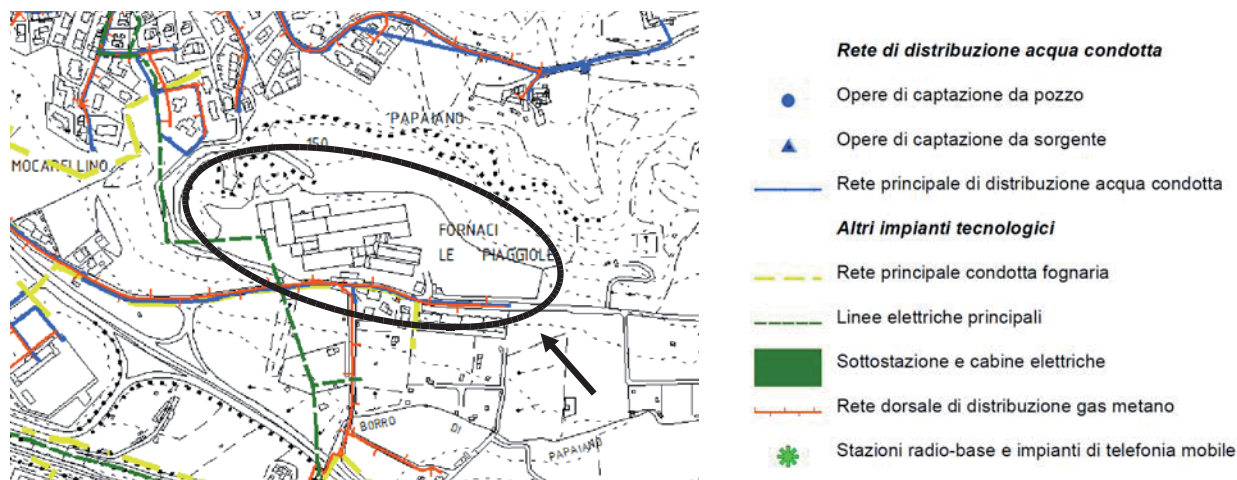
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



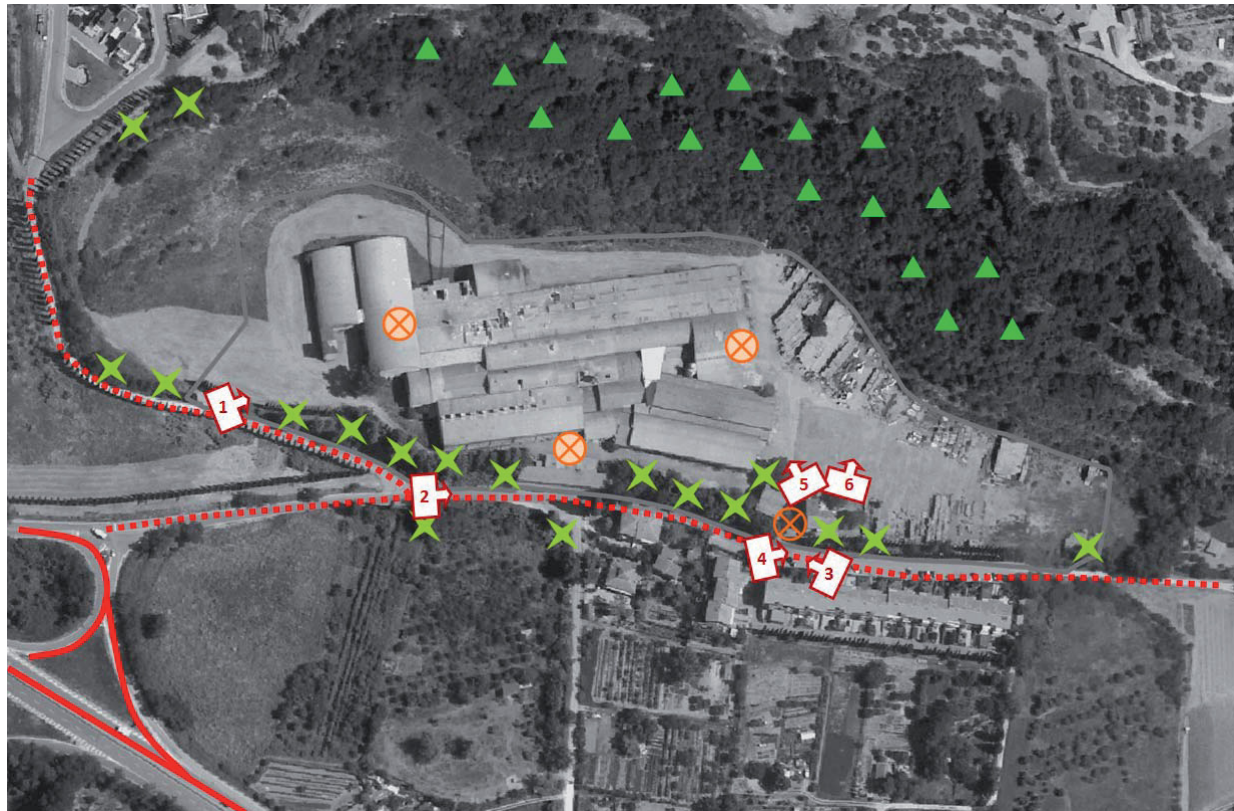
L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando:

- 150 posti letto per la funzione turistico-ricettiva;
- il 50% della SUL disponibile (4390 mq) per la funzione direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	238	n.
Produzione RSU	134,57	t/anno
Consumi elettrici	260,37	MWh / anno
Abitanti equivalenti	238	n.
Fabbisogno idrico	17.374	mc/anno
Afflussi Fognari	17.374	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2 - 3

Pericolosità sismica 2 - 3

Pericolosità idraulica 1

Fattibilità geologica 2 - 3

Fattibilità sismica 2 - 3

Fattibilità idraulica 1

Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata **FS3** per la presenza di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, sono da realizzare indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

In relazione alla **FG3** sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo. Dovranno essere rispettate anche le Norme di Attuazione del PAI per la porzione ricadente nella relativa **PF.3** e in particolare l'art. 11.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_PDR1

Piazza Cavour

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	Il complesso edilizio è ubicato in un'area centrale del nucleo storico, in adiacenza del palazzo comunale. Oggetto di ricostruzione postbellica, l'edificio si pone come elemento dissonante e formalmente incongruo rispetto al tessuto circostante, sia per l'altezza (6 piani) che per caratteri tipologici e formali. L'edificio, precedentemente adibito ad attività di interesse pubblico (uffici comunali) è attualmente inutilizzato.
Superficie Territoriale	300 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 300 mq Volume esistente: 6583 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Recupero e riqualificazione dell'organismo edilizio e del contesto urbano, attraverso la riconfigurazione dell'edificio e la destinazione a funzioni urbane compatibili.
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionato In assenza di PdR, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria senza aumento delle unità immobiliari.
Funzioni ammesse	Residenziale, Direzionale e servizi.
Interventi ammessi	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con decremento di SUL.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Sup. coperta coincidente con il resede dell'attuale corpo edilizio; Altezza non superiore a quattro piani fuori terra; altezza in gronda non superiore ai fabbricati adiacenti. La volumetria residua potrà essere oggetto di trasferimento all'interno dei comparti di trasformazione individuati dal PO mediante forme di convenzionamento con l'AC
Standard Urbanistici	Dovranno essere garantite le dotazioni di standard previste dalla normativa vigente in relazione alle funzioni previste, anche attraverso forme di monetizzazione.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere una tipologia riconducibile all'edilizia specialistica tale da dialogare con gli spazi pubblici prospicienti (piazza Cavour). La soluzione progettuale dovrà garantire, anche attraverso l'uso di linguaggi architettonici contemporanei, un coerente inserimento nello spazio urbano e nel tessuto storicizzato, con particolare attenzione agli affacci su Piazza Cavour e sulla retrostante Chiesa di S. Gregorio.

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo DM 29/08/1970 – G.U. 228 del 1970.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

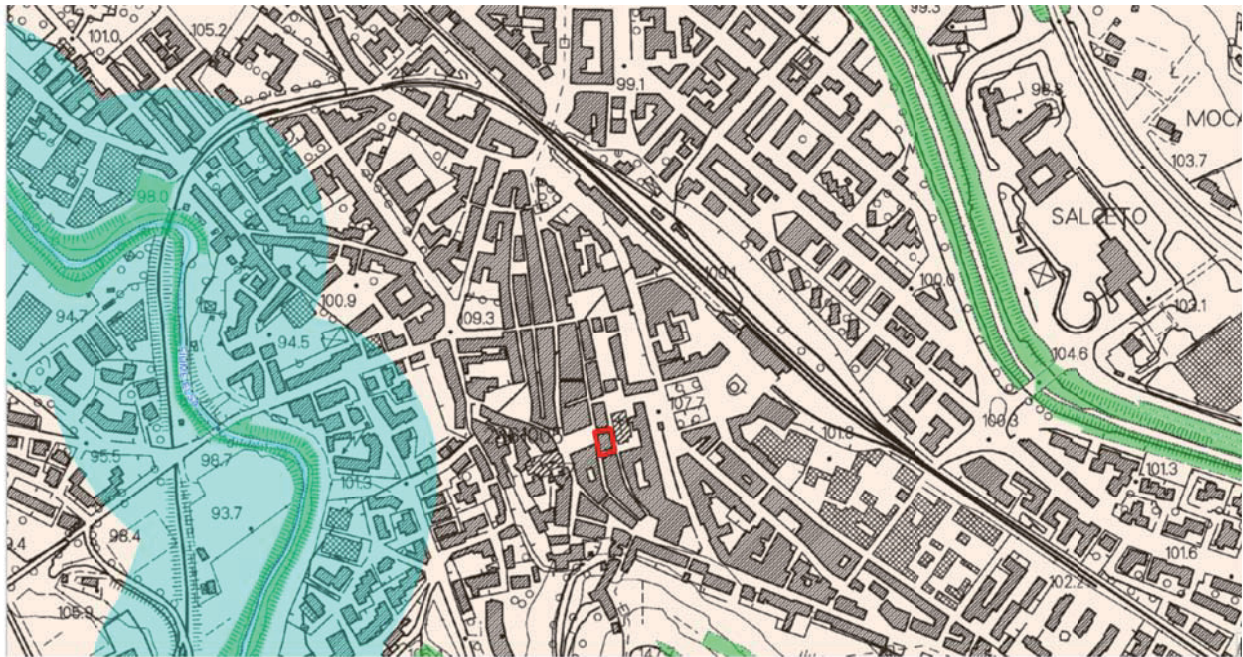
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Nel Comparto non sono presenti aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Aree tutelate lettera c) |  | Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E) |
|  | Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate | | |

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nel Comparto non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda

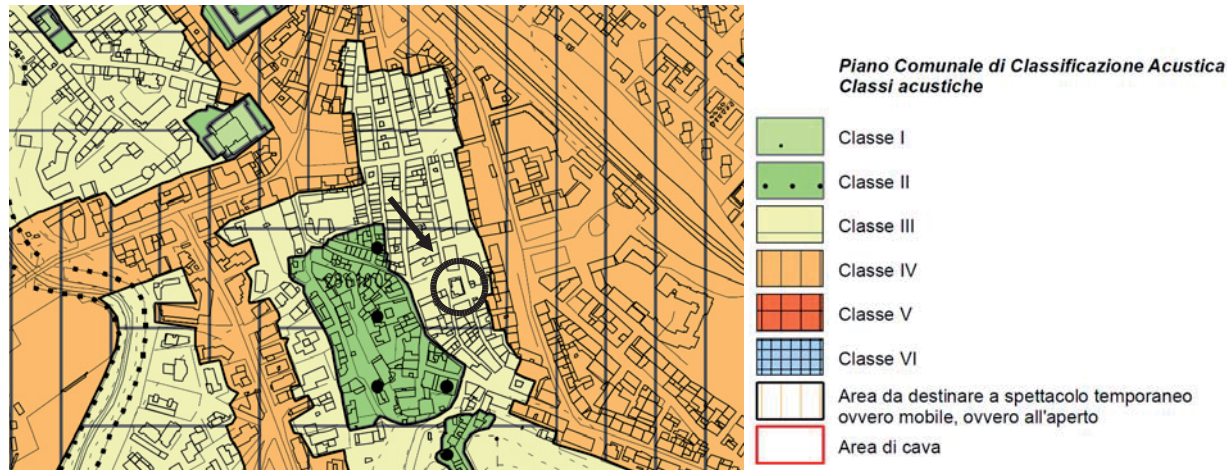
- | | |
|---|---------------------|
|  | Bene architettonico |
|---|---------------------|

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

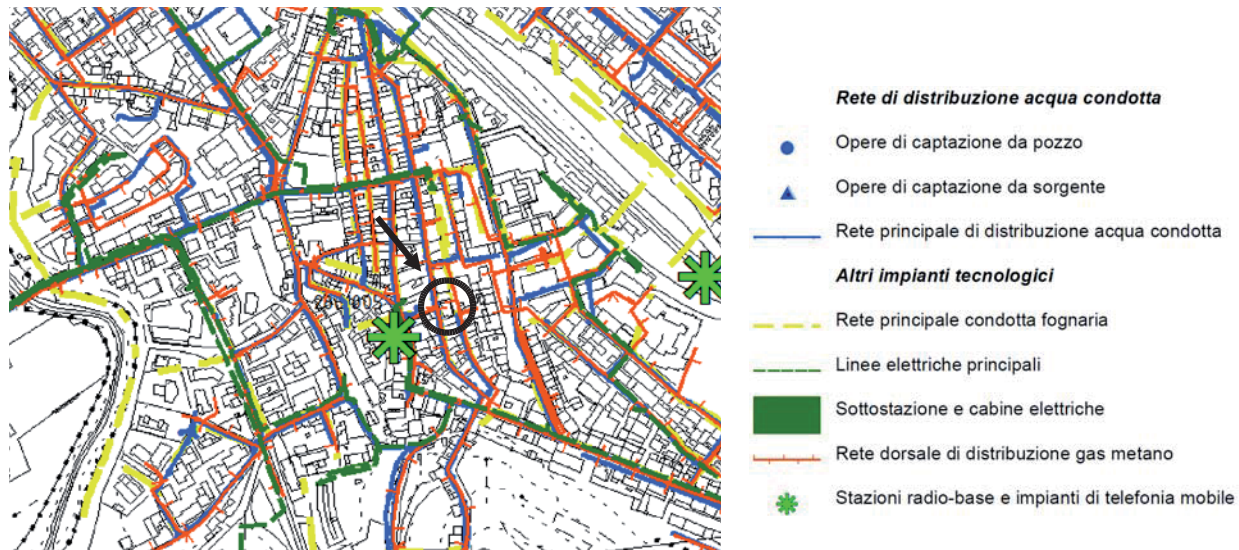
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua e dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	-	n.
Produzione RSU	-	t/anno
Consumi elettrici	-	MWh / anno
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	-	mc/anno
Afflussi Fognari	-	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo DM 29/08/1970 – G.U. 228 del 1970.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2

Pericolosità sismica 3

Pericolosità idraulica 2

Fattibilità geologica 2

Fattibilità sismica 3

Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_PDR2

Enopolio

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area fa parte del tessuto consolidato. L'accesso è da Via Borgaccio, la pertinenza del Consorzio è prevalentemente asfaltata e destinata a parcheggio. Attualmente l'edificio, di valore architettonico -testimoniale, appare in buone condizioni. Il complesso è costituito da un edificio principale novecentesco articolato su due piani; il piano primo è caratterizzato da un passaggio coperto che dà accesso ad ambienti ex uffici. Inoltre insistono sulla pertinenza volumi contigui/tergali rispetto all'edificio principale che sono ad un piano con tipologia del capannone in muratura. Prevalentemente il complesso è sottoutilizzato/dismesso. In una parte del piano terra vi è la Bottega del Consorzio, cioè un'attività di vendita e distribuzione di prodotti alimentari e per l'agricoltura.
Superficie Territoriale	11234 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 4888 mq Volume esistente: 37947 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Rivitalizzazione di un complesso edilizio di valore architettonico-testimoniale attraverso la dotazione di funzioni compatibili (commerciale di vicinato ed attività collegate alle filiere dei prodotti del territorio, direzionale e servizi per attività culturali e di innovazione urbana quali spazi espositivi, aree coworking, ecc.)
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata. In assenza di PdR, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Funzioni ammesse	Direzionale e servizi, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione edilizia conservativa
Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero della struttura esistente attraverso interventi di carattere conservativo, nel rispetto della SUL esistente.
Standard Urbanistici	Dovranno essere garantite le dotazioni di standard previste dalla normativa vigente in relazione alle funzioni previste.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto sarà volto alla valorizzazione della struttura attraverso l'introduzione di nuove funzioni, nel rispetto dell'architettura esistente, tutelando l'edificio nei suoi caratteri tipologici e formali di valore testimoniale. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo, nonché la terrazza dovranno presentare soluzioni coerenti con la struttura e con il contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc). Il progetto delle sistemazioni degli spazi esterni dovrà riguardare 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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati nel piazzale, lungo il muro di recinzione esistente, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.

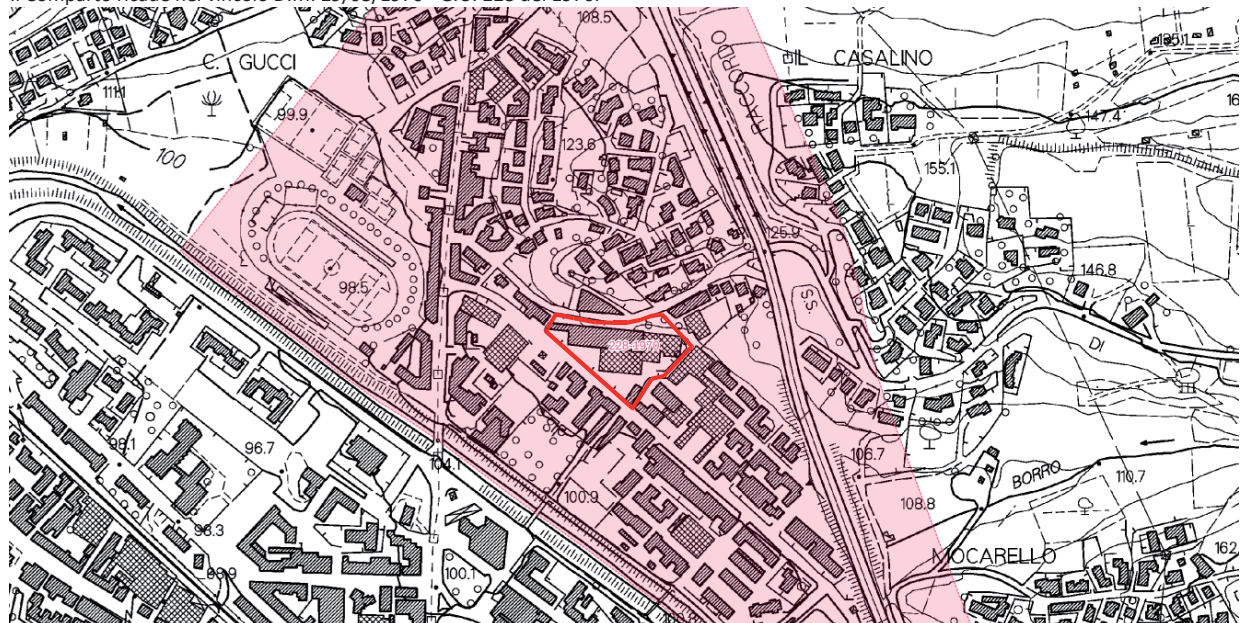
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970.



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

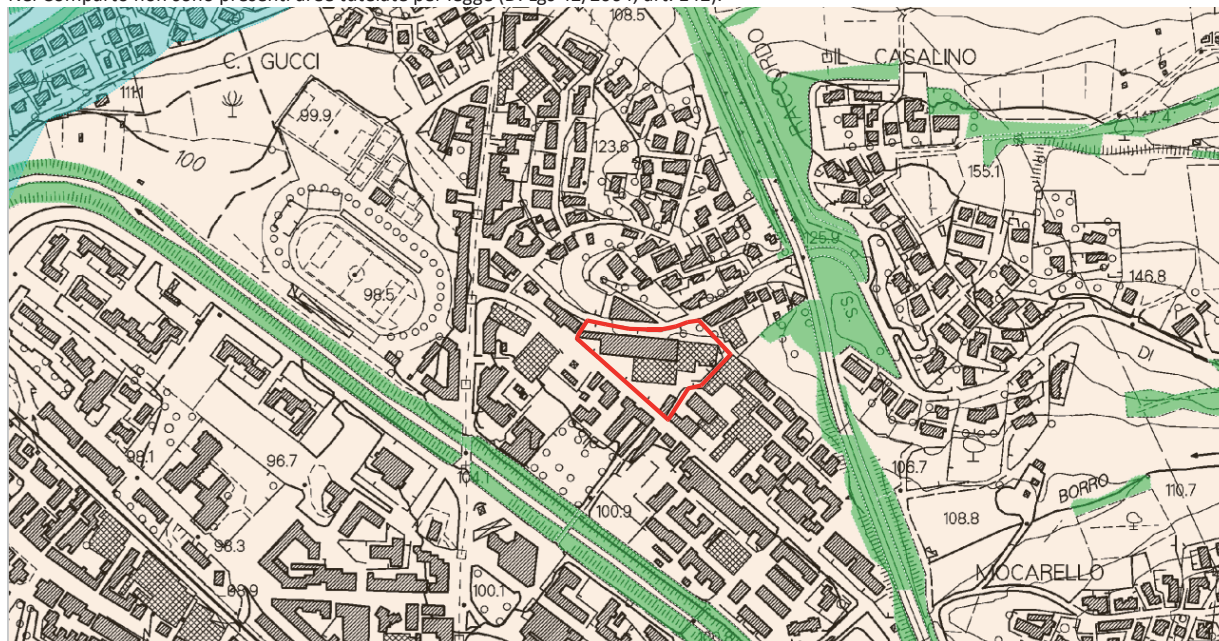
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Nel Comparto non sono presenti aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)



Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nel Comparto non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



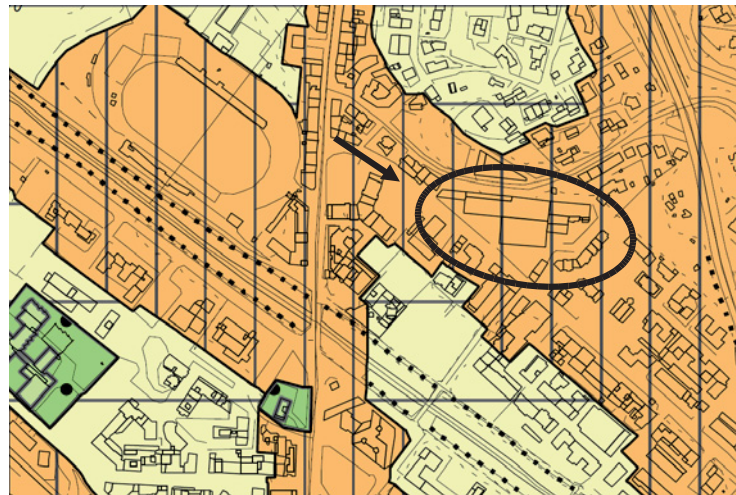
Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



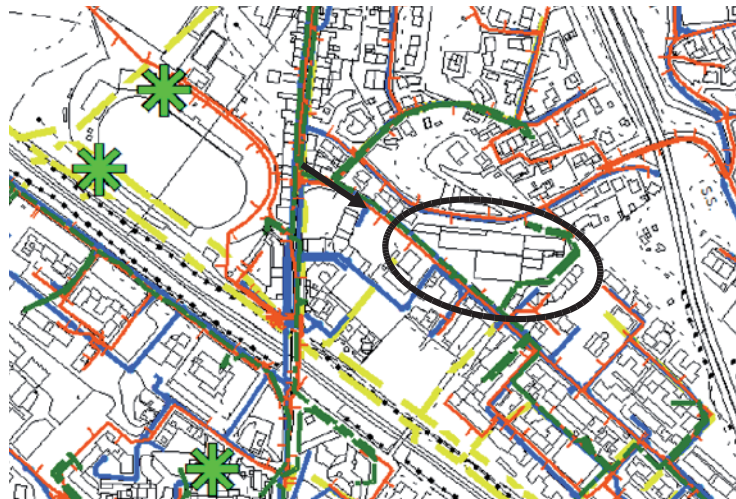
Piano Comunale di Classificazione Acustica
Classi acustiche

- Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe IV
- Classe V
- Classe VI
- Area da destinare a spettacolo temporaneo ovvero mobile, ovvero all'aperto
- Area di cava

Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



Rete di distribuzione acqua condotta

- Opere di captazione da pozzo
- Opere di captazione da sorgente
- Rete principale di distribuzione acqua condotta

Altri impianti tecnologici

- Rete principale condotta fognaria
- Linee elettriche principali
- Sottostazione e cabine elettriche
- Rete dorsale di distribuzione gas metano
- Stazioni radio-base e impianti di telefonia mobile

L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua e dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	-	n.
Produzione RSU	-	t/anno
Consumi elettrici	-	MWh / anno
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	-	mc/anno
Afflussi Fognari	-	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo DM 29/08/1970 – G.U. 228 del 1970.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *“Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”* redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2 - 3
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2 - 3
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.

In relazione alla **FG3** sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo. Dovranno essere rispettate anche le Norme di Attuazione del PAI per la porzione ricadente nella relativa **PF.3** e in particolare l'art. 11.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_PDR3

Via Trento

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area dove si colloca il parcheggio multipiano la struttura commerciale, prospiciente a via Trento, all'interno del tessuto insediativo consolidato di Poggibonsi, assume un ruolo di nodalità per la sua prossimità a Piazza Mazzini e a funzioni pubbliche di carattere urbano. L'area è anche prospiciente ai binari alla ferrovia che si pone quale barriera/ostacolo/divisione tra le diverse parti dell'insediamento urbano.
Superficie Territoriale	5351 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 3720 mq Volume esistente: 32445 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riconnessione funzionale tra le diverse parti dell'insediamento urbano, riqualificazione urbana, rivitalizzazione socio-economica del tessuto esistente.
Strumento di attuazione	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva; l'intervento potrà prevedere, attraverso convenzionamento, la riqualificazione funzionale ed architettonica dell'insieme, nonché la sistemazione della copertura a giardino di uso pubblico. Per la connessione funzionale con l'ambito della stazione o con altre parti dell'insediamento urbano, si dovrà procedere alla formazione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica/privata convenzionata.
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva
Parametri urbanistici e dimensionamento	Il complesso edilizio potrà essere oggetto di complessiva riconfigurazione. Il piano di copertura potrà essere destinato a piazza e verde.
Standard Urbanistici	Dovranno essere garantite le dotazioni di standard previste dalla normativa vigente in relazione alle funzioni previste.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto potrà riconnettere le parti di tessuto insediativo attualmente separate funzionalmente dalla presenza delle infrastrutture (via Trento e binari ferroviari); a tal fine potrà essere sviluppato, previo accordo con gli Enti preposti, un percorso in quota con l'area dell'ex scalo merci, attraverso la realizzazione di una piazza. L'accessibilità in quota potrà essere facilitata con l'introduzione di collegamenti coperti e meccanizzati quali ad es. scale mobili. La soluzione dovrà prevedere oltre alla riqualificazione formale dei fronti la realizzazione di terrazze giardino prospicienti la ferrovia, sistemazioni a verde organicamente integrate con i percorsi di connessione con la stazione ferroviaria ed i parcheggi in silos esistenti. Gli attuali prospetti lato ferrovia sia della struttura commerciale, che degli edifici ad essa contigui, dovranno essere riqualificati ricercando una continuità formale nella soluzione architettonica.

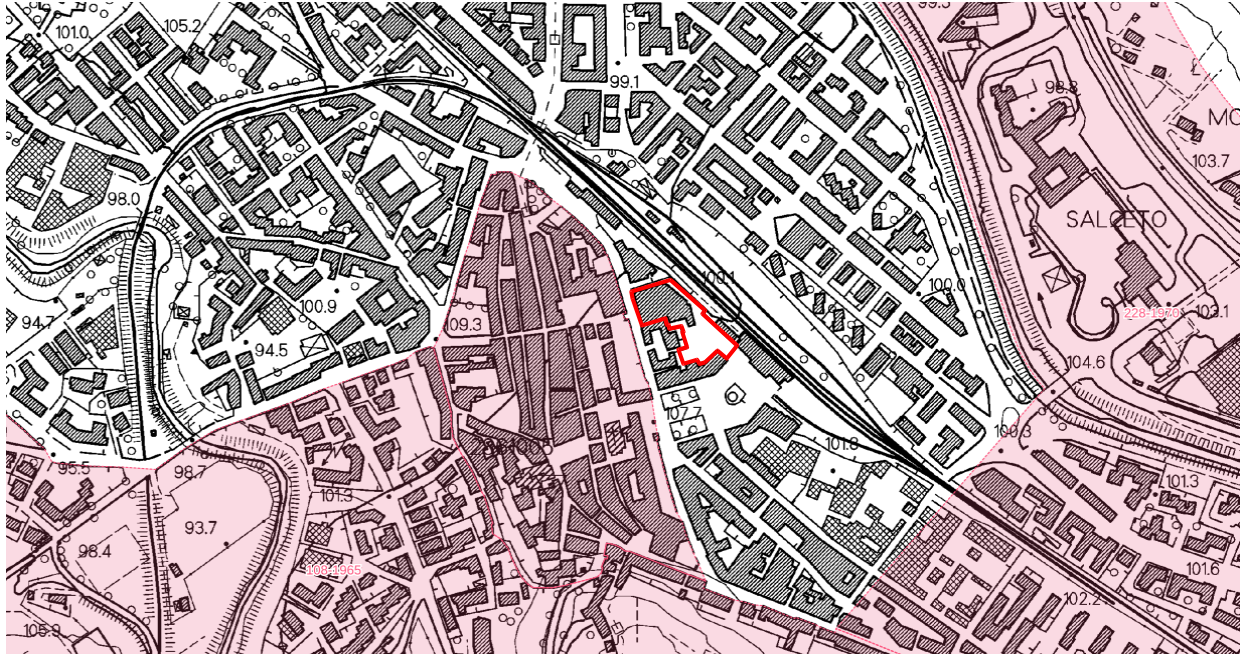
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

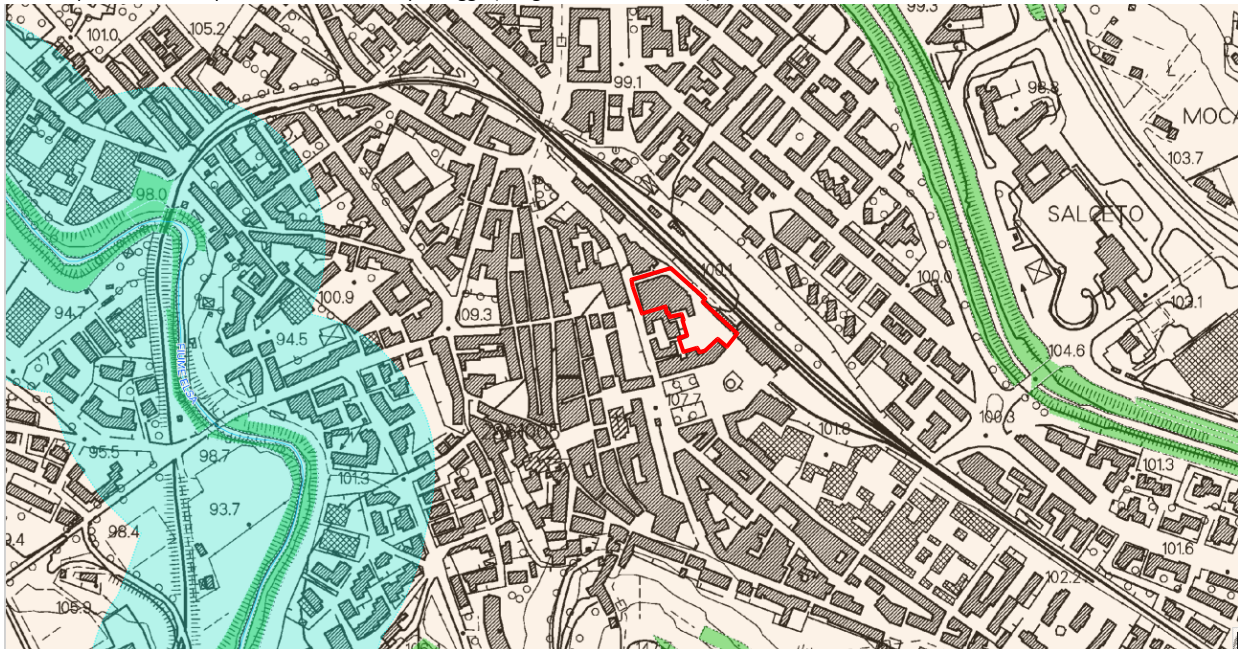
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965 - D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Nel Comparto non sono presenti aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)



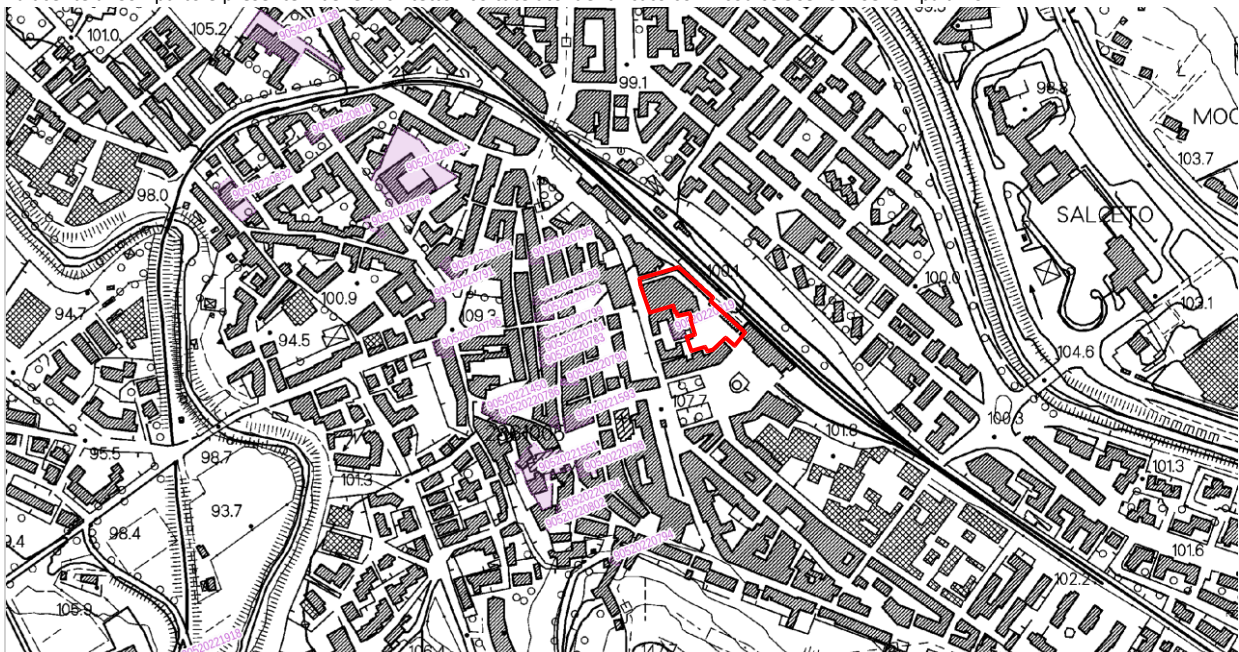
Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nel Comparto non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.

Adiacente al Comparto è presente il bene architettonico tutelato identificato con il codice 90520220819 - palazzo.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

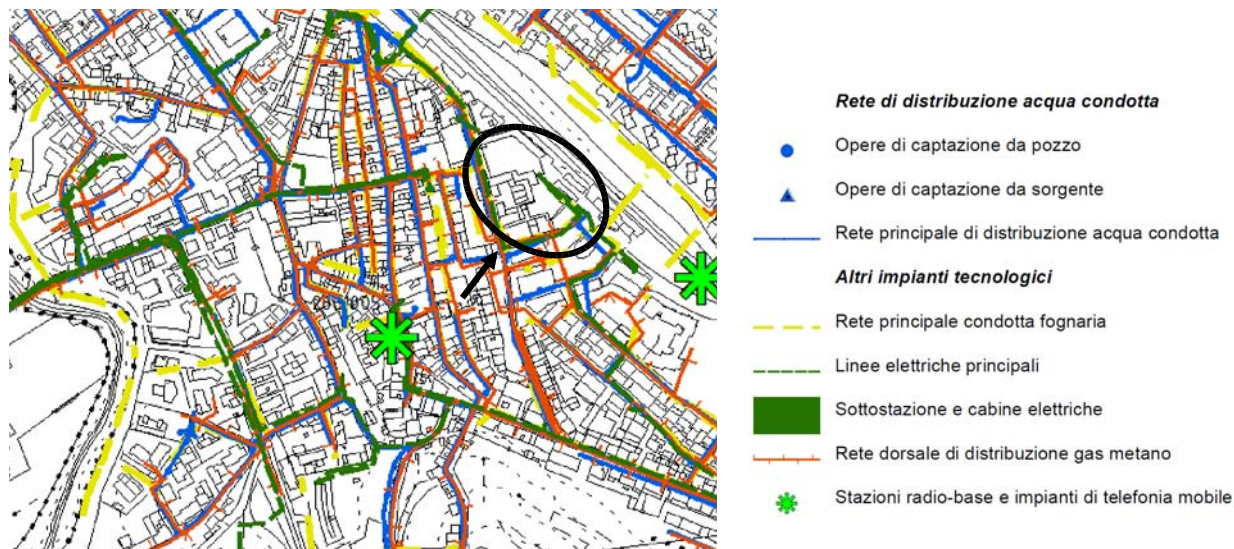
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



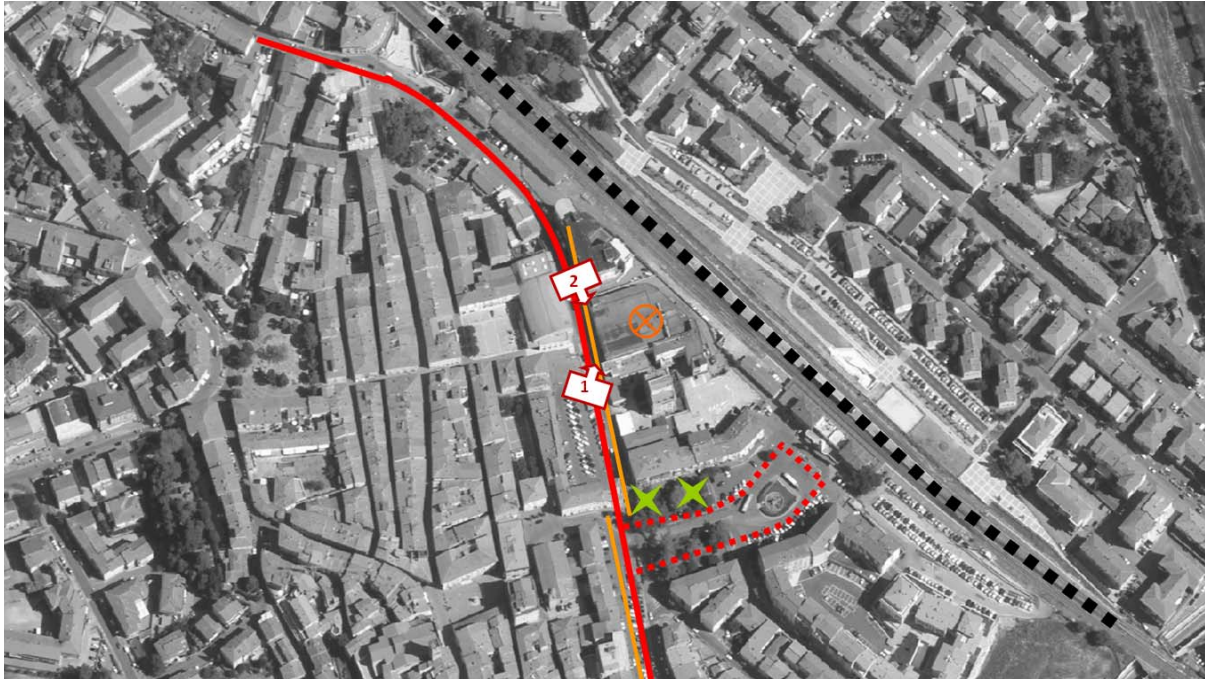
L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua e dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEMA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	-	n.
Produzione RSU	-	t/anno
Consumi elettrici	-	MWh / anno
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	-	mc/anno
Afflussi Fognari	-	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *“Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”* redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_S3a

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	Il complesso scolastico per l'istruzione secondaria di Viale Garibaldi, ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato del capoluogo, non riveste interesse storico-architettonico. L'edificio esistente è oggi funzionalmente inadeguato ad ospitare la funzione scolastica, e non vi sono spazi disponibili nel lotto per interventi di ampliamento e/o adeguamento, anche in relazione all'esigenza di dotare il complesso scolastico di spazi ad attrezzature di servizio (palestra, ecc.)
Superficie Territoriale	3333 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1817 mq Volume esistente: 20619 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Trasferimento del complesso scolastico nel nuovo polo di Palagetto (cfr Scheda Norma 1_S3b) e riqualificazione dell'area mediante rigenerazione urbanistica delle strutture esistenti e riconversione a funzioni urbane compatibili con il tessuto.
Strumento di attuazione	Progetto pubblico o convenzionato con soggetto attuatore privato
Funzioni ammesse	Residenza compreso esercizi di vicinato, Direzionale e servizi. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista.
Interventi ammessi	Sostituzione edilizia
Parametri urbanistici e dimensionamento	SUL non superiore a quella esistente. Hmax: fino a 3 piani fuori terra. Rcop 35% La SUL 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.
Standard Urbanistici	Dovranno essere garantiti gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione del comparto, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia che prevedano la demolizione totale o parziale delle strutture esistenti e la realizzazione di nuovi organismi edilizi coerentemente ed organicamente relazionati al tessuto urbano esistente, con particolare riferimento al rapporto con la viabilità pubblica, agli allineamenti ed ai rapporti con gli edifici limitrofi, al reperimento di spazi ed aree pubbliche. Le soluzioni progettuali dovranno privilegiare tipologie in grado di garantire la continuità spaziale e percettiva tra lo spazio pubblico e le aree interne al comparto, anche mediante l'utilizzo di porticati, androni passanti, collegamenti pedonali, ecc. 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. I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.

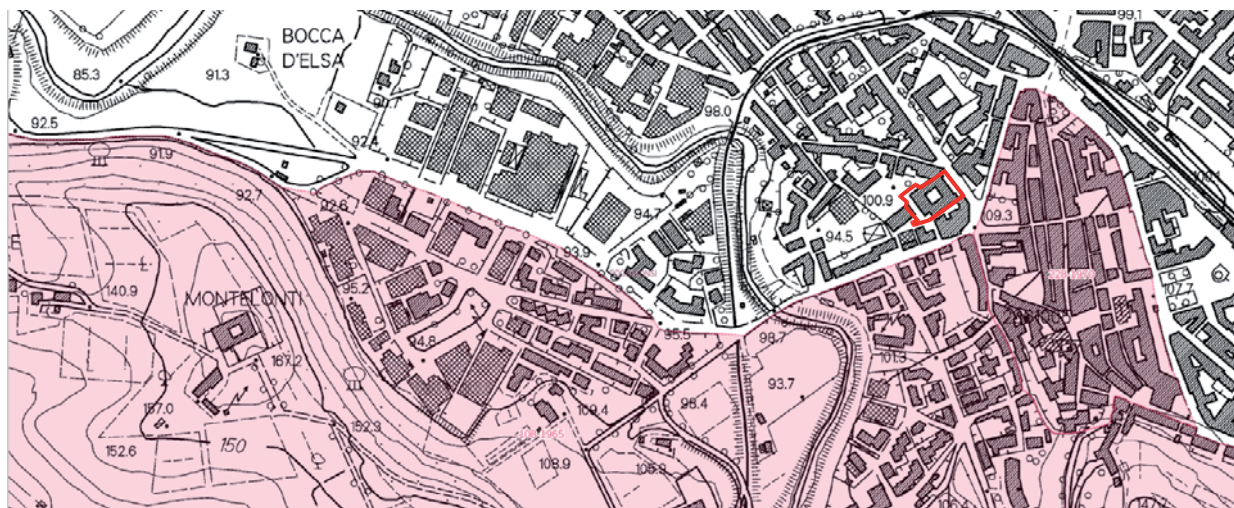
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

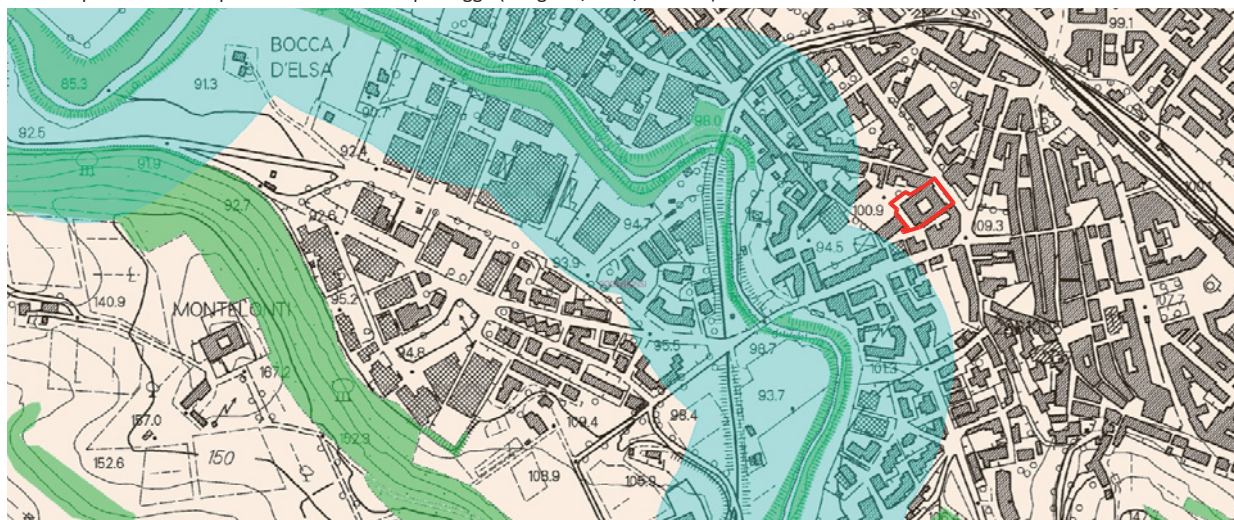
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Nel Comparto non sono presenti aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)



Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - Strutture tecnologiche



Rete di distribuzione acqua condotta

- Opere di captazione da pozzo
- ▲ Opere di captazione da sorgente
- Rete principale di distribuzione acqua condotta

Altri impianti tecnologici

- Rete principale condotta fognaria
- Linee elettriche principali
- Sottostazione e cabine elettriche
- Rete dorsale di distribuzione gas metano
- ✱ Stazioni radio-base e impianti di telefonia mobile

L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|--------------------------------|
| — Viabilità di accesso all'area: | Visualità: |
| — viabilità principale | ⊗ limitata |
| ⋯ viabilità secondaria | ⊗ alta |
| — Fronte urbano continuo | 📷 Punto di ripresa fotografico |
| ✕ Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
| ▲ Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
| — Fosso / corso d'acqua | |
| ■ ■ ■ Ferrovia | |

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata ipotizzando, a fini valutativi, un valore di SUL pari a 4.000 destinato alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	160	n.
Produzione RSU	90,46	t/anno
Consumi elettrici	175	MWh / anno
Abitanti equivalenti	115	n.
Fabbisogno idrico	8.395	mc/anno
Afflussi Fognari	8.395	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

1_S3b

UTOE

1 - Poggibonsi

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	Il comparto interessa un'area di proprietà comunale ubicata tra via Giotto e via Botticelli, nella zona di Palagetto. L'area, attualmente adibita a piazzale e parcheggio, è priva di connotazioni di qualità ed è inserita in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza di edifici artigianali parzialmente dismessi o sottoutilizzati.
Superficie Territoriale	8206 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente:- Volume esistente: - La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Realizzazione di un nuovo polo scolastico per l'istruzione secondaria collegato alla dismissione del complesso di viale Garibaldi, quale qualificazione e potenziamento dell'offerta scolastica, nonché realizzazione di una centralità pubblica quale elemento catalizzatore del processo di riqualificazione urbana del quartiere di Palagetto.
Strumento di attuazione	Progetto pubblico o mediante convenzionamento con soggetto attuatore privato. L'intervento potrà essere realizzato in connessione funzionale con l'attuazione del Comparto 1_AR3, per l'acquisizione delle aree necessarie al riassetto della viabilità esistente.
Funzioni ammesse	Servizio scolastico
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	Piani fuori terra = max n.2
Standard Urbanistici	-
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere l'ubicazione delle aree di uso pubblico (verde attrezzato e parcheggi) secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti. Nella organizzazione planivolumetrica del complesso scolastico dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto alla collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. Dal punto di vista paesaggistico 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). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline). Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà 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). 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.
I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.

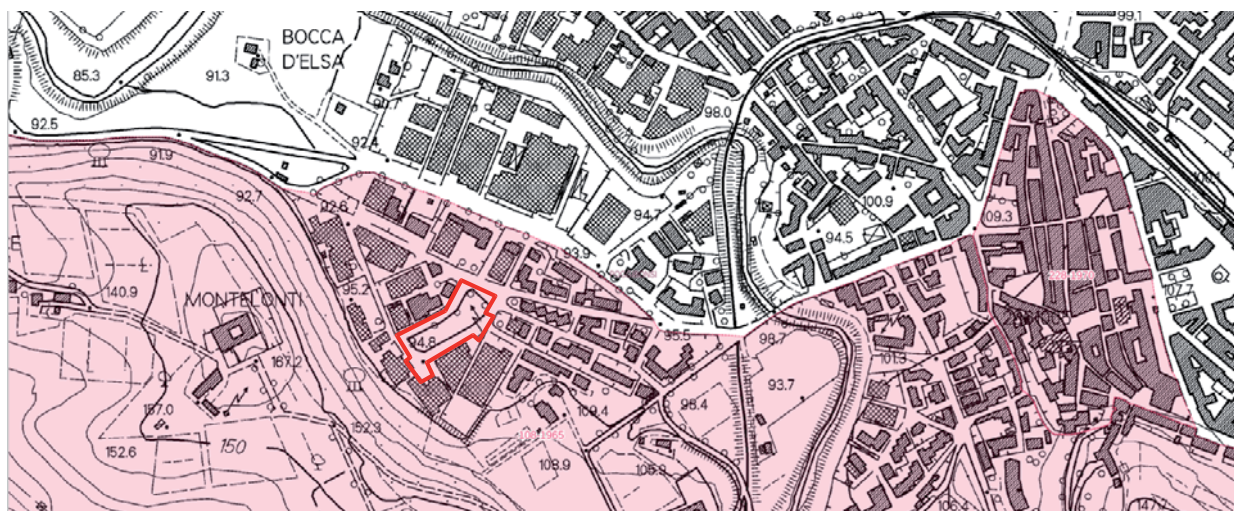
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo D.M. 06/04/1965 – G.U. 108 del 1965.

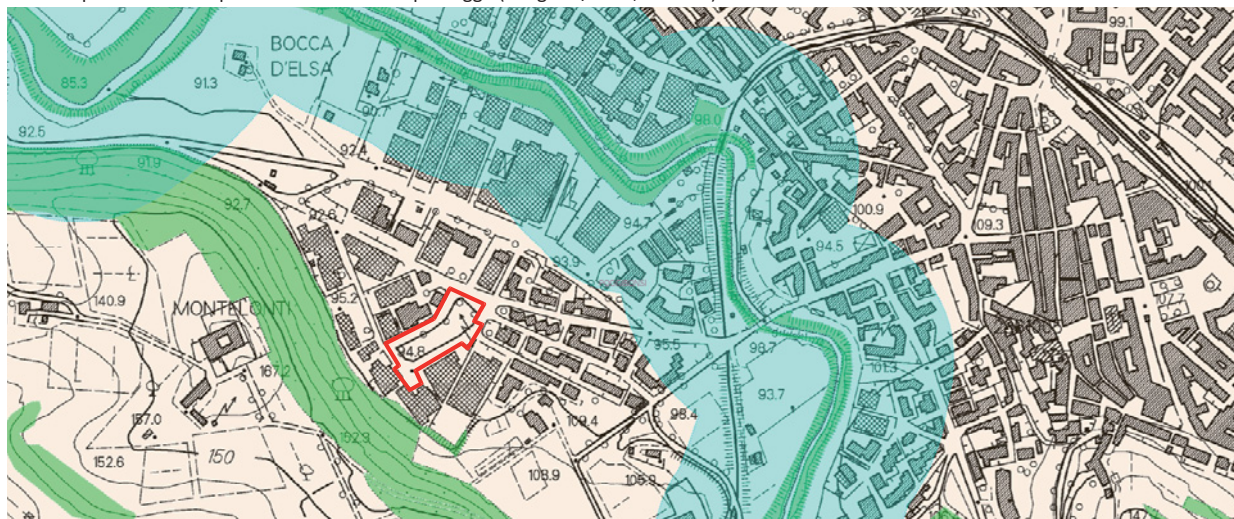


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda
 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 06/04/1965 - G.U. 108 del 1965

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Nel Comparto non sono presenti aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).

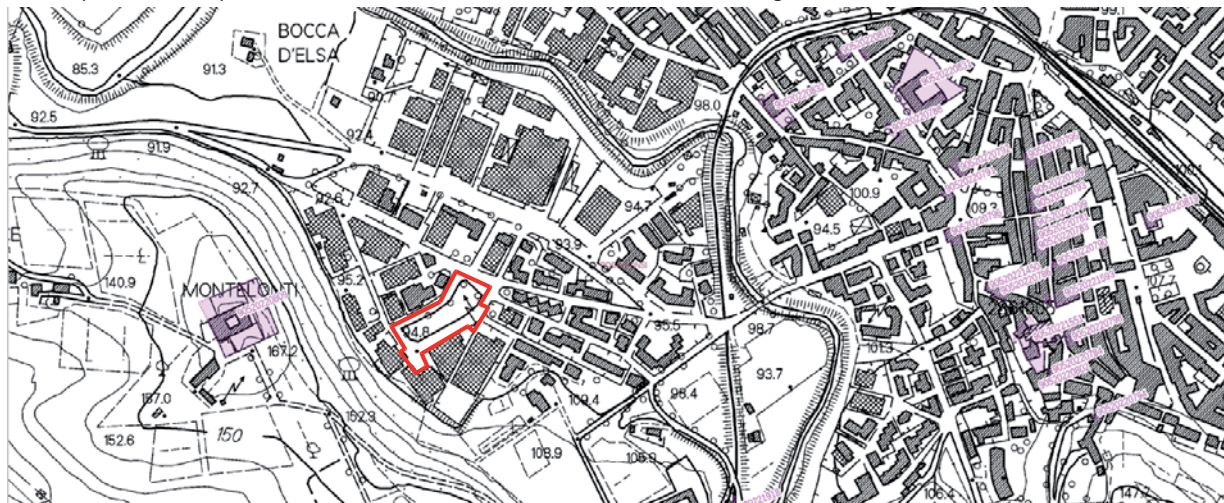


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda
 Aree tutelate lettera c)
 Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate
 Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nel Comparto non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

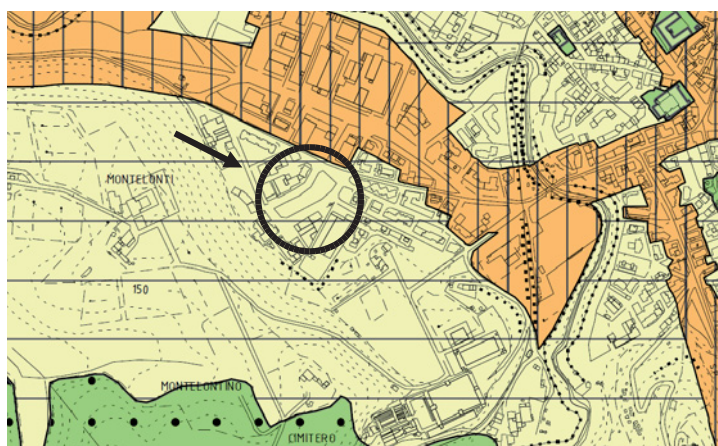


SEZIONE 3

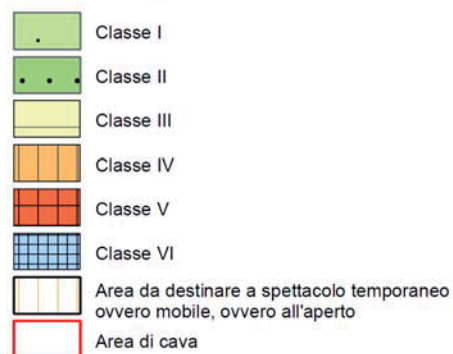
VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - Classificazione acustica



Piano Comunale di Classificazione Acustica
Classi acustiche



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



Rete di distribuzione acqua condotta

- Opere di captazione da pozzo
- ▲ Opere di captazione da sorgente
- Rete principale di distribuzione acqua condotta

Altri impianti tecnologici

- Rete principale condotta fognaria
- Linee elettriche principali
- Sottostazione e cabine elettriche
- Rete dorsale di distribuzione gas metano
- ✱ Stazioni radio-base e impianti di telefonia mobile

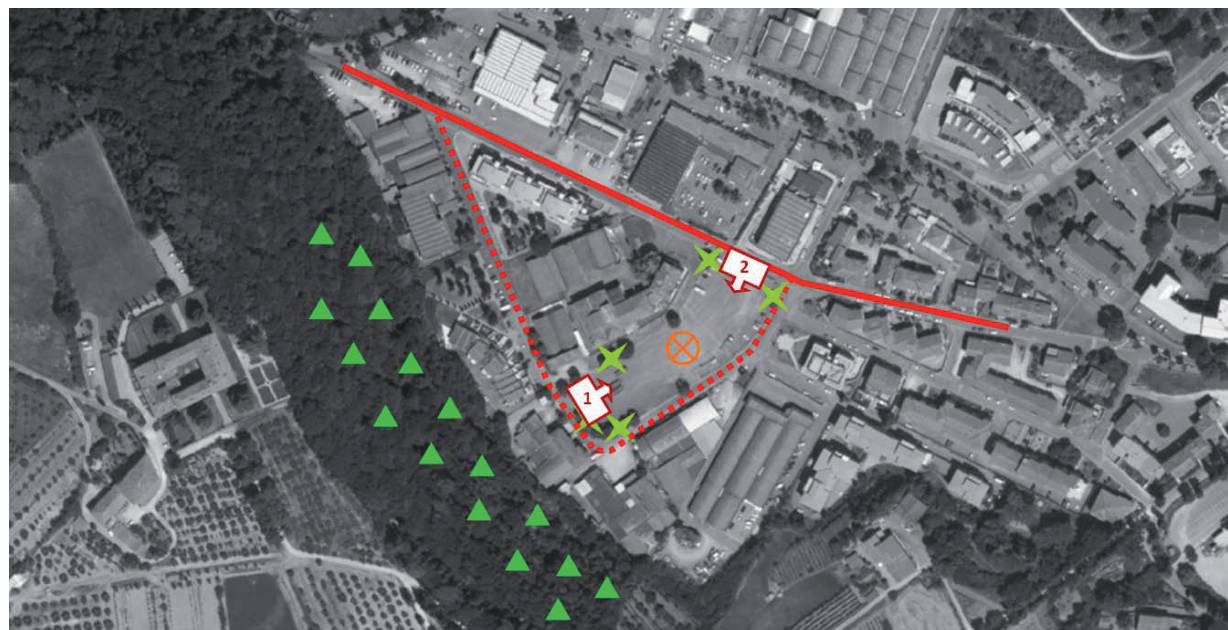
L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|--------------------------------|
| — Viabilità di accesso all'area: | Visualità: |
| — viabilità principale | ⊗ limitata |
| ⋯ viabilità secondaria | ⊗ alta |
| — Fronte urbano continuo | 📷 Punto di ripresa fotografico |
| ✕ Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
| ▲ Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
| — Fosso / corso d'acqua | |
| ■ ■ ■ Ferrovia | |

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il massimo valore di SUL (900 mq) consentito sia destinato alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	-	n.
Produzione RSU	-	t/anno
Consumi elettrici	-	MWh / anno
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	-	mc/anno
Afflussi Fognari	-	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *“Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”* redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

3_AR1

Via Reno

UTOE

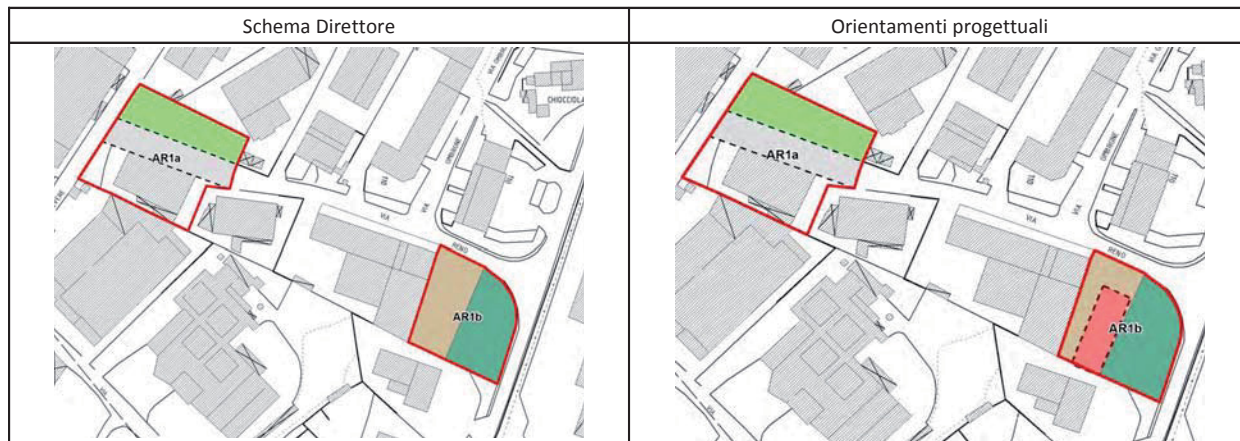
3 - Drove

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	Il comparto è articolato in due ambiti funzionalmente collegati, entrambi ubicati all'interno dell'area produttiva di Drove, caratterizzata da forte densità edilizia ed insufficiente qualità ed efficienza del tessuto urbanistico. Il subcomparto "a" si presenta come lotto saturo a chiusura di via Reno, occupato da un edificio artigianale tuttora utilizzato, costituito da due corpi edilizi giustapposti con copertura a volta, di scarso pregio tipologico ed edilizio. Il subcomparto "b" è costituito da un'area libera in posizione nodale tra via Reno e la SR2 Cassia, attualmente utilizzata come resede privato ed area di stoccaggio materiali.
Superficie Territoriale	Subcomparto 3_AR1a: mq 3414 Subcomparto 3_AR1b: mq 2368
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente 3_AR1a: 1423 mq Volume esistente 3_AR1a: 6917mc Sup. cop. esistente 3_AR1b: 0 mq Volume esistente 3_AR1b: 0 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla razionalizzazione della rete viaria (collegamento tra via Reno e via Tevere) ed all'incremento della dotazione di standard.
Strumento di attuazione	PUC o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Industriale artigianale, Direzionale e servizi, Commerciale
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica con trasferimento perequativo di superfici. In assenza di PUC o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Subcomparto 3_AR1a: demolizione di almeno 450 mq Subcomparto 3_AR1b: Ut: 0,4 mq/mq, pari a 950 mq di SUL (in trasferimento dal subcomparto 1a); Hmax: fino a 2 piani fuori terra; Rcop 30%
Standard Urbanistici	20% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere la ristrutturazione urbanistica dei fabbricati del subcomparto "a", attraverso interventi di demolizione totale o parziale che consentano la realizzazione del collegamento funzionale tra via Reno e via Tevere, con conseguente razionalizzazione ed efficientamento del tessuto e della rete viaria. Le superfici demolite potranno essere trasferite nel subcomparto "b" con contestuale incremento premiale fino al 35%, fino al raggiungimento dei parametri previsti dalla presente Scheda. Nel subcomparto "b" dovranno essere previste aree a verde e a parcheggio, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore. Il progetto dovrà rivolgere specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in particolare, gli interventi da realizzare nel subcomparto prospiciente la SR2 dovranno essere caratterizzati da una adeguata qualità

architettonica e paesaggistica, in modo da contribuire alla riqualificazione dell'immagine urbana ed alla caratterizzazione della "porta di accesso" all'area produttiva.
Le sistemazioni esterne 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).
I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.



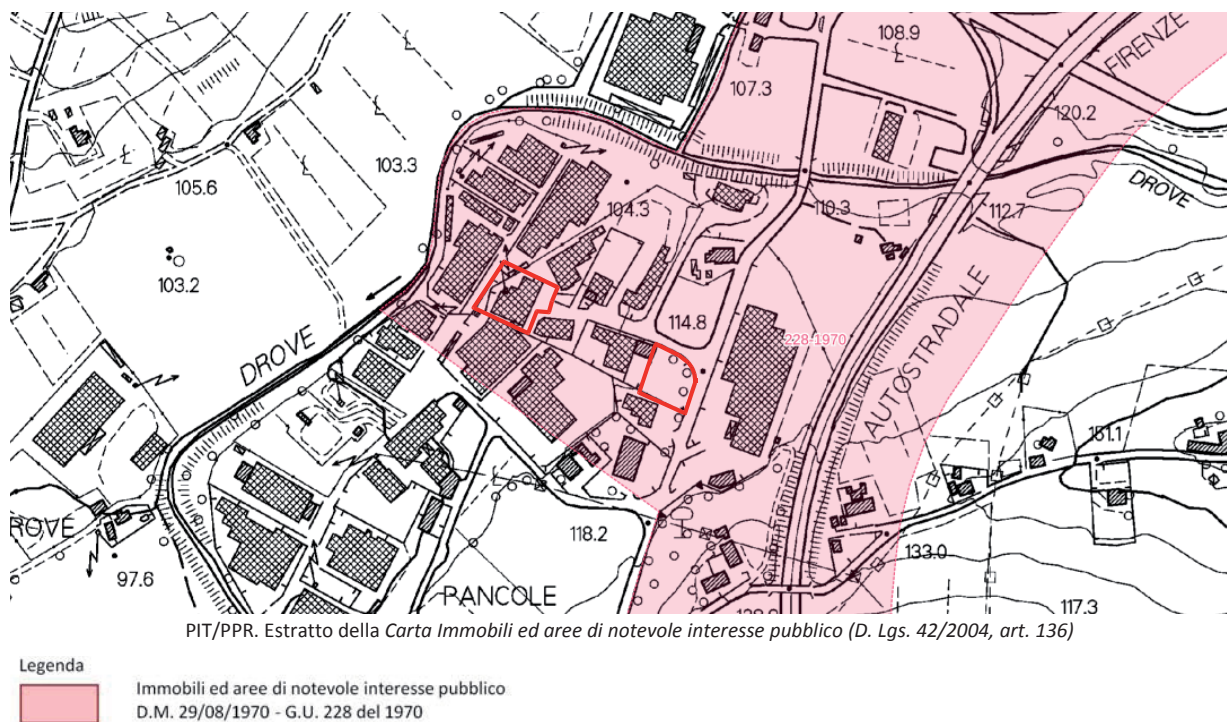
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

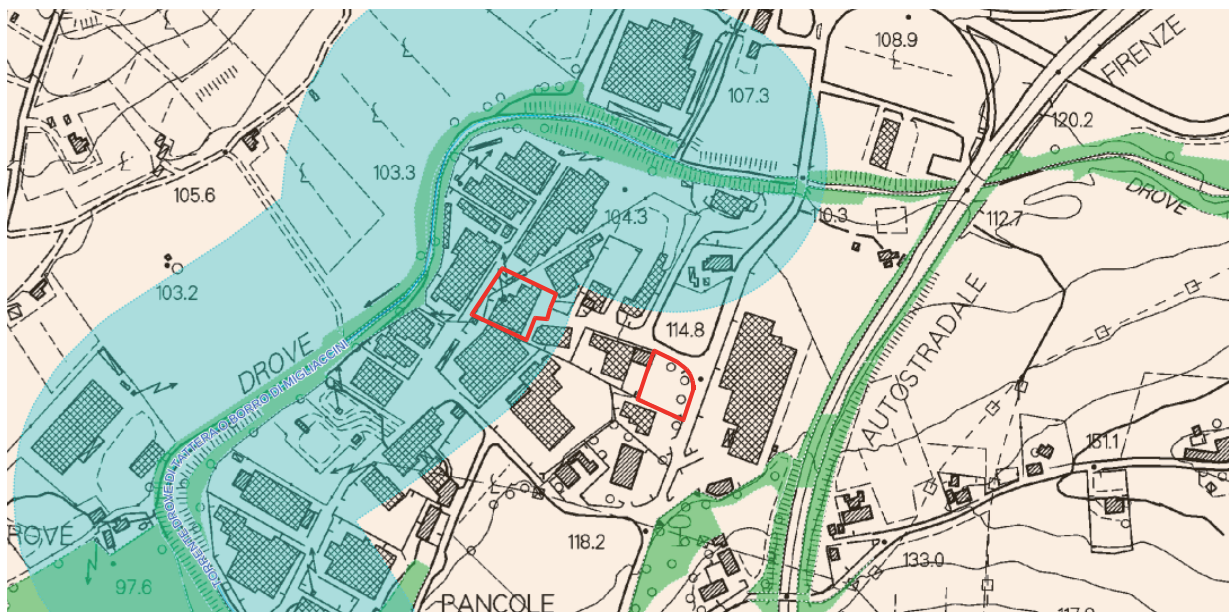
1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970.



2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Parte del Comparto (subcomparto "a") ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) *I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua*.



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

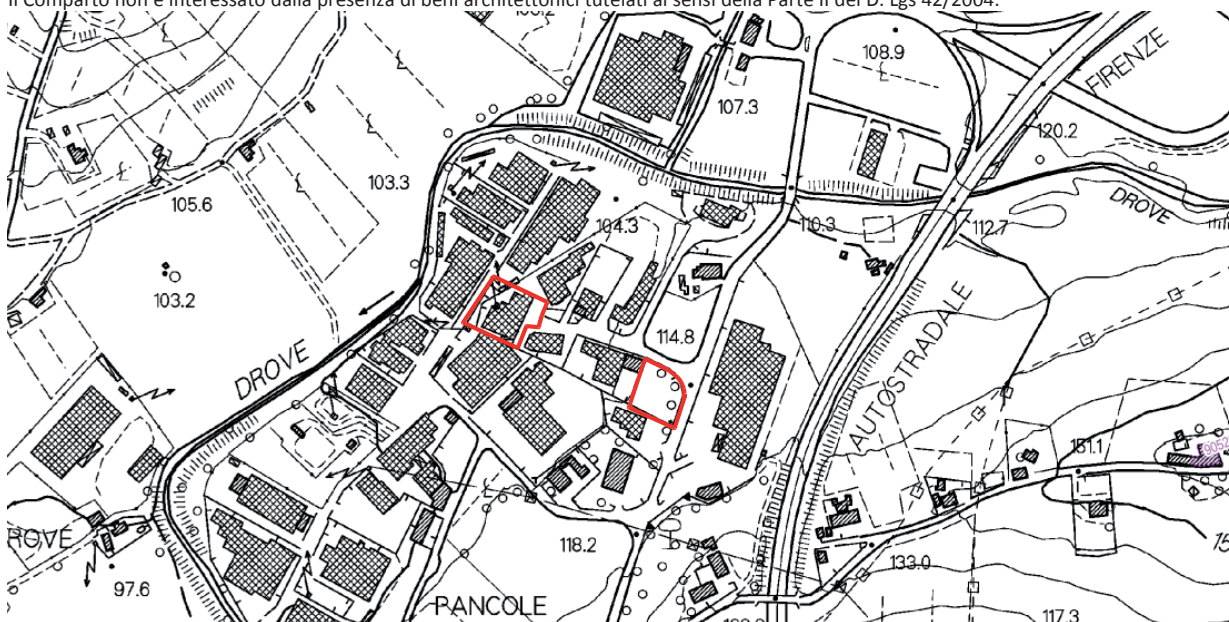


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



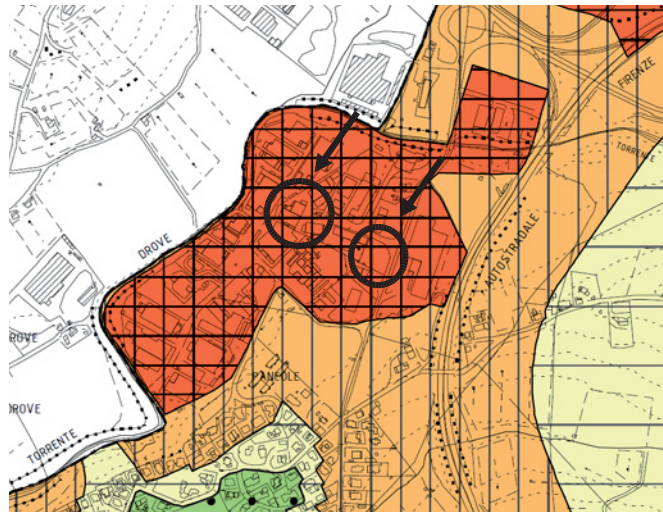
Bene architettonico

SEZIONE 3

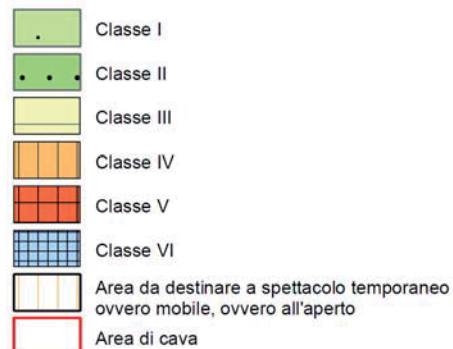
VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



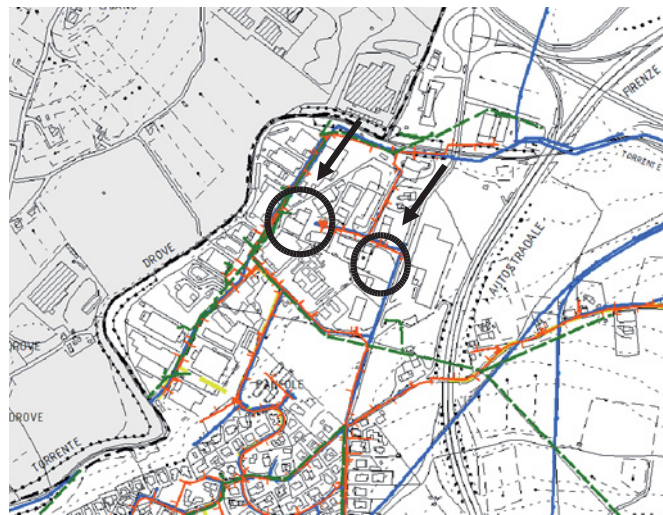
Piano Comunale di Classificazione Acustica
Classi acustiche



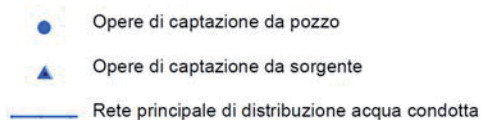
Classe V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

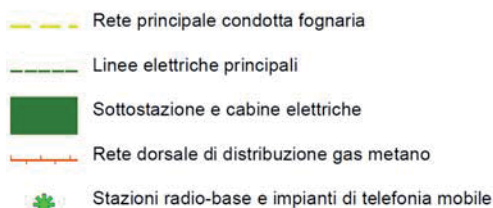
Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



Rete di distribuzione acqua condotta



Altri impianti tecnologici



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano e dell'acqua.

Per quanto riguarda il sistema fognario, diversi edifici presenti nella zona Drove sono allacciati a una rete fognaria che è tuttora di proprietà non pubblica.

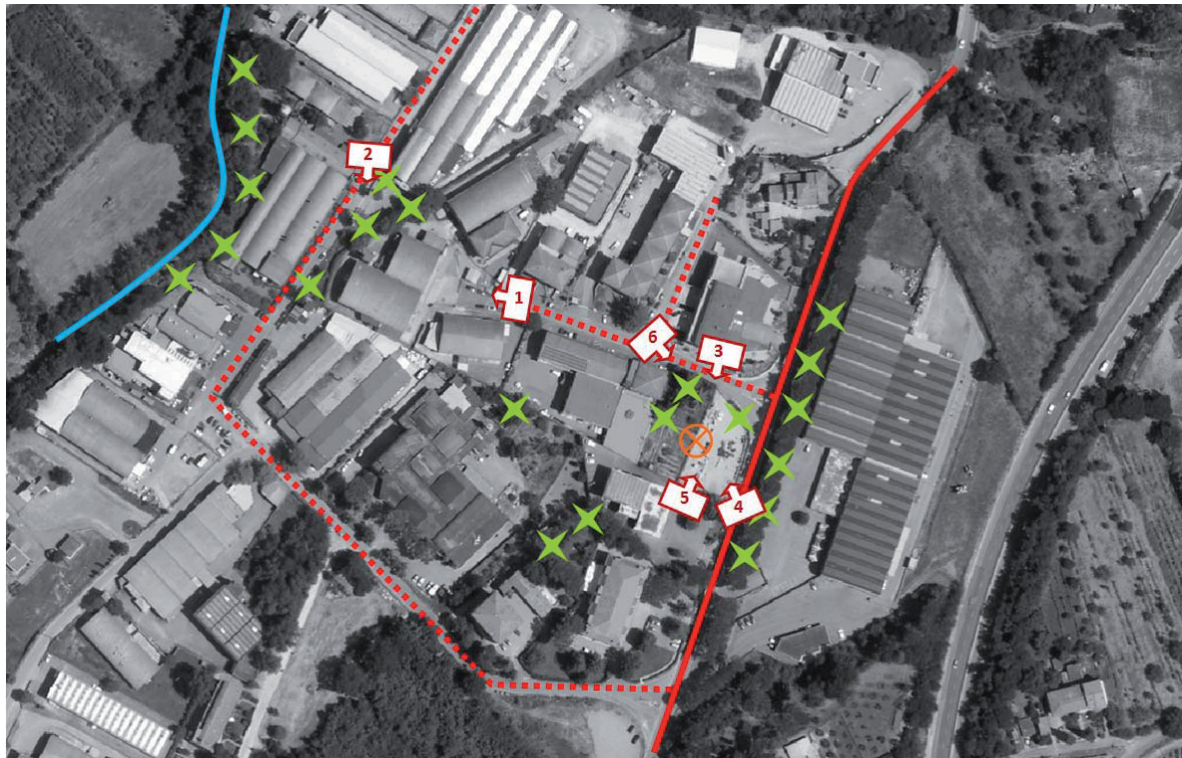
La nuova previsione dovrà farsi carico dell'allaccio alla rete pubblica.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	-	n.
Produzione RSU	-	t/anno
Consumi elettrici	-	MWh / anno
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	-	mc/anno
Afflussi Fognari	-	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade sia nel vincolo DM 29/08/1970 – G.U. 228 del 1970, sia in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Per quanto riguarda l'assenza di pubblica fognatura, sarà compito della proprietà farsi carico dell'allaccio alla rete pubblica.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Subcomparto A

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 2 - 3 - 4
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2 - 3 - 4

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.

In merito alla **F13** la porzione del comparto caratterizzata da pericolosità idraulica I.3 o I.4 si limita alla fascia fronte strada, esterna alla recinzione dello stabilimento esistente. In questa porzione non sono consentite trasformazioni a esclusione della realizzazione di locali tecnici nella sola porzione in I.3, da collocarsi a quota di sicurezza rispetto al livello idrometrico duecentennale con opportuno franco.

Subcomparto B

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 1

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

3_EP1

Via Cassia

UTOE

3 - Drove

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area, attualmente utilizzata a fini agricoli, costituisce ambito intercluso tra la SR2 – Cassia, la superstrada Firenze-Siena, gli insediamenti produttivi esistenti sul lato sud, in adiacenza al comparto, e sul lato nord, al di là del torrente Drove. Dal punto di vista morfologico si presenta come leggermente rialzata rispetto alla strada di accesso ed alla retrostante infrastruttura di scorrimento, dalla quale è visivamente separata da alberature esistenti..
Superficie Territoriale	11700 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	-
Obiettivi	Realizzazione di nuovi spazi e strutture a servizio di attività produttive, in relazione alle specifiche esigenze di razionalizzazione e sviluppo manifestate in sede di contributo al PO.
Strumento di attuazione	PUC ai sensi L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Industriale - artigianale, limitatamente a funzioni di servizio all'attività produttiva attualmente esercitata dalla proprietà dell'area, quali uffici amministrativi, attività di ricerca e laboratorio rivolte alla sperimentazione produttiva, spazi espositivi e di servizio all'azienda.
Interventi ammessi	Nuova edificazione
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,4 mq/mq, pari a 4800 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra Rcop 20%
Standard Urbanistici	20% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni per la progettazione - disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree a verde e a parcheggio, in corrispondenza del fronte strada. Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito: l'arretramento del costruttore rispetto alla viabilità principale, lungo la quale dovranno essere previste alberature e sistemazione a verde. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso i nuovi volumi potranno essere ubicati utilizzando l'altimetria/morfologia del terreno in modo da limitare le altezze fuori terra e favorire l'inserimento visivo

nel contesto.
Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.
Le sistemazioni esterne 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).
I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.



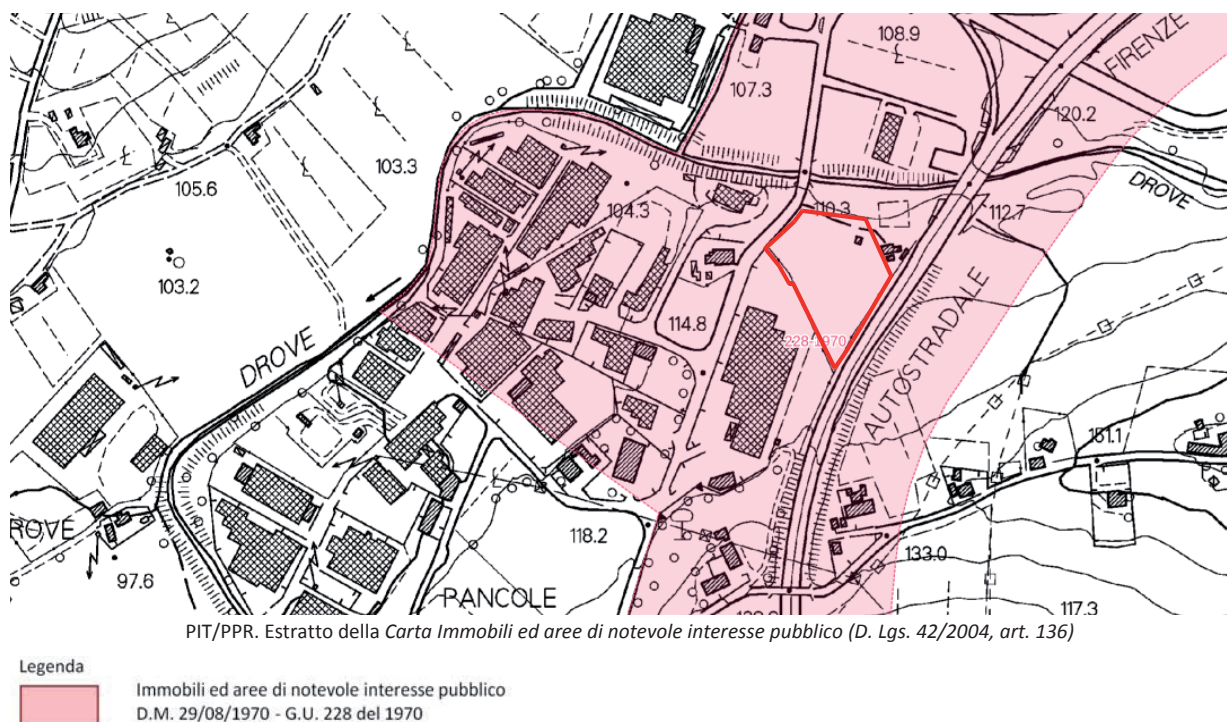
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

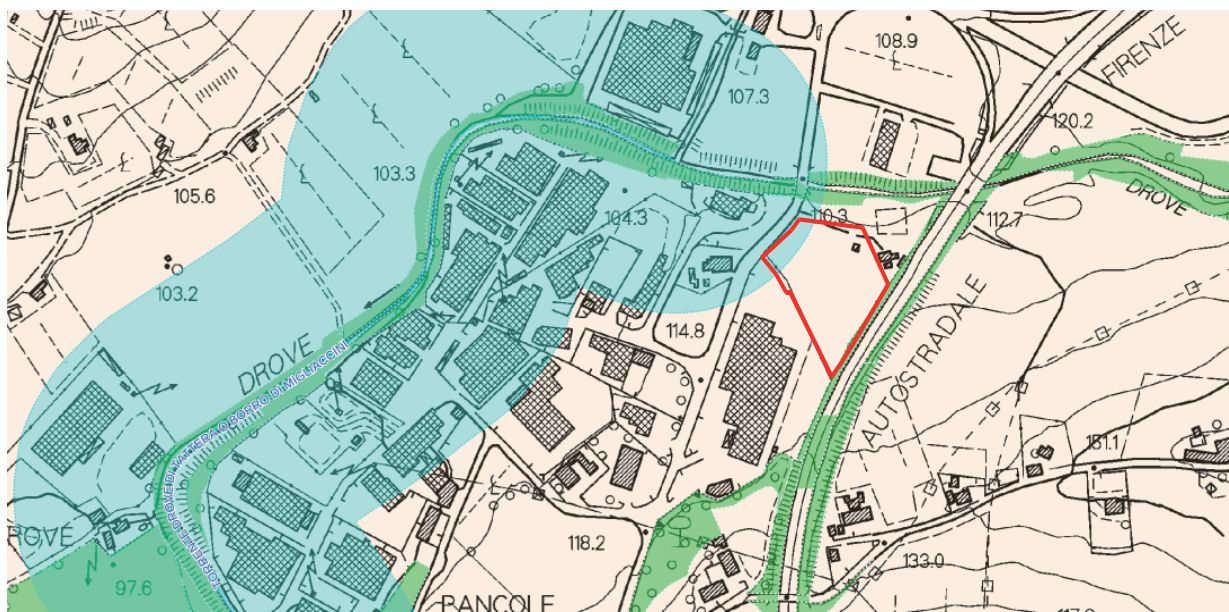
1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto ricade nel vincolo D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970.



2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Una parte del Comparto ricade in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) *I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua*.
Il lato sud-ovest del Comparto lambisce un'area vincolata per legge lettera g) *I territori coperti da foreste e boschi* che non risulta essere interessata dalle previsioni della Scheda Norma.



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

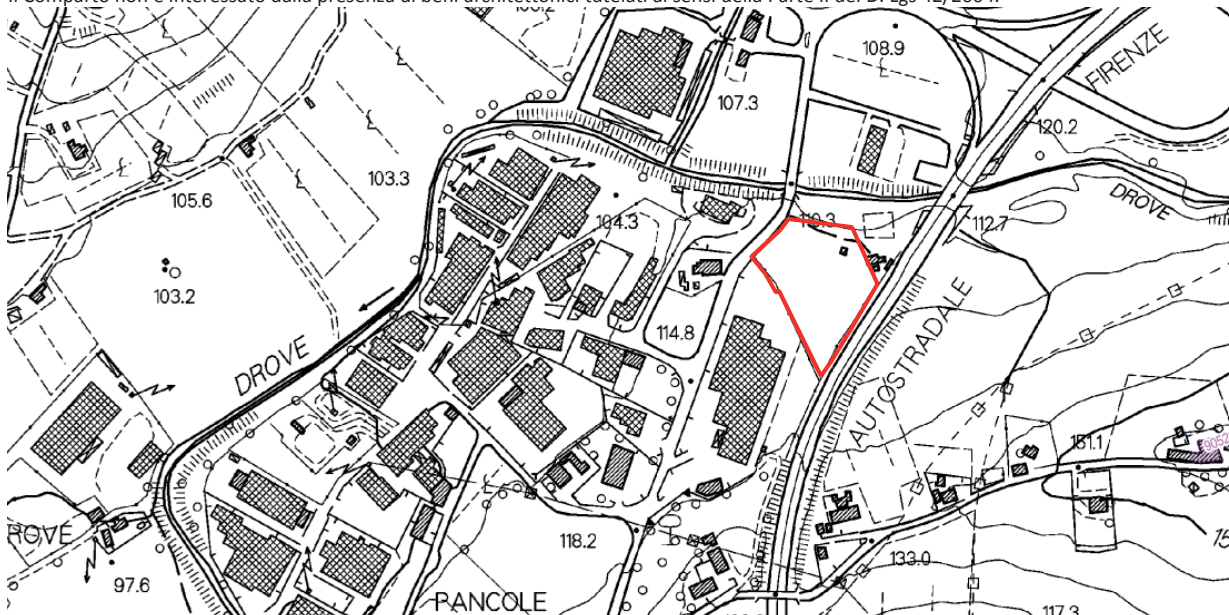


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscata; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



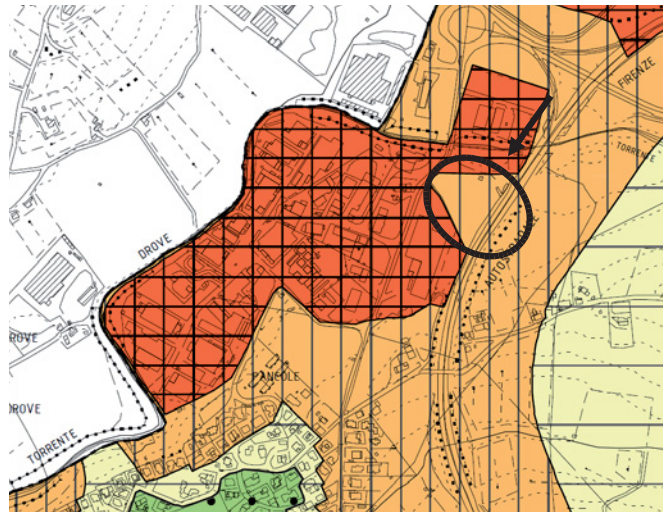
Bene architettonico

SEZIONE 3

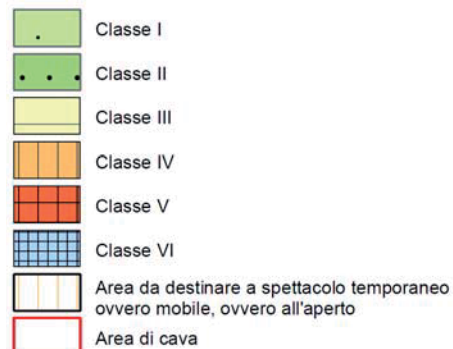
VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



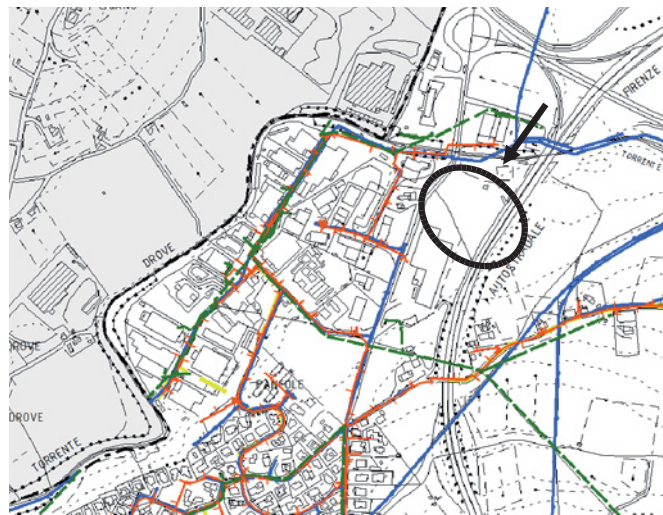
Piano Comunale di Classificazione Acustica
Classi acustiche



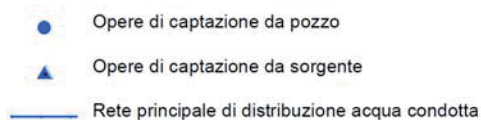
Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

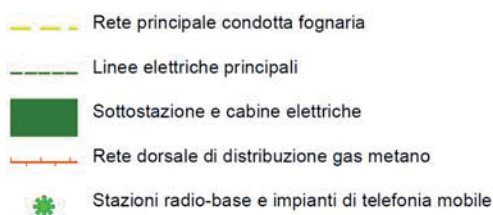
Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



Rete di distribuzione acqua condotta



Altri impianti tecnologici



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano e dell'acqua.

Per quanto riguarda il sistema fognario, diversi edifici presenti nella zona Drove sono allacciati a una rete fognaria che è tuttora di proprietà non pubblica.

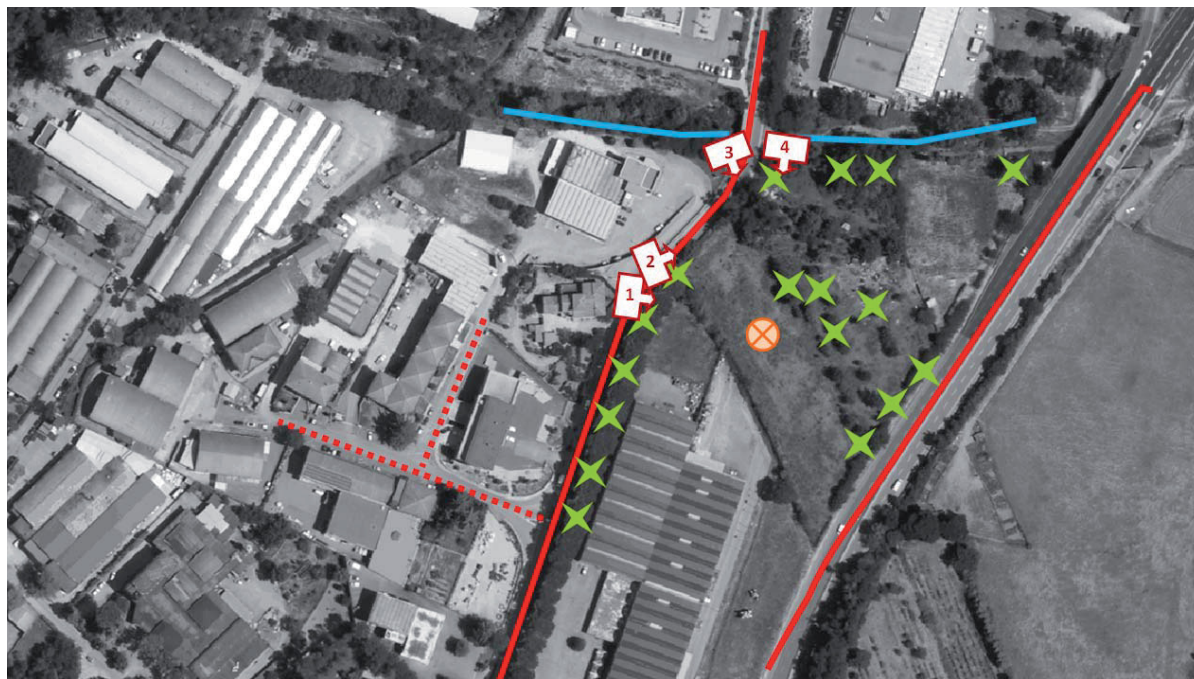
La nuova previsione dovrà farsi carico dell'allaccio alla rete pubblica.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	-	n.
Produzione RSU	-	t/anno
Consumi elettrici	-	MWh / anno
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	-	mc/anno
Afflussi Fognari	-	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'unica potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo DM 29/08/1970 – G.U. 228 del 1970 e, in minima parte, in un'area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142), lettera c) I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Per quanto riguarda l'assenza di pubblica fognatura, sarà compito della proprietà farsi carico dell'allaccio alla rete pubblica.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *“Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”* redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 3
Pericolosità idraulica 1 - 2
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 3
Fattibilità idraulica 2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

5_PDR1

Via Cassia

UTOE

5 - Pian dei Peschi

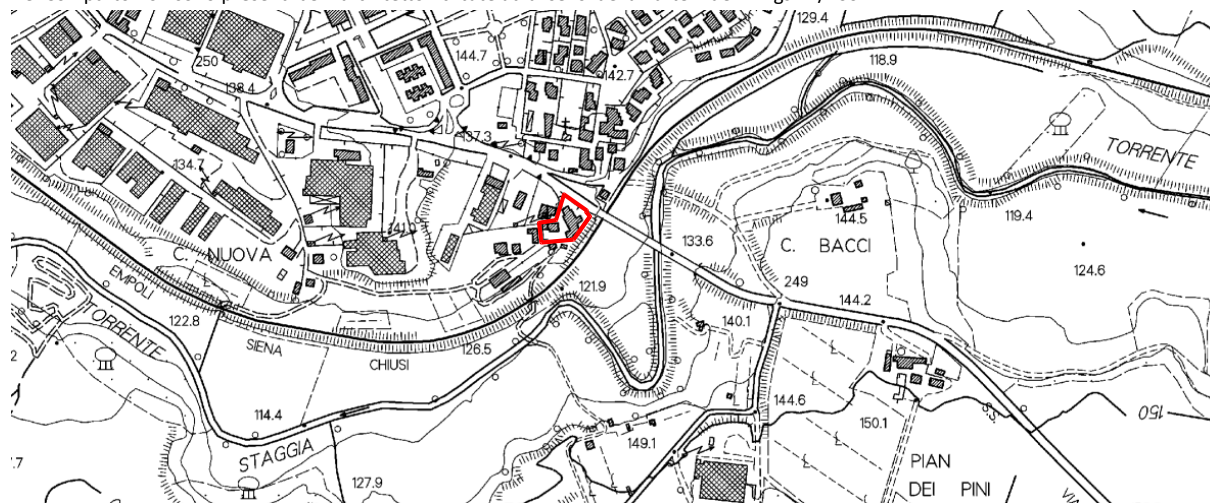
SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area corrisponde ad un complesso rurale parzialmente utilizzato interessato dalla presenza di strutture zootecniche (stalle per bovini). Il complesso edilizio, ubicato tra il tessuto insediativo produttivo di Pian dei Peschi e la viabilità regionale SR2, versa in evidenti condizioni di degrado, sia per quanto riguarda gli edifici principali, di matrice rurale, che le strutture annesse, in prevalenza costituite da materiali precari e/o incongrui.
Superficie Territoriale	2801 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 671mq Volume esistente: 32028 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Superamento delle condizioni di degrado attraverso il recupero e la riqualificazione del complesso edilizio esistente da destinare a funzioni compatibili, previo trasferimento delle strutture zootecniche in ambito agricolo.
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata. Qualora vi sia necessità di procedere alla deruralizzazione di edifici esistenti, il Piano dovrà assumere anche il valore di Programma di Miglioramento Aziendale ai sensi L.R. 65/14.
Funzioni ammesse	Residenziale, Agricola
Interventi ammessi	Ristrutturazione conservativa sugli edifici rurali principali, di interesse tipologico. Demolizione dei volumi impropri e/o incongrui. Per le strutture legittime ed autorizzate sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, anche con riconfigurazione ed accorpamento nell'ambito dell'area di pertinenza, nel rispetto della SUL esistente. L'intervento è subordinato al trasferimento delle stalle in area agricola idonea.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero della SUL legittima ed autorizzata e comunque fino a un massimo di 400 mq complessivi.
Standard Urbanistici	Deve essere garantita la dotazione di standard urbanistici in relazione alle destinazioni previste, eventualmente anche attraverso monetizzazione.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il Piano dovrà prevedere soluzioni progettuali in grado di inserirsi in modo coerente ed organico nel contesto urbanistico e paesaggistico, nel rispetto dei residui caratteri testimoniali di matrice rurale, pur parzialmente compromessi dalle urbanizzazioni recenti. Gli interventi edilizi dovranno essere accompagnati da un progetto di sistemazione complessiva delle aree scoperte, supportato da adeguate valutazioni paesaggistiche. Nell'ambito della riorganizzazione del comparto, dovrà essere garantita la possibilità di attraversamento pedonale e ciclabile per il collegamento alla pista ciclabile a sud del corridoio ferroviario.

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nel Comparto non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - Classificazione acustica



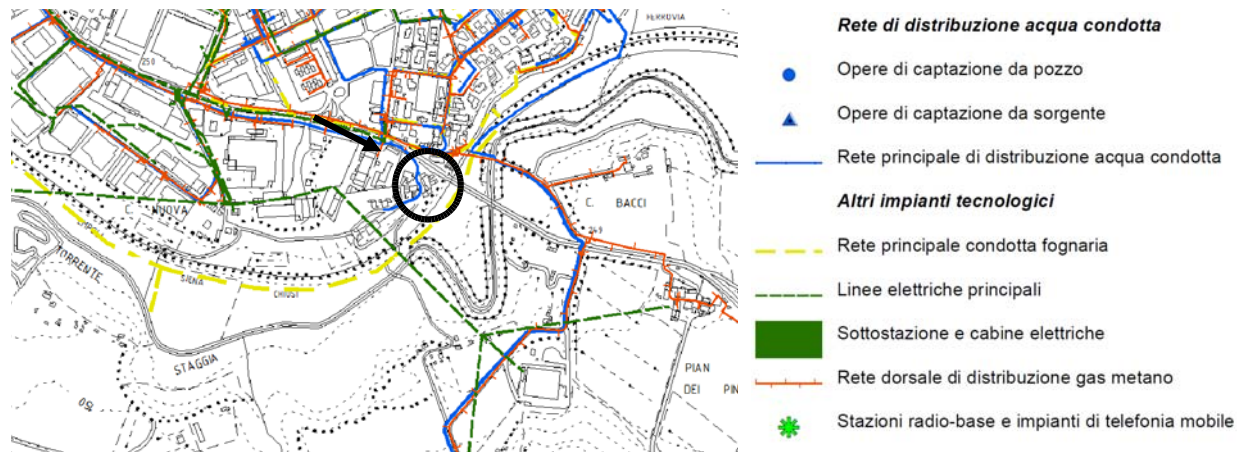
Piano Comunale di Classificazione Acustica
Classi acustiche

	Classe I
	Classe II
	Classe III
	Classe IV
	Classe V
	Classe VI
	Area da destinare a spettacolo temporaneo ovvero mobile, ovvero all'aperto
	Area di cava

Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete dell'acqua ed è prossima alla rete fognaria e di distribuzione del gas metano.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:	Visualità:
— viabilità principale	X limitata
- - - viabilità secondaria	X alta
— Fronte urbano continuo	□ Punto di ripresa fotografico
X Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare	
▲ Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso	
— Fosso / corso d'acqua	
■ ■ ■ Ferrovia	

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il massimo valore di SUL (400 mq) consentito sia destinato alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	16	n.
Produzione RSU	9,05	t/anno
Consumi elettrici	17,50	MWh / anno
Abitanti equivalenti	12	n.
Fabbisogno idrico	876	mc/anno
Afflussi Fognari	876	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Poiché il comparto non è servito da pubblica fognatura, sarà necessario fare ricorso a sistemi di depurazione autonoma anche di tipo naturale e comunque caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico e elevati rendimenti depurativi.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

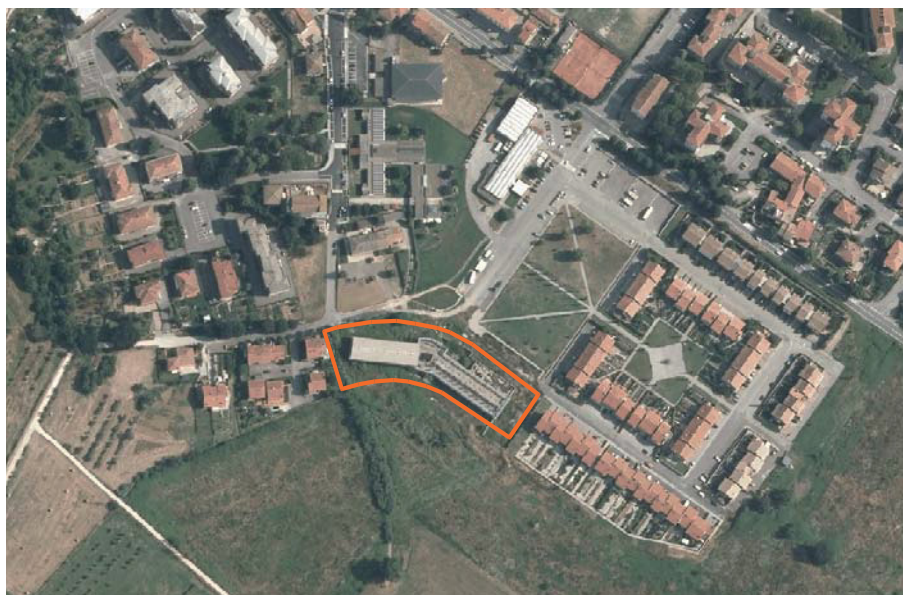
Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 2 - 3
Pericolosità idraulica 1
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 2 - 3
Fattibilità idraulica 1

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

6_AR1

Via Prato

UTOE

6 - Staggia

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area è a margine del tessuto edificato a carattere residenziale, è interessata da strutture edilizie rimaste incompiute, conferendo alla zona un carattere degradato.
Superficie Territoriale	5681 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1924 mq Volume esistente: 11204 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	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
Strumento di attuazione	PUC
Funzioni ammesse	Servizi, Residenziale, Commerciale di vicinato, Direzionale La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50% della SUL 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.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 1988 mq di SUL Hmax: 2 piani fuori terra Rcop 35% La SUL 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.
Standard Urbanistici	Minimo 50% della S.T.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	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. 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). 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.

	In tal senso l'architettura dovrà essere "interrotta" disarticolando il volume per consentire varchi visivi e funzionali ad esempio con passaggi, piazzette, verde, etc. Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. 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). 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. I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
--	---

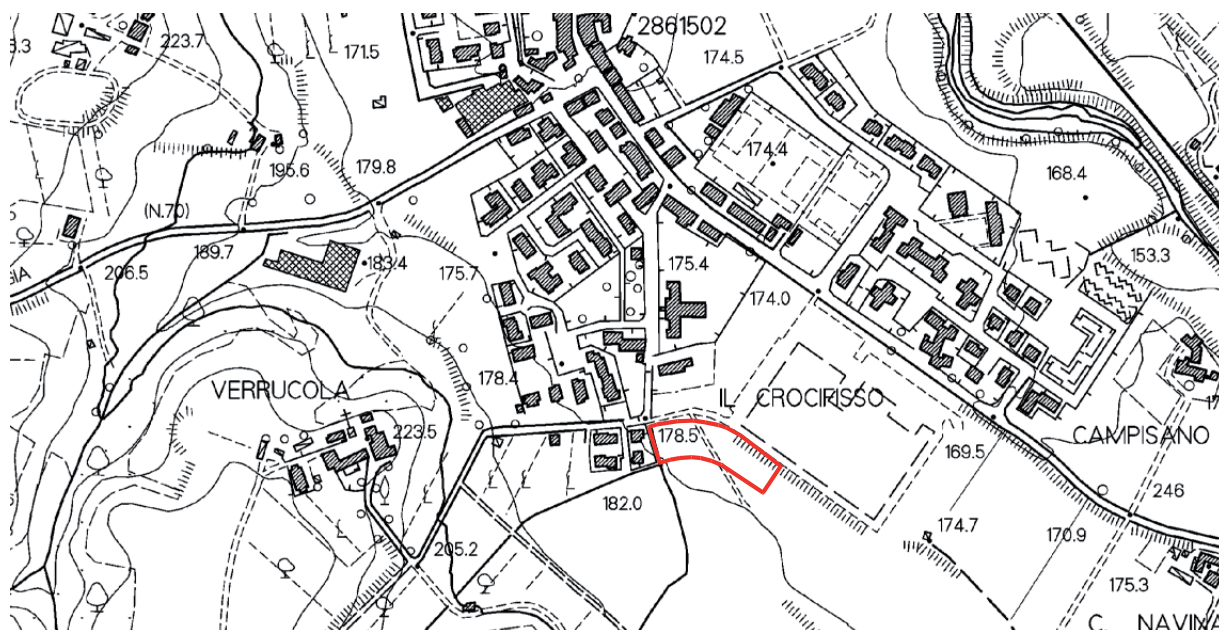
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della Carta degli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Nel Comparto non sono presenti aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

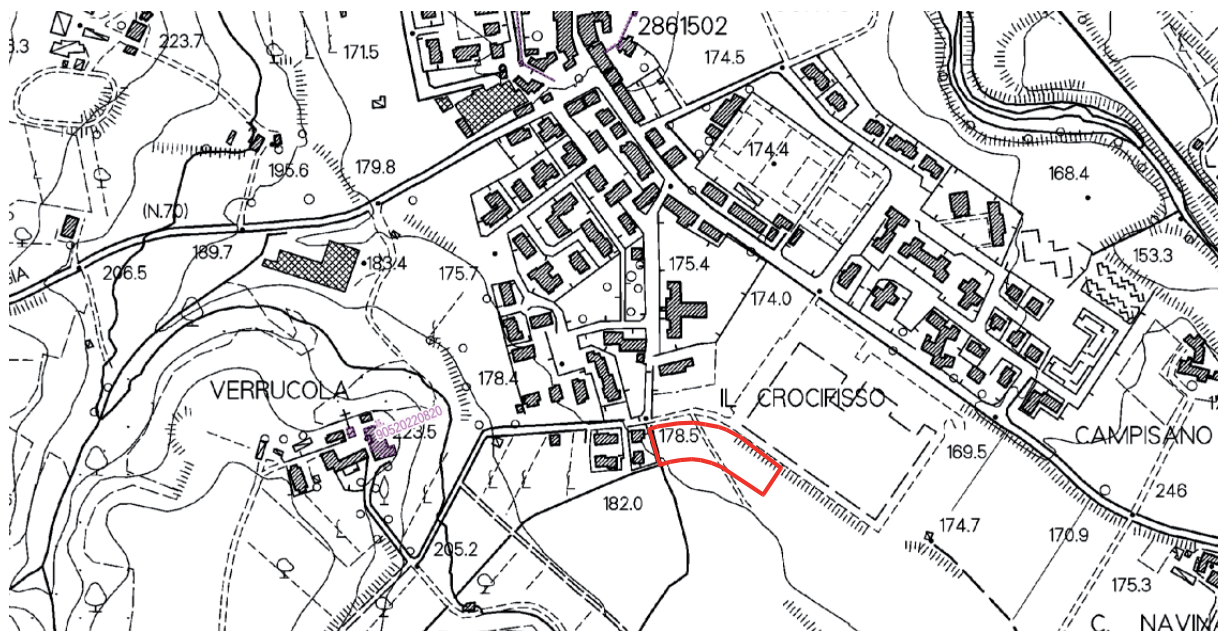
Legenda



Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nel Comparto non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

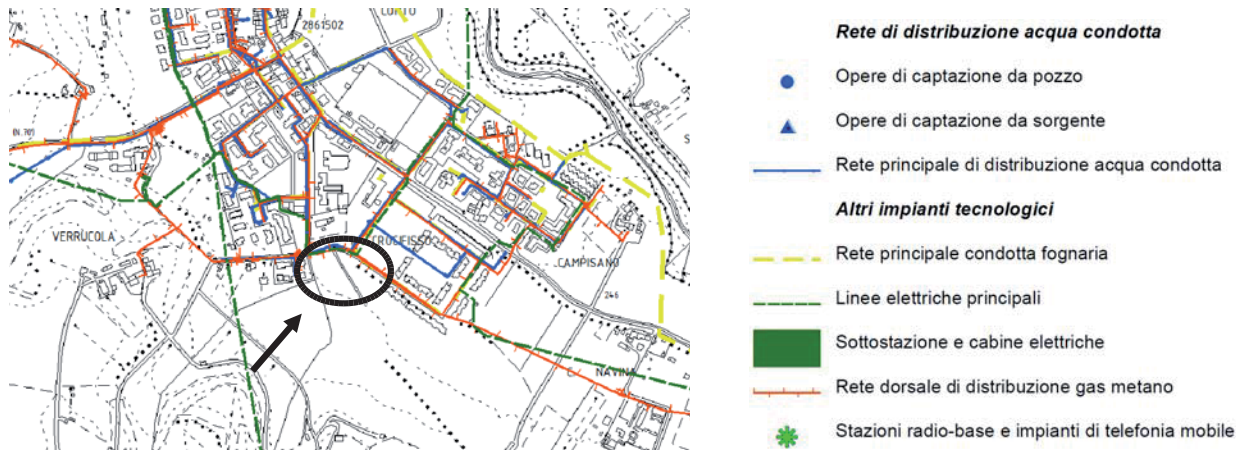
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, dell'acqua dalla rete fognaria.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le funzioni ammesse sono molteplici. La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (1988 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	80	n.
Produzione RSU	45,23	t/anno
Consumi elettrici	87,52	MWh / anno
Abitanti equivalenti	57	n.
Fabbisogno idrico	4.161	mc/anno
Afflussi Fognari	4.161	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *“Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”* redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica 2 - 3
Pericolosità idraulica 1 - 3
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica 2 - 3
Fattibilità idraulica 1 - 3

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi 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.

In relazione alla **F13** 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.



IDENTIFICAZIONE AREA

AE_1

Cava Lisoia

Territorio rurale

**Sistema del Territorio rurale- 6-
Sub-sistema Maltraverso
Sant'Antonio**

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Superficie Territoriale	12950 mq
Interventi ammessi	Descrizione geologica: Cava ubicata nelle sabbie plioceniche. Metodo di coltivazione: Coltivazione dall'alto, adeguando il nuovo profilo morfologico a condizioni di sicurezza e lasciando lo stesso già nelle condizioni di sistemazione finale. Prescrizioni: I limiti di coltivazione planimetrici ed altimetrici sono quelli indicati. Verifica sistematica della stabilità dei fronti di scavo e del profilo finale. Il rilascio delle nuove Autorizzazioni è subordinato alla verifica della regolarità delle coltivazioni di cava già effettuate e del rispetto delle obbligazioni assunte in sede di rilascio delle Autorizzazioni già rilasciate Elementi per il ripristino: Ripiantumazione dei gradoni a partire dall'alto con essenze forestali tipiche della zona. Le pareti verticali dei gradoni dovranno essere lasciate intatte a testimonianza della escavazione. Nella parte pianeggiante del piazzale di fondo dovrà essere reimpiantato il bosco. Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto, ad eccezione di un frantoio primario. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

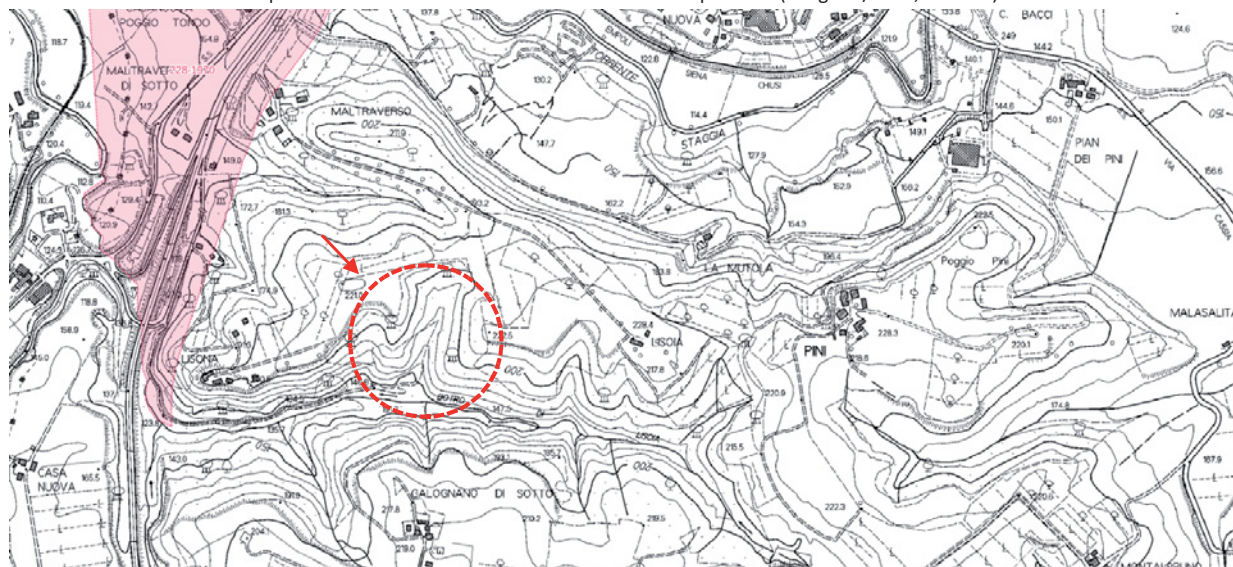
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

L'area non è interessata dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

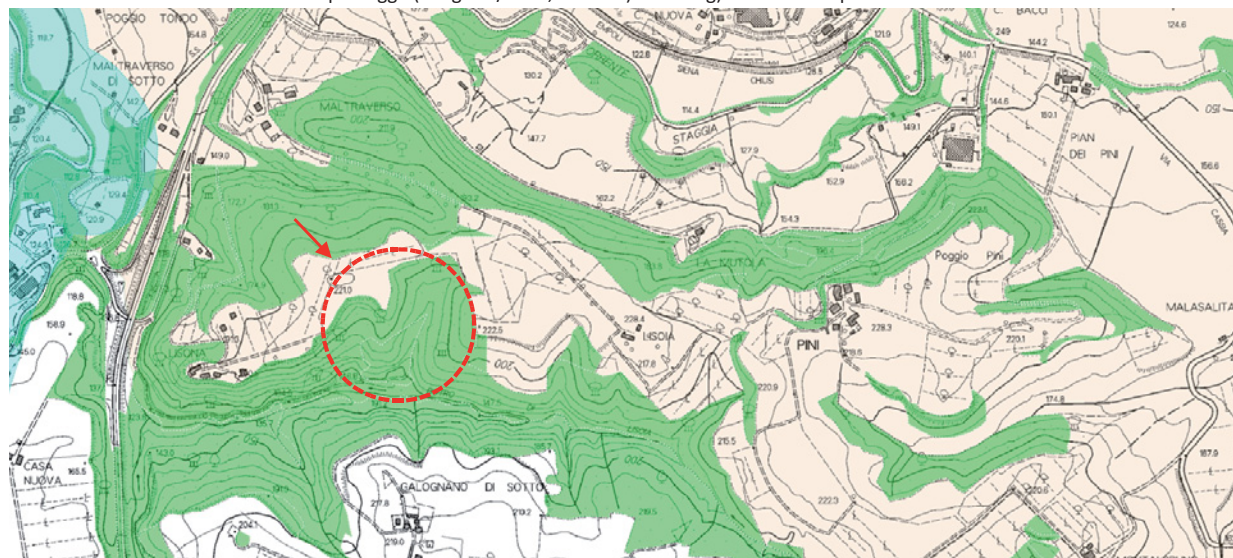
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

L'area è interessata da aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142): lettera g) "I territori coperti da foreste o da boschi".



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

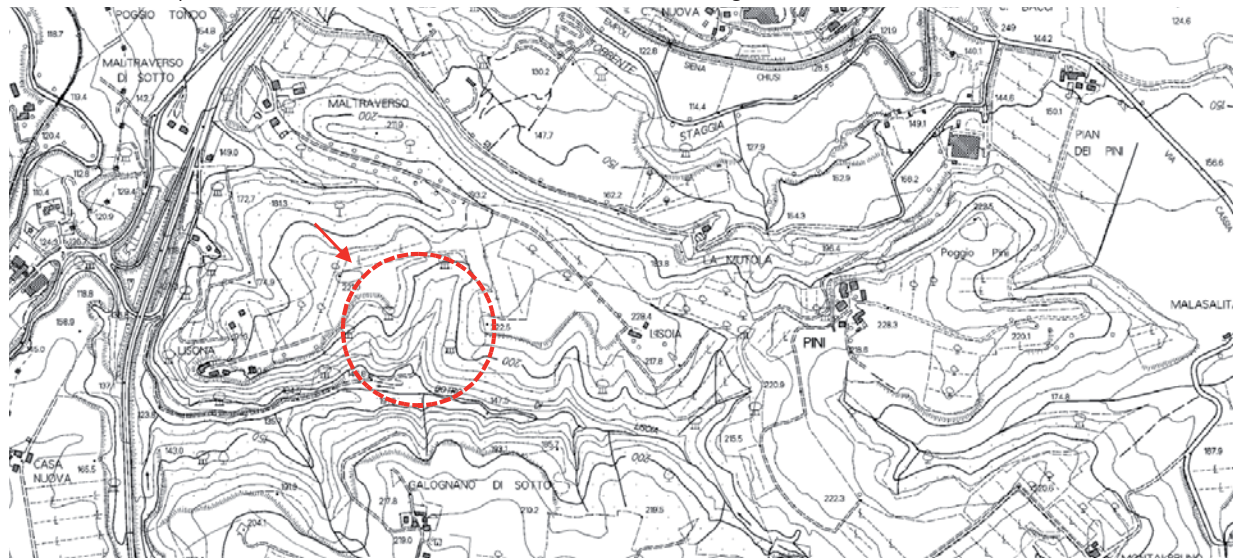
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate



Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nell'area non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2 - 3 - 4
Pericolosità sismica -
Pericolosità idraulica 1 - 3
Fattibilità geologica 3 - 4
Fattibilità sismica -
Fattibilità idraulica 1

Le aree estrattive sono state classificate in **FG3**. In relazione alla **FG4** derivante dalla presenza di una frana di scivolamento attiva, il progetto di coltivazione dovrà studiare il movimento franoso e prevedere la sua sistemazione attraverso attente indagini geognostiche e verifiche di stabilità del versante nella fase della sistemazione finale.



IDENTIFICAZIONE AREA

AE_2

Cava Villore

Territorio rurale

Sistema del Territorio rurale- 2
– Sub-sistema dei crinali a pettine

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Superficie Territoriale	189.500 mq
Interventi ammessi	Descrizione geologica: Cava ubicata nei depositi argillosi del Pliocene con al letto conglomerati lacustri del Miocene. Metodo di coltivazione: Asporto ed accantonamento del suolo. Asporto delle lenti di sabbia e ghiaia. Coltivazione dell'argilla con spianamenti orizzontali/inclinati fino a raccordarsi alla quota del Borro Strolla. Verifica costante della stabilità del fronte. Possibilità di maturazione e stoccaggio dei materiali in sito all'interno del perimetro dell'area estrattiva anche al coperto. Prescrizioni: Rimodellamento della scarpata di monte fino ad ottenere un angolo di declivio compatibile con la stabilità dello stesso. Gli eventuali materiali ghiaiosi scartati dovranno essere ricollocati nel mercato degli inerti. Dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione delle acque superficiali onde evitare il ruscellamento. Il rilascio delle nuove Autorizzazioni è subordinato alla verifica della regolarità delle coltivazioni di cava già effettuate e del rispetto delle obbligazioni assunte in sede di rilascio delle Autorizzazioni già rilasciate Elementi per il ripristino: Rimozione dei cumoli di scarto e rimodellamento dell'area, riporto del suolo accantonato in precedenza e riuso agricolo. Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

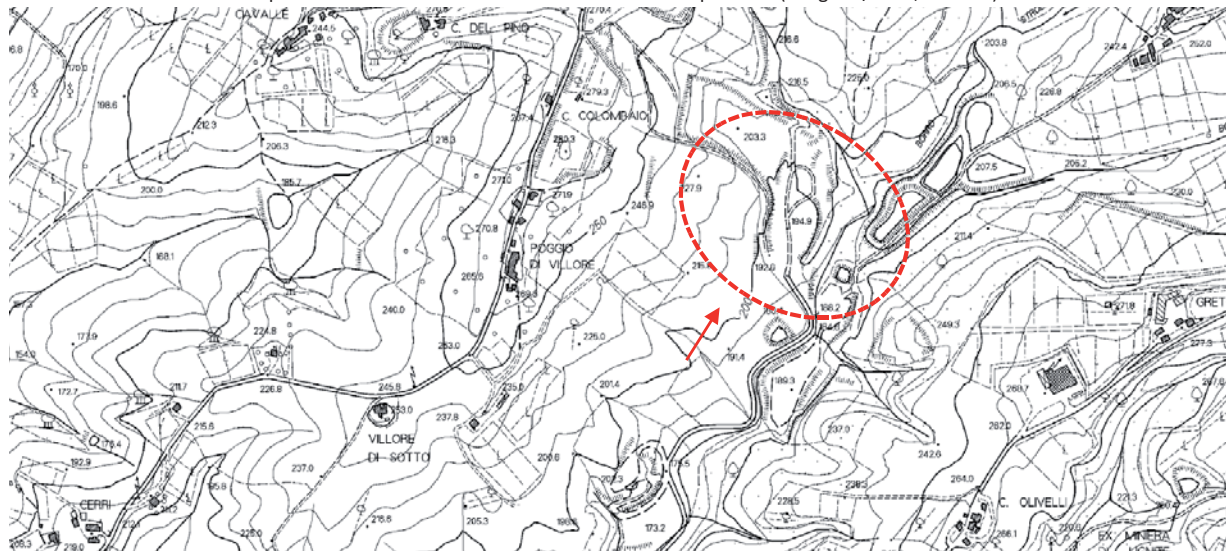
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

L'area non è interessata dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136)



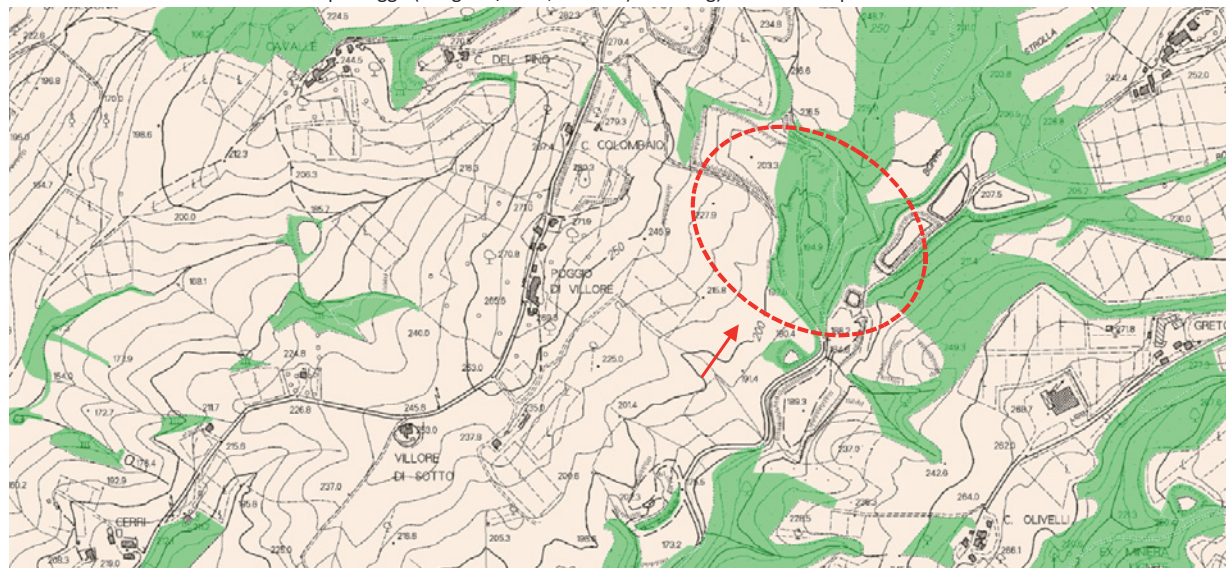
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

L'area è interessata da aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142): lettera g) "I territori coperti da foreste o da boschi".



Legenda



Aree tutelate lettera c)



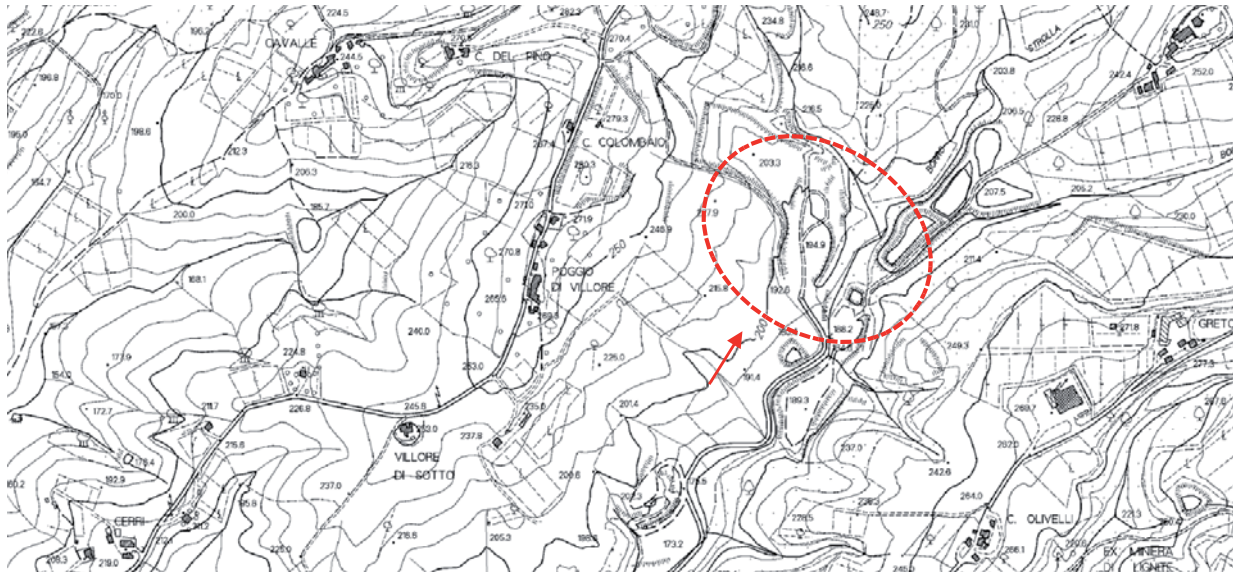
Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)



Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Nell'area non sono presenti beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2 - 4
Pericolosità sismica -
Pericolosità idraulica 1 - 2 - 3
Fattibilità geologica 3 - 4
Fattibilità sismica -
Fattibilità idraulica 1

Le aree estrattive sono state classificate in **FG3**. In relazione alla **FG4** derivante dalla presenza di una franosità diffusa e da una frana di scivolamento quiescente, il progetto di coltivazione dovrà studiare il movimento franoso e prevedere la sua sistemazione attraverso attente indagini geognostiche e verifiche di stabilità del versante nella fase della sistemazione finale.



IDENTIFICAZIONE AREA

TR_1

Riqualificazione impianti
bituminosi Ex Masini
Loc. Campotatti

Territorio rurale

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Superficie Territoriale	18143 mq
Obiettivi	Riqualificazione ambientale dell'area occupata dall'impianto dismesso conglomerati bituminosi Ex Masini
Strumenti di attuazione	Piano Attuativo convenzionato
Funzioni ammesse	Servizi a carattere privato, attività sportivo-ricreative e per il tempo libero, orti sociali. Sono ammessi anche impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle linee guida contenute nel PIT-PPR.
Interventi ammessi	Realizzazione delle strutture di servizio alle attività, fino ad un massimo di 330 mq di SUL, previa demolizione delle strutture esistenti. In alternativa alla realizzazione di strutture in loco, è ammessa la possibilità di trasferimento totale o parziale della SUL con relative premialità all'interno di comparti edificatori individuati dal P.O. nel territorio urbanizzato, secondo le modalità e le procedure specificatamente definite dalla disciplina di P.O. e comunque nel rispetto dei parametri stabiliti dalla normativa regionale.
Standard Urbanistici	Dovranno essere previste dotazioni di standard in relazione alle attività insediate ad ai relativi livelli di fruizione previsti, nel rispetto delle normative vigenti
Orientamenti per la progettazione	L'intervento dovrà inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico, prevedendo sistemazioni coerenti con i caratteri rurali dell'ambito, con particolare attenzione alla fascia lungo il corso d'acqua a sud del comparto. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di strutture di servizio di altezza non superiore ad un piano fuori terra.

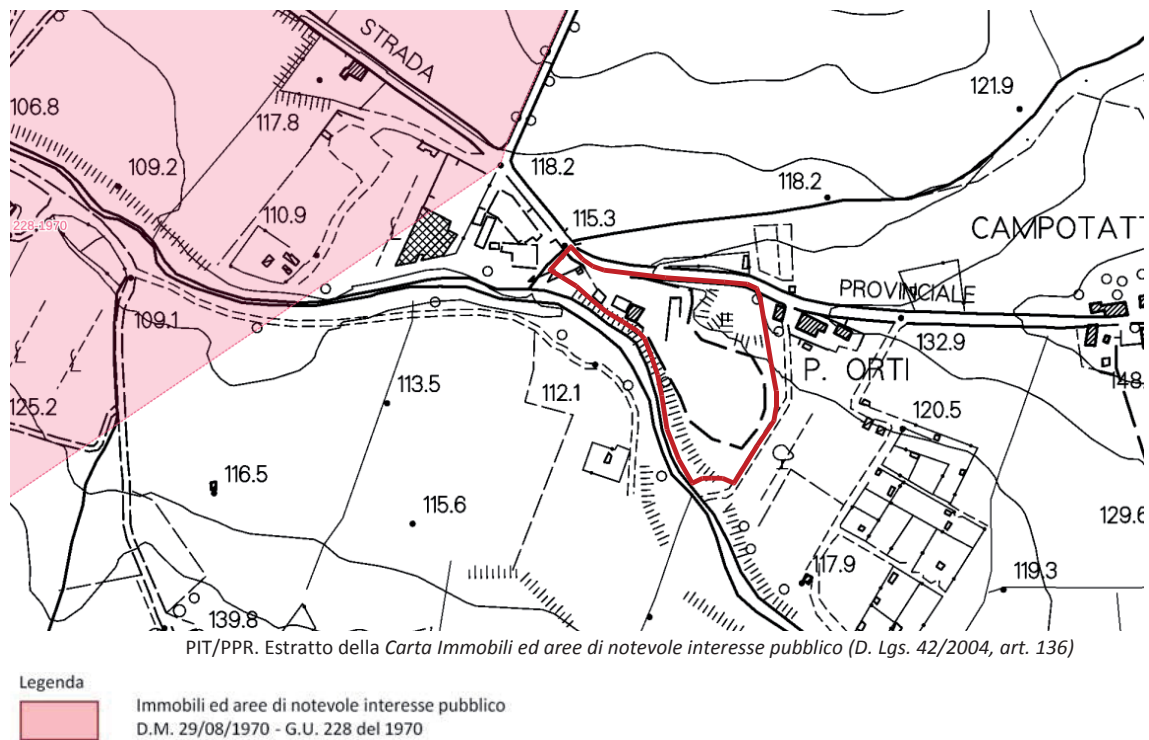
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

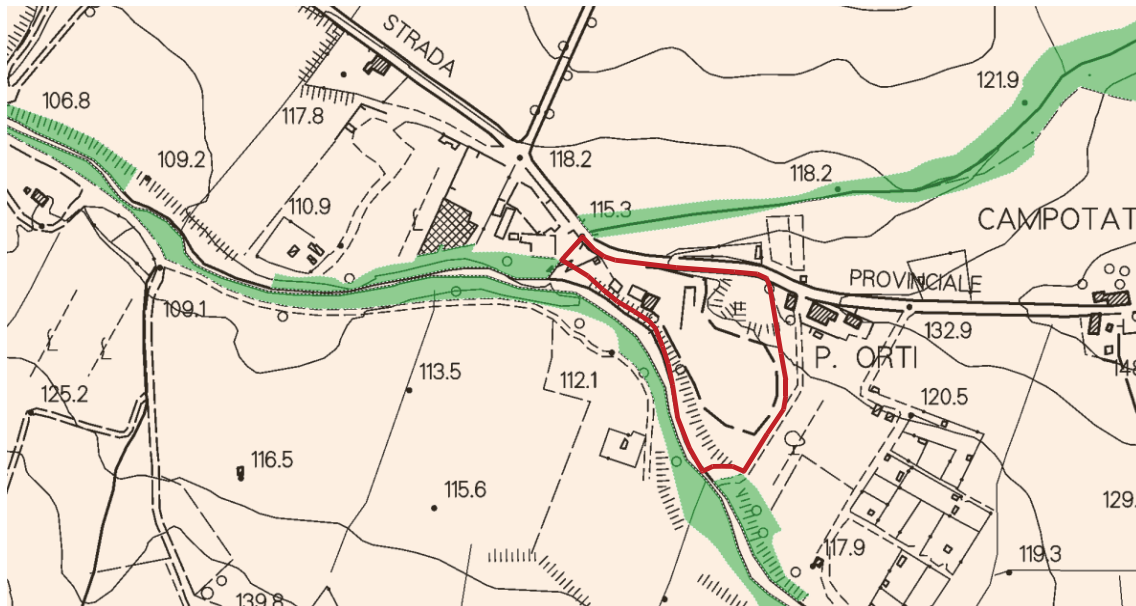
Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).



2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non ricade in aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142).

Il confine ovest del Comparto è fiancheggiato da un'area tutelata per legge, lettera g) *I territori coperti da foreste e boschi* che non risulta essere interessata dalla previsione della Scheda Norma.



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

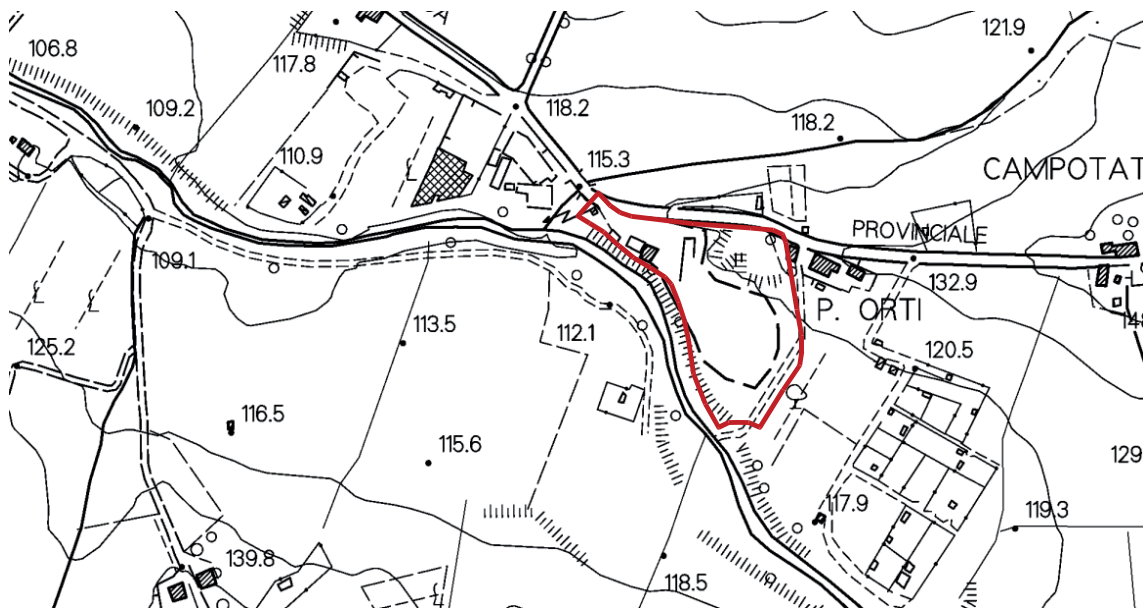
Legenda



Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



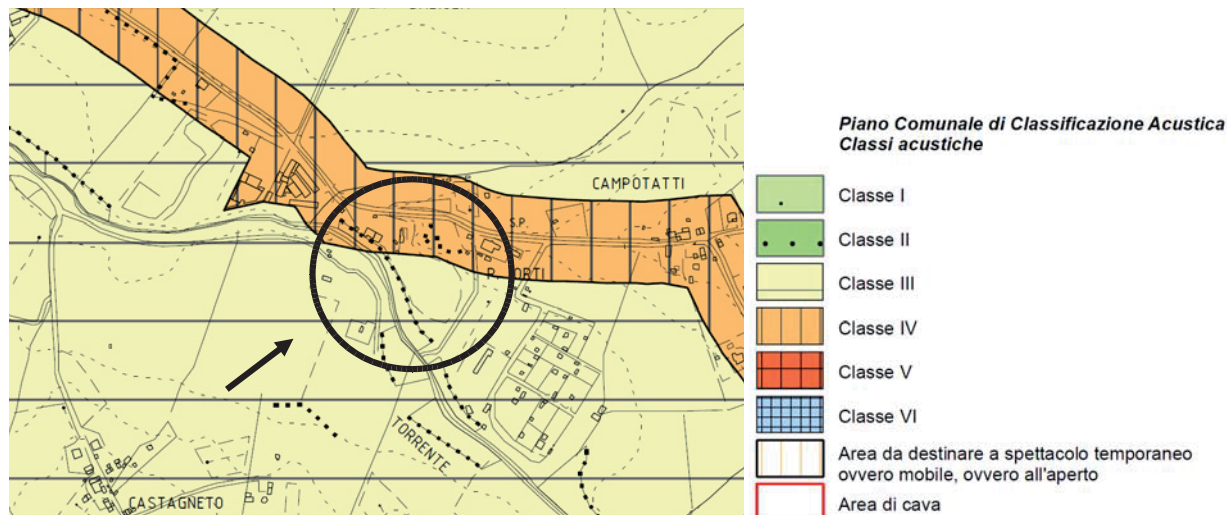
Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*

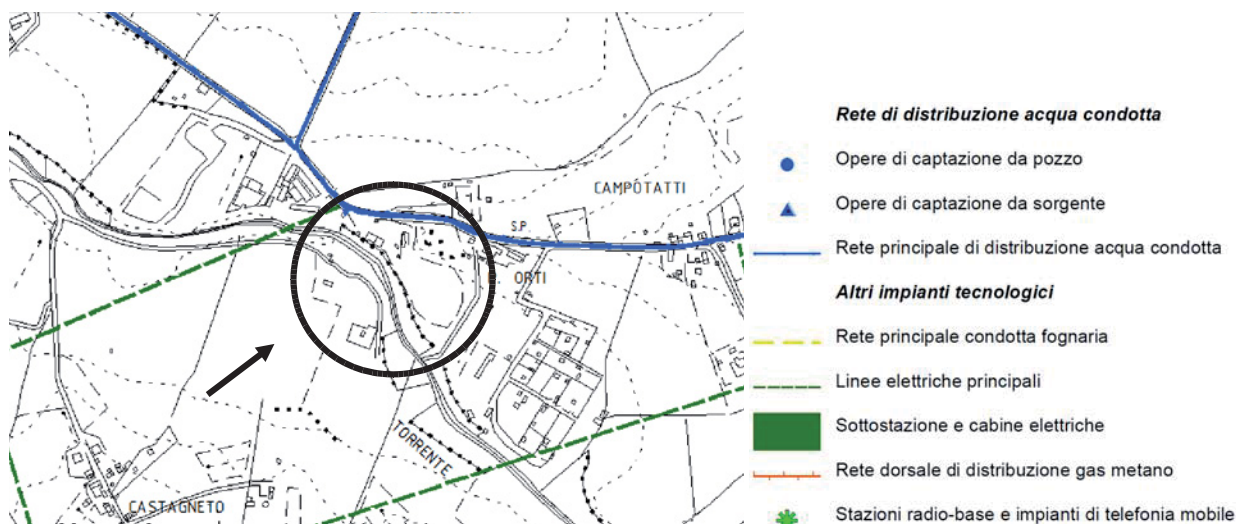


Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione dell'acqua.

L'area non è servita da fognatura: se necessario, si dovrà provvedere alla realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento conforme a quanto previsto dai Regolamenti esistenti in materia.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	-	n.
Produzione RSU	-	t/anno
Consumi elettrici	-	MWh / anno
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	-	mc/anno
Afflussi Fognari	-	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

L'area non è servita da fognatura: se necessario, si dovrà provvedere alla realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento conforme a quanto previsto dai Regolamenti esistenti in materia.

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica -
Pericolosità idraulica 1 - 2 - 3 - 4
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica -
Fattibilità idraulica 2 - 4

In relazione alla **F14** il comparto è soltanto lambito da aree a pericolosità idraulica I.3 e I.4. Sono consentite tutte le trasformazioni a esclusione di quelle previste nelle porzioni di sovrapposizione con le aree I.3 e I.4.



IDENTIFICAZIONE AREA

TR_2

Impianti Sportivi
Loc. Maltraverso

Territorio rurale

SEZIONE 1

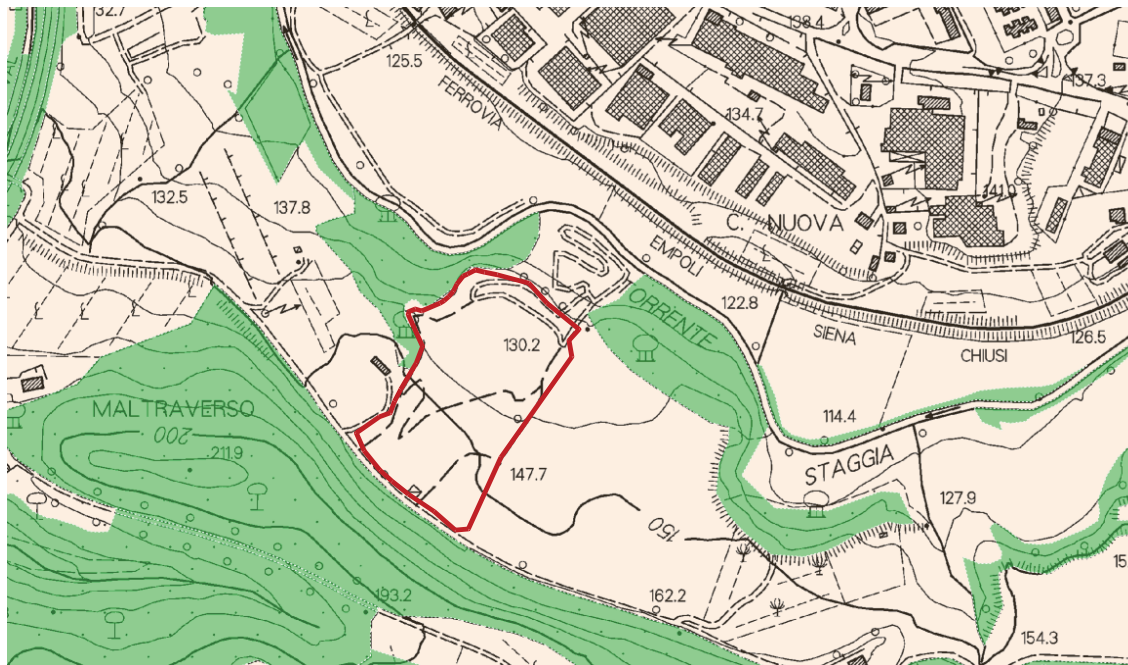
DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Superficie Territoriale	42901 mq
Obiettivi	Potenziamento e riqualificazione degli spazi e delle strutture esistenti, anche attraverso eventuali ampliamenti coerenti con i caratteri paesaggistici del contesto.
Strumenti di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Funzioni ammesse	Sportive/Ricreative e servizi correlati
Interventi ammessi	Ampliamento delle strutture e degli impianti sportivi esistenti in adeguamento alle normative di settore. Nuova edificazione di strutture ed impianti per una SUL massima di 200 mq.
Standard Urbanistici	Parcheggi convenzionati commisurati ai livelli di fruizione previsti
Orientamenti per la progettazione	Gli interventi sono subordinati alla formazione di un progetto unitario di riqualificazione dell'area, che individui le strutture e gli impianti oggetto di adeguamento/ampliamento, nonché le eventuali nuove superfici da realizzare. Particolare attenzione dovrà essere posta all'ubicazione delle nuove strutture, in coerenza con i caratteri rurali del territorio e nel rispetto delle visuali paesaggistiche. Dovranno essere mantenute opportune distanze di rispetto dalla vegetazione boscata a margine del comparto.

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Nel Comparto non ricadono aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).

Il Comparto confina in più parti con aree tutelate per legge, lettera g) *I territori coperti da foreste e boschi*, che non risultano essere interessate dalla previsione della Scheda Norma.



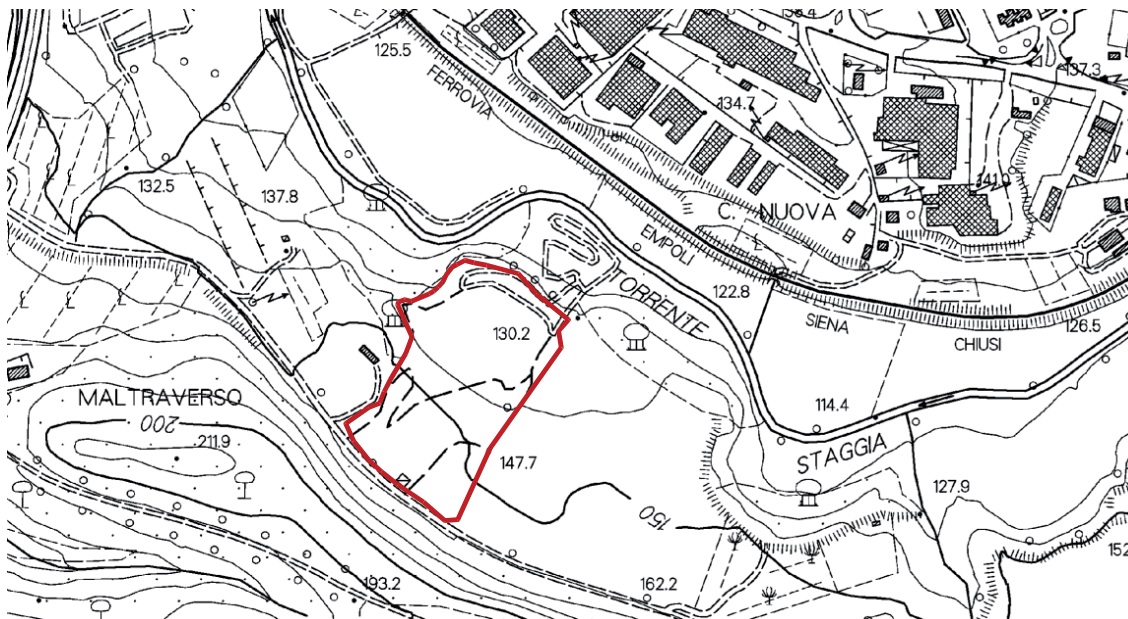
PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge.(D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda

 Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda

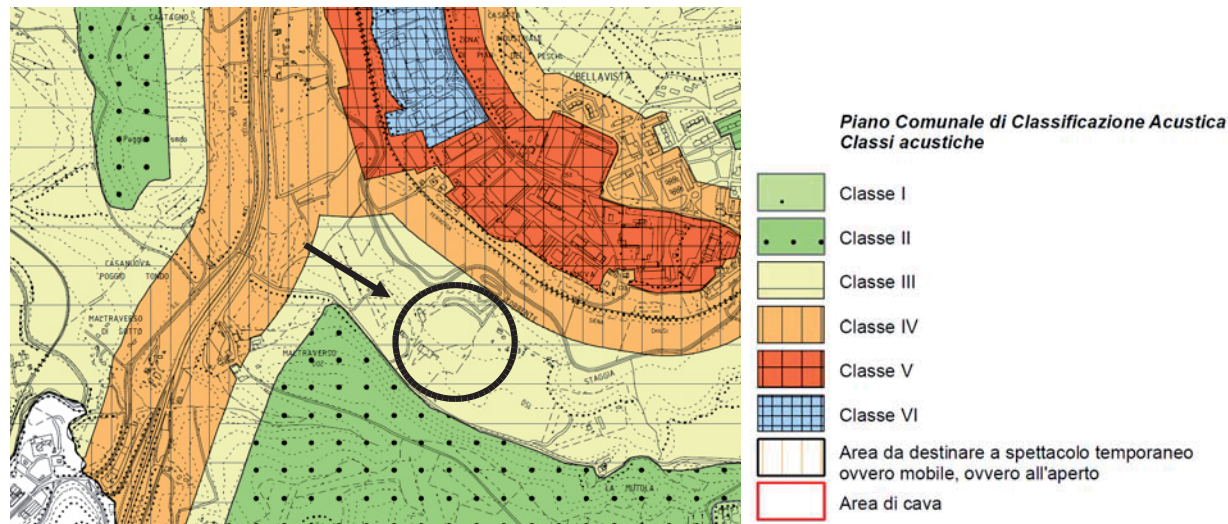
 Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

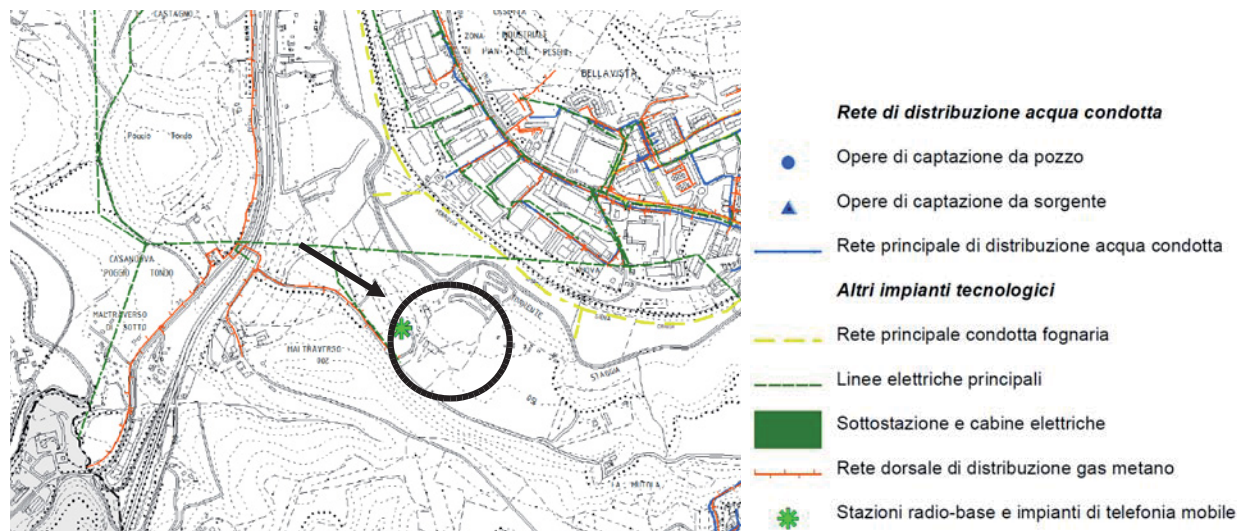
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



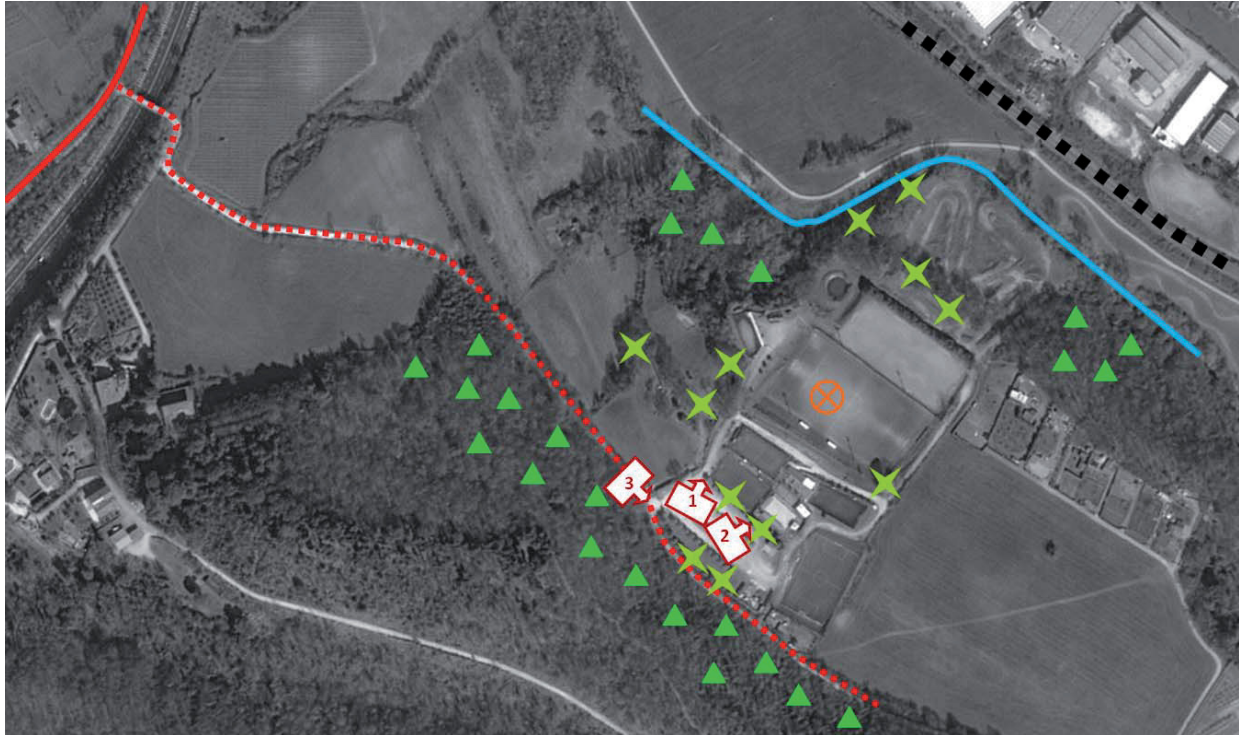
L'area è servita dalla rete di distribuzione di gas metano.

SEZIONE 4

SCHEMA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	-	n.
Produzione RSU	-	t/anno
Consumi elettrici	-	MWh / anno
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	-	mc/anno
Afflussi Fognari	-	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *“Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”* redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2 - 3 - 4

Pericolosità sismica -

Pericolosità idraulica 1

Fattibilità geologica 2 - 4

Fattibilità sismica -

Fattibilità idraulica 1

Nelle porzioni interessate dalla pericolosità 4 corrispondente alla **FG4** derivante da una scarpata attiva è vietato qualsiasi intervento.



IDENTIFICAZIONE AREA

TR_3

Club ippico l'Agrifoglio
Loc. La Caduta

Territorio rurale

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Superficie Territoriale	27165 mq
Obiettivi	Potenziamento e riqualificazione degli spazi e delle strutture esistenti, anche attraverso eventuali ampliamenti coerenti con i caratteri paesaggistici del contesto. Valorizzazione delle relazioni funzionali con il vicino percorso della via Francigena.
Strumenti di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Funzioni ammesse	Sportive/Ricreative e servizi correlati
Interventi ammessi	Sono ammessi interventi di adeguamento e riqualificazione delle strutture esistenti. E' ammessa la realizzazione di una struttura coperta rimovibile per attività ippiche invernali, della superficie massima di mq 600.
Standard Urbanistici	Parcheggi convenzionati commisurati ai livelli di fruizione previsti
Orientamenti per la progettazione	L'intervento dovrà essere ubicato in adiacenza alla strutture esistenti, previa riqualificazione complessiva dell'area, comprensiva di sistemazioni a verde coerenti con i caratteri rurali del contesto, con funzione di mitigazione paesaggistica

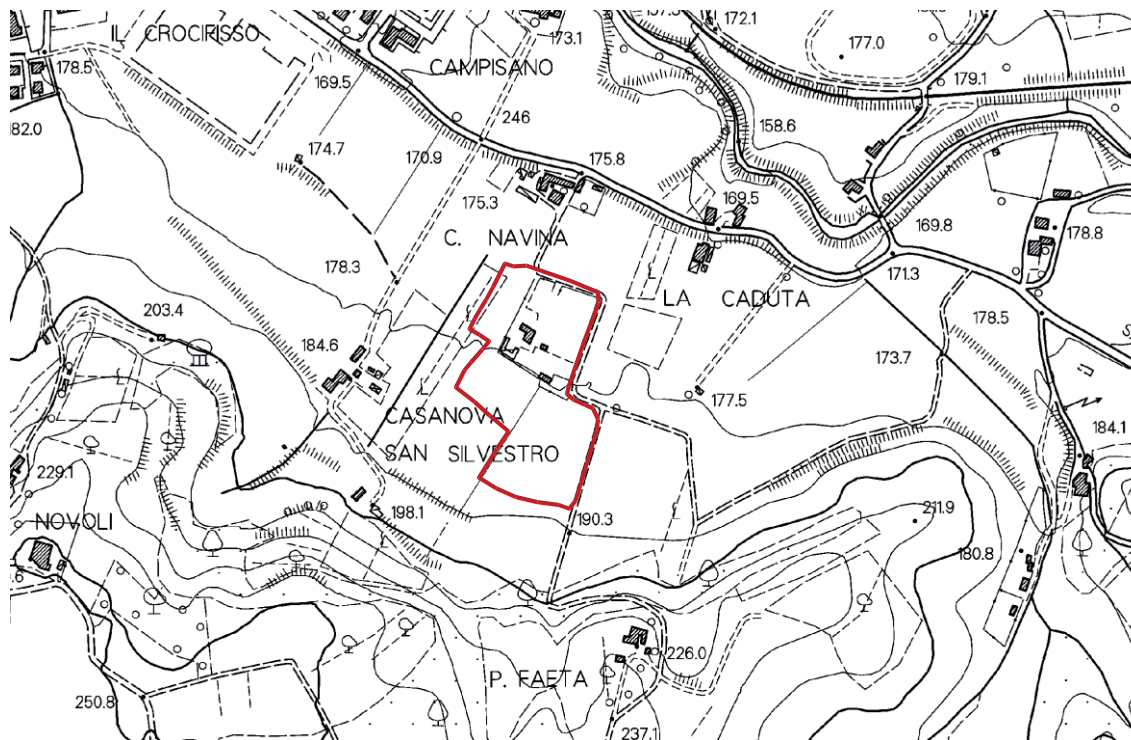
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

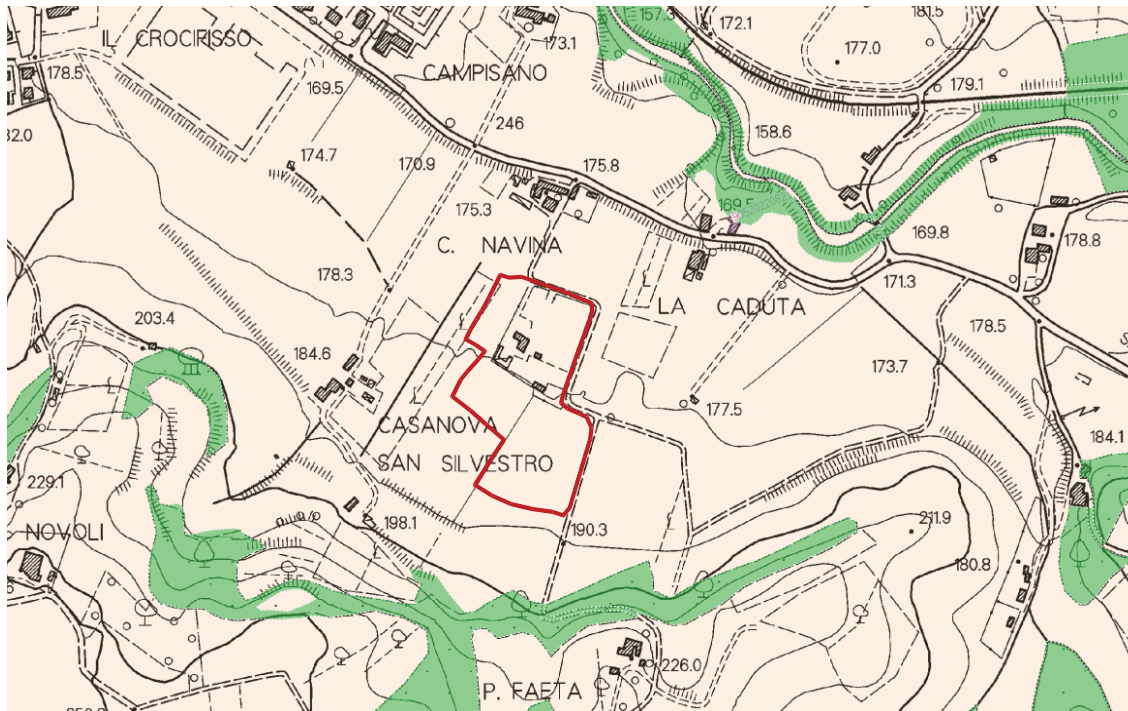
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

2. AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



Aree tutelate lettera c)

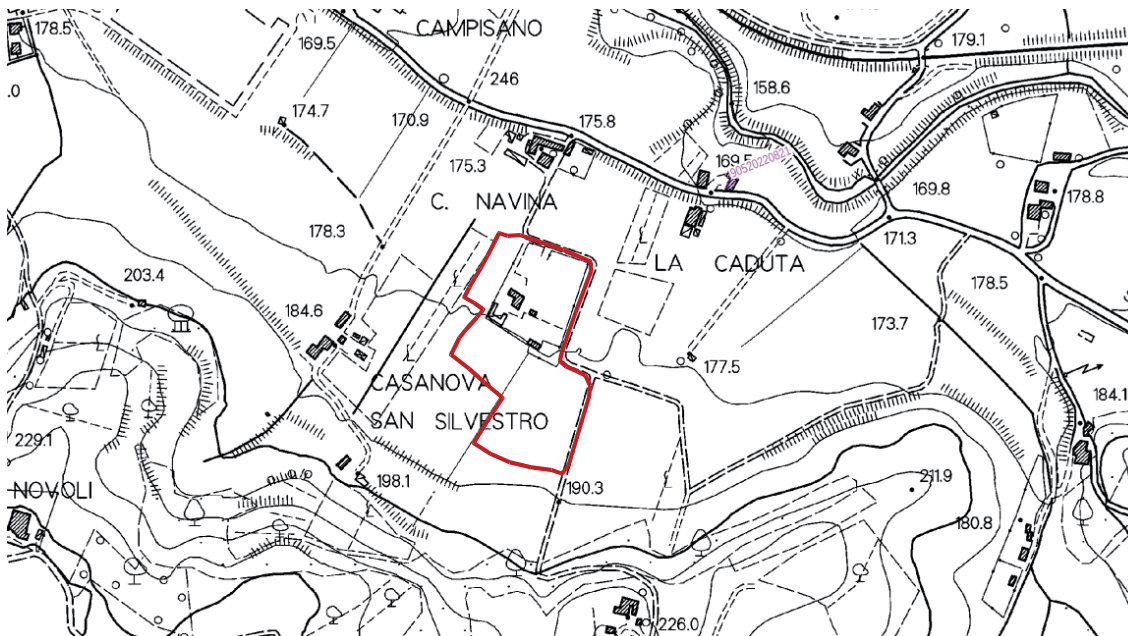


Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



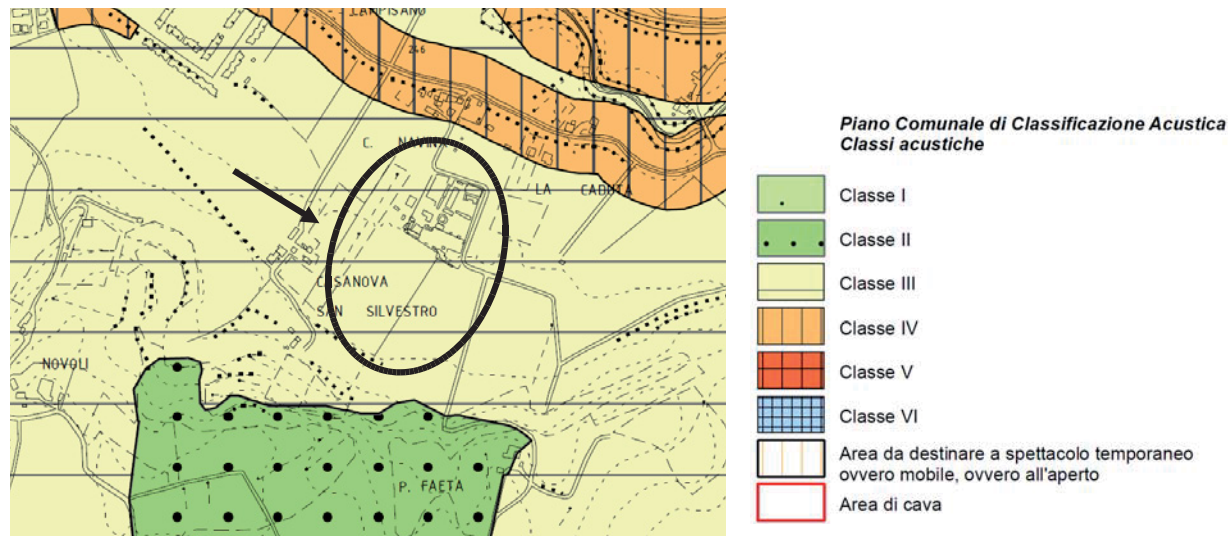
Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

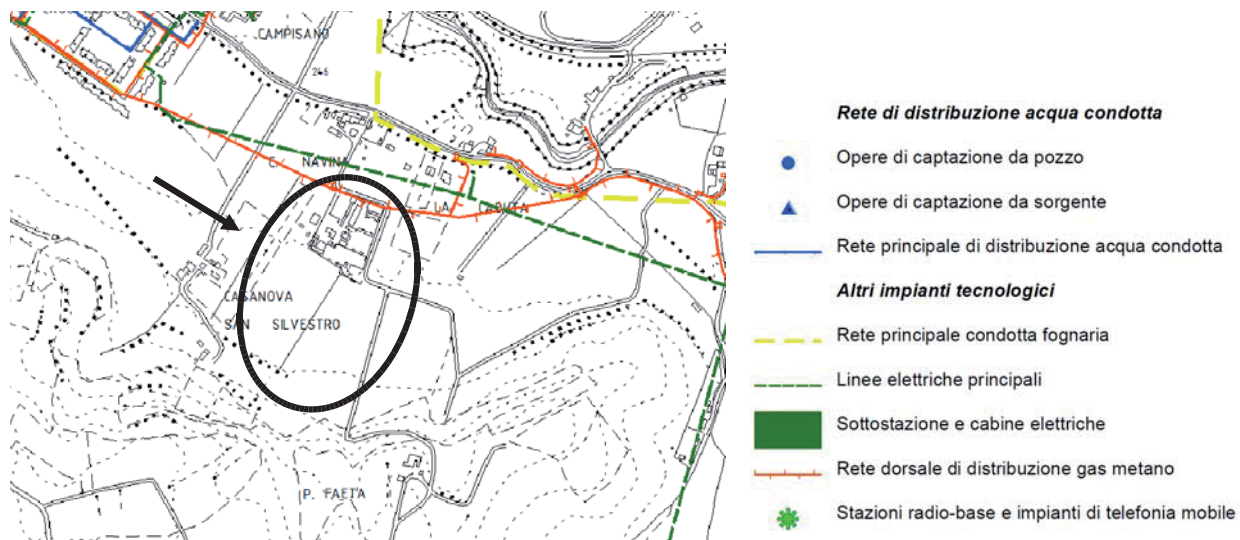
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area è servita dalla rete di distribuzione di gas metano.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	-	n.
Produzione RSU	-	t/anno
Consumi elettrici	-	MWh / anno
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	-	mc/anno
Afflussi Fognari	-	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *“Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”* redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica -
Pericolosità idraulica 1
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica -
Fattibilità idraulica 1



IDENTIFICAZIONE AREA

TR_4

Avio-superficie

Loc. Piana di Fontana

Territorio rurale

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Superficie Territoriale	10595 mq
Obiettivi	Valorizzazione dell'avio-superficie autorizzata ENAC
Strumenti di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Funzioni ammesse	Ricreative /Sportive e servizi correlati
Interventi ammessi	E' consentita la realizzazione di una struttura per rimessaggio aereomodelli ed attrezzature collegate, per una Sul massima di 60 mq, per una altezza non superiore a 4 m. La convezione dovrà prevedere la rimozione dei manufatti ed il ripristino dell'area al termine del periodo previsto dalla convenzione.
Standard Urbanistici	Parcheggi convenzionati commisurati ai livelli di fruizione previsti
Orientamenti per la progettazione	L'intervento dovrà essere correttamente inserito nel contesto paesaggistico, prevedendo una struttura che sia di semplice impianto e realizzata in materiali leggeri. Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area coerente con i caratteri rurali all'intorno, mediante utilizzo di materiali permeabili, piantumazioni di arbusti e/o siepi con funzione di schermatura e connessione alla rete ecologica. La struttura di servizio dovrà essere ubicata in prossimità del parcheggio, lungo il margine est del comparto.

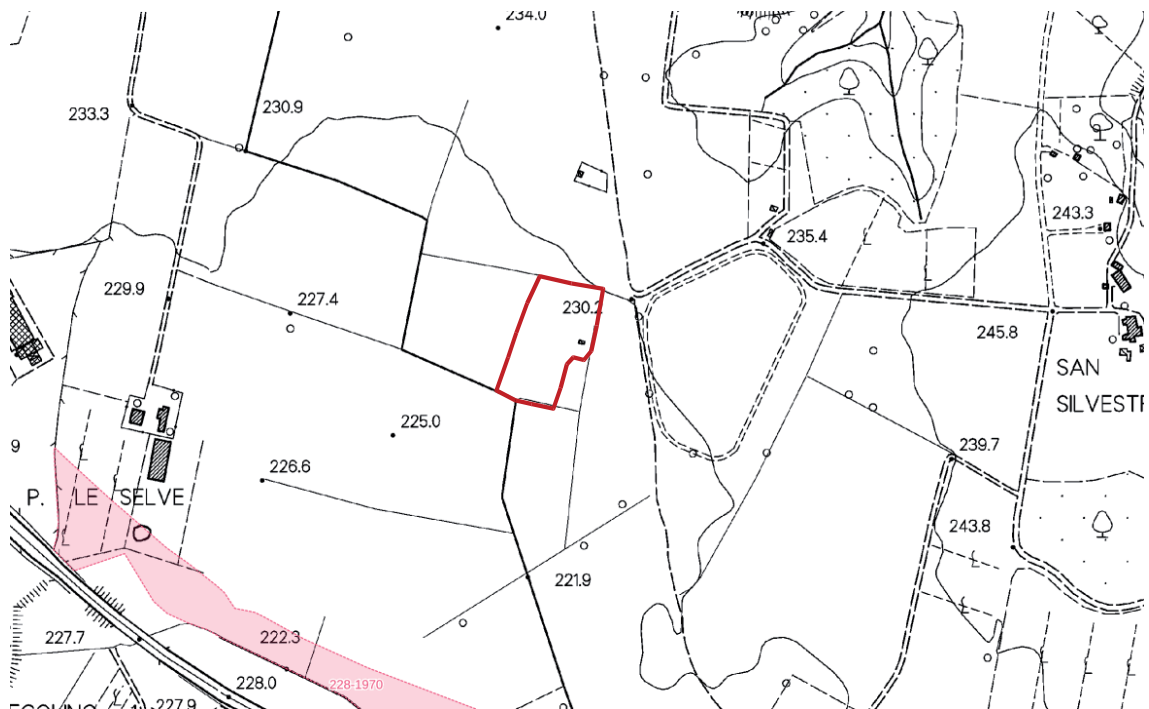
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

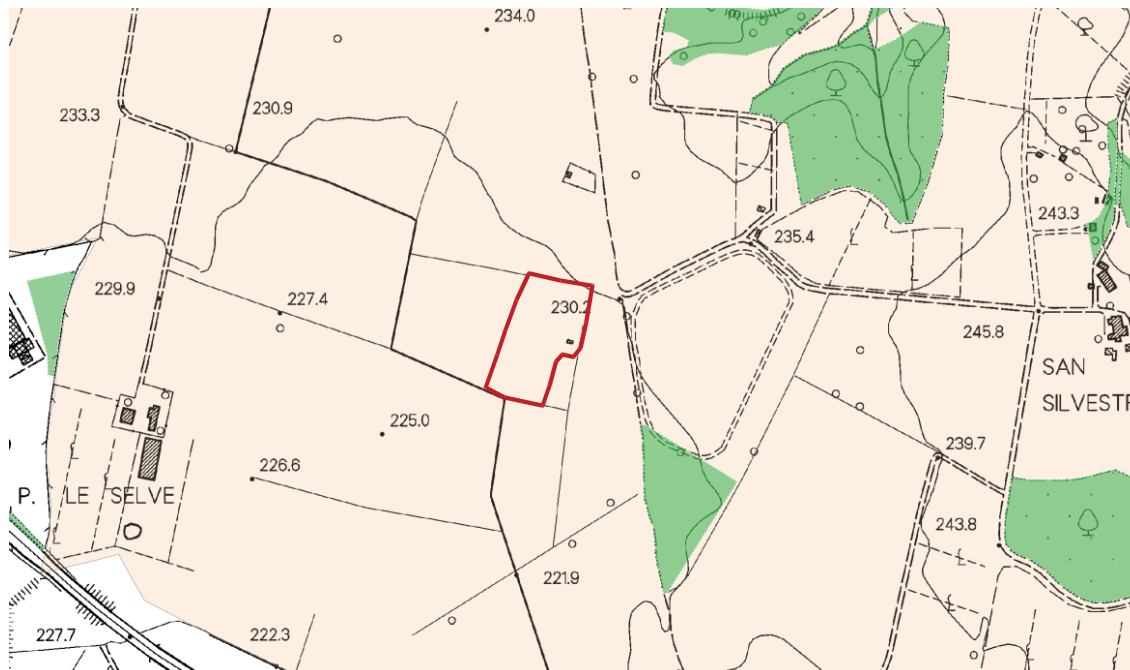
Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.M. 29/08/1970 - G.U. 228 del 1970

2. AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

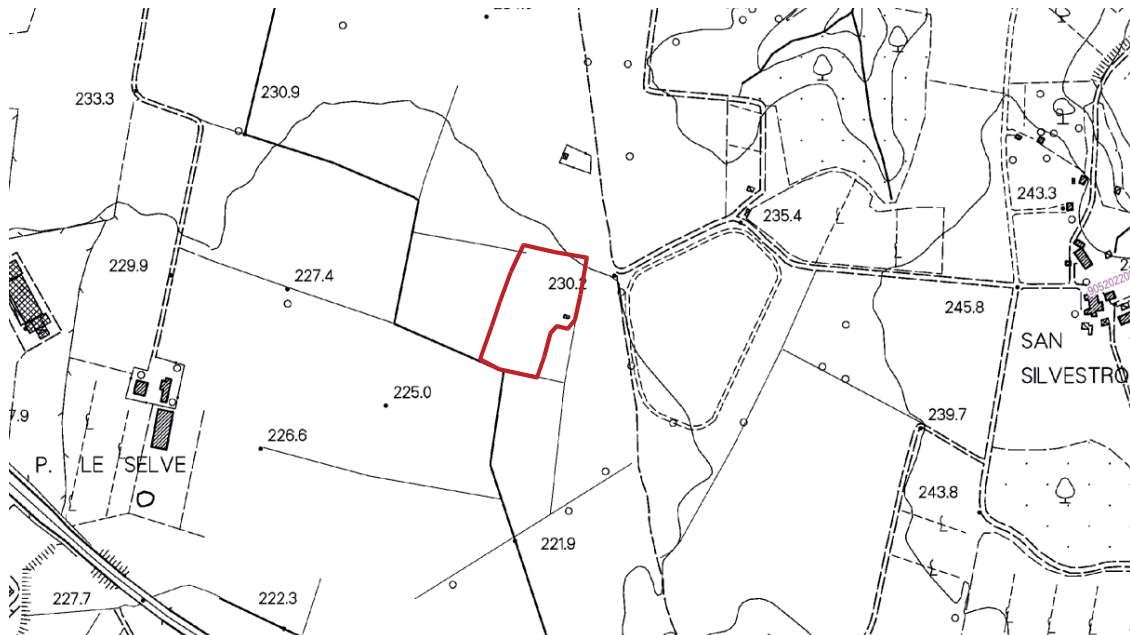
Legenda



Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004

Il Comparto non è interessato dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



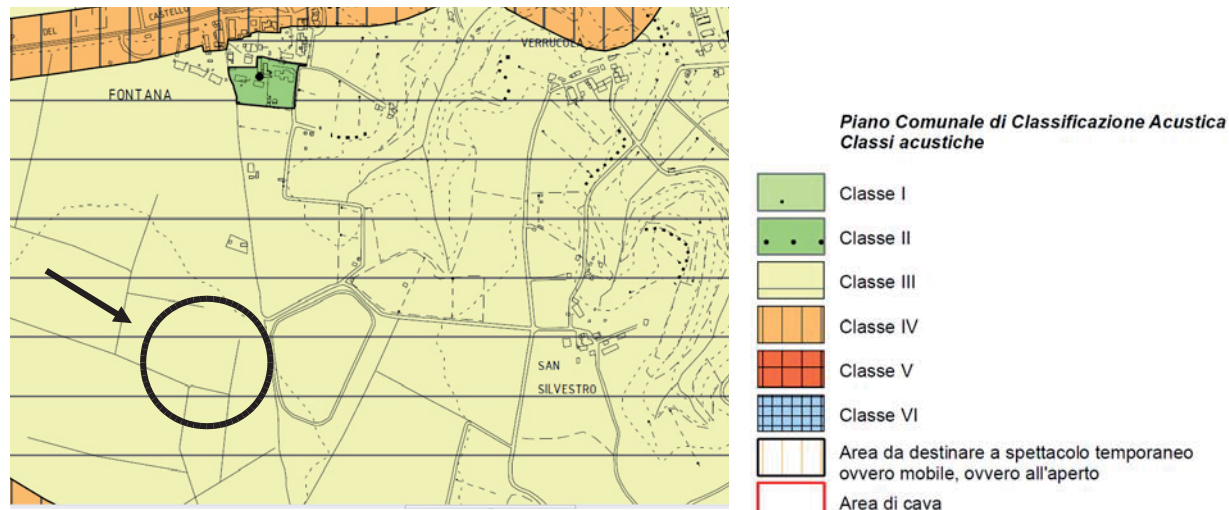
Bene architettonico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

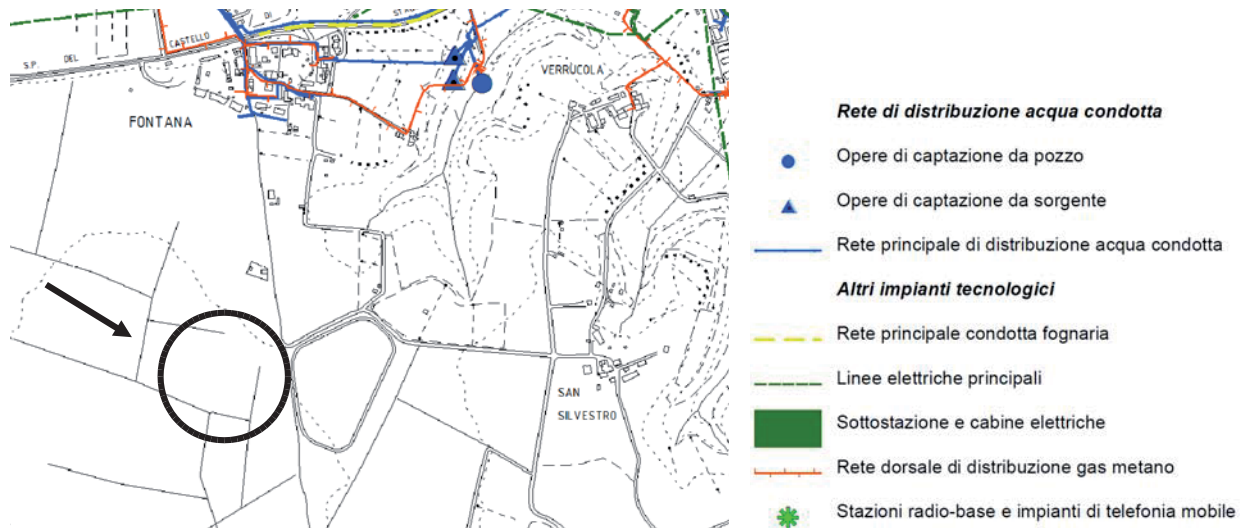
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



L'area non è servita da alcuna rete tecnologica.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	-	n.
Produzione RSU	-	t/anno
Consumi elettrici	-	MWh / anno
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	-	mc/anno
Afflussi Fognari	-	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *“Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica”*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle *“Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”* redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2
Pericolosità sismica -
Pericolosità idraulica 1
Fattibilità geologica 2
Fattibilità sismica -
Fattibilità idraulica 1



IDENTIFICAZIONE AREA

TR_PDR1

Ex Legno Infissi

Territorio rurale

SEZIONE 1

DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA

Descrizione dell'area	L'area corrisponde allo stabilimento artigianale ex Legno Infissi, ad oggi dismesso. Il complesso edilizio, ubicato nelle vicinanze dell'insediamento di Pian dei Peschi ed accessibile dalla viabilità regionale SR2, si presenta incongruo per dimensioni, tipologia e caratteristiche costruttive rispetto al contesto ambientale e paesaggistico. Sono presenti tuttavia formazioni arboree al margine del comparto in grado di svolgere una importante mitigazione visiva delle strutture edilizie esistenti.
Superficie Territoriale	12826 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 3384 mq Volume esistente: 27840 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Obiettivi	Superamento delle condizioni di degrado attraverso la sostituzione edilizia della struttura esistente, con riconversione a funzioni compatibili con il contesto rurale.
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata.
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con decremento della SUL
Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero della SUL nella misura del 25% di quella esistente legittima (stimata in circa 3600 mq)
Standard Urbanistici	Deve essere garantita la dotazione di standard urbanistici in relazione alle destinazioni previste, eventualmente anche attraverso monetizzazione.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il Piano dovrà prevedere soluzioni progettuali in grado di inserirsi in modo coerente ed organico nel contesto rurale e paesaggistico, attraverso la riconfigurazione complessiva delle strutture edilizie esistenti, nell'ambito dell'area di pertinenza attualmente interessata dal complesso artigianale dismesso. Gli interventi edilizi dovranno essere accompagnati da un progetto di sistemazione complessiva delle aree scoperte, supportato da adeguate valutazioni paesaggistiche, che prevedano la qualificazione ed il potenziamento delle formazioni arboree esistenti al margine del comparto, con funzione di schermatura e mitigazione visiva rispetto al contesto. 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.

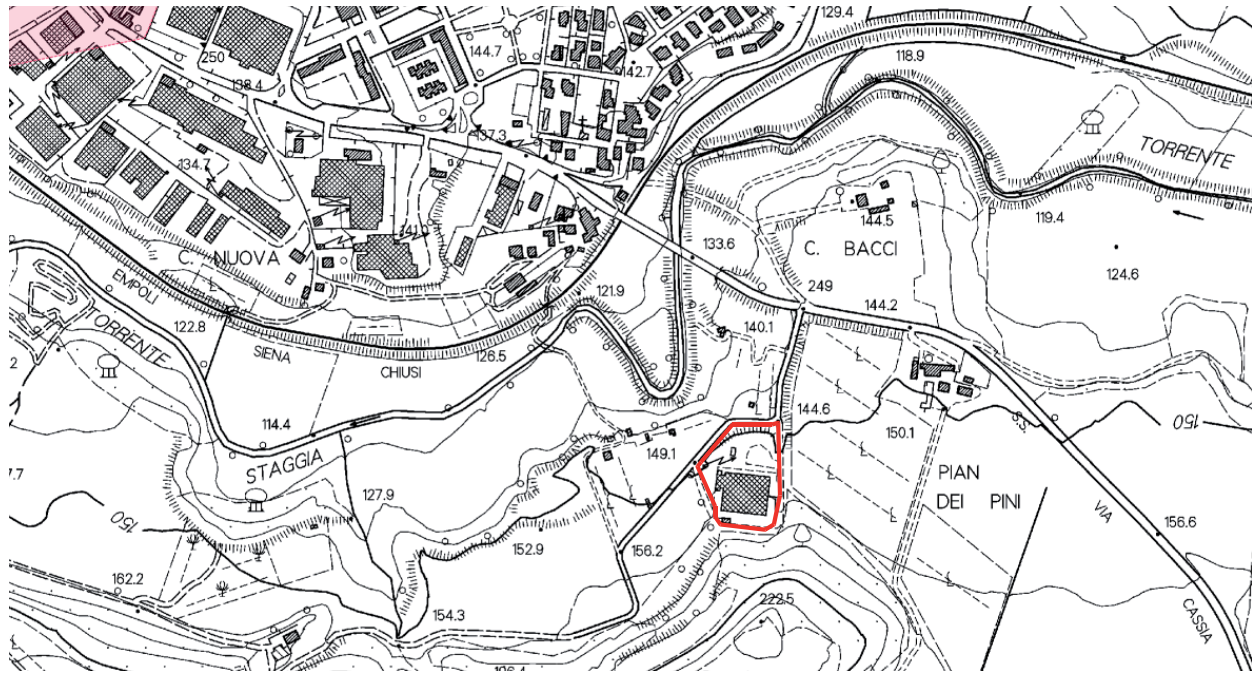
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Il Comparto non è interessato dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda



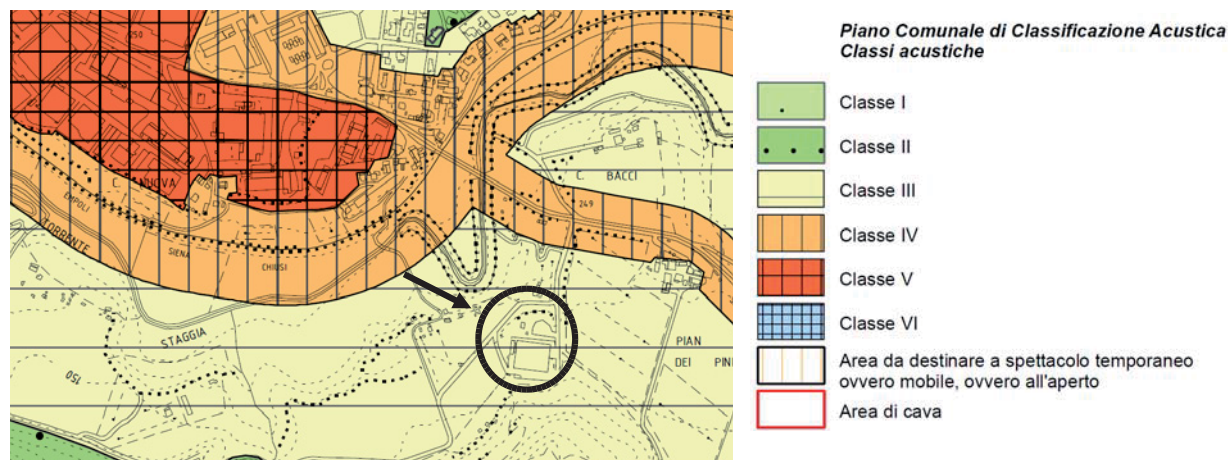
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

SEZIONE 3

VERIFICHE

1. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

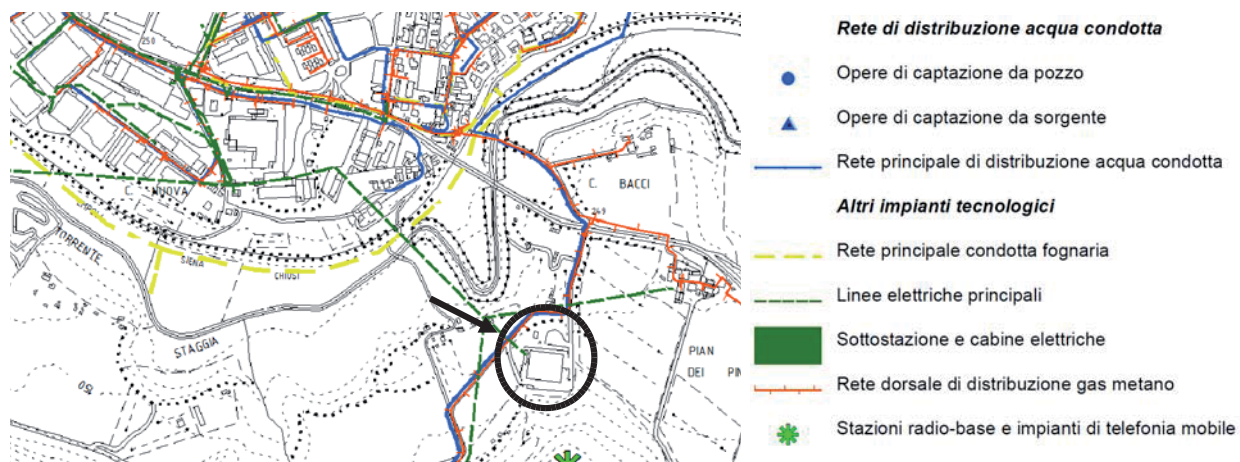
Estratto Piano Strutturale TAV 5 - *Classificazione acustica*



Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

2. STRUTTURE TECNOLOGICHE

Estratto Piano Strutturale TAV 18 - *Strutture tecnologiche*



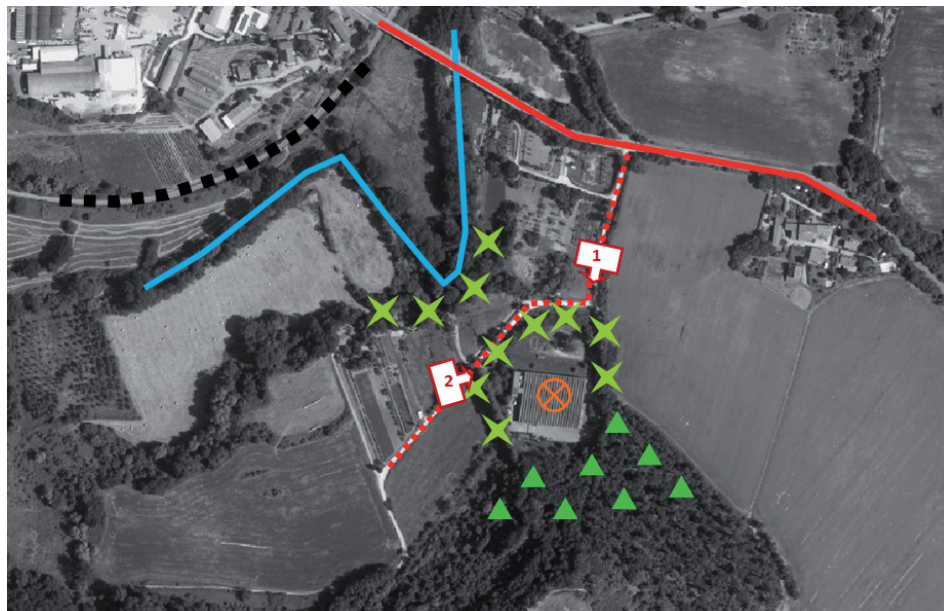
L'area è servita dalla rete dell'acqua e di distribuzione del gas metano.

SEZIONE 4

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

1.1 ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

Viabilità di accesso all'area:		Visualità:	
	viabilità principale		limitata
	viabilità secondaria		alta
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		

1.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che il 25% della SUL stimata (900 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	36	n.
Produzione RSU	20,35	t/anno
Consumi elettrici	39,38	MWh / anno
Abitanti equivalenti	26	n.
Fabbisogno idrico	1.898	mc/anno
Afflussi Fognari	1.898	mc/anno

3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che la Scheda Norma, nella sezione *"Direttive e prescrizioni per la progettazione – disciplina paesaggistica"*, riportata anche nella presente Scheda di Valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 5

ASPETTI GEOLOGICI E DI FATTIBILITA'

Pericolosità geologica 2 - 3

Pericolosità sismica -

Pericolosità idraulica 1

Fattibilità geologica 3

Fattibilità sismica -

Fattibilità idraulica 1

In relazione alla **FG3** sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità degli eventuali fronti di scavo.