



Comune di Poggibonsi

**SCHEDA PER LE AREE URBANE IN CONDIZIONI DI DEGRADO DA
SOTTOPORRE A INTERVENTI DI RIGENERAZIONE ex L.R. n° 65/2014**

Lotto n.2 – arch. Michela Chiti – arch. Valeria Lingua

INDICE

INDICE	2
1. AMBITO DI RELAZIONE	5
A. INQUADRAMENTO.....	5
1. <i>Inquadramento territoriale dell'ambito di relazione</i>	5
2. <i>Coerenza con l'ambito di applicazione di cui all'art. 122 della L.R. 65/2014,</i>	12
2.1 <i>Classe di appartenenza dell'area</i>	12
2.2 <i>Descrizione di eventuali incoerenze</i>	12
3. <i>Disciplina e progettualità</i>	13
3.1 <i>Ricognizione dei vincoli</i>	13
4. <i>Strumenti della pianificazione territoriale</i>	16
4.1 <i>PIT/PPPR</i>	16
4.2 <i>Invarianti strutturali</i>	20
4.3 <i>Relazione con l'abaco dei tessuti edilizi del PIT/PPR</i>	22
5. <i>Strumenti della pianificazione urbanistica</i>	25
5.1 <i>Piano Strutturale</i>	25
5.2 <i>Regolamento urbanistico</i>	28
6. <i>Progetti sull'ambito</i>	32
7. <i>Relazioni con il contesto urbano di riferimento</i>	34
B. ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI DEGRADO.....	36
8. <i>Obiettivi di riqualificazione verificati con i comuni</i>	36
9. <i>Descrizione dell'area</i>	36
9.1 <i>Analisi della proprietà fondiaria</i>	39
9.2 <i>Analisi dei margini, delle quinte urbane e dei rapporti con i tessuti urbani e/o spazi aperti contermini</i>	41
9.4 <i>Dotazione di standard</i>	44
10. <i>Analisi degli spazi aperti rilevanti ai fini della riqualificazione</i>	47
11. <i>Analisi degli edifici</i>	50
12. <i>Analisi degli elementi e delle caratteristiche utili o riferibili al protocollo ITACA</i>	52
13. <i>Analisi del degrado</i>	53
13.1 <i>Analisi e descrizione delle condizioni di degrado presenti nell'area</i>	57
13.2 <i>Localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado</i>	58
14. <i>Potenzialità e opportunità di sviluppo</i>	58
15. <i>Individuazione delle aree urbane in condizioni di degrado da sottoporre a interventi di rigenerazione ex L.R. n° 65/2014</i>	60
2. ATTO DI RICOGNIZIONE DELLE AREE DEGRADATE	61
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 1 - "VIA SUALI – VIA MASCAGNI".....	61

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado.....	61
2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana.....	67
3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....	68
4. Incrementi e premialità	71
5. Elaborati da presentare per il piano di intervento.....	71
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 2 - "VIA SANT'ANNA – VIA PUCCINI"	72
1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado.....	72
2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana.....	78
3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....	79
4. Incrementi e premialità	82
5. Elaborati da presentare per il piano di intervento.....	82
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 3- "VIA SAN GALLO – VIA SENESE"	83
1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado.....	83
2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana.....	89
3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....	90
4. Incrementi e premialità	92
5. Elaborati da presentare per il piano di intervento.....	93
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 4- "VIA SAN GALLO – FORNACE"	94
1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado.....	94
2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana.....	100
3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....	101
4. Incrementi e premialità	103
5. Elaborati da presentare per il piano di intervento.....	104
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 5- "VIA SAN GALLO – ORTOFRUTTA"	105
1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado.....	105
2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana.....	111
3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....	112
4. Incrementi e premialità	115
5. Elaborati da presentare per il piano di intervento.....	115
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 6- "VIA SAN GALLO – ENEL"	116
1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado.....	116
2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana.....	122
3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....	123
4. Incrementi e premialità	126
5. Elaborati da presentare per il piano di intervento.....	126
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 7- "VIA SAN GALLO – ASILO"	127
1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado.....	127

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana.....	132
3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....	133
4. Incrementi e premialità	136
5. Elaborati da presentare per il piano di intervento.....	136
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 8 - "VIA SAN GALLO – DISTRIBUTORE"	137
1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado.....	137
2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana.....	143
3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....	144
4. Incrementi e premialità	147
5. Elaborati da presentare per il piano di intervento.....	147

1. AMBITO DI RELAZIONE

A. INQUADRAMENTO

1. Inquadramento territoriale dell'ambito di relazione

L'ambito si presenta come il margine urbano sud-ovest più vicino alla fortezza e alla stazione ferroviaria. L'insediamento è occupato sin dalle origini da attività miste residenziali e artigianali, tra cui in passato c'è stata anche una fonderia. Nel tempo si è caratterizzata come zona produttiva del mobile, poi come ambito per l'indotto della camperistica, oggi la crisi ha frammentato le attività e l'identità produttiva non è più caratterizzata da una filiera mantenutasi nel tempo.

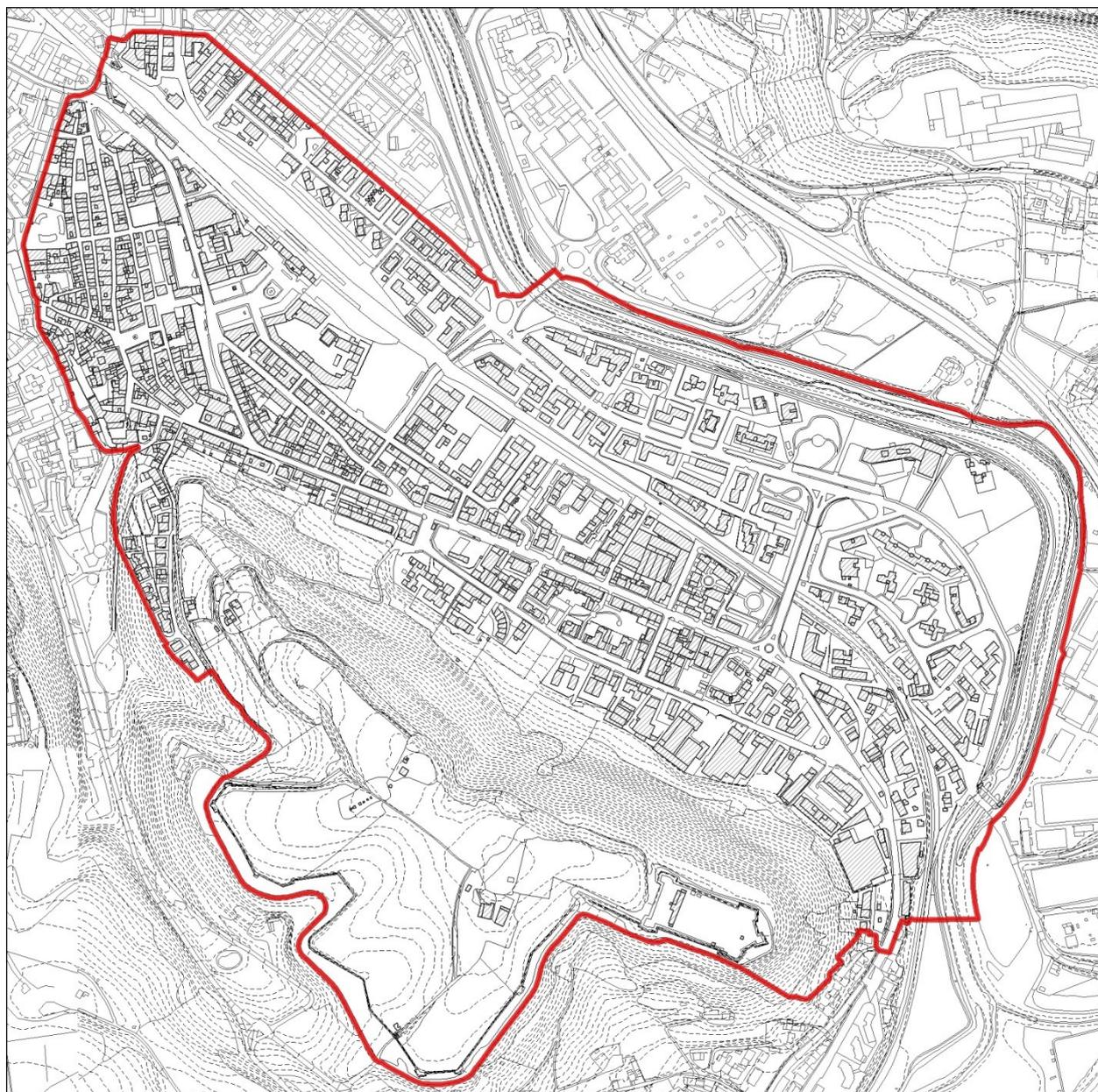


Fig. 1 - Inquadramento dell'ambito su CTR 2K/10K – Scala 1:9.000 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)

Alcuni isolati sono già stati oggetto di riqualificazione urbanistica, anche con risultati di qualità, mentre permangono isolati caratterizzati dalla presenza di edifici dismessi di scarsa qualità architettonica che rappresentano episodi di degrado nel tessuto urbano.

Quanto alla fortezza, è aperta tutti i giorni alle visite grazie alla attività di volontariato della pro-loco. Al suo interno, l'università di Siena (prof. Valenti) ha ricostruito una abitazione medioevale e il suo intorno, ricreando un ambiente in cui si svolgono attività di animazione per scuole e gruppi a cura dello spinoff Archeotipo (conciatura pelli, conio monete, riproduzione della vita e dei costumi medioevali).



Fig. 2 - Inquadramento dell'ambito su ortofotocarta più recente – Anno 2013 – Scala 1:7.000 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)



Fig. 3 - Inquadramento dell'ambito su sequenza diacronica 1954 – Scala 1:7.000 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)

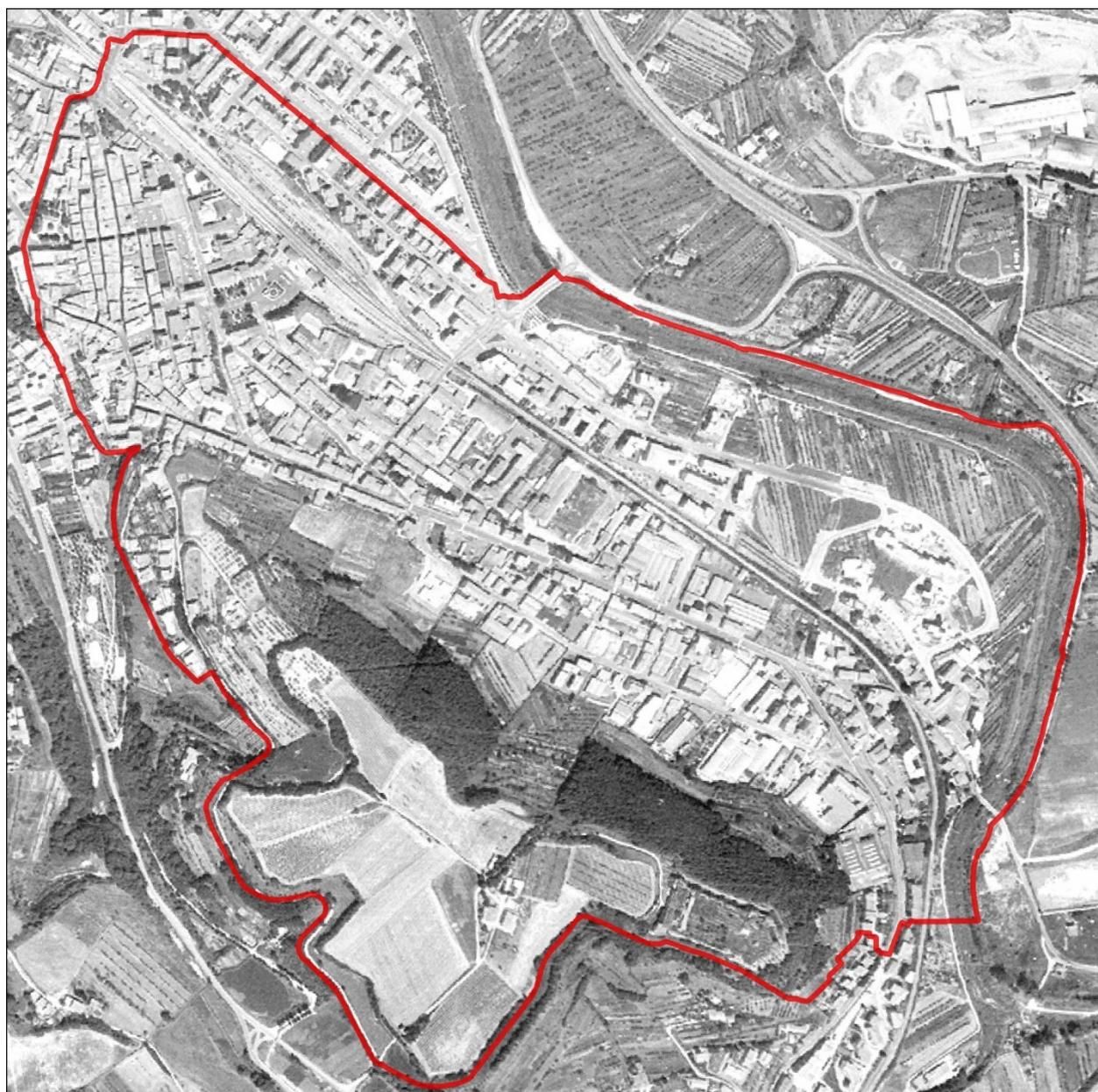


Fig. 4 - Inquadramento dell'ambito su sequenza diacronica 1978 – Scala 1:7.000 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)



Fig. 5 - Inquadramento dell'ambito su sequenza diacronica 1988 – Scala 1:7.000 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)



Periodizzazione sedime edificato

- Sedime edificato al 1850
- Sedime edificato al 1954
- Sedime edificato al 1978
- Sedime edificato al 1988
- Sedime edificato al 1996
- Sedime edificato al 2013

Fig. 6 - Inquadramento dell'ambito con periodizzazione della crescita urbana: dal Catasto Generale Toscano al 2013 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)

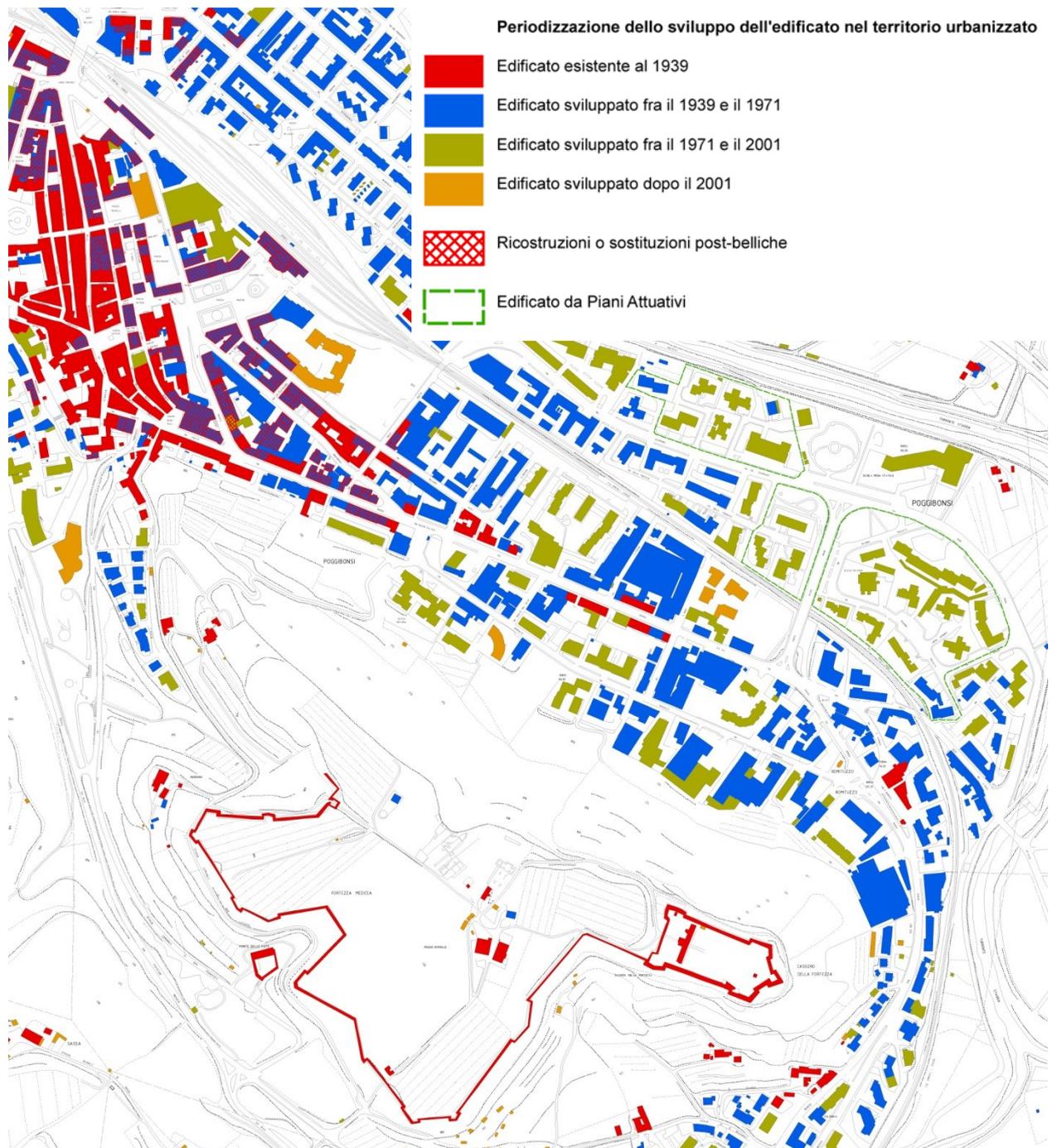


Fig. 7 - Inquadramento dell'ambito con periodizzazione della crescita urbana: dal 1939 a dopo il 2001 (Fonte: Piano strutturale, Tavola 15 Periodizzazione Nord 05k)

2. Coerenza con l'ambito di applicazione di cui all'art. 122 della L.R. 65/2014,

2.1 Classe di appartenenza dell'area

classe		SINTESI CRITERI	Area
A	1	aree di media/grande estensione, generalmente collocate nella fascia periferica dell'ambito urbanizzata e/o con diretta relazione con il territorio aperto , caratterizzata da una marcata prevalenza di fabbricati a destinazione produttive commerciali direzionali, con lotti medio grandi). Problematiche di degrado urbanistico legate al sotto utilizzo o all'abbandono. Da verificare la possibilità di una rigenerazione in APEA	
	2	Medesime caratteristiche di A1ma con estensione medio/piccola	
B	1	aree di medio/grande estensione caratterizzata da tessuto urbano misto (residenziale artigianale): media densità edilizia con fabbricati pluri-piano e capannoni artigianali; collocate generalmente nelle aree marginali dell'ambito urbanizzata. Generalmente le problematiche di degrado urbanistico prevalentemente sono legate a: scarsa qualità degli spazi aperti (pubblici e privati) e del costruito; insufficienza o inefficienza della maglia viaria e degli standard e dei servizi	
	2	Medesime caratteristiche di A1 ma con estensione medio/piccola	X
C		aree di piccola/ media dimensione; collocazione non necessariamente marginale; le condizioni di degrado dell'ambito sono fortemente legate allo stato di conservazione ed al grado di abbandono del patrimonio immobiliare che insiste sull'ambito stesso; la rigenerazione dell'ambito pertanto è connessa ad interventi di recupero puntuali a scala edilizia	
D		VUOTI: ambito con prevalenza di spazi aperti prevalentemente ad uso pubblico connotati da una generale mancanza o debole destinazione funzionale; abbandono/sottoimpiego; degrado architettonico determinato dalla scarsa qualità del disegno degli spazi e dell'arredo urbano; scarsa qualità dei materiali e dello stato di conservazione/manutenzione.	

2.2 Descrizione di eventuali incoerenze

Presenza di elementi oggetto di esclusione ai sensi del comma 3 dell'art. 122 L.R. 65/2014	
Elemento	Descrizione
a) gli edifici eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria	n.r.
b) gli edifici e i tessuti urbanistici riconosciuti di pregio per il loro valore storico, architettonico, tipologico e culturale dagli atti di governo del territorio	n.r.
c) gli edifici situati in aree soggette a vincoli di	n.r.

Presenza di elementi oggetto di esclusione ai sensi del comma 3 dell'art. 122 L.R. 65/2014	
inedificabilità assoluta come definite dall'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) o dagli strumenti di pianificazione territoriale	
d) gli edifici ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento	n.r.
e) gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico sensi della parte II del Codice	n.r.

3. Disciplina e progettualità

3.1 Ricognizione dei vincoli

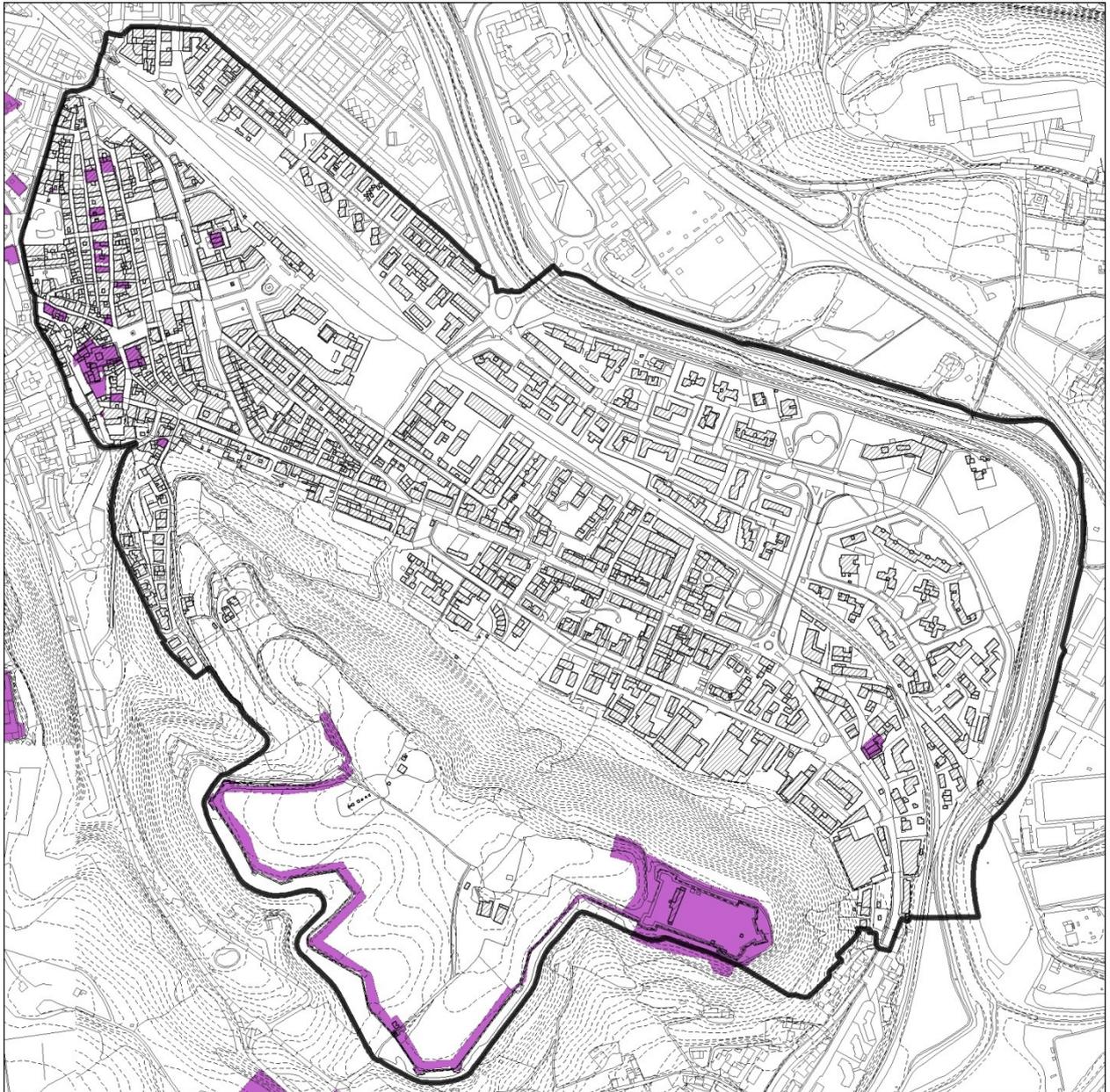


Fig. 8 – Inquadramento dell'ambito in relazione ai Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS – PIT con valenza PPR)



Fig. 9 – Inquadramento dell'ambito in relazione alle aree di tutela individuate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS – PIT con valenza PPR)



Fig. 10 – Inquadramento dell’ambito in relazione alle aree di tutela individuate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g) – I territori coperti da foreste e da boschi(Fonte: Geoscopio, Dati WMS – PIT con valenza PPR)

4. Strumenti della pianificazione territoriale

4.1 PIT/PPPR

Il Piano di indirizzo territoriale regionale (P.I.T.) approvato con delibera del Consiglio Regionale n.37 del 27 marzo 2015 quale integrazione del piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico inserisce il comune di Poggibonsi nell’ambito di paesaggio n. 09. Val d’Elsa, insieme ai comuni di Barberino Val d’Elsa (FI), Casole d’Elsa (SI), Castelfiorentino (FI), Certaldo (FI), Colle di Val d’Elsa (SI), Certaldo (FI), Gambassi Terme (FI), Montaione (FI), Montespertoli (FI), e San Gimignano (SI).

Tra i processi storici di territorializzazione dell'ambito, Poggibonsi si caratterizza per la fortezza costruita per volere di Lorenzo il Magnifico sul Poggio Imperiale (1488 - 1495); l'opera, condotta da Antonio da Sangallo il Vecchio a difesa del confine con Siena, rimase incompiuta poiché, dopo il 1555, la città perse ogni importanza strategica. Nel periodo post-unitario, la nuova stazione ferroviaria assume un ruolo ordinatore dei nuovi ingrandimenti urbani ottocenteschi, a partire dalla piazza alberata a cerniera tra il centro antico e il suo ingrandimento, del quale è generatrice. Nel dopoguerra l'espansione edilizia si sviluppa nel fondovalle lungo la linea ferroviaria e la Cassia e fino ai piedi della fortezza (Via di Sangallo), con un tessuto misto residenziale e artigianale dedicato dell'industria del mobile. Il declino dell'industria del mobile ha determinato episodi di degrado e dismissione.

Relativamente alle invarianti strutturali, la scheda del P.I.T. riconosce i seguenti valori e criticità:

- in riferimento ai **caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**, il sistema della Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti che a sud di Poggibonsi assume una posizione di altopiano strapiombante, storicamente insediato sui bordi per ragioni di controllo delle vie di comunicazione e per la maggior facilità di reperire acqua;
- in riferimento ai **caratteri eco sistemici del paesaggio**, Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali, con particolare riferimento a quelle del Fiume Elsa, nella pianura attorno a Certaldo e a Poggibonsi, dove si concentrano gli assi infrastrutturali con effetto di barriera ecologica particolarmente rilevante nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa, per la concomitante presenza della superstrada FI-SI (barriera infrastrutturale principale da mitigare), di importanti assi stradali provinciali e regionali e di linee ferroviarie.
- relativamente al **carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**, il centro antico di Poggibonsi con la Fortezza Imperiale rientra nel sistema di centri storici collocati sulle testate basse dei crinali secondari a vedetta della valle dell'Elsa e della via Francigena, che costituiscono dei valori insieme alle relative aree di pertinenza paesistica, in quanto importante testimonianza storico-culturale, ed emergenza paesaggistica di forte valore identitario, nonché luoghi privilegiati di percezione delle visuali panoramiche della valle; tra le criticità sono indicate l'ambito oggetto di schedatura e altre aree simili che, a partire dai nuclei insediativi settecenteschi di fondovalle di Castelfiorentino, Certaldo, Poggibonsi e Colle Val d'Elsa, si sono sviluppate verso nord e verso sud, lungo l'asse storico pedecollinare, caratterizzandosi come conurbazioni lineari miste residenziali/produttive che tendono alla saldatura. Il continuum urbano, costituito prevalentemente da edilizia residenziale di scarsa qualità, aree produttive e fasci infrastrutturali, occlude i varchi ambientali e compromette le relazioni ecologiche, territoriali e visuali tra la Valdelsa e i sistemi collinari circostanti. Inoltre, la disomogeneità e il disordine dei fronti edificati, dovuto principalmente alla commistione di funzioni spesso configgenti (attività industriali-attività agricole, residenza-attività artigianali), la disomogeneità delle forme edilizie presenti (fabbricati rurali, mono e bi-familiari, edifici produttivi, depositi) e l'assenza di una rete viaria di accesso e distribuzione gerarchizzata, è causa di degrado e congestione della viabilità storica pedecollinare e compromissione delle relazioni con il territorio agricolo circostante;
- in riferimento ai **caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**, la Fortezza di Poggio Imperiale di Poggibonsi rientra tra i "Complessi edilizi o nuclei insediativi di valore monumentale" che connotano pregevolmente il paesaggio agrario.

In sintesi, l'elevato valore monumentale del sistema di nuclei storici come Poggibonsi (con la Fortezza Imperiale) e Colle Valdelsa (con le sue torri), concorre ad accrescere il livello di qualità paesistica in quanto questi rappresentano importanti testimonianze storico-culturali ed emergenze percettive, parte del **patrimonio territoriale** dell'ambito.

Tra le principali criticità si rilevano la concentrazione delle aree produttive nel fondovalle, talvolta di medie dimensioni, spesso piccole e frammentate - in insediamenti non sempre funzionali e di bassa qualità paesaggistica, tendenti, nei casi di maggiore concentrazione, alla saldatura. Inoltre, le infrastrutture viarie dei tratti di fondovalle, oltre a rappresentare barriere ecologiche difficilmente valicabili (soprattutto nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa per la concomitanza della superstrada FI-SI, di importanti assi stradali provinciali e regionali e di linee ferroviarie), hanno, per forza di cose, contribuito ad accentuare la separazione fisica, funzionale e territoriale tra gli ambiti collinari e vallivi.

Gli **Indirizzi per le politiche** prevedono di tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri, nuclei, aggregati storici che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agricoli, nonché le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità. A tal fine, è necessario ridurre i processi di urbanizzazione lungo i crinali e sui versanti. In particolare, è meritevole di tutela la riconoscibilità del sistema di centri storici collocati sui poggi a difesa della valle dell'Elsa e delle via Francigena, tra cui il centro antico di Poggibonsi con la Fortezza Imperiale.

Nelle aree riferibili ai sistemi di Pianura e fondovalle sono da favorire gli interventi volti a mitigare l'effetto barriera causato dalla presenza di rilevanti assi infrastrutturali, come nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa o lungo la SR 429 e a migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio circostante (barriere infrastrutturali principali da mitigare).

Tra gli obiettivi di qualità e le relative direttive direttamente riferibili all'ambito oggetto di analisi si evidenziano in riferimento all'Obiettivo 1. Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale), le seguenti direttive:

- 1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- 1.4 - tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche.





Fig. 11 – Inquadramento dell'ambito in relazione alla carta dei Caratteri del paesaggio – Scala originale 1:50.000 (Fonte: http://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico?redirect=http%3A%2F%2Fwww.regione.toscana.it%2F cittadin i%2F territorio-e-paesaggio%2F paesaggio%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_mEOho3uKfTdm%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3D118_INSTANCE_Ci2LeILYbuAL_column-1%26p_p_col_count%3D1 – PIT con valenza PPR - Scheda Ambito di paesaggio Val d'Elsa 9)

4.2 Invarianti strutturali

Nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico non è presente una carta che localizza le invarianti strutturali. Queste ultime infatti sono rapportate a ciascun sistema funzionale che compone le strutture del patrimonio territoriale. La definizione delle invarianti strutturali mediante individuazione dei caratteri identitari, principi generativi e regole di riproduzione relative alle risorse e beni del patrimonio territoriale è pertanto contenuta nella parte dello statuto relativa ai sistemi funzionali. Riportiamo l'art.

40 relativo al sistema funzionale della struttura insediativa, ritenuto il maggiormente pertinente rispetto all'ambito oggetto di rilievo.

Art. 40 I margini della città

1. La definizione del paesaggio urbano e dei suoi margini è affidata alla presenza di cinture verdi e di parti di rete ecologica: tessuto connettivo di un sistema di parchi urbani, periurbani, agricoli o fluviali che, circondando e penetrando la città, ne riqualificano gli spazi pubblici e ne costituiscono le nuove "mura". In particolare, nell'ambito del centro urbano di Poggibonsi e della relativa area di pertinenza, viene individuata una "cintura verde", interessata dalla presenza cospicua di servizi e monumenti, che caratterizza l'identità territoriale e paesaggistica della città e contribuisce a definirne l'immagine percepibile dai principali punti di osservazione, dalle più importanti arterie viarie e dai numerosi varchi visuali che si aprono nel contesto edificato dello stesso centro urbano.

2. All'interno dell'ambito sono da garantire le seguenti prestazioni:

- a) mantenimento della matrice agricola nella parte rurale dell'ambito, sia attraverso il recupero delle coltivazioni sia con la limitazione della edificazione aggiuntiva non contigua all'edificato esistente;
- b) reperimento di aree vocate da destinare a orti urbani;
- c) elevata qualità percettiva ed ecologica della fascia di contatto tra edificato, infrastrutture e territorio aperto, da mantenere ed incrementare attraverso una adeguata progettazione paesistica ed una limitazione degli interventi di trasformazione alle sole funzioni pubbliche o di interesse collettivo (Attrezzature pubbliche, aree scolastiche, impianti sportivi, housing sociale ...);
- d) costituzione di una rete estesa di percorsi pedonali e/o ciclabili fruibili pubblicamente;

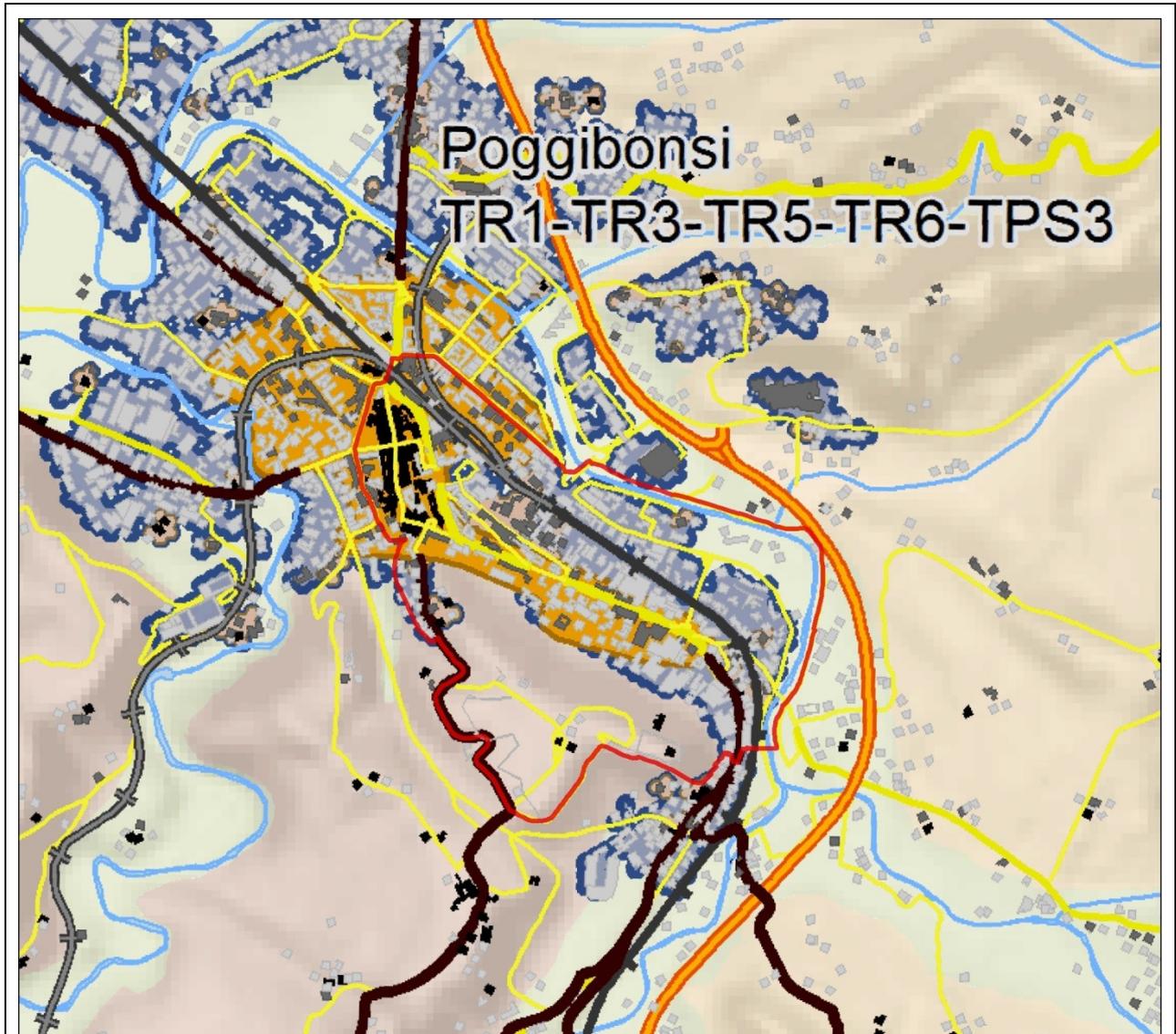
3. In alcune parti del territorio, il limite delle Utoe, laddove non si estende la cintura verde dei servizi e dei monumenti o l'area di pertinenza del centro storico di Staggia, è sottolineato dalla presenza di "spazi verdi del margine urbano" che separano tale limite dal centro abitato. Si tratta di aree soggette esclusivamente alla sistemazione paesaggistica per la costituzione del margine urbano, alla riqualificazione dell'edificato eventualmente esistente senza aumento della SUL, alla funzione di verde privato, verde pubblico, parcheggi, attrezzature pubbliche o servizi collettivi che non comportino la occupazione del suolo ineditato con nuove unità volumetriche di tipo permanente.

4. Per le aree individuate nel PTCP come pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, quando non interessate da più restrittivi vincoli e limitazioni imposti dalla disciplina di PS, valgono le disposizioni di cui all'art. 13.12 della disciplina di PTCP che, con particolare riferimento ai criteri di ammissibilità della nuova edificazione, dovrà produrre effetti positivi quali:

- la tutela della tessitura agraria;
- il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;
- il recupero delle relazioni funzionali, ambientali e visive;
- la formazione di orti per autoconsumo con annessi concentrati o unificati;
- il riordino delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
- la riconfigurazione del paesaggio urbano di margine attraverso la ricontestualizzazione dell'edilizia periferica, da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, degli spazi aperti, del margine urbano;

- il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi collegati al disegno d'insieme del paesaggio.

4.3 Relazione con l'abaco dei tessuti edilizi del PIT/PPR



<p>Carta del Territorio Urbanizzato</p> <p>edifici</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ edifici presenti al 1830 ■ edifici presenti al 1954 ■ edifici presenti al 2012 <p>confini dell'urbanizzato</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ aree ad edificato continuo al 1830 ■ aree ad edificato continuo al 1954 ■ aree ad edificato continuo al 2012 <p>infrastrutture viarie</p> <ul style="list-style-type: none"> — viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m) — viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m) — viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m) — tracciati viari fondativi (sec. XIX) — ferrovia — ferrovia dismessa — Autostrade - Strade a Grande Comunicazione — viabilità principale al 2012 	<p>Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea</p> <p>TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</p> <p>T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata T.R.5. Tessuto puntiforme T.R.6. Tessuto a tipologie miste T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine</p> <p>TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa</p> <p>T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso</p> <p>TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</p> <p>T.R.10. Campagna abitata T.R.11. Campagna urbanizzata T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani</p> <p>TESSUTI DELLA CITTÀ' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA</p> <p>T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali T.P.S.3. Insule specializzate T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva</p>
---	---

Fig. 12 – Inquadramento dell'ambito in relazione alla carta del Territorio Urbanizzato – Scala originale 1:50.000 (Fonte: http://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico?redirect=http%3A%2F%2Fwww.regione.toscana.it%2F cittadinini%2F territorio-e-paesaggio%2F paesaggio%3Fp_id%3D101_INSTANCE_mEOho3ukfTdm%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3D_118_INSTANCE_Ci2LeLLYbuAL_column-1%26p_p_col_count%3D1 – PIT con valenza PPR - Scheda Ambito di paesaggio Val d'Elsa 9)

<p>TESSUTI DELLA CITTÀ' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA</p> <p>T.R.6. Tessuto a tipologie miste</p>	
--	--

descrizione

Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali- che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Rispetto alla mixità dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta

complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

Tipo edilizio prevalente: tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori.

Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

Valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Presenza di aree non costruite o dismesse, utili in un progetto integrato di riconnessione con gli altri tessuti della città o con il territorio aperto .

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di aree dismesse occupate da edifici produttivi, risorsa utile per progetti di rigenerazione urbana
- Presenza di spazi aperti non edificati utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano.

spazio pubblico e servizi

- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).

qualità urbana e dell'architettura

- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.
- Talvolta presenza di architetture industriali di un certo pregio (archeologia industriale), testimonianza del passato produttivo e dell'identità della comunità locale, spesso dismesse e utili nei progetti di rifunzionalizzazione urbana come contenitori per nuove attività.

Criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Margine urbano disomogeneo
- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Diffuso degrado delle aree dismesse e non costruite.
- Elevata impermeabilizzazione del suolo dovuta alla presenza di grandi aree asfaltate, spesso adibite a parcheggi o a funzioni complementari all'attività produttiva/commerciale.

spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.

qualità urbana e dell'architettura

- Mancanza di un progetto chiaro in termini di "forma urbana".
- Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni produttivi) con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale spesso recintati e destinati ad usi complementari alla produzione.

Obiettivi specifici

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)

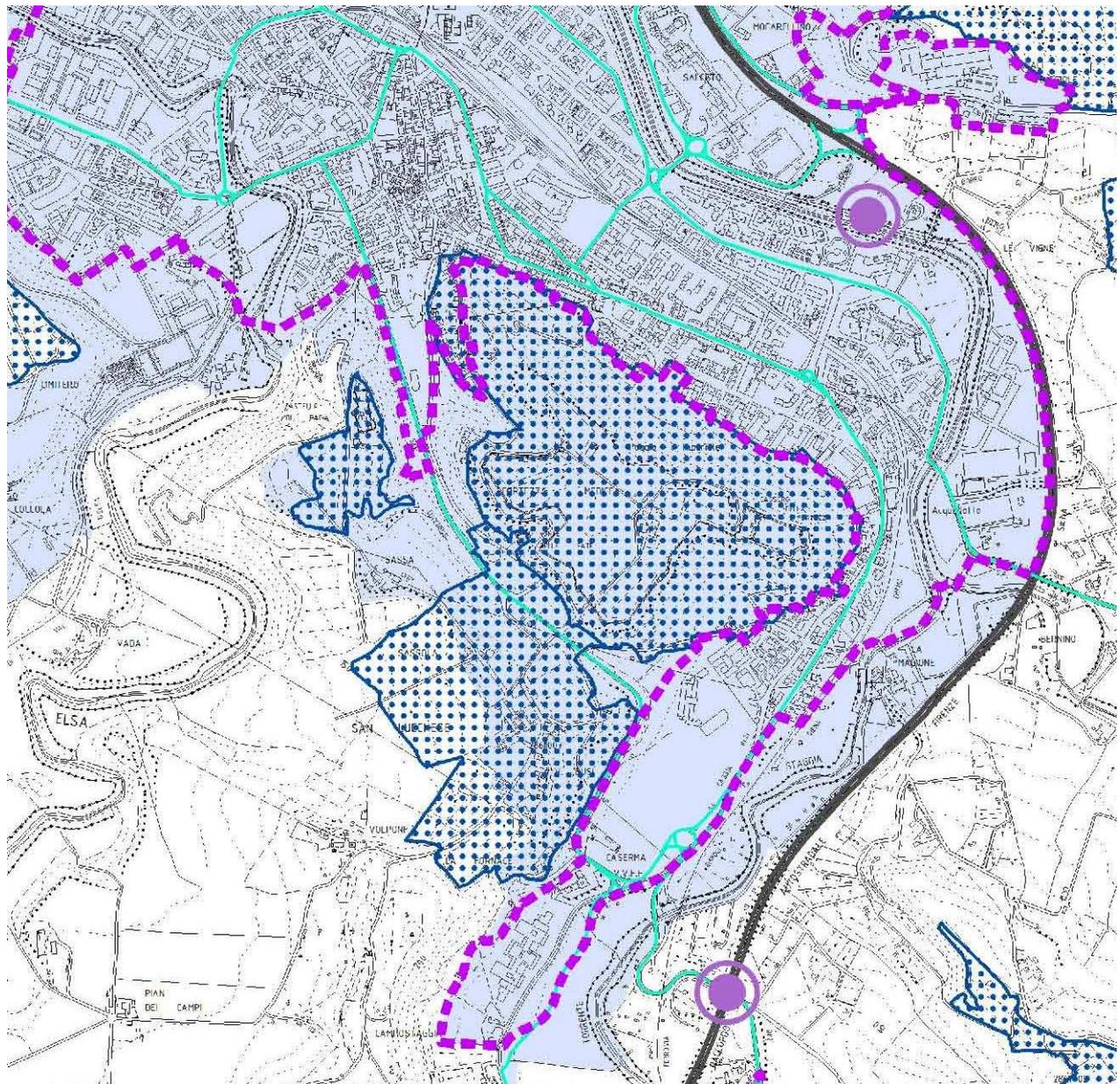
5. Strumenti della pianificazione urbanistica

Descrizione di eventuali strumenti ed atti urbanistici pregressi attuati, e/o attivati o comunque interessanti l'ambito e loro inquadramento cartografico e previsioni urbanistiche vigenti.

5.1 Piano Strutturale

Il nuovo Piano strutturale, approvato con Del.C.C. n.11 del 10.02.2014, definisce l'appartenenza dell'ambito all'UTOE n. 1 - Poggibonsi. Nell'ambito della suddetta UTOE sono fornite indicazioni per la formulazione delle previsioni di RU: dovranno essere privilegiati quegli interventi di rigenerazione urbana che, per la loro posizione e dimensione, consentano la realizzazione di aree pubbliche e funzioni di interesse generale direttamente collegate agli attuali capisaldi dello spazio collettivo, estendendolo quantitativamente e rafforzandone il carattere di sistema. In particolare, la ristrutturazione urbanistica delle aree miste nella zona di Via Senese dovrà estendere e migliorare qualitativamente il sistema di spazi che si va formando nella zona della stazione e lungo la ferrovia ("Parco urbano", piazza Mazzini, parcheggi a lato della stazione, parco dell'area Sardelli, sottopasso di largo Gramsci, giardini dell'"area S.Anna" e dell'area ex "Vannini e Capperucci) in collegamento diretto con la città di impianto storico e la sua funzione di centro civico e di centro commerciale naturale. Un nuovo sistema di servizi, di funzioni collettive, di percorsi pedonali, dovrebbe in tal modo estendersi da largo Gramsci e dal centro storico fino al cavalcaferrovia di Romituzzo per collegarsi, infine, alla cintura verde che circonda il centro abitato di Poggibonsi.

Nell'ambito oggetto di rilievo, gli strumenti della pianificazione operativa (Regolamento urbanistico aggiornato alla Variante 11, approvata con Del.C.C. n.12 del 03.03.2015) individuano prevalentemente zone di completamento di cui all'art. 28 delle NTA e zone di ristrutturazione ai sensi dell'art. 29 delle NTA. In particolare, i sub-ambiti oggetto di riqualificazione sono oggetto delle prescrizioni dell'art. 6 inerente le forme di attuazione, in cui si prescrive che gli interventi di ristrutturazione si inseriscano nell'ambito di un piano attuativo. In particolare, le zone di ristrutturazione B2 sono soggette alla realizzazione di un piano di recupero. Di seguito si riportano gli elaborati di piano e le norme delle NTA riportanti gli obiettivi generali di cui all'art. 26 delle NTA e le prescrizioni specifiche per le aree presenti nell'ambito perimetrato di cui agli artt. 28 e 29.



-  Integrazioni infrastrutturali
-  Viabilità principale
-  Viabilità secondaria
-  Corridoio infrastrutturale
-  Centro abitato
-  Aree di pertinenza Beni Storico Architettonici
-  Aree di pertinenza Aggregati
-  U.T.O.E. prevalentemente residenziali
-  U.T.O.E. produttive

Fig. 13 - Inquadramento dell'ambito nell'ambito del Piano Strutturale: (Fonte: Piano Strutturale 2014, Tavola 30. Elementi del sistema insediativo)

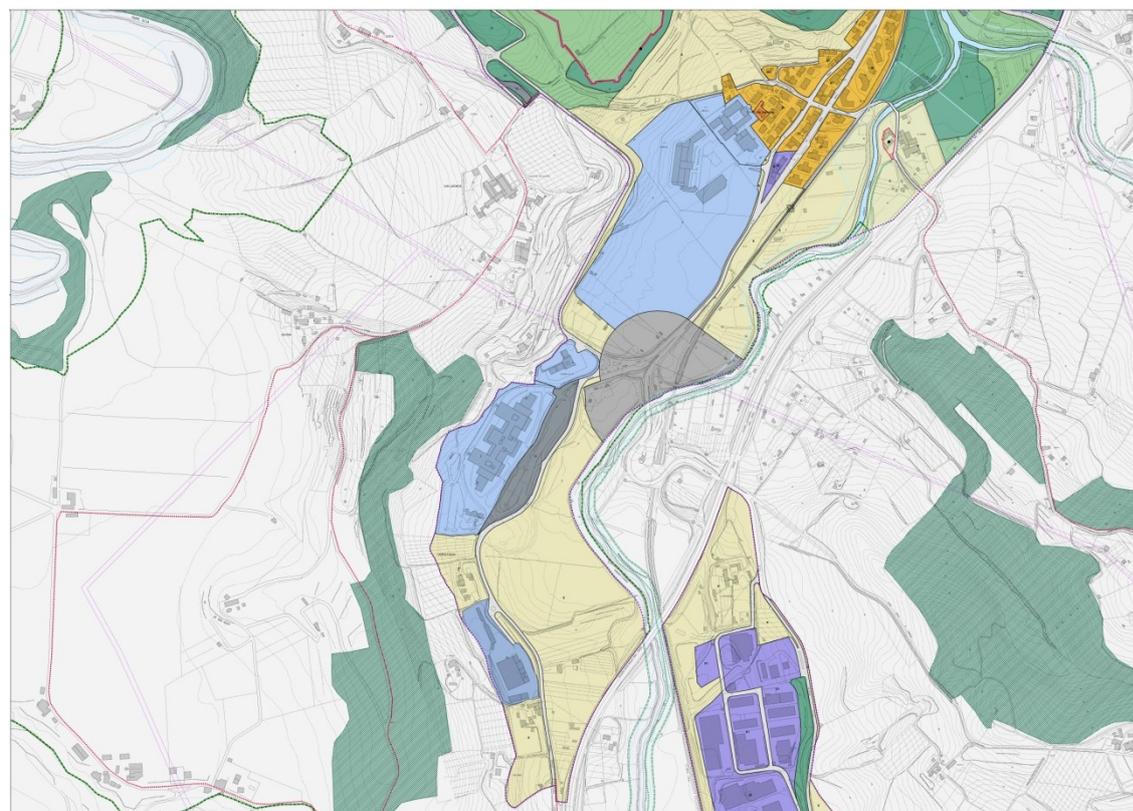
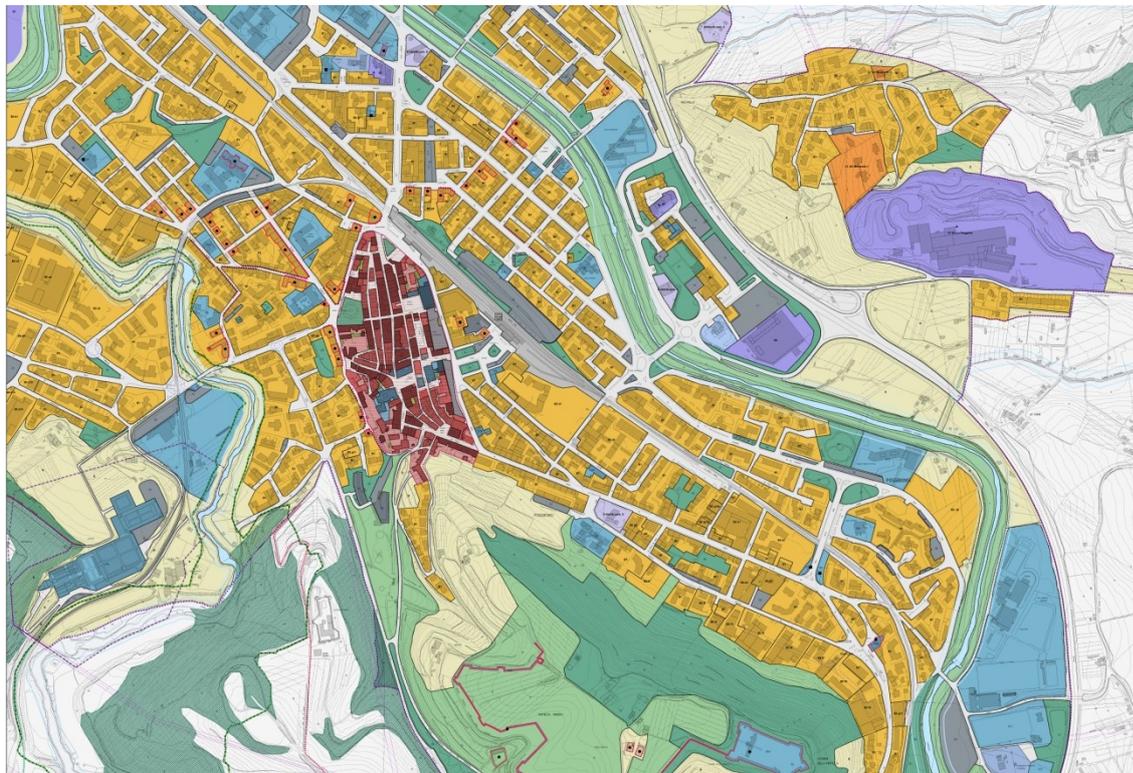


Fig. 14 - Inquadramento dell'ambito nell'ambito del Regolamento urbanistico (Fonte: Regolamento urbanistico 2014, Cartografia di progetto, tavole n. 4 e 5, scala 1:2.000)

5.2 Regolamento urbanistico

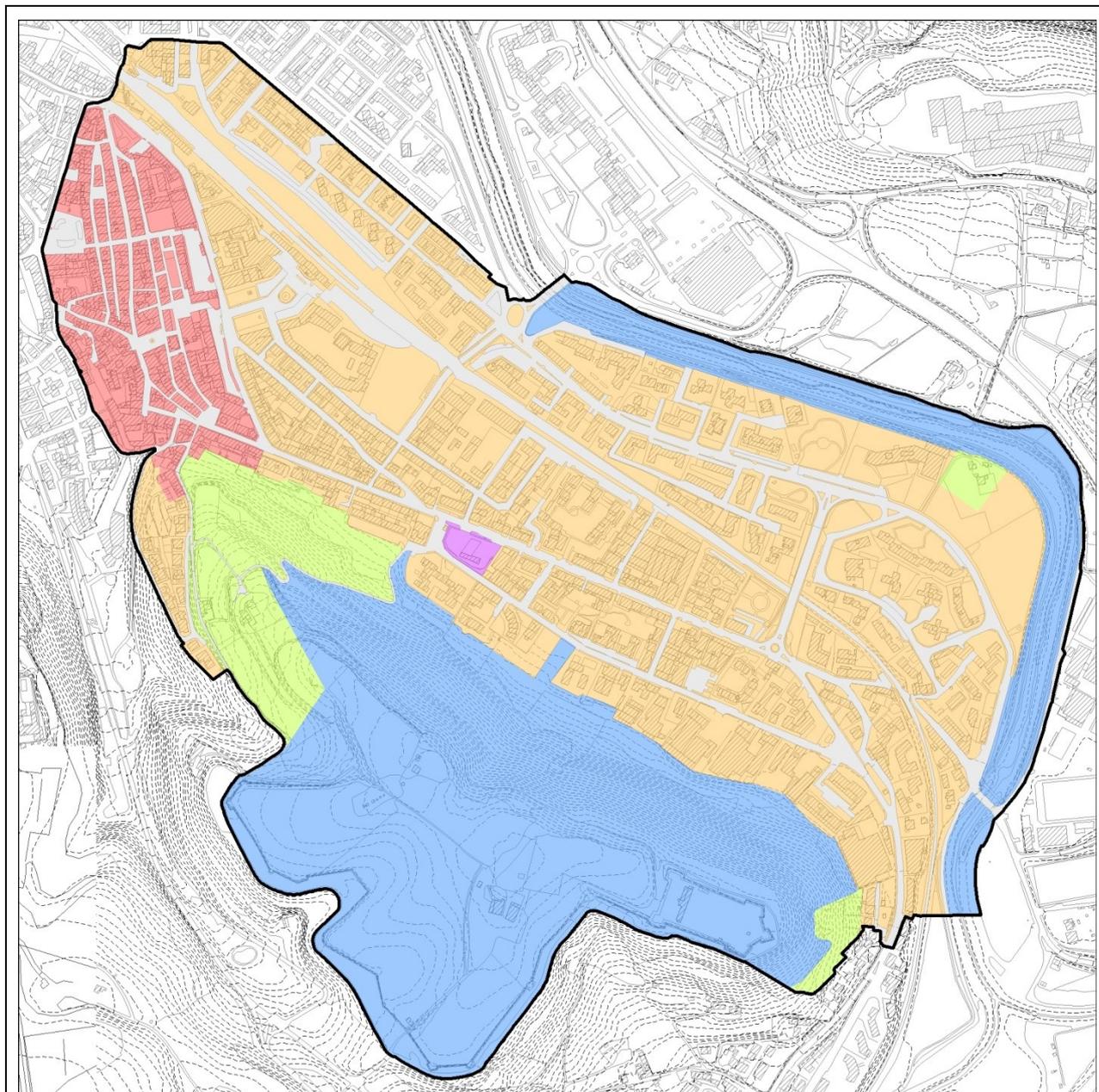




Fig. 15 – Inquadramento dell’ambito in relazione alle aree di tutela individuate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g) – I territori coperti da foreste e da boschi(Fonte: Geoscopio, Dati WMS – PIT con valenza PPR)

Estratti delle NTA del Regolamento Urbanistico

Art. 26 Norme generali

1. I centri urbani corrispondono alle parti urbanizzate del territorio con presenza intensiva delle attività umane di tipo non agricolo.
2. Il Piano Strutturale individua nel territorio comunale la presenza dei centri urbani del Capoluogo, di Staggia Senese e di Bellavista, come individuati nella cartografia del R.U..
3. Il R.U. persegue lo scopo di riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare zone con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio.
4. Il perimetro dei centri urbani è individuato anche ai fini di cui all’articolo 55 della legge regionale 1/2005 e quindi ai sensi dell’articolo 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell’articolo 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285. 5. All’interno dei centri urbani sono comprese aree corrispondenti alle zone A, B, C, D, F del D.M. 1444/68. Gli spazi liberi compresi entro le aree classificate A e B ai sensi del D.M. 1444/68 sono considerate come aree a verde urbano privato di pertinenza di edifici esistenti e destinate a giardini, orti e aree coltivate che svolgono funzioni di elemento connettivo e rete ecologica entro i centri urbani o che definiscono il perimetro degli stessi.
6. All’interno dei centri urbani sono comprese anche aree agricole corrispondenti alle zone E del D.M. 1444/68. Esse sono costituite da spazi non edificati destinati esclusivamente allo svolgimento della funzione agraria. Tali aree si configurano come elemento connettivo e rete ecologica entro le aree urbane o definiscono il perimetro delle stesse *[omissis perché non rilevante per la zona in oggetto]*. In ogni caso, gli interventi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
 - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi del torrente in relazione alle proprie aree di contesto nonché agli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;
 - evitare i processi di artificializzazione dell’area di pertinenza fluviale , garantendo che gli interventi di trasformazione non ne compromettano i rapporti figurativi identitari , le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
 - promuovere forme di fruizione sostenibile del contesto fluviale anche attraverso la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce;

- migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale, anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale;
- perseguire la compatibilità ambientale e paesaggistica nella progettazione delle opere e delle infrastrutture ammesse in alveo e nelle aree di pertinenza fluviale privilegiando l'uso di materiali e tecnologie appropriate al contesto, oltre che nelle attività di taglio della vegetazione ripariale, anche in attuazione dei contenuti della Del. C.R. 155/1997.

7. Per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta di mq 4,00 ed altezza in gronda di m.1,80. Per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di n. 2 box con superficie coperta di mq 4,00 ciascuno ed altezza in gronda di m 1,80. Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dalle norme del Regolamento Urbanistico. Per tali aree valgono le limitazioni previste dall'art .46 della L.R. 1/2005 in ordine al frazionamento dei fondi.

8. Gli edifici ricadenti nelle aree agricole all'interno dei centri urbani, in assenza di relativa "scheda edificio", sono equiparati a quelli ricadenti nelle zone B1 di cui al successivo art. 28.

9. *[omissis perché non rilevante per la zona in oggetto]*

10. Poiché nei centri urbani ricorrono le condizioni di cui all'art. 28, lettere b) e c) del D.P.G.R. 15/R/2009, per gli esercizi di vicinato non sono richieste superfici destinate alla sosta di relazione.

Art. 28 Zone di completamento B1 (aree esterne ai sub-ambiti)

1. Sono le zone già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico, comprese nei centri abitati di Poggibonsi, Bellavista e Staggia Senese.

2. Per tali aree, corrispondenti alle Zone B del D.M. 1444/68, si prevede il mantenimento della attuale configurazione urbanistica.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- attività terziarie
- turistico-ricettiva
- artigianale compatibile con la residenza in base alle normative generali e di settore in vigore;
- di servizio con esclusione dei luoghi di intrattenimento (sale da ballo, discoteche e altre attività non compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona) e i servizi per gli animali "(canili, gattili e simili)";
- Con il termine "attività terziarie" devono intendersi tutte le attività non riconducibili alle destinazioni residenziale, artigianale-industriale, attività di servizio di competenza degli enti pubblici, agricola e funzioni connesse, turistico-ricettiva, commercio all'ingrosso/depositi. Tale definizione è valida per tutto il territorio comunale.

4. Sono vietate le destinazioni d'uso non comprese nell'elenco di cui sopra.

5. Le destinazioni d'uso comprese nell'elenco di cui sopra sono consentite con le seguenti prescrizioni:

- per i locali non residenziali o destinati ad accessori di un'abitazione e collocate al piano terreno di edifici esistenti è vietata la trasformazione in residenziali se le aperture fonte di illuminazione per gli alloggi, con esclusione, quindi, delle porte di accesso, non distano almeno cinque metri da aree pubbliche o di uso pubblico e tre metri da aree che non siano di esclusiva pertinenza dell'unità

immobiliare. Nel caso che le finestre si affaccino su superfici coperte da logge o porticati, anche se di tipo privato, la distanza di cui sopra dovrà essere verificata dal filo esterno delle logge o porticati.

- Il cambiamento della destinazione d'uso è sempre subordinato all'acquisizione del parere di fattibilità da parte dell'ente gestore della risorsa idrica oltre che dalla dimostrata fattibilità di tutti gli altri adeguamenti infrastrutturali.

- Il cambio di destinazione dei locali ad uso autorimessa è consentito esclusivamente previa dimostrazione che la quantità di posti auto necessari ai sensi della L. 122/89, e comunque almeno n. 2 posti auto per ogni alloggio compreso nell'edificio interessato, viene soddisfatta anche senza l'apporto del locale che si intende trasformare.

- Il mutamento di destinazione fra le categorie elencate al precedente comma 3, è consentito, a condizione che sia garantito l'accesso ai servizi di interesse pubblico di cui all'art. 3, comma 5, della L.R. 1/2005.

6. Categorie di intervento consentite:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

La realizzazione di nuovi volumi è consentita esclusivamente nei seguenti casi:

- per ampliamenti di edifici esistenti, nella misura massima del 10% del volume esistente, nel rispetto delle distanza di cui all'art.9 del D.M. 1444/68 e a condizione che, nel caso di ampliamenti mediante sopraelevazione, non si ottenga edifici con altezze superiori a tre piani fuori terra.

- per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta di mq 4,00 ed altezza in gronda di m.1,80. Per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di n. 2 box con superficie coperta di mq 4,00 ciascuno ed altezza in gronda di m 1,80. Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dalle norme del Regolamento Urbanistico.

7. Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

Art. 29 Zone di ristrutturazione B2 (sub-ambiti oggetto di rilievo)

1. Sono le zone, incluse nei centri abitati, che presentano potenzialità di trasformazione nell'ambito di un complessivo disegno di rinnovo urbano, in assenza del quale sono destinate a conservare sostanzialmente l'attuale configurazione urbanistica. Tali aree, non essendo per il momento incluse nel quadro previsionale strategico, sono ricondotte alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/2005.

2. Nelle aree di cui sopra sono vietati il frazionamento delle unità immobiliari ed il mutamento della destinazione d'uso, fatta salva la possibilità di cui all'art. 9 della L. 122/89 per la realizzazione di autorimesse al piano terra di edifici esistenti. Sugli edifici in questione sono consentite tutte le categorie d'intervento fino alla Ristrutturazione Edilizia con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e delle addizioni funzionali. Sono vietate le altre categorie d'intervento.

3. Rispetto alle prescrizioni di cui sopra fa eccezione il comparto B2 n°g2, occupato dal Consorzio Agrario di Siena per il quale la ristrutturazione edilizia è consentita con intervento diretto esclusivamente a condizione che non venga modificato l'aspetto esteriore. Qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia

che comporti la modifica dell'aspetto esteriore del fabbricato, fermo restando il divieto di modificare le facciate della parte più antica del complesso, è soggetto a Piano di recupero. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle relative alla produzione, commercializzazione e promozione dell'agricoltura e del settore alimentare. In caso di modifica dell'attuale assetto delle funzioni presenti nel complesso (per esempio inserimento di medie strutture di vendita o di estensione dell'attività produttiva) è richiesto un Piano di Recupero. Le unità residenziali attualmente presenti dovranno essere mantenute nella consistenza attuale e con finalità di custodia o di ospitalità legate alle attività economiche svolte nella struttura.

6. Progetti sull'ambito

Descrizione e immagini di eventuali progetti già in atto o proposti e non realizzati (masterplan, piani attuativi convenzionati, studi sull'ambito, PIUSS)

Una parte dell'ambito è ricompresa nell'ambito della perimetrazione spaziale del PIUSS "Altavaldelsa Città di Città" approvato nel 2009.

Il Masterplan del PIUSS al paragrafo "4.2.2.3. Recupero e valorizzazione del parco della fortezza di Poggio Imperiale (11.5.2)" prevede un intervento sostanziale per la fruibilità della fortezza. Il progetto si propone di continuare nell'opera di restauro delle mura del Cassero, già parzialmente oggetto di precedenti interventi, con il recupero dei prospetti est e sud, contestualmente al consolidamento strutturale e al recupero dei fabbricati minori che sorgono al suo interno:

- Recupero del tratto murario, attraverso interventi:
 - i) di preconsolidamento mirati alla conservazione dell'apparato decorativo del manufatto, in modo da prevenire ogni possibile ulteriore danneggiamento del medesimo nel corso delle successive fasi di intervento;
 - ii) di pulitura, sull'intera superficie a vista del manufatto, al fine di rimuovere depositi, incrostazioni, stratificazioni di qualsiasi natura senza produrre danni al materiale e ne rispetto delle patine naturali;
 - iii) di protezione, in modo da interdire ogni infiltrazione di acqua all'interno dei locali;
 - iv) di adeguamento legati all'utilizzo della struttura, dovuti all'impossibilità di una ricostruzione integrale del parapetto, si prevede la collocazione in opera di un opportuno manufatto in ferro a protezione e tutela dei fruitori.
- Recupero e consolidamento dei fabbricati minori, posti entro il perimetro della cittadella, di cui due adiacenti al parapetto delle mura (prospetto sud) ed uno collocato nella parte interna al centro della Piazza d'Armi, da utilizzare per eventuali rimessaggi. Contestualmente a tali operazioni si procederà con la realizzazione degli impianti necessari al riuso degli immobili, realizzando infine un'estensione dell'impianto di pubblica illuminazione che andrà ad integrare l'attuale migliorando gli standard illuminotecnica dell'intero spazio aperto.

L'intervento è stato realizzato con un investimento di circa 7 milioni di euro, sostenuto con il contributo della Fondazione MPS e grazie al cofinanziamento della Regione Toscana nell'ambito del programma europeo PIUSS Altavaldelsa "Città di Città" presentato dal Comune di Poggibonsi insieme a quello di Colle di Val d'Elsa e alla Provincia di Siena. Nell'ambito del PIUSS la Regione ha sostenuto il 60% dell'intera operazione di restauro della cinta muraria. I lavori sono durati circa un anno e mezzo. e hanno coinvolto la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici e le Soprintendenze per Belle Arti e Paesaggio di Siena Grosseto a Arezzo, e per i Beni Archeologici della Toscana. La fortezza è stata riaperta il 6 giugno 2015 e vi si svolgono regolarmente attività di carattere culturale.

Il restauro della Fortezza Medicea si inserisce nel progetto di ampio respiro che ha interessato negli anni tutta la collina di Poggio Imperiale. Il Cassero della Fortezza è già completamente restaurato dai primi anni duemila, ed ospita una Piazza d'Armi che è una terrazza affacciata sulle colline del Chianti. Già restaurati anche i bastioni. L'interno della Fortezza ospita importanti scavi archeologici con un villaggio altomedievale preesistente alla Fortezza, unico in Europa. Dallo scavo e dalla nascita del Parco Archeologico ha preso corpo la realizzazione dell'Archeodromo che riproduce in scala 1:1 il villaggio (progetto di Fondazione Musei Senesi, Arcus Spa, Università degli Studi di Siena in collaborazione con Arké Archeologia Sperimentale e Archeotipo srl).

A completamento dell'intervento, è stata inserita da parte della Pro Loco la segnaletica dei percorsi nella fascia collinare adiacente al centro urbano. Tuttavia, tali percorsi non sono al momento oggetto di manutenzione per cui si presentano in stato di abbandono o scarsamente praticabili.

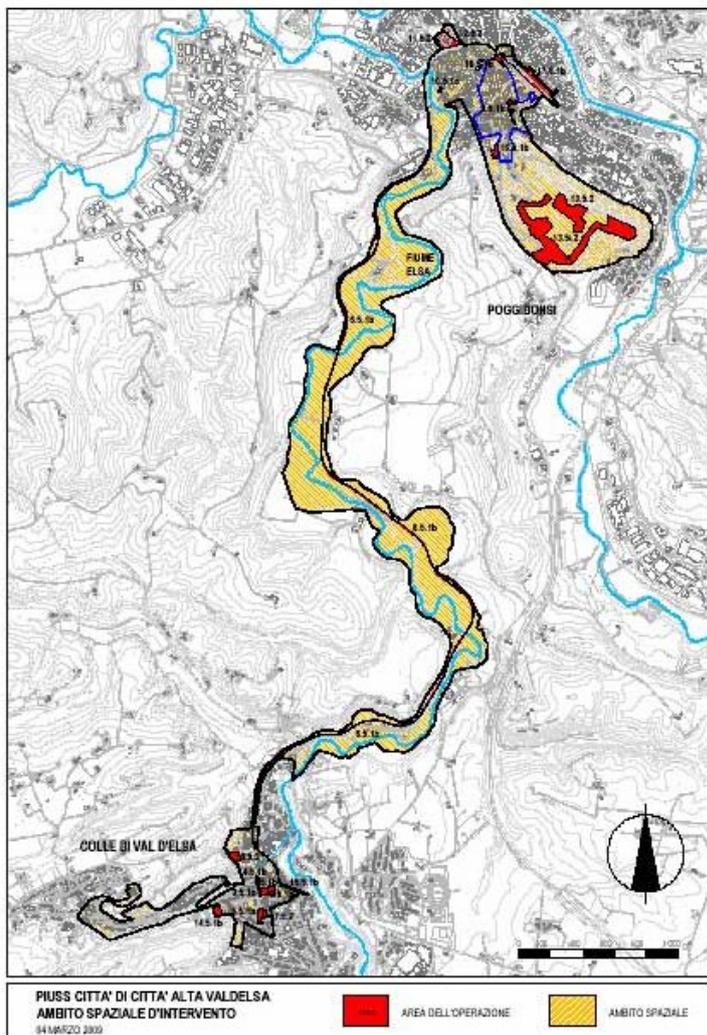


Fig. 16 – L'intervento di recupero e valorizzazione del parco della fortezza di Poggio Imperiale nell'ambito territoriale del PIUSS (Fonte: Masterplan, p. 96)

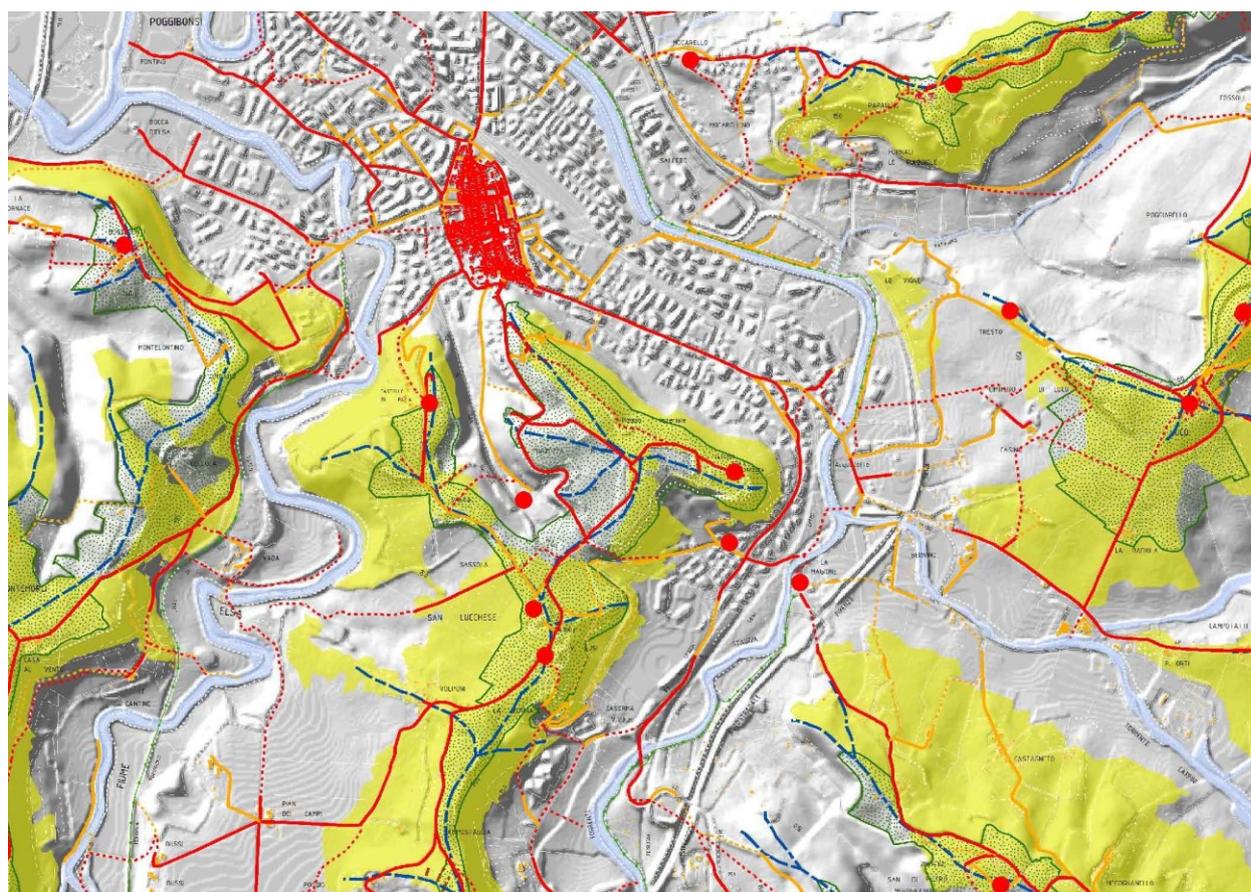
7. Relazioni con il contesto urbano di riferimento

Descrizione delle connessioni con il contesto esterno (relazioni funzionali, servizi, emergenze, rapporto con assetto storicizzato, vedi comma 4 art. 125, L.R. 65/2014)

La zona di rilievo è data dalla sommatoria di una serie di episodi individuabili all'interno di isolati diversi, ma tutti concentrati nella parte sud del nucleo urbano, tra il piano ai piedi della fortezza e il sedime ferroviario, lungo via di Sangallo e la S.R. 2 Cassia.

La fortezza e il centro storico sono il fulcro dell'identità territoriale di Poggibonsi: tuttavia, mentre il centro storico presenta una buona accessibilità e raccoglie la maggior parte dei servizi di livello comunale, la fortezza abbarbicata sul promontorio di Poggio Imperiale risulta difficilmente raggiungibile e la sua fruizione è limitata.

L'ambito oggetto di rilievo è ritenuta strategica per il suo ruolo di cerniera tra la fortezza, il centro storico e la stazione ferroviaria, che è anche terminal dei bus urbani ed extraurbani e quindi rappresenta il punto di connessione tra la città e il resto della regione (in particolare Siena e Firenze). Questo ruolo di porta di accesso svolto dalla stazione ferroviaria si manifesta solo nell'accesso al centro storico prospiciente, ma non nei confronti della fortezza, sita su un'altura e difficilmente raggiungibile a piedi. Al momento esistono navette dalla stazione alla fortezza passando per la S.R. n. 2 Cassia, nonché una serie di sentieri pedonali sul pendio tra via di Sangallo e la fortezza, realizzati dalla pro-loco. Manca la messa a sistema dei percorsi e la segnalazione degli stessi a valle.



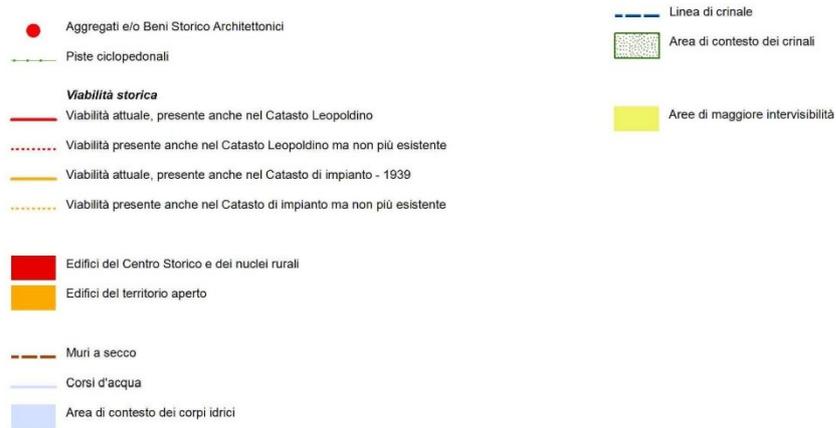


Fig. 17 - Inquadramento dell'ambito in relazione alla intervisibilità dal contesto esterno (Fonte: Piano Strutturale 2014)

B. ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI DEGRADO

8. Obiettivi di riqualificazione verificati con i comuni

Il Piano strutturale appena approvato attribuisce alla zona il ruolo di cerniera tra la stazione, il centro storico e la fortezza, sulla base di un precedente masterplan del "Parco delle mura".

L'amministrazione punta alla creazione di percorsi ciclo-pedonali nel parco delle mura a cui l'area oggetto dell'analisi svolge un ruolo di porta di accesso. Tali percorsi si dovrebbero inserire nel più ampio circuito della pista ciclabile Poggibonsi-Buonconvento, progetto provinciale ad oggi realizzato fino a Bellavista e in corso di costruzione nel tratto Bellavista-Staggia.

Sembra invece difficilmente realizzabile l'ipotesi di una risalita meccanizzata come quella di Certaldo perché, mentre in tal caso la risalita serve il centro abitato storico, nel caso della fortezza di poggio Imperiale sarebbe da utilizzarsi solo a uso turistico, non essendo presente un insediamento di carattere urbano (sono presenti invece due residenze private all'interno del perimetro della fortezza).

9. Descrizione dell'area

L'area si presenta come un tessuto disomogeneo di espansioni residenziali novecentesche intercalato da una serie di episodi commerciali e artigianali posizionati all'interno di isolati diversi, anche non contigui, ma tutti caratterizzati da situazioni di sottoutilizzo, utilizzo improprio, dismissione, con degrado fisico di singoli edifici o dell'intero lotto. Le zone residenziali sono dunque intercalate da isolati con ex opifici dismessi, isolati già riqualificati attraverso operazioni di sostituzione edilizia e riqualificazione urbanistica, attività artigianali ancora presenti di cui la più impattante è una attività di stoccaggio di frutta e verdura in via di Sangallo, che comporta un ingente traffico di mezzi pesanti.



Fig. 18 - Inquadramento delle riprese fotografiche



1. Prospetto tergale edifici su parcheggio pubblico in via di



2. Prospetto principale edifici su S.R. n. 2 Cassia

Sangallo



3. Angolo S.R. n. 2 Cassia con via Sant'Anna



4. Angolo via Sant'Anna verso la ferrovia



5. Angolo via Sant'Anna con via Sangallo





9.1 Analisi della proprietà fondiaria

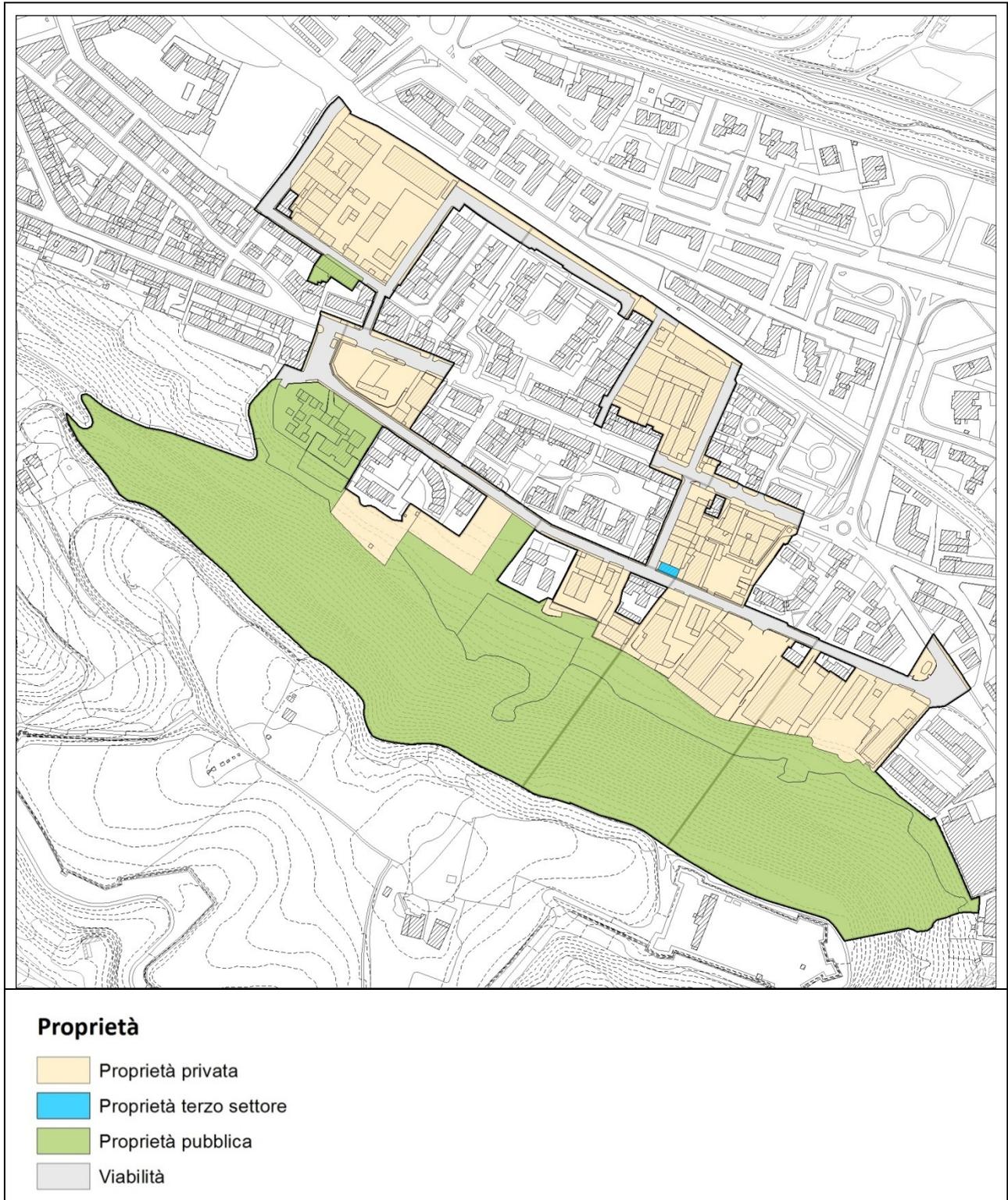


Fig. 19 - Inquadramento dell'area con sovrapposizione di proprietà pubbliche e private (Fonte: materiali reperiti presso le Amministrazioni comunali e Agenzia del Territorio)

9.2 Analisi dei margini, delle quinte urbane e dei rapporti con i tessuti urbani e/o spazi aperti contermini



Fig. 20 – Individuazione dei margini e delle quinte urbane nell'area del centro storico

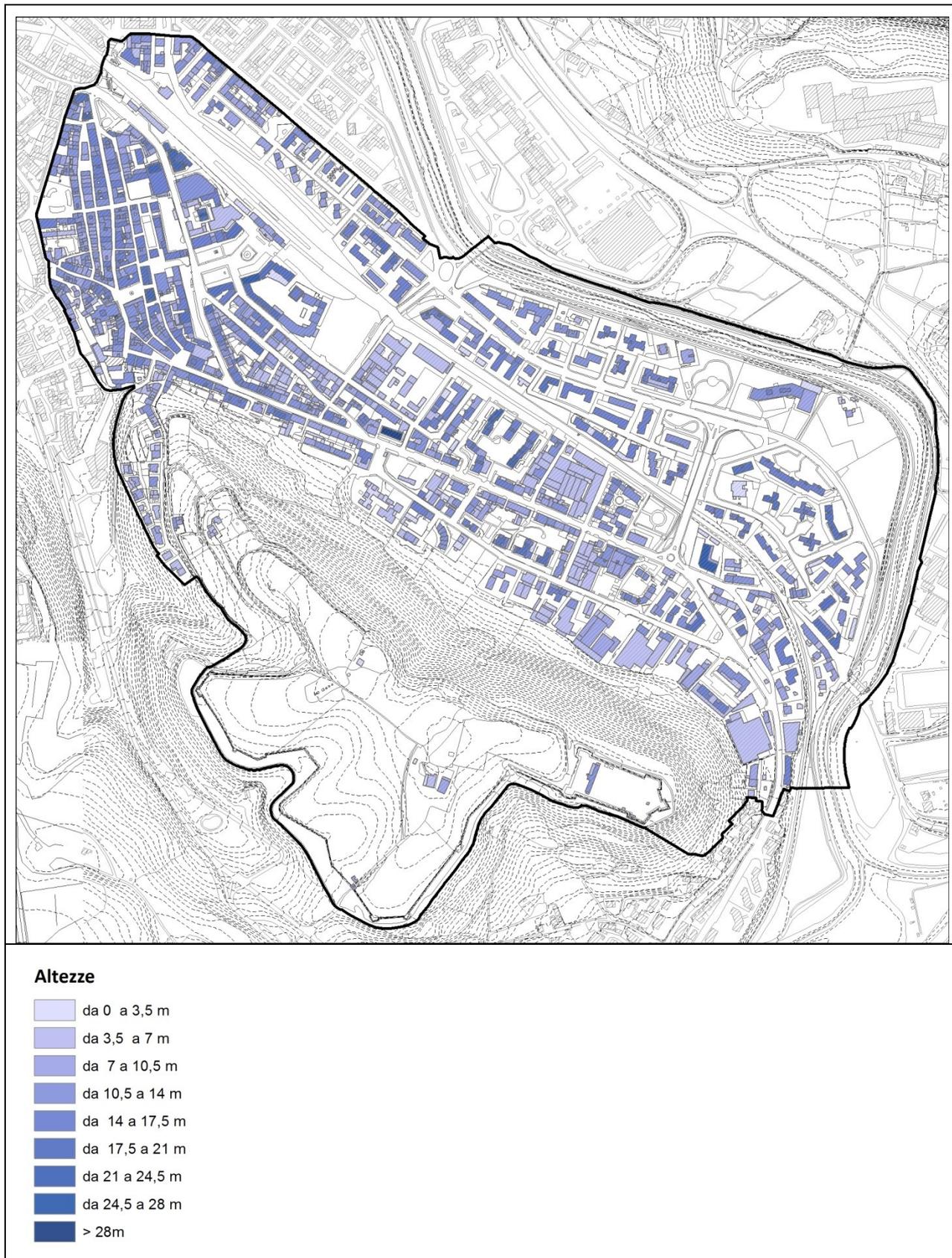


Fig. 21 – Individuazione dell'altezza media delle quinte urbane nell'area





Fig. 22 – Individuazione dei margini e delle quinte urbane

9.4 Dotazione di standard

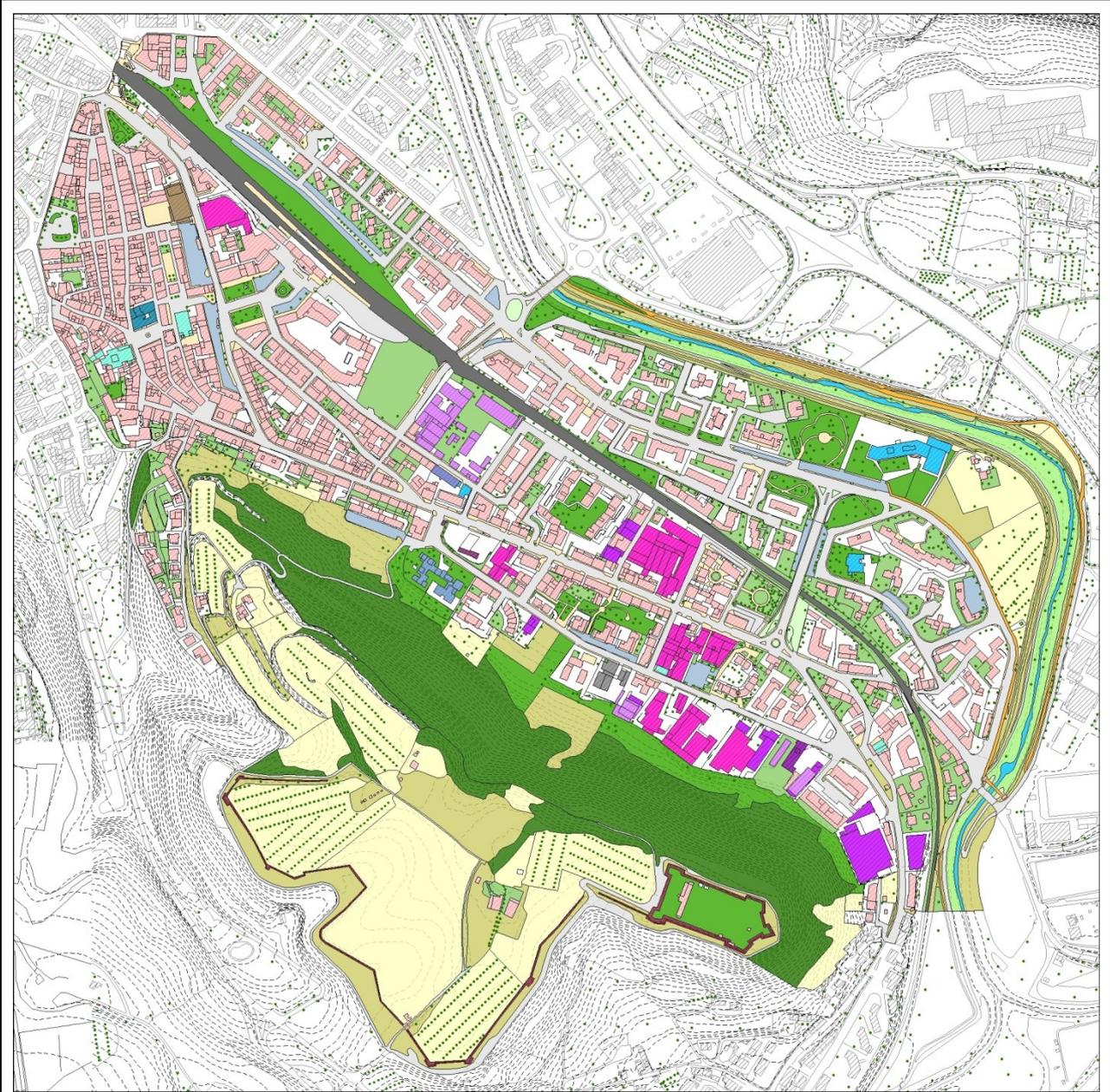




Fig. 23 – Dotazione di Standard e servizi realizzati o già di proprietà pubblica nell'area del (Fonte: rielaborazione dati RT e AC)

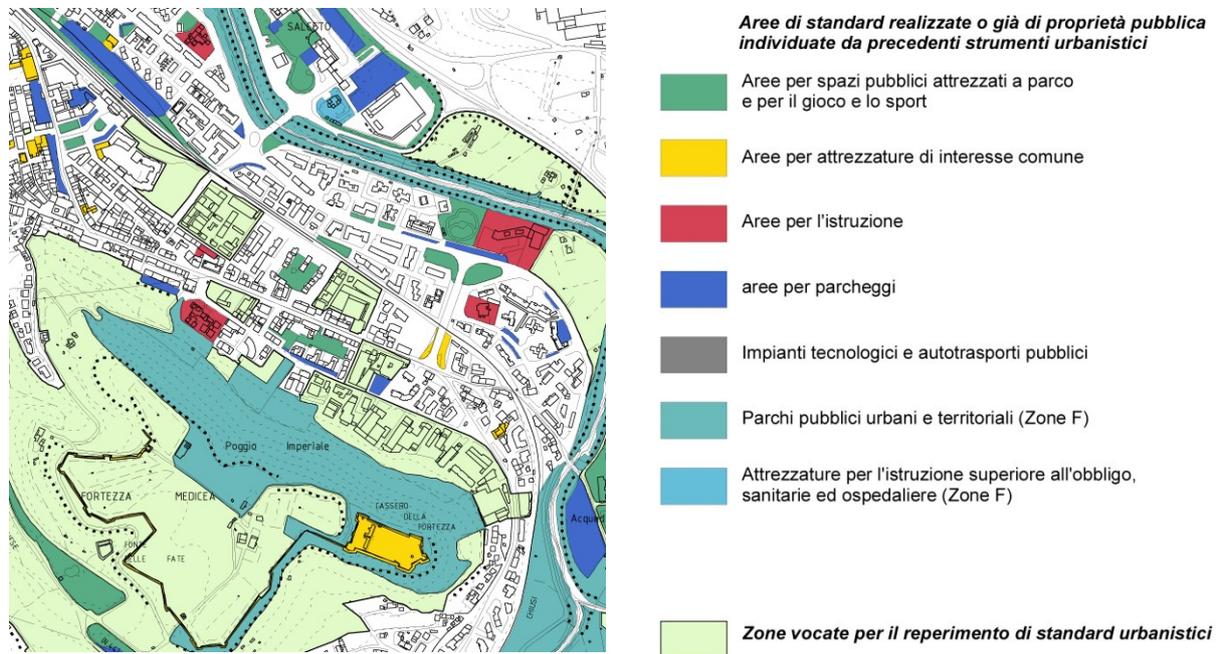
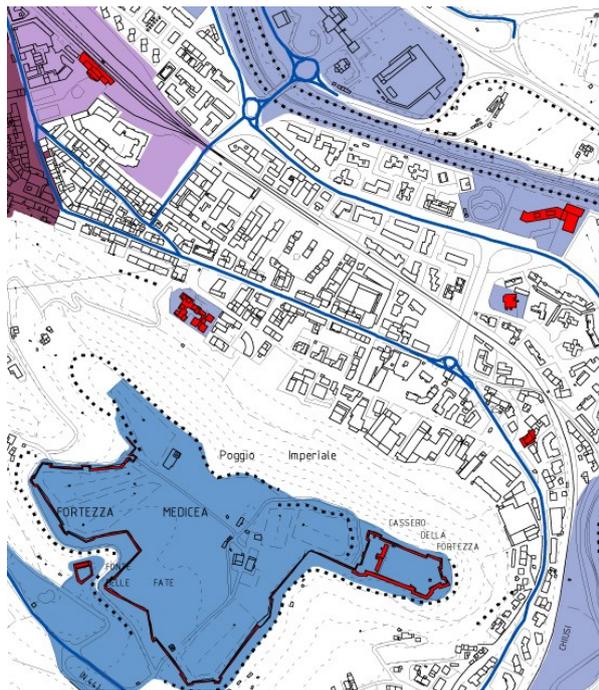


Fig. 24 – Dotazione di Standard e servizi realizzati o già di proprietà pubblica (Fonte: Piano Strutturale, tav. 15, Standard e attrezzature – Scala originale 1: 15.000)

10. Analisi degli spazi aperti rilevanti ai fini della riqualificazione

(San Donnino e casi simili)

Caratteristiche		AREA	SPAZI APERTI				
		Prevalenti	1	2	3	4	n
Epoca di realizzazione e/o trasformazione	Posteriore al 1970						
	Dopoguerra (1946-1970)						
	Precedente al 1946 -storico						
Interesse ecologico	Presente (si/no)						
Destinazione d'uso prevalente degli spazi aperti attuale e/o precedente (uso del suolo urbano)	Attrezzato – parco giochi						
	Arredo stradale						
	Parco urbano						
	Parco territoriale - fluviale						
Privato:	Attrezzato – parco giochi						
	Verde sportivo						
	Parco giardino						
	Orto pertinenziale						
	Agricolo						
	parcheggio						
	Cortile pavimentato						
	altro						
Pubblico:	Attrezzato – parco giochi						
	Arredo stradale						
	Verde sportivo						
	Parco, giardino urbano						
	Parco territoriale, fluviale						
	Parcheggio						
	Di servizio alla mobilità						
	altro						
Componenti dominanti	Vegetazione arborea						
	Vegetazione arbustiva						
	Manto erboso						
	Colture agrarie						
	Vegetazione naturale						
	Pavimentazioni						
	Arredi						
	Attrezzature e giochi						
Condizioni d'uso e manutenzione	Funzionale ben mantenuto						
	In cattivo stato di conservazione						
	Non utilizzato						
	Strutturalmente degradato						
Rilevanza ambientale in relazione al contesto	contrastante						
	neutro						
	caratterizzante						



- Rete della viabilità "Secondaria"
- Edifici di rilevanza pubblica nei centri urbani
- Polo monumentale Fortezza - San Lucchese
- Città di impianto storico, centro civico, centro commerciale naturale
- Nodo Stazione / ferrovia
- Aggregazioni, rete del verde urbano e servizi nella città contemporanea

Fig. 25 - Inquadramento dell'area con gli spazi pubblici (Fonte: P.S., Tavola 14, carta dello Spazio collettivo dei centri urbani – Scala originale 1:15.000)



Spazi Aperti

- Parcheggio o area di sosta
- Verde
- Verde pubblico
- Verde arredo stradale
- Orti
- Aree boscate
- Formazioni riparee
- Corsi d'acqua e bacini idrici
- Aree nude / incolte

Fig. 26 - Inquadramento dell'area con spazi pubblici e di uso pubblico nell'area (Fonte: materiali reperiti presso l'A.C. e rilievi da sopralluogo)

11. Analisi degli edifici

Nell'ambito della perimetrazione proposta, sono stati individuati 5 sub-ambiti che corrispondono ad altrettante zone di ristrutturazione individuate dal Piano Strutturale, da connettere attraverso gli spazi pubblici e le aree verdi.

I sub ambiti costituiscono altrettante unità volumetriche che sono state analizzate in modo unitario nell'ambito della scheda di rilievo, identificando i caratteri prevalenti in ciascuna unità.

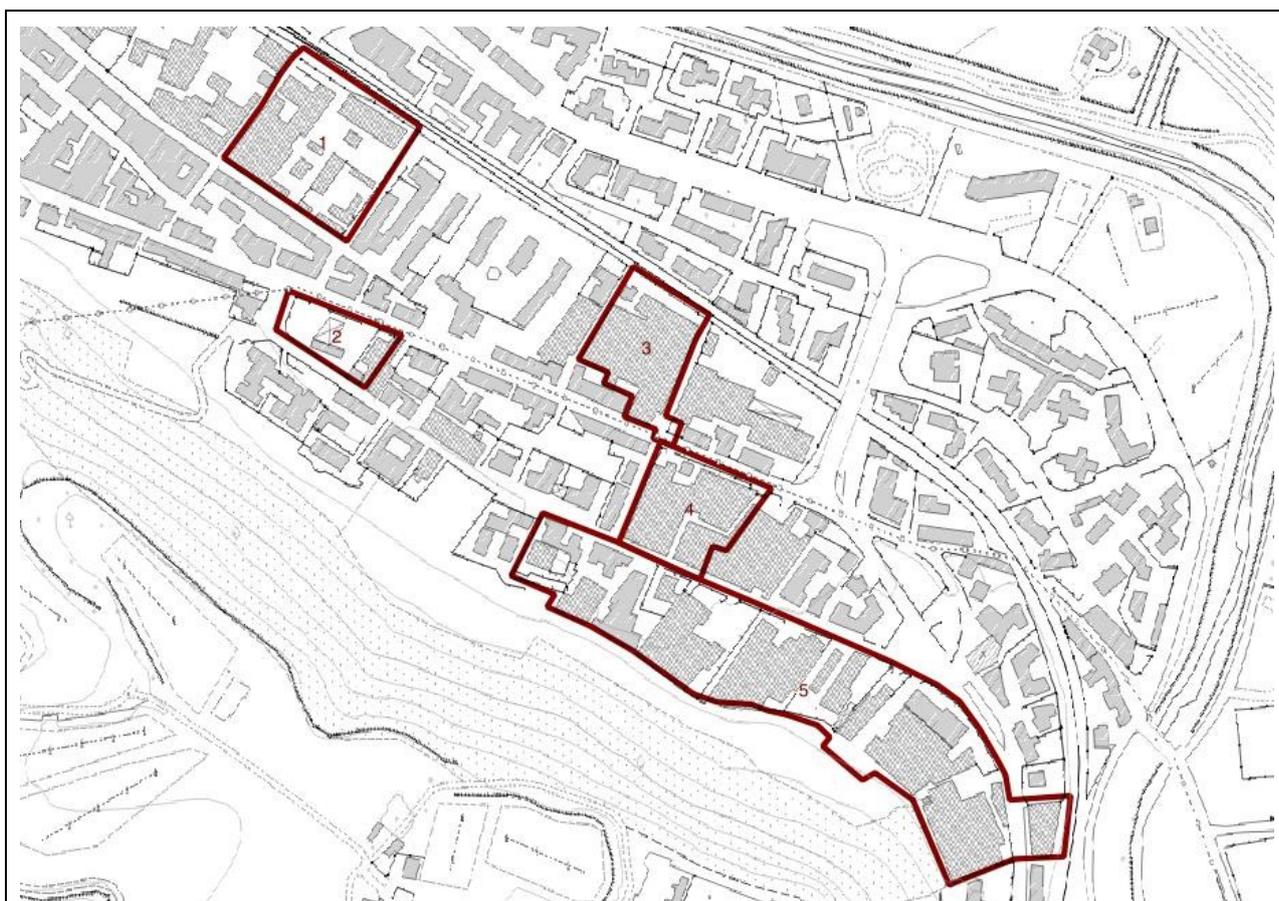


Fig. 27 - Inquadramento dell'area su CTR 2K/10K con identificazione numerica delle sub-aree (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti)

Caratteristiche		AREA	SUB-AMBITO				
		Prevalenti	1	2	3	4	5
Periodo di costruzione	Posteriore al 1970						
	Dopoguerra (1946-1970)		X	X	X	X	X
	Inizi '800/ inizi '900 (1825-1945)						
	Anteriore al 1825						
Interesse storico/arch. e/o testimoniale	Presente (si/no)		SI	NO	SI	SI	NO
Destinazione d'uso prevalente degli edifici attuale e/o precedente Il sottoutilizzo o	Residenziale e commerciale di vicinato e direzionale e di servizio quando reciprocamente funzionali			X			X

Caratteristiche		AREA	SUB-AMBITO					
		Prevalenti	1	2	3	4	5	
l'abbandono <i>Voci fissate dalle leggi e dai regolamenti della RT in materia ossia (art.99 l.r. 65/14)</i>	Industriale artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi e direzionale di servizio			X	X	X	X	
	Commerciale di grande distribuzione							
	commerciale di media distribuzione							
	turistico ricettivo							
	direzionale "puro"							
	agricolo							
Tipologia degli edifici	Residenze condominiali	Schiera						
		Casa in linea						
		Blocco chiuso						
		Blocco aperto altro		X	X	X	X	X
	Residenze mono-bifamiliari	Villa						
		Villetta						
		altro						
	Edifici produttivi	Capannone		X	X	X	X	X
	Edifici specialistici privati	Supermercato						
		Albergo						
		altro						
	Edifici specialistici pubblici	Chiesa						
		Municipio						
		Scuola						
Ospedale altro								
Caratteristiche architettoniche e strutturali	Inserire voci che si ritengono utili a seconda del caso							
Condizioni manutenzione	di Buono stato				X		X	
	normale			X		X	X	
	Cattivo stato		X			X	X	
	degradato		X			X	X	
	Non utilizzato		X				X	
Copertura	Piana							
	Capanna							
	Falde							
	Falda unica							
	Botte							
	Padiglione							
	Shed							
	Altro							
Manto	laterizio trad. (coppi e tegole)							
	Coppi							
	Marsigliesi							
	Cemento							
	Legno							

Caratteristiche	AREA	SUB-AMBITO				
	Prevalenti	1	2	3	4	5
Vetro						
Piastrelle						
Lastre						
Eternit						
Lamiere						
Altro						
Rilevanza ambientale in relazione al contesto	Contrastante / presenza di detrattore ambientale					
	Contrastante / presenza di detrattore paesaggistico			X	X	X
	Neutro		X			
	Caratterizzante	X			X	

12. Analisi degli elementi e delle caratteristiche utili o riferibili al protocollo ITACA

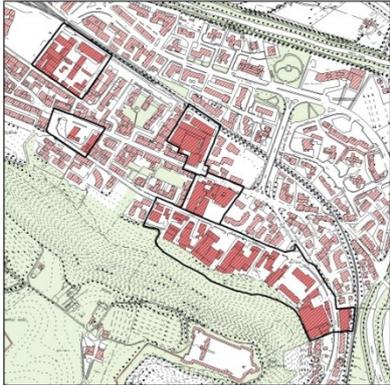
Vedi “sistemone” dei dati utili alla costruzione degli indicatori *Inserire i dati che sono riferiti al sistemone e che sono utili per l’area (Ho le fonti e non le ho; di queste quali posso riferire all’area e possono essere utili all’analisi)*



ZONE CON FACILE ACCESSO AI SERVIZI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI

- POSTAZIONI INSIEME DI CASSONETTI E/O CONTENITORI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA
- AREA BUFFER DI 50 METRI SULLE POSTAZIONI DI RACCOLTA
- N° CIVICI (NUMERO INGRESSO DI ABITAZIONI O ALTRI EDIFICI)

CRITERIO 5,04	Scala di applicazione			Criterio valido per:		
	Isolato	Comparto	Quartiere	Esistente	Progetto	Monitoraggio
Accessibilità alla raccolta differenziata						
AREA DI VALUTAZIONE			CATEGORIA			
5. METABOLISMO URBANO			Rifiuti			
ESIGENZA			PESO DEL CRITERIO			
Aumentare il tasso raccolta differenziata, ridurre il conferimento in discarica			nella categoria nel sistema completo			
INDICATORE DI PRESTAZIONE			UNITA' DI MISURA			
Percentuale di popolazione a meno di 50 m da contenitori per la raccolta differenziata			%			
			57,4			
SCALA DI PRESTAZIONE						
NEGATIVO						PUNTI
SUFFICIENTE						-1
BUONO						0
OTTIMO						3
						5

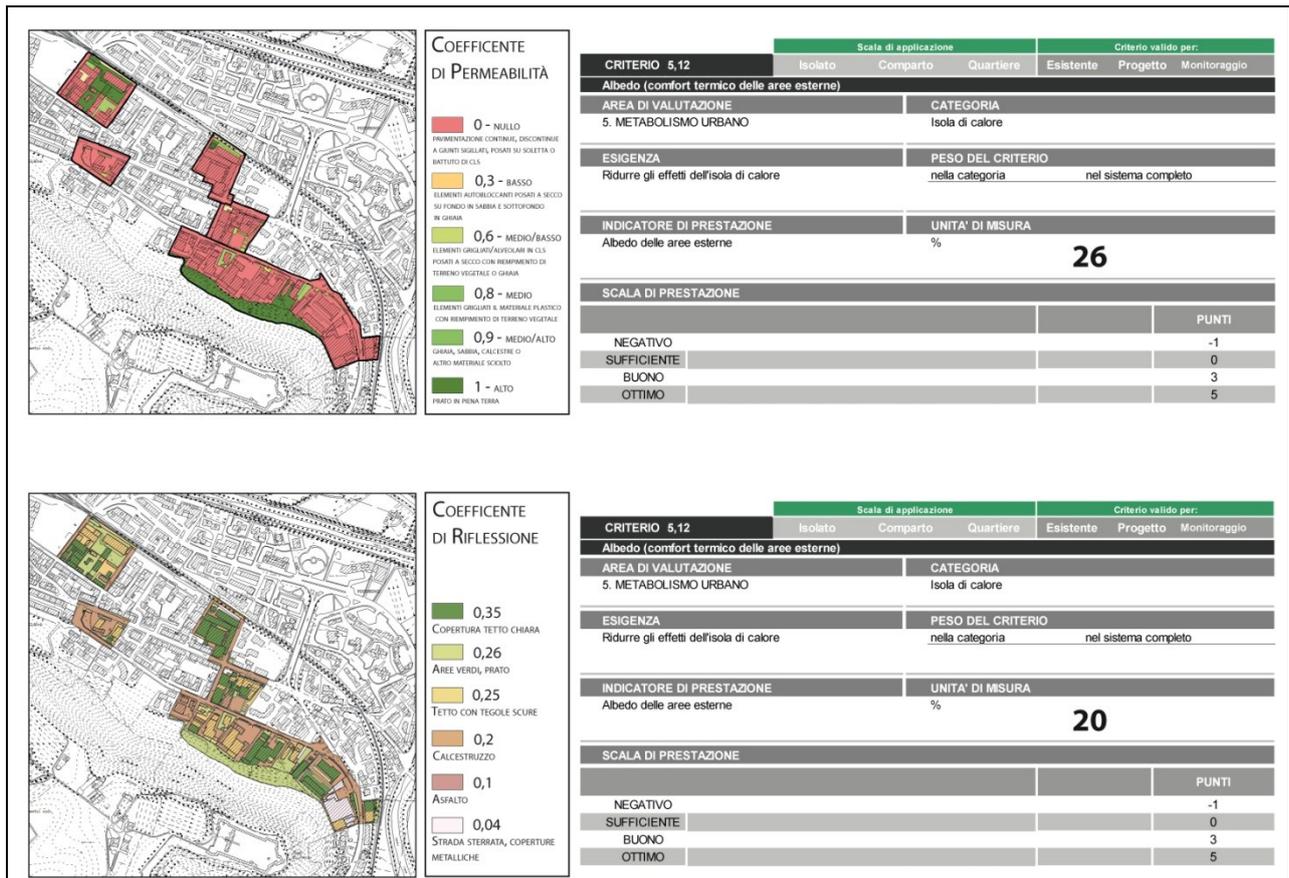


AREE VERDI URBANE CONNESSE

- AREE VERDI (PARCHI URBANI, VERDE SPORTIVO, AREE VERDI ATTREZZATE (RU))

CRITERIO 6,01	Scala di applicazione			Criterio valido per:		
	Isolato	Comparto	Quartiere	Esistente	Progetto	Monitoraggio
Connettività degli spazi verdi						
AREA DI VALUTAZIONE			CATEGORIA			
6. BIODIVERSITA'						
ESIGENZA			PESO DEL CRITERIO			
Proteggere ed aumentare i livelli di biodiversità			nella categoria nel sistema completo			
INDICATORE DI PRESTAZIONE			UNITA' DI MISURA			
Percentuale di aree verdi connesse sul totale delle aree verdi			%			
			0			
SCALA DI PRESTAZIONE						
NEGATIVO						PUNTI
SUFFICIENTE						-1
BUONO						0
OTTIMO						3
						5

52



13. Analisi del degrado

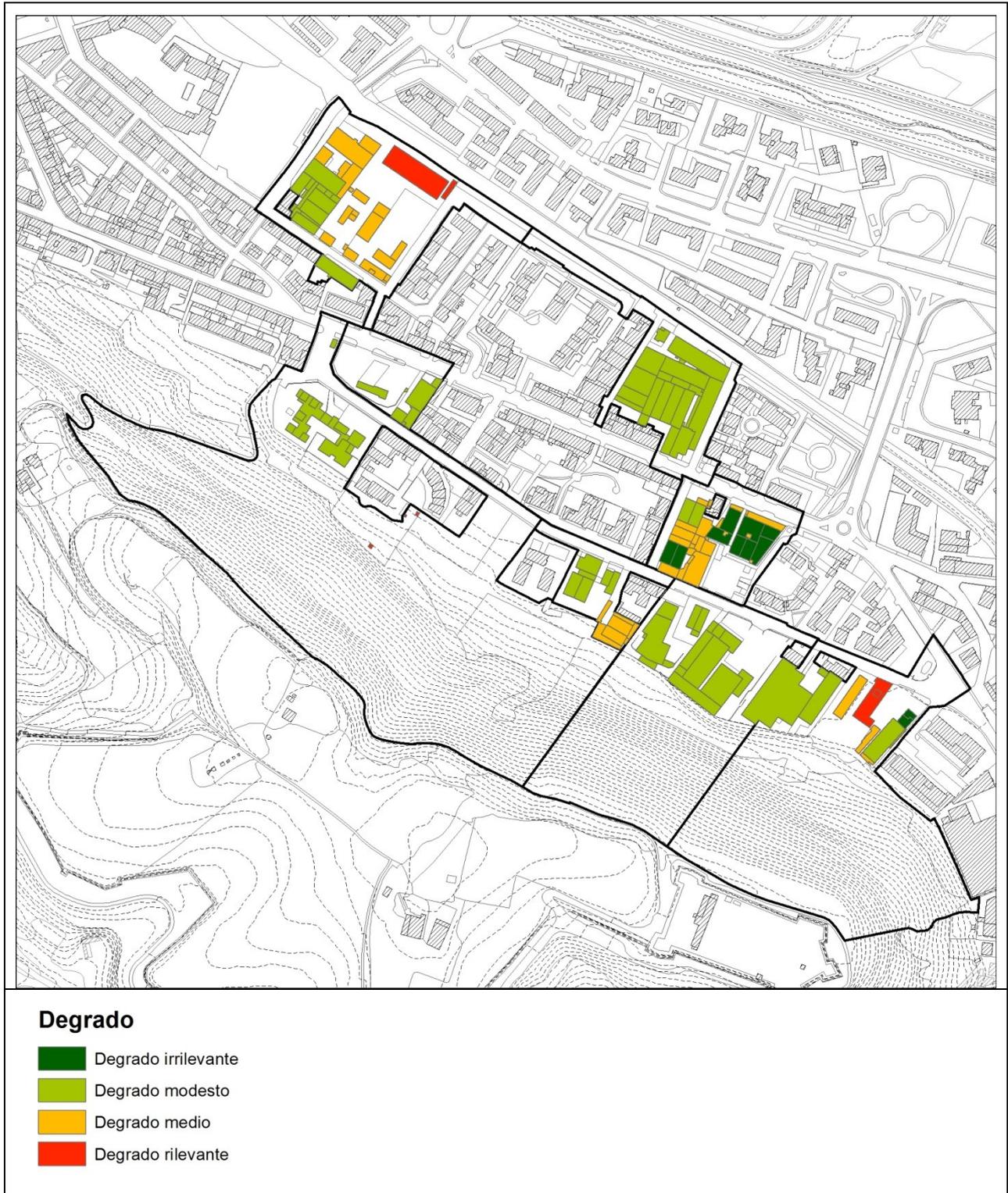


Fig. 28 – Inquadramento fotografico dell'area del centro storico con analisi sullo stato di degrado fisico/architettonico degli edifici (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti)

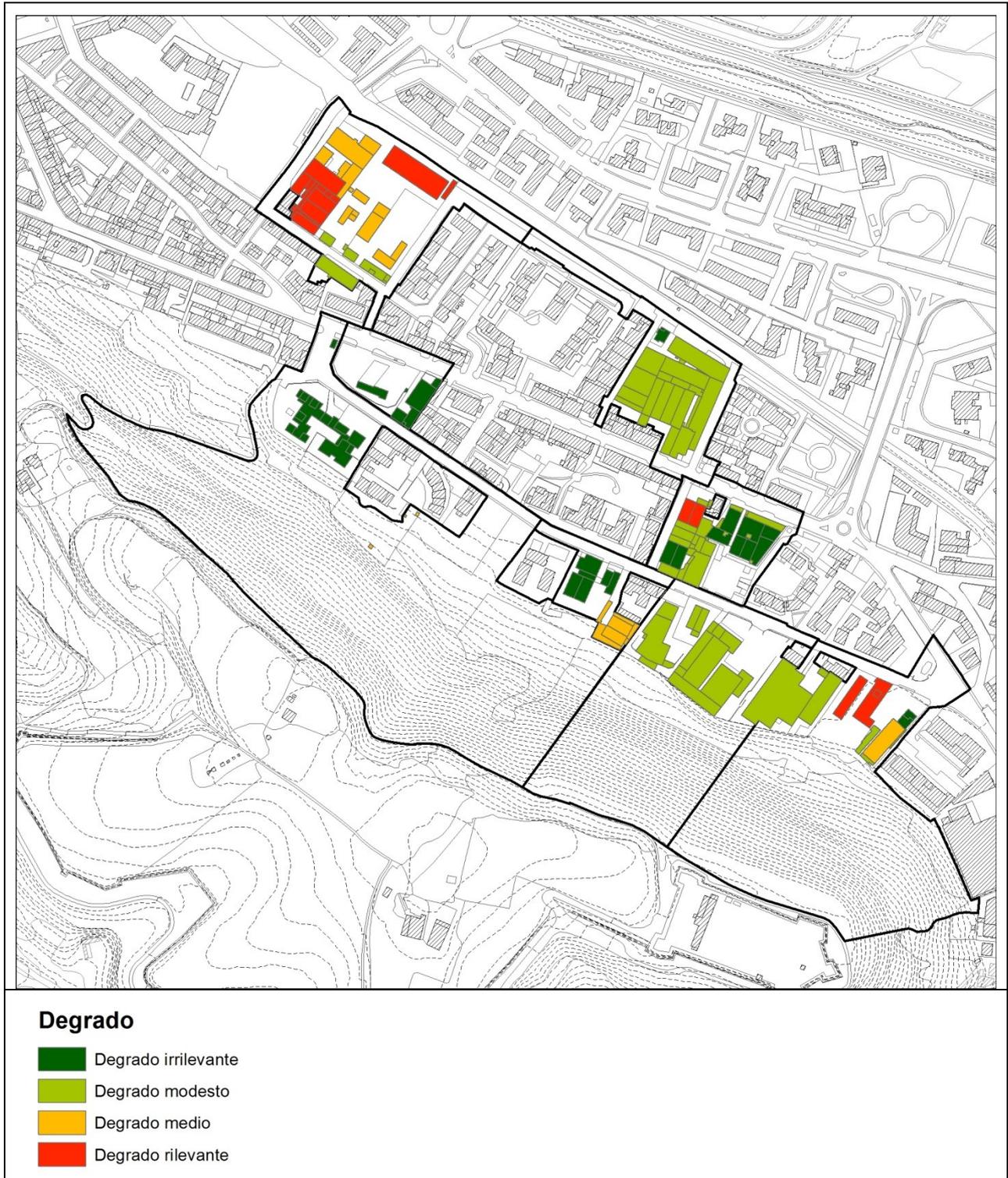


Fig. 29 – Inquadramento dell'area del centro storico con analisi sullo stato di occupazione/abbandono degli edifici (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti)

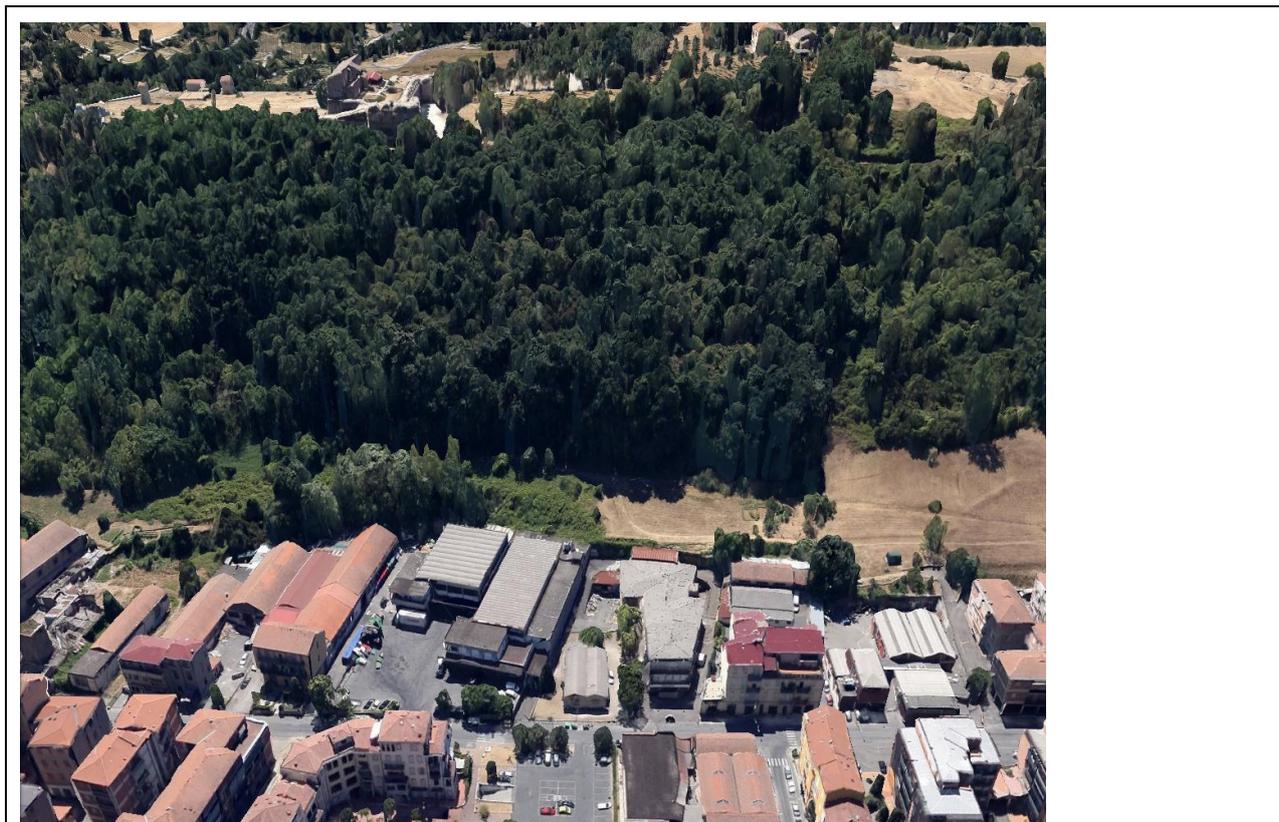


Fig. 30 – Inquadramento fotografico dell'area con analisi sullo stato di degrado fisico/architettonico degli edifici (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti a cura dei singoli gruppi)



Fig. 31 – Inquadramento dell'area con analisi sullo stato di occupazione/abbandono degli edifici (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti a cura dei singoli gruppi)

13.1 Analisi e descrizione delle condizioni di degrado presenti nell'area

(rif. Regolamento 3/R alla L.R. 1/2005)

<i>Principali categorie di degrado:</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	L'area presenta un intercalare di isolati con ex opifici dismessi, isolati già riqualificati attraverso operazioni di sostituzione edilizia e riqualificazione urbanistica, attività artigianali ancora presenti di cui la più impattante è una attività di stoccaggio di frutta e verdura in via di Sangallo, che comporta un ingente traffico di mezzi pesanti. Il collegamento con la fortezza non è segnalato e i sentieri nell'area verde, realizzati dalla pro-loco, risultano attualmente privi di manutenzione e non segnalati nella valle (mentre lo sono a monte, ai piedi della fortezza).

<i>Principali categorie di degrado:</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	

13.2 Localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado

Descrizione

Inserire immagine con localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado con con visivi delle immagini connesse
Da completare

Fig. 32 - Inquadramento dell'area con evidenziata la localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti a cura dei singoli gruppi)

14. Potenzialità e opportunità di sviluppo

Descrizione delle risorse presenti nell'area e delle potenzialità e opportunità di sviluppo emergenti

La potenzialità delle aree risiede nella loro collocazione a cerniera tra il centro storico, l'area della stazione e l'area della fortezza.

Opportunità:

1. riqualificazione di via Sangallo come asse funzionale (funzioni da trovare anche attraverso l'attivazione di un percorso di partecipazione) di attraversamento longitudinale e trasversale dell'abitato;
2. riqualificazione di via Sangallo in quanto cerniera tra area stazione e zona della fortezza con mobilità ciclopedonale;
3. conferma dell'area della fortezza come polo museale anche attraverso la riqualificazione del versante collinare esposto a nord.

Immagine ideogrammatica delle potenzialità ed opportunità

Da completare

Fig. 33 – Inquadramento dell'area con rappresentazioni schematiche degli obiettivi definiti (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti)

15. Individuazione delle aree urbane in condizioni di degrado da sottoporre a interventi di rigenerazione ex L.R. n° 65/2014



Fig. 34 – Inquadramento dell'ambito di relazione con l'individuazione delle aree di rigenerazione con la numerazione corrispondente alle schede degli atti di ricognizione di cui alla parte 2

2. ATTO DI RICOGNIZIONE DELLE AREE DEGRADATE

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 1 - "VIA SUALI – VIA MASCAGNI"

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado



Fig. 35 – Perimetrazione dell'area di rigenerazione urbana 1 – Scala 1:2.000



Fig. 36 – Altezza degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1



Fig. 37 – Superficie coperta degli edifici esistenti nell’area di rigenerazione urbana 1



Fig. 38 – Volume degli edifici esistenti nell’area di rigenerazione urbana 1

Descrizione		
Dati rilevanti dell’area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>Superficie territoriale</i>	mq
	<i>Volume</i>	mc
		mc Totale: mc
	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	mq mq Totale: mq

	<i>Superficie coperta</i>	mq
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	m /
Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Non presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente

	
1. Prospetto tergale edifici su parcheggio pubblico in via di Sangallo	2. Prospetto principale edifici su S.R. n. 2 Cassia



3. Angolo S.R. n. 2 Cassia con via Sant'Anna

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
<p>a) degrado urbanistico, per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;</p>	<p>La rete viaria è inadeguata sia da un punto di vista fisico, sia da un punto di vista distributivo e pertanto, la mancanza di organizzazione manifesta la carenza quali-quantitativa di aree a parcheggio e degli spazi pubblici in generale.</p>
<p>b) degrado fisico, per ambiti urbani connotati in prevalenza</p>	

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- a) *La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfo - tipologico con il tessuto urbano consolidato.*
- b) *Il recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano.*
- c) *La compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari.*
- d) *Il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, tenuto conto altresì di quanto stabilito dall'articolo 63 della L.R. 65/2014.*

- e) *L'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili.*
- f) *Il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo- pedonale.*
- Miglioramento della climatizzazione ambientale dell'area
- g) *Gli interventi finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi.*
- h) *La riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.*

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: ≤ 40% della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	L'altezza massima è pari a quella dell'estradosso del cavalcavia nel punto massimo in modo da non interferire con lo skyline da questo determinato
Destinazioni ammissibili	<p>Non è ammessa la destinazione residenziale.</p> <p>Non è ammessa la destinazione produttiva legata alle aziende insalubri di prima classe</p>	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione delle infrastrutture carrabili e degli standard a parcheggio, a verde	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	<p>Riqualificazione del rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità ≥ 50%</p> <p>Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica</p> <p>Riqualificazione energetica degli edifici</p> <p>Piantumazione di alberature autoctone</p>	

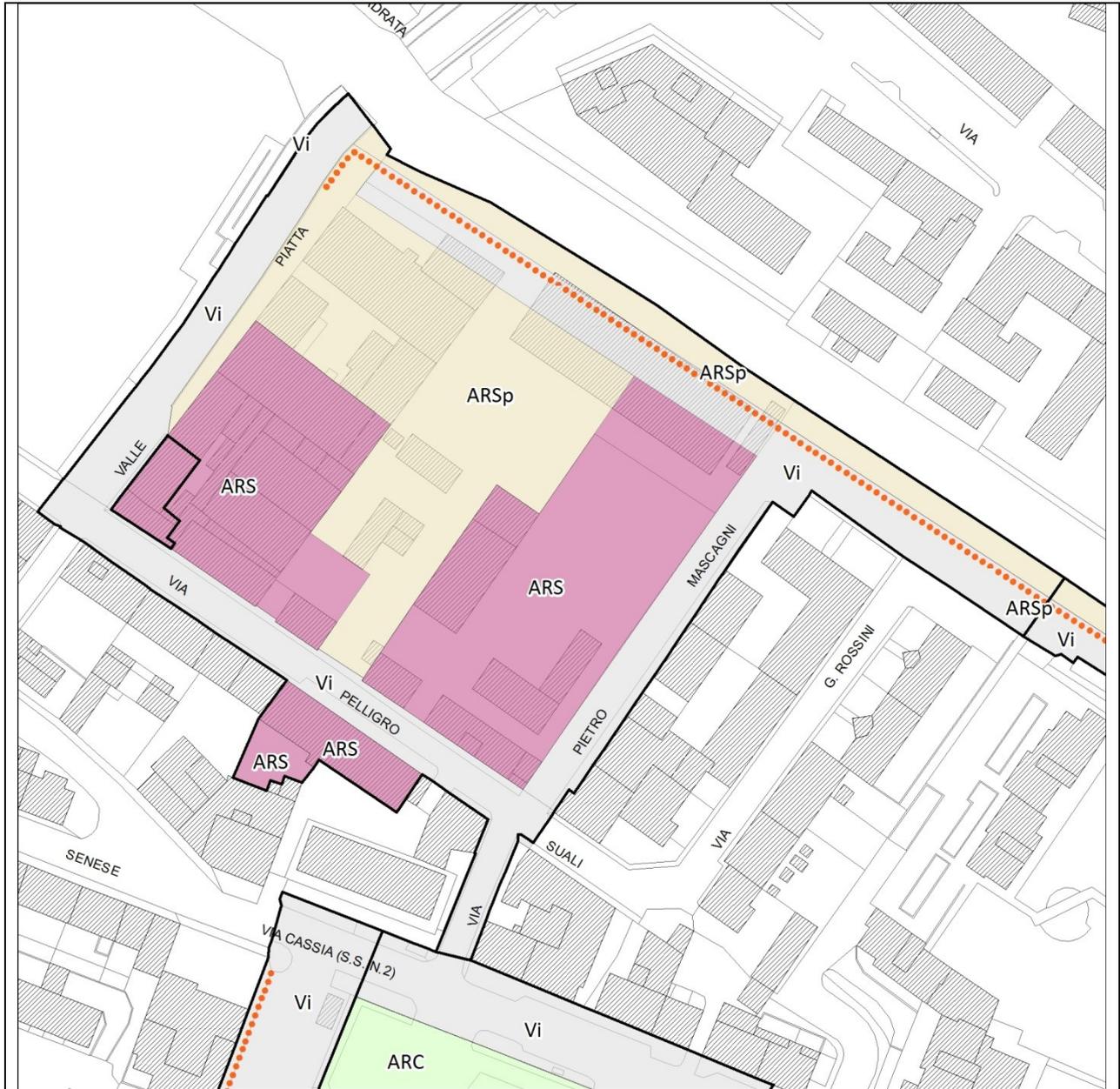


Fig. 39 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 1 – Scala 1:2.000

LEGENDA	CODIFICA LEGENDA
<p>--- Allineamento fronte</p> <p>..... Viabilità ciclopedonale</p> <p>ARC</p> <p>ARS</p> <p>ARSp</p> <p>Vi</p>	<p>Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche</p> <p>Mobilità lenta ciclabile</p> <p>ARC: area di riqualificazione delle connessioni</p> <p>ARS: area di reperimento del sedime edificatorio</p> <p>ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico</p> <p>Vi: viabilità (carrabile, pedonale)</p>

Fig. 40 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 1



Fig. 41 – Categorie di intervento dell'area di rigenerazione urbana 1

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L. complessivi	
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alle varie destinazioni d'uso	
Premialità morfologica funzionale massimo 25%	≤ 10 % della S.U.L. esistente (≤ mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 15 % della S.U.L. esistente (≤ mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	24.750 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$19.876 \times 35\% = 6.956,6 \text{ mq}$ $1.900 + 2.900 = 4.800 \text{ mq}$ S.U.L. x 35% < ∑ S.U.L. premialità

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 2 - "VIA SANT'ANNA - VIA PUCCINI"

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado



Fig. 42 – Perimetrazione dell'area di rigenerazione 2 – Scala 1:2.000

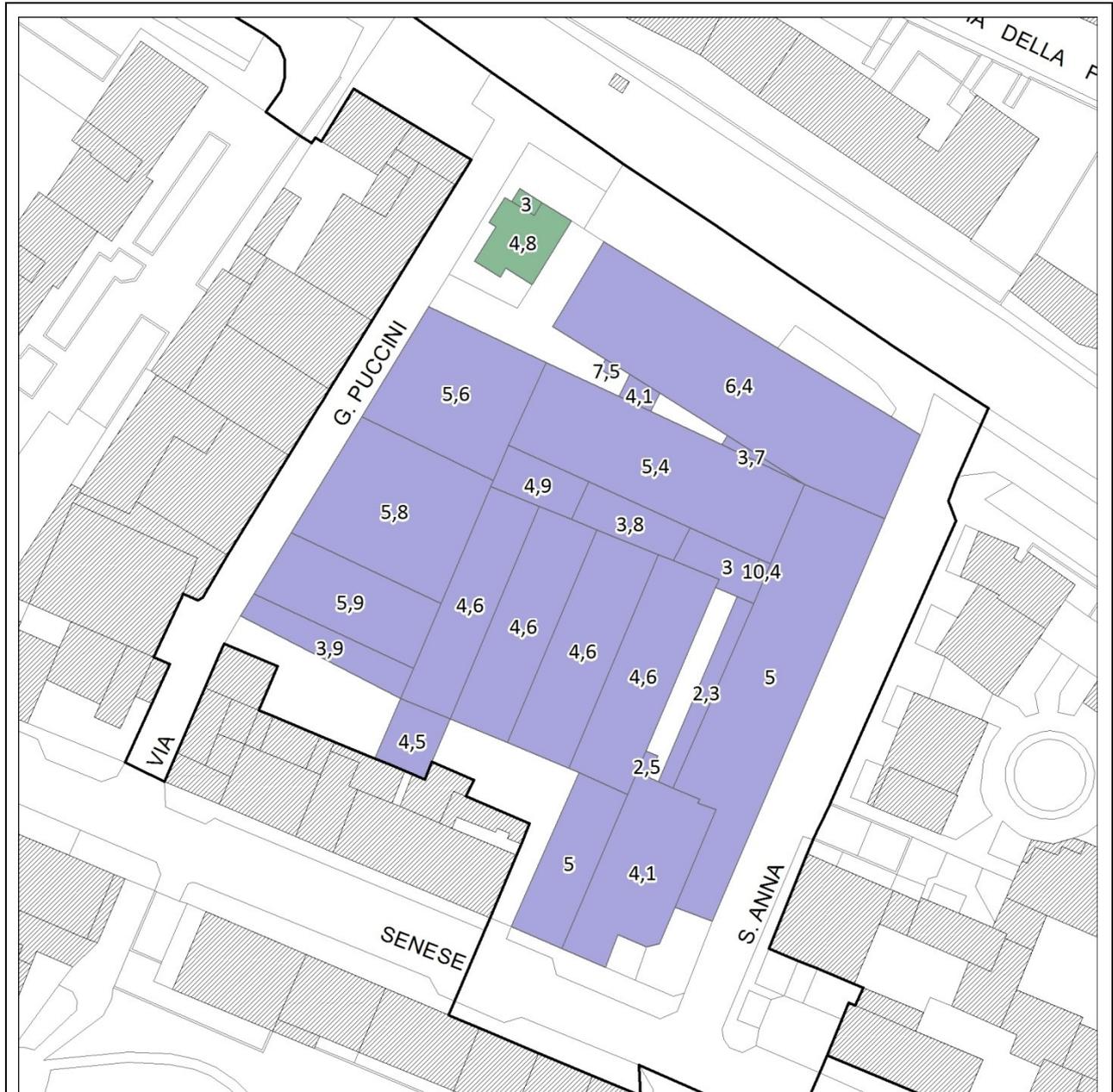


Fig. 43 – Altezza degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1

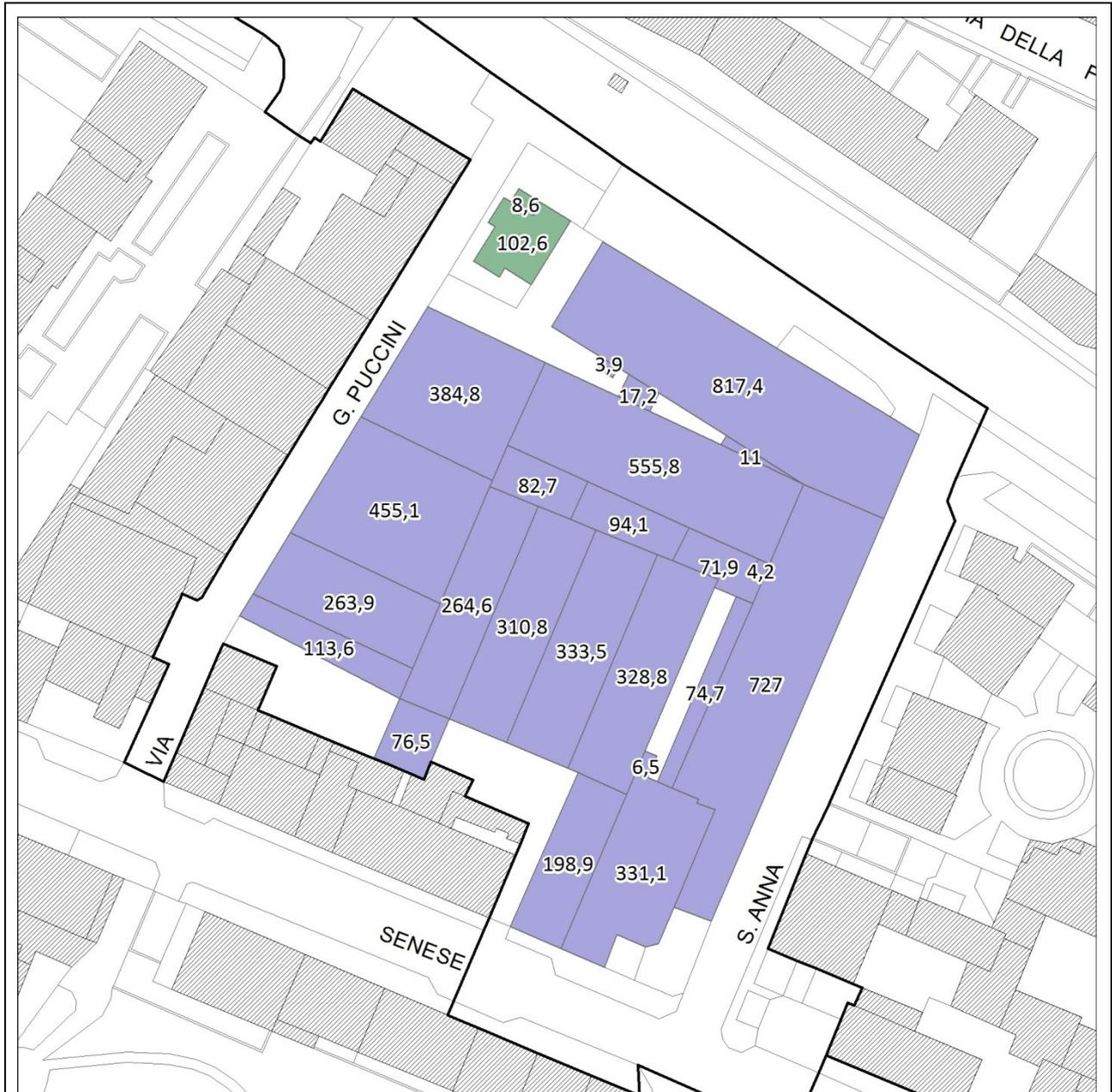


Fig. 44 – Superficie coperta degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1

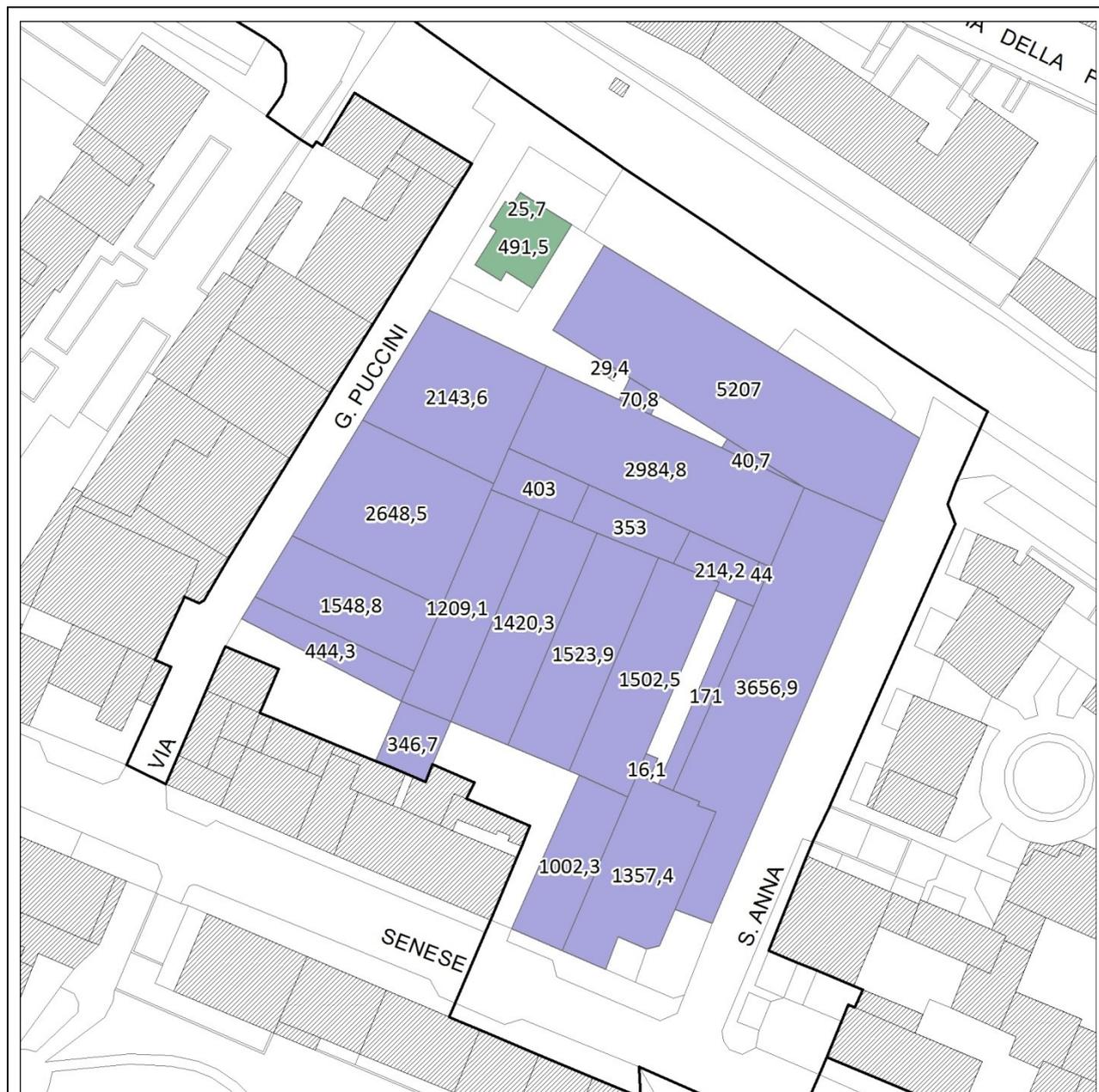


Fig. 45 – Volume degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1

Descrizione		
Dati rilevanti dell'area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>Superficie territoriale</i>	mq
	<i>Volume</i>	mc
		mc
		Totale: mc
	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	mq
		mq

		Totale: mq
	<i>Superficie coperta</i>	mq
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	m /
Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Non presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente



1. Prospetto tergale edifici su parcheggio pubblico in via di Sangallo



2. Prospetto principale edifici su S.R. n. 2 Cassia



3. Angolo S.R. n. 2 Cassia con via Sant'Anna



4. Angolo via Sant'Anna verso la ferrovia



5. Angolo via Sant'Anna con via Sangallo

Fig. 46 – Inquadramento fotografico dell'area di rigenerazione urbana 1

Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):	Descrizione degli elementi di degrado
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza	La rete viaria è inadeguata sia da un punto di vista

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	fisico, sia da un punto di vista distributivo e pertanto, la mancanza di organizzazione manifesta la carenza quali-quantitativa di aree a parcheggio e degli spazi pubblici in generale.
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- i) *La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfo - tipologico con il tessuto urbano consolidato.*
- j) *Il recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano.*
- k) *La compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari.*

- l) *Il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, tenuto conto altresì di quanto stabilito dall'articolo 63 della L.R. 65/2014.*
- m) *L'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili.*
- n) *Il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo- pedonale.*
- Miglioramento della climatizzazione ambientale dell'area
- o) *Gli interventi finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi.*
- p) *La riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.*

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: ≤ 40% della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	L'altezza massima è pari a quella dell'estradosso del cavalcavia nel punto massimo in modo da non interferire con lo skyline da questo determinato
Destinazioni ammissibili	<p>Non è ammessa la destinazione residenziale.</p> <p>Non è ammessa la destinazione produttiva legata alle aziende insalubri di prima classe</p>	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione delle infrastrutture carrabili e degli standard a parcheggio, a verde	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	<p>Riqualificazione del rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità ≥ 50%</p> <p>Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica</p> <p>Riqualificazione energetica degli edifici</p> <p>Piantumazione di alberature autoctone</p>	

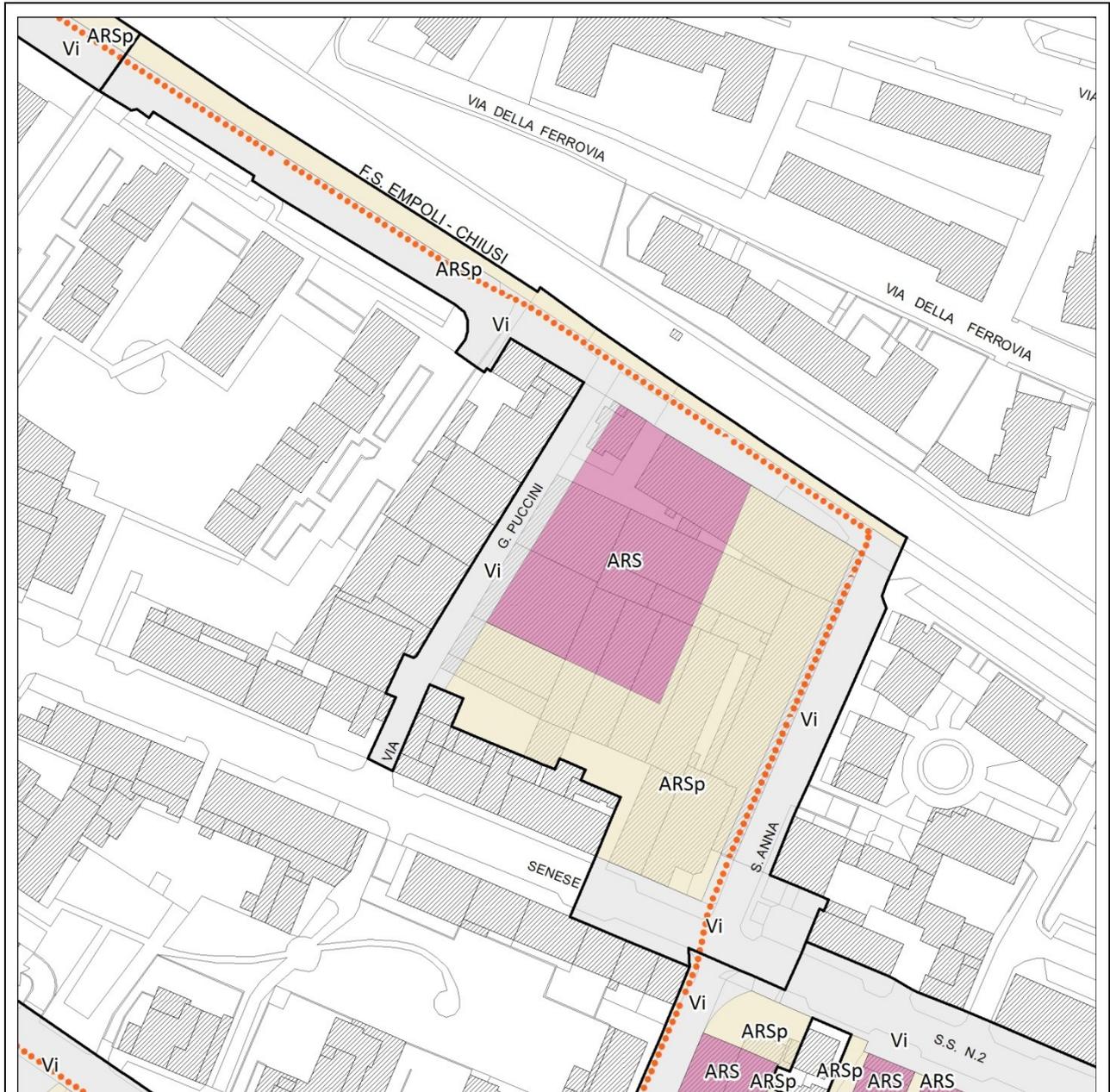


Fig. 47 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 2 – Scala 1:2.000

LEGENDA	CODIFICA LEGENDA
<p>--- Allineamento fronte</p>	<p>Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche</p>
<p>..... Viabilità ciclopedonale</p>	<p>Mobilità lenta ciclabile</p>
<p>ARC</p>	<p>ARC: area di riqualificazione delle connessioni</p>
<p>ARS</p>	<p>ARS: area di reperimento del sedime edificatorio</p>
<p>ARSp</p>	<p>ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico</p>
<p>Vi</p>	<p>Vi: viabilità (carrabile, pedonale)</p>

Fig. 48 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 2

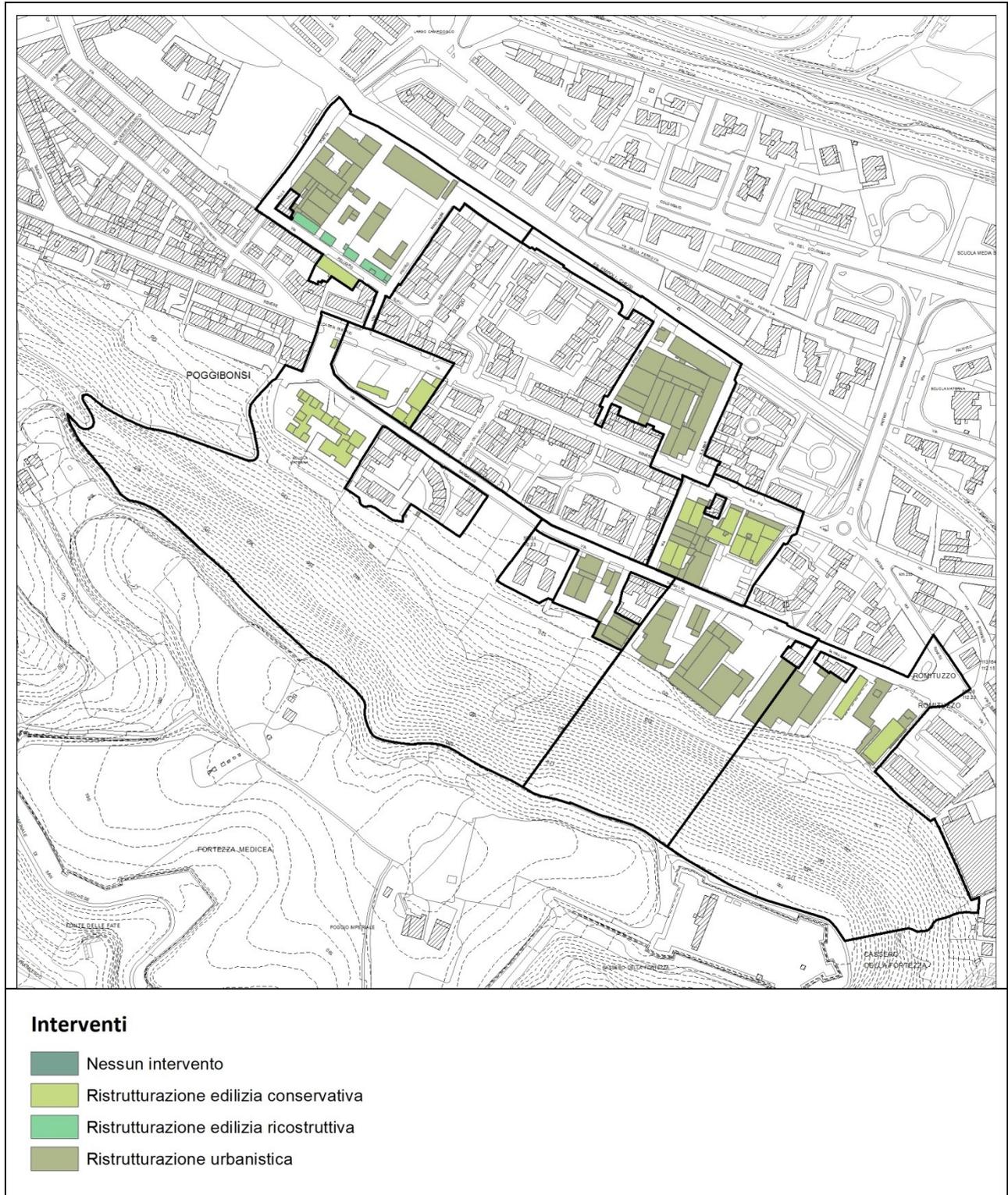


Fig. 49 – Categorie di intervento dell'area di rigenerazione urbana 1

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L. complessivi	
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alla varie destinazioni d'uso	
Premialità morfologico funzionale massimo 25%	≤ 10 % della S.U.L. esistente (≤mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 15 % della S.U.L. esistente (≤mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	24.750 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$19.876 \times 35\% = 6.956,6 \text{ mq}$ $1.900 + 2.900 = 4.800 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% < \sum S.U.L. \text{ premialità}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 3- “VIA SAN GALLO – VIA SENESE”

1. Descrizione dell’area e delle condizioni di degrado

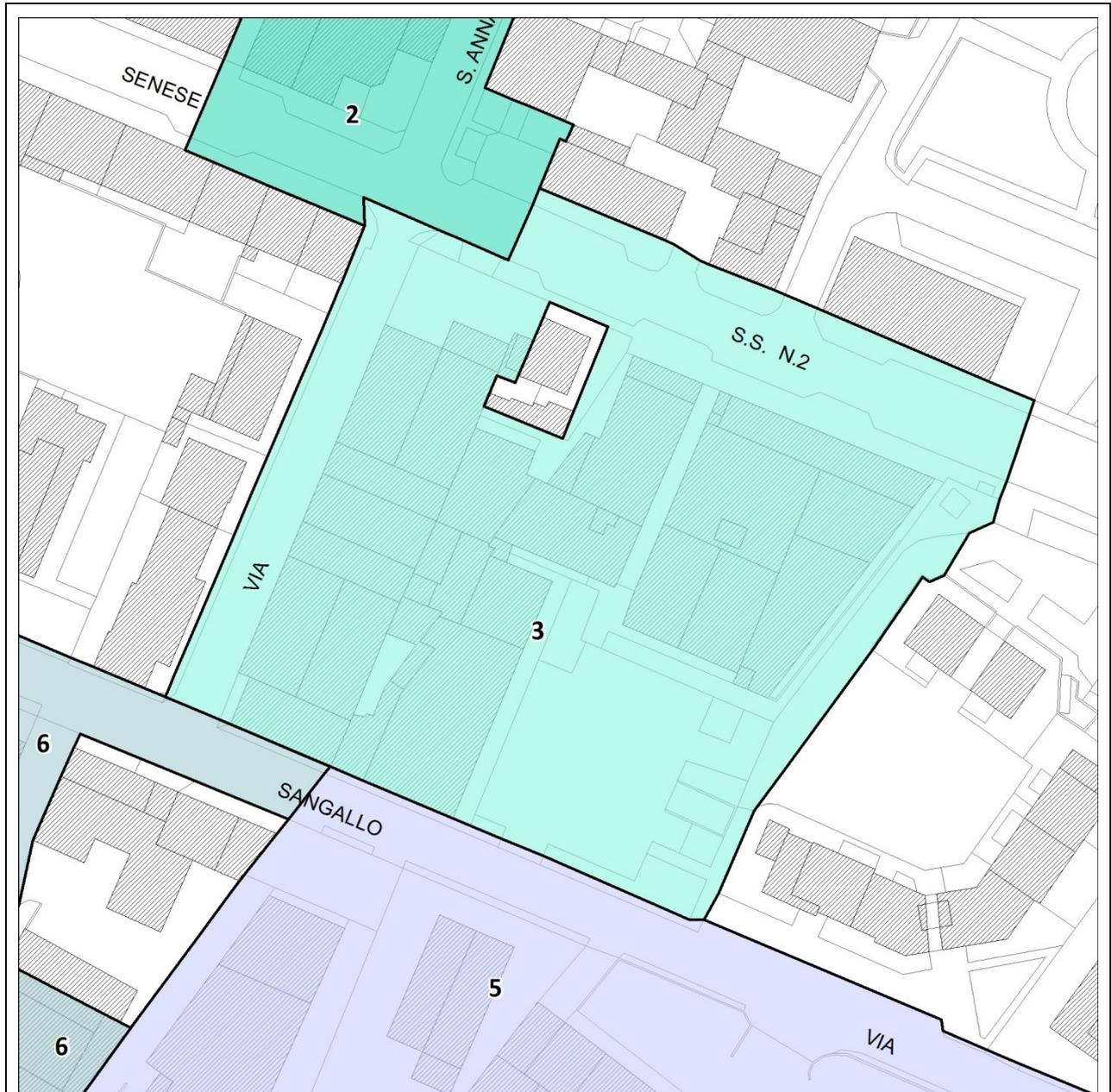


Fig. 50 – Perimetrazione dell’area di rigenerazione 3 – Scala 1:2.000



Fig. 51 – Altezza degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1



Fig. 52 – Superficie coperta degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1



Fig. 53 – Volume degli edifici esistenti n

Descrizione		
Dati rilevanti dell'area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>Superficie territoriale</i>	mq
	<i>Volume</i>	mc
		mc
		Totale: mc
	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	mq
		mq
		Totale: mq

	<i>Superficie coperta</i>	mq
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	m /
Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Non presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente



1. Prospetto tergale edifici su parcheggio pubblico in via di Sangallo



2. Prospetto principale edifici su S.R. n. 2 Cassia



3. Angolo S.R. n. 2 Cassia con via Sant'Anna



4. Angolo via Sant'Anna verso la ferrovia



5. Angolo via Sant'Anna con via Sangallo

Fig. 54 – Inquadramento fotografico dell'area di rigenerazione urbana 1

Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):	Descrizione degli elementi di degrado
<p>a) degrado urbanistico, per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;</p>	<p>La rete viaria è inadeguata sia da un punto di vista fisico, sia da un punto di vista distributivo e pertanto, la mancanza di organizzazione manifesta la carenza quali-quantitativa di aree a parcheggio e degli spazi pubblici in generale.</p>
<p>b) degrado fisico, per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;</p>	

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- q) *La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfo - tipologico con il tessuto urbano consolidato.*
- r) *Il recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano.*
- s) *La compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari.*

- t) *Il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, tenuto conto altresì di quanto stabilito dall'articolo 63 della L.R. 65/2014.*

- u) *L'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili.*
- v) *Il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo- pedonale.*
 - Miglioramento della climatizzazione ambientale dell'area

- w) *Gli interventi finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi.*
- x) *La riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.*

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: ≤ 40% della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	L'altezza massima è pari a quella dell'estradosso del cavalcavia nel punto massimo in modo da non interferire con lo skyline da questo determinato
Destinazioni ammissibili	Non è ammessa la destinazione residenziale. Non è ammessa la destinazione produttiva legata alle aziende insalubri di prima classe	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione delle infrastrutture carrabili e degli standard a parcheggio, a verde	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	Riqualificazione del rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità ≥ 50% Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica Riqualificazione energetica degli edifici Piantumazione di alberature autoctone	

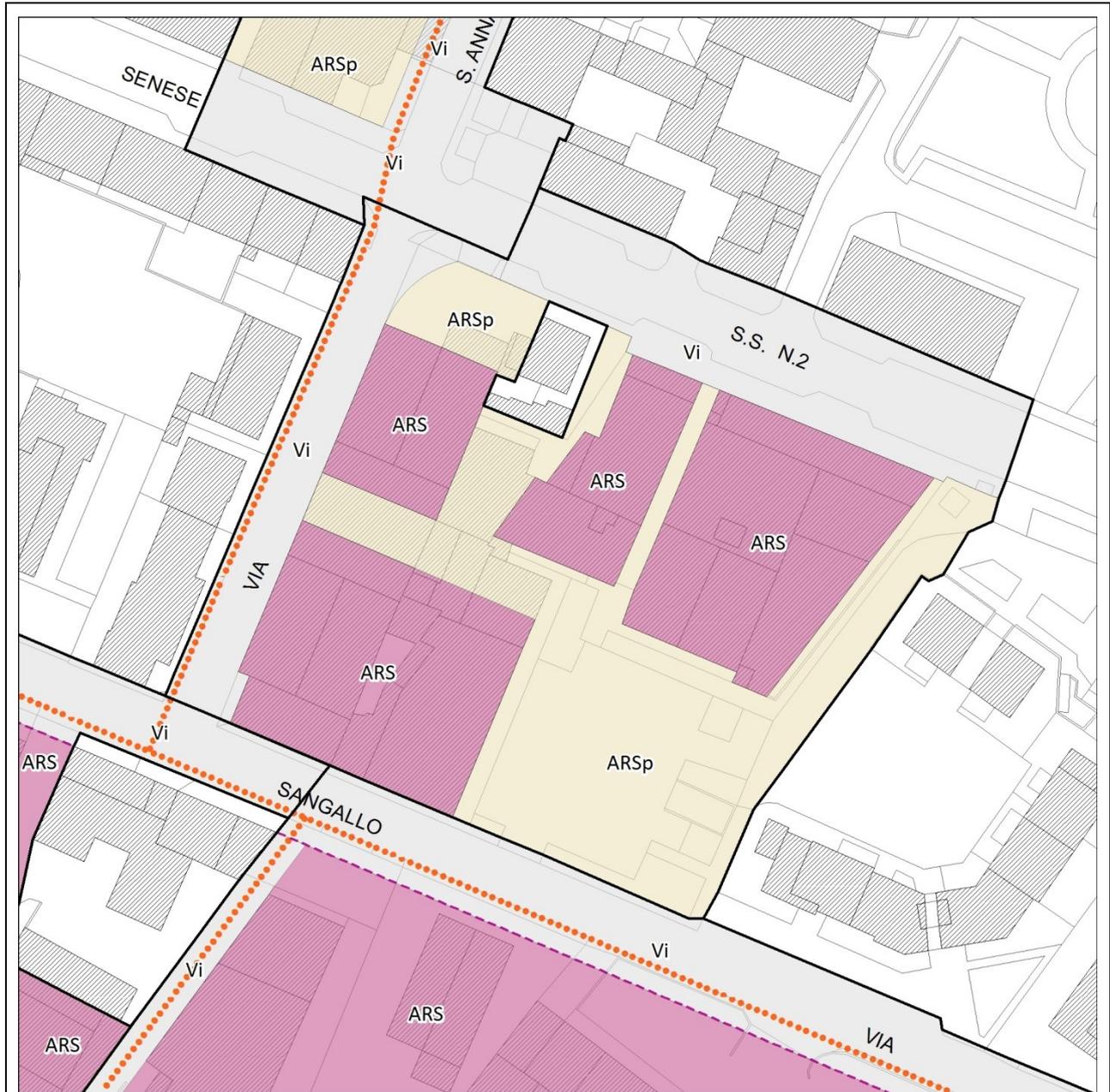


Fig. 55 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 3 – Scala 1:2.000

LEGENDA	CODIFICA LEGENDA
<p>--- Allineamento fronte</p>	<p>Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche</p>
<p>..... Viabilità ciclopedonale</p>	<p>Mobilità lenta ciclabile</p>
<p>ARC</p>	<p>ARC: area di riqualificazione delle connessioni</p>
<p>ARS</p>	<p>ARS: area di reperimento del sedime edificatorio</p>
<p>ARSp</p>	<p>ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico</p>
<p>Vi</p>	<p>Vi: viabilità (carrabile, pedonale)</p>

Fig. 56 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 3

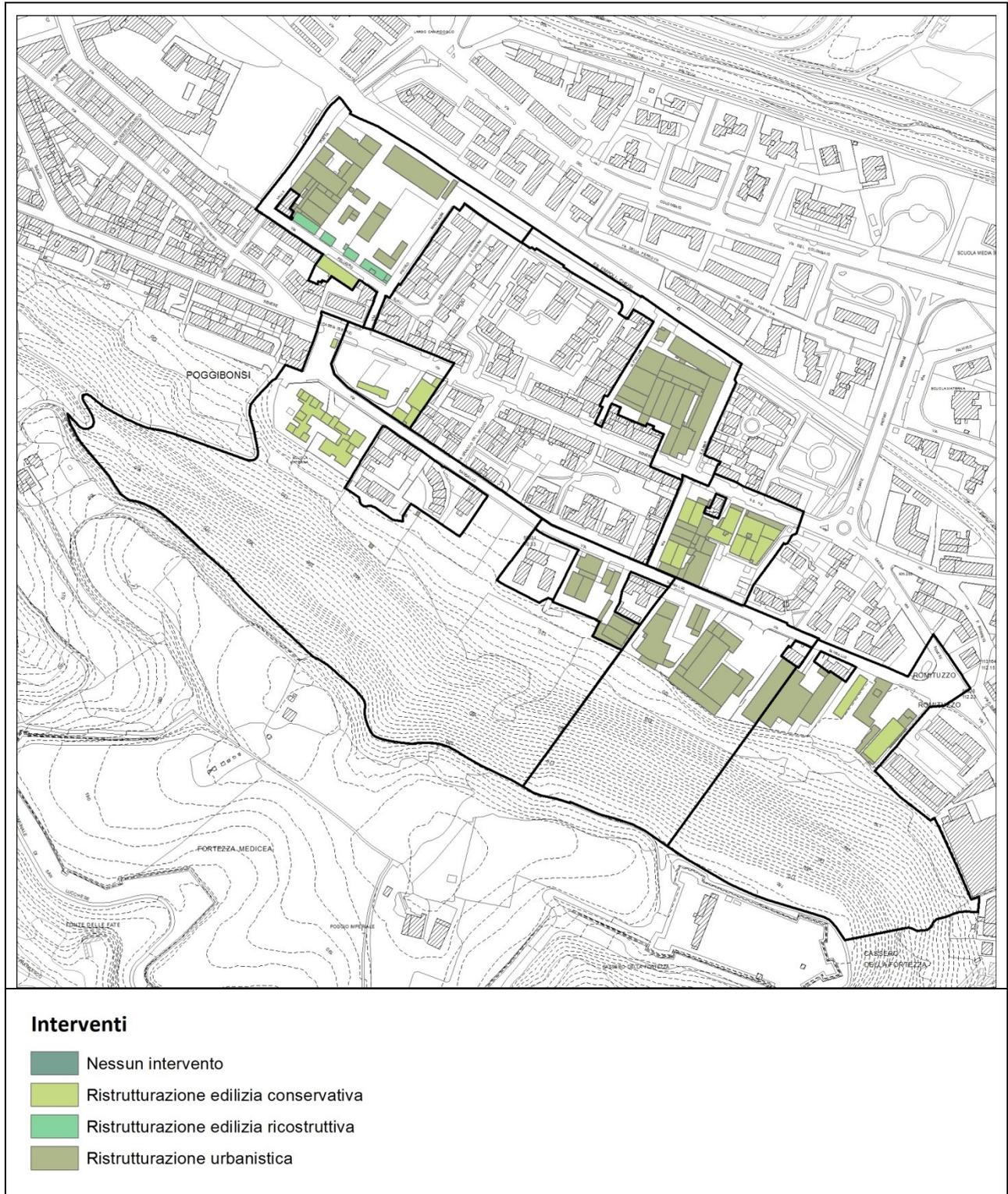


Fig. 57 – Categorie di intervento dell’area di rigenerazione urbana 1

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L.

complessivi	
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alle varie destinazioni d'uso	
Premialità morfologica funzionale massimo 25%	≤ 10 % della S.U.L. esistente (≤ 1.900 mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 15 % della S.U.L. esistente (≤ 2.900 mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	24.750 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$19.876 \times 35\% = 6.956,6 \text{ mq}$ $1.900 + 2.900 = 4.800 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% < \sum S.U.L. \text{ premialità}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 4- “VIA SAN GALLO – FORNACE”

1. Descrizione dell’area e delle condizioni di degrado

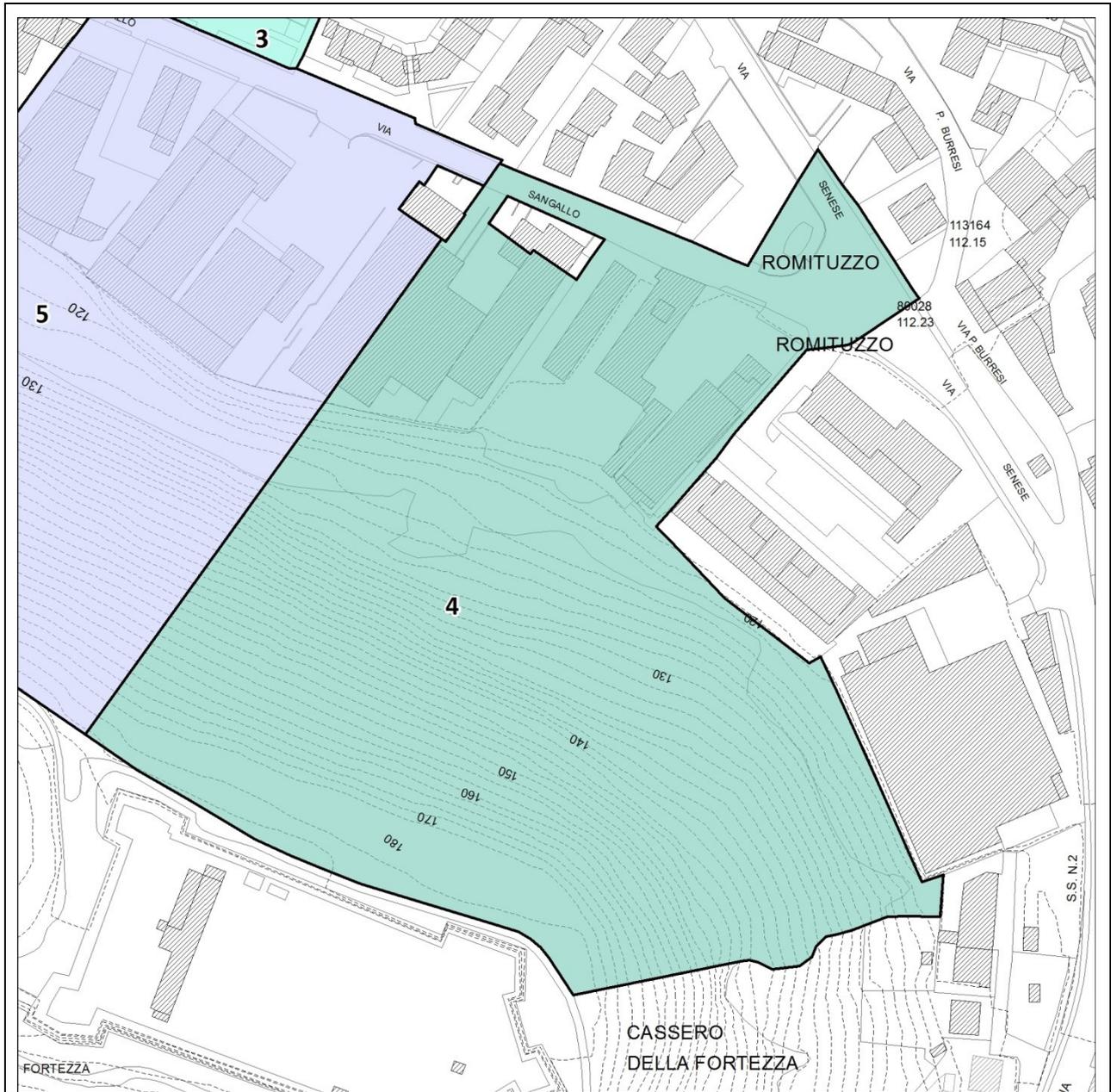


Fig. 58 – Perimetrazione dell’area di rigenerazione 4 – Scala 1:2.000



Fig. 59 – Altezza degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1



Fig. 60 – Superficie coperta degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1



Fig. 61 – Volume degli edifici esistenti n

Descrizione		
Dati rilevanti dell'area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>Superficie territoriale</i>	mq
	<i>Volume</i>	mc mc
		Totale: mc

	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	mq mq Totale: mq
	<i>Superficie coperta</i>	mq
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	m /
Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Non presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente

<p>1. Prospetto tergale edifici su parcheggio pubblico in via di Sangallo</p>	<p>2. Prospetto principale edifici su S.R. n. 2 Cassia</p>



3. Angolo S.R. n. 2 Cassia con via Sant'Anna

Fig. 62 – Inquadramento fotografico dell'area di rigenerazione urbana 1

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	La rete viaria è inadeguata sia da un punto di vista fisico, sia da un punto di vista distributivo e pertanto, la mancanza di organizzazione manifesta la carenza quali-quantitativa di aree a parcheggio e degli spazi pubblici in generale.
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti	

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- a) *La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfo - tipologico con il tessuto urbano consolidato.*
- b) *Il recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano.*
- c) *La compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari.*
- d) *Il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, tenuto conto altresì di quanto stabilito dall'articolo 63 della L.R. 65/2014.*
- e) *L'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili.*
- f) *Il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo- pedonale.*
 - Miglioramento della climatizzazione ambientale dell'area

- g) *Gli interventi finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi.*
- h) *La riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.*

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: ≤ 40% della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	L'altezza massima è pari a quella dell'estradosso del cavalcavia nel punto massimo in modo da non interferire con lo skyline da questo determinato
Destinazioni ammissibili	<p>Non è ammessa la destinazione residenziale.</p> <p>Non è ammessa la destinazione produttiva legata alle aziende insalubri di prima classe</p>	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione delle infrastrutture carrabili e degli standard a parcheggio, a verde e dell'area destinata allo Skatepark	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	<p>Riqualificazione del rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità ≥ 50%</p> <p>Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica</p> <p>Riqualificazione energetica degli edifici</p> <p>Piantumazione di alberature autoctone</p>	

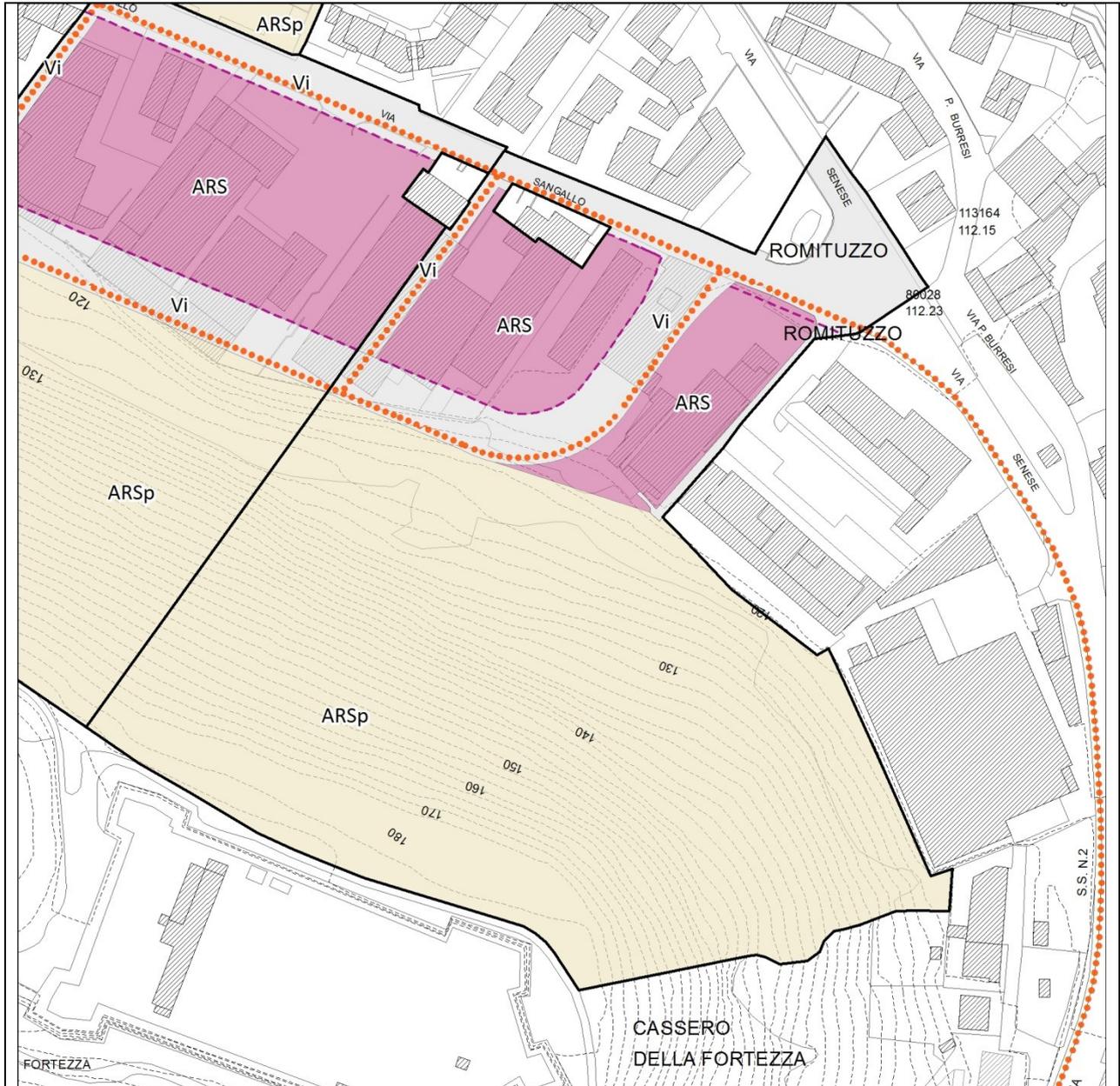


Fig. 63 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 4 – Scala 1:2.000

LEGENDA	CODIFICA LEGENDA
<p>--- Allineamento fronte</p>	
<p>..... Viabilità ciclopedonale</p>	<p>Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche</p>
<p>ARC</p>	<p>Mobilità lenta ciclabile</p>
<p>ARS</p>	<p>ARC: area di riqualificazione delle connessioni</p>
<p>ARSp</p>	<p>ARS: area di reperimento del sedime edificatorio</p>
<p>Vi</p>	<p>ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico</p>
	<p>Vi: viabilità (carrabile, pedonale)</p>

Fig. 64 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 4



Fig. 65 – Categorie di intervento dell’area di rigenerazione urbana 1

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L.

complessivi	
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alla varie destinazioni d'uso	
Premialità morfologico funzionale massimo 25%	≤ 10 % della S.U.L. esistente (≤ 1.900 mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 15 % della S.U.L. esistente (≤ 2.900 mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	24.750 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$19.876 \times 35\% = 6.956,6 \text{ mq}$ $1.900 + 2.900 = 4.800 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% < \sum S.U.L. \text{ premialità}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 5- “VIA SAN GALLO – ORTOFRUTTA”

1. Descrizione dell’area e delle condizioni di degrado



Fig. 66 – Perimetrazione dell’area di rigenerazione 5 – Scala 1:2.000



Fig. 67 – Altezza degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1



Fig. 68 – Superficie coperta degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1



Fig. 69 – Volume degli edifici esistenti n

Descrizione		
Dati rilevanti dell'area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	Superficie territoriale	mq
	Volume	mc
		mc
		Totale: mc
	S.U.L. – Superficie Utile Lorda	mq

		m ^q Totale: m^q
	<i>Superficie coperta</i>	m^q
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	m /
Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Non presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente

	
<p>1. Prospetto tergale edifici su parcheggio pubblico in via di Sangallo</p>	<p>2. Prospetto principale edifici su S.R. n. 2 Cassia</p>



3. Angolo S.R. n. 2 Cassia con via Sant'Anna

Fig. 70 – Inquadramento fotografico dell'area di rigenerazione urbana 1

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	La rete viaria è inadeguata sia da un punto di vista fisico, sia da un punto di vista distributivo e pertanto, la mancanza di organizzazione manifesta la carenza quali-quantitativa di aree a parcheggio e degli spazi pubblici in generale.
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e	

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- a) *La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfo - tipologico con il tessuto urbano consolidato.*
- b) *Il recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano.*
- c) *La compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari.*
- d) *Il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, tenuto conto altresì di quanto stabilito dall'articolo 63 della L.R. 65/2014.*
- e) *L'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili.*
- f) *Il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo- pedonale.*
- g) *Gli interventi finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi.*
- h) *La riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.*

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: ≤ 40% della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	L'altezza massima è pari a quella dell'estradosso del cavalcavia nel punto massimo in modo da non interferire con lo skyline da questo determinato
Destinazioni ammissibili	Non è ammessa la destinazione residenziale. Non è ammessa la destinazione produttiva legata alle aziende insalubri di prima classe	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione delle infrastrutture carrabili e degli standard a parcheggio, a verde e dell'area destinata allo Skatepark	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	Riqualificazione del rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità ≥ 50% Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica Riqualificazione energetica degli edifici Piantumazione di alberature autoctone	

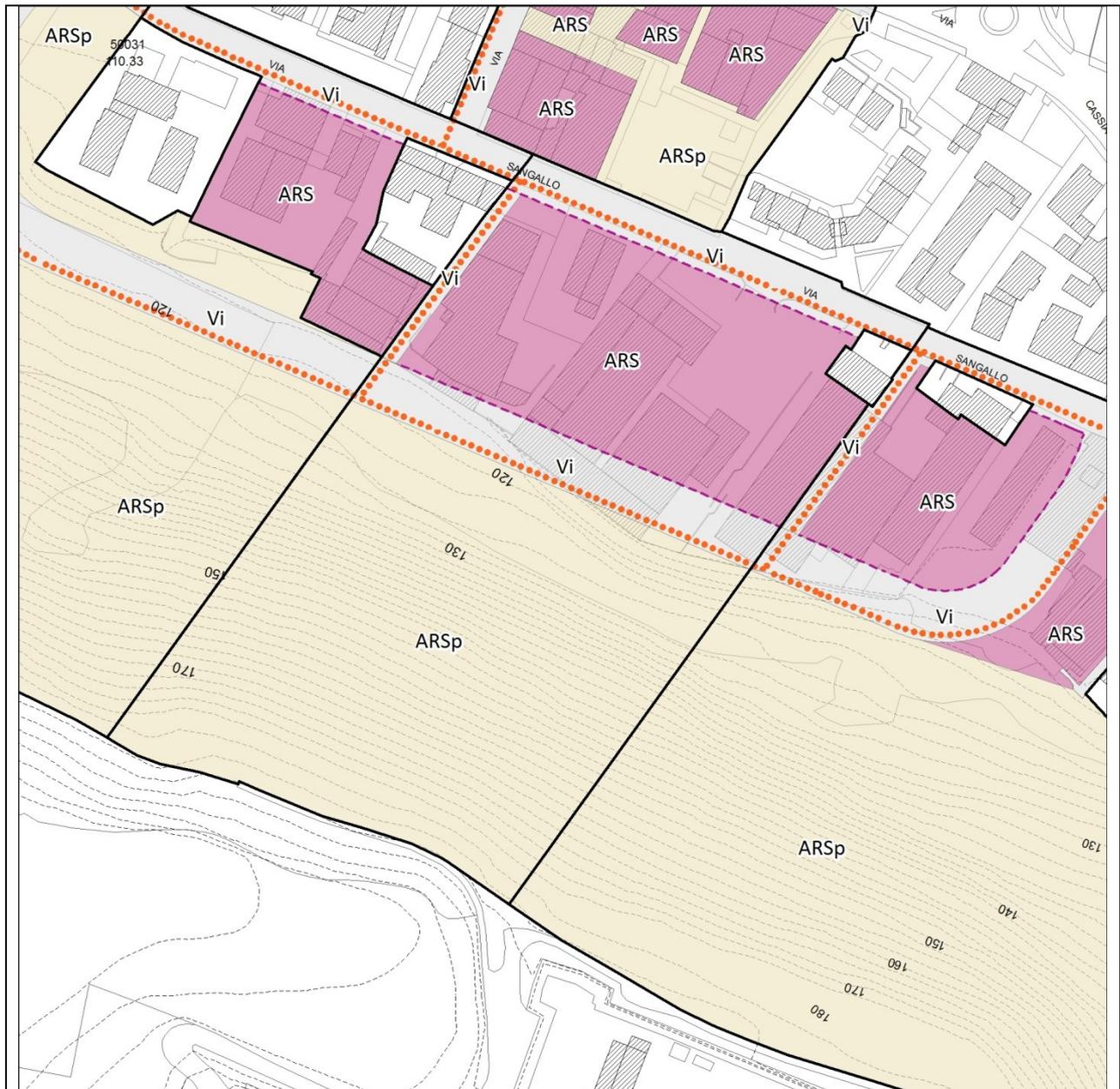


Fig. 71 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 5 – Scala 1:2.000

LEGENDA	CODIFICA LEGENDA
<p>--- Allineamento fronte</p>	<p>Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche</p>
<p>..... Viabilità ciclopedonale</p>	<p>Mobilità lenta ciclabile</p>
<p>ARC</p>	<p>ARC: area di riqualificazione delle connessioni</p>
<p>ARS</p>	<p>ARS: area di reperimento del sedime edificatorio</p>
<p>ARSp</p>	<p>ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico</p>
<p>Vi</p>	<p>Vi: viabilità (carrabile, pedonale)</p>

Fig. 72 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 5

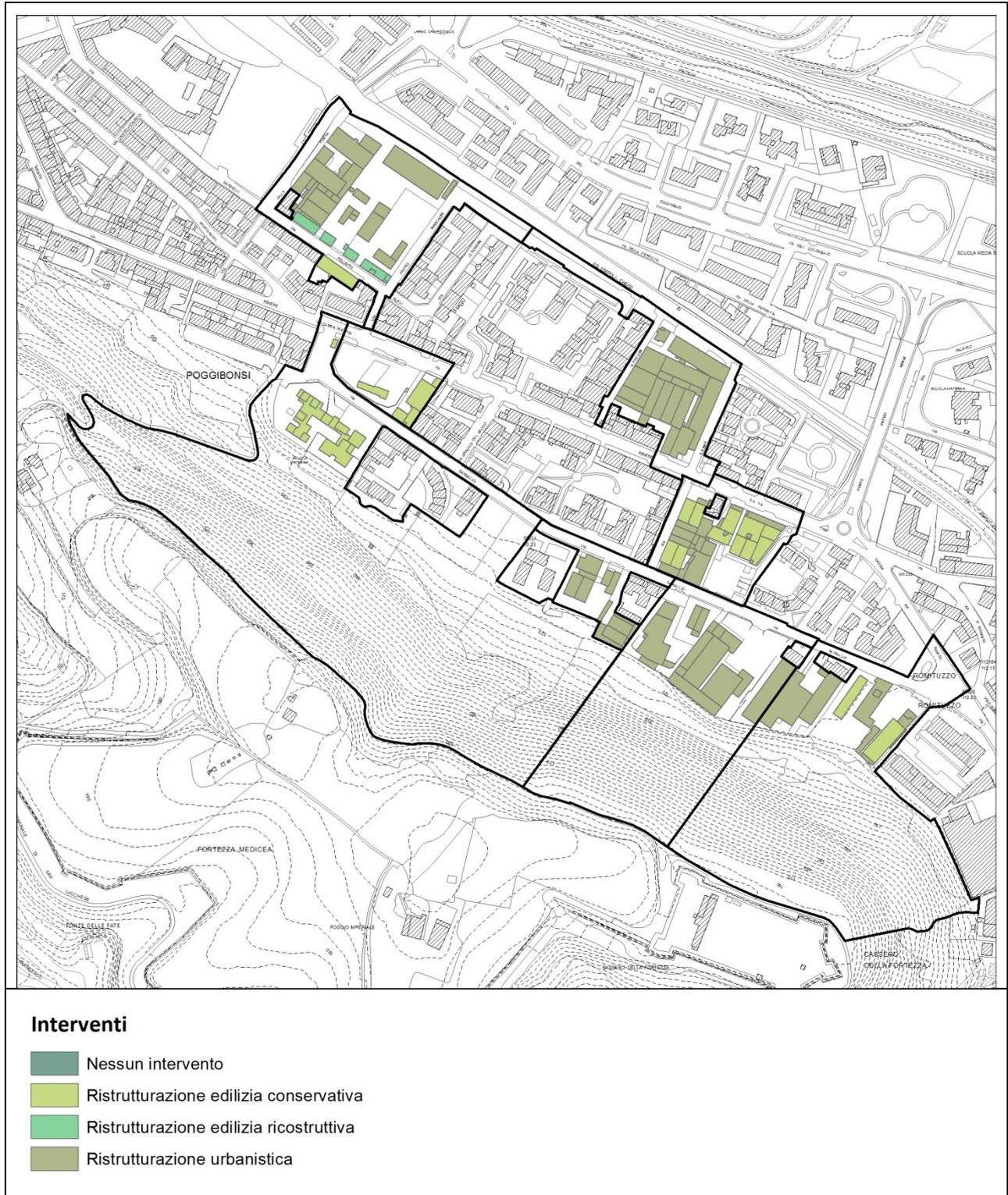


Fig. 73 – Categorie di intervento dell'area di rigenerazione urbana 1

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L. complessivi	
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alla varie destinazioni d'uso	
Premialità morfologico funzionale massimo 25%	≤ 10 % della S.U.L. esistente (≤ 1.900 mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 15 % della S.U.L. esistente (≤ 2.900 mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	24.750 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$19.876 \times 35\% = 6.956,6 \text{ mq}$ $1.900 + 2.900 = 4.800 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% < \sum S.U.L. \text{ premialità}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 6- "VIA SAN GALLO – ENEL"

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado



Fig. 74 – Perimetrazione dell'area di rigenerazione 6 – Scala 1:2.000



Fig. 75 – Altezza degli edifici esistenti nell’area di rigenerazione urbana 1

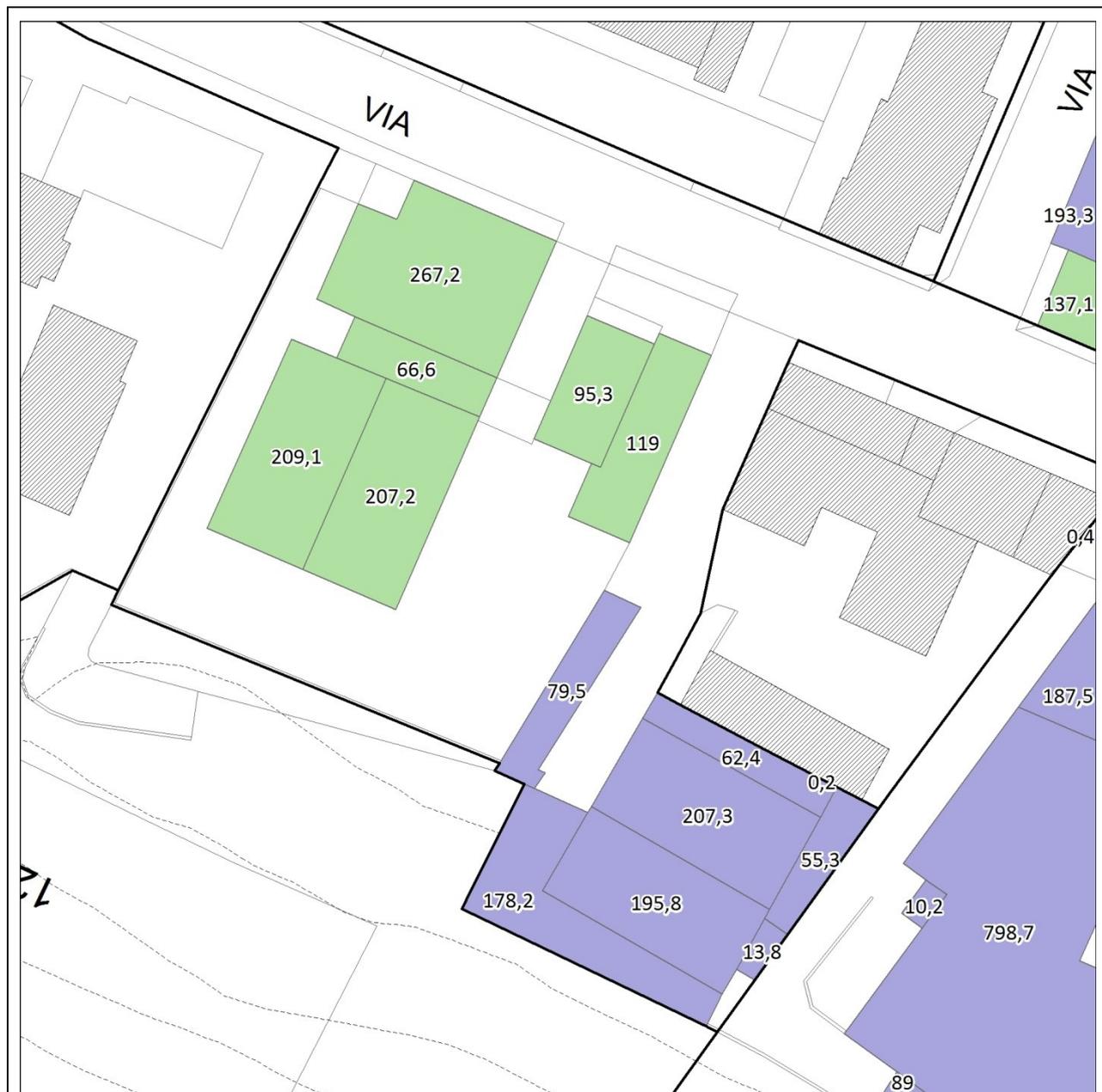


Fig. 76 – Superficie coperta degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1



Fig. 77 – Volume degli edifici esistenti n

Descrizione		
Dati rilevanti dell'area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>Superficie territoriale</i>	mq
	<i>Volume</i>	mc
		mc
		Totale: mc
	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	mq

		m ^q Totale: m^q
	<i>Superficie coperta</i>	m^q
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	m /
Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Non presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente



1. Prospetto tergale edifici su parcheggio pubblico in via di Sangallo



2. Prospetto principale edifici su S.R. n. 2 Cassia



3. Angolo S.R. n. 2 Cassia con via Sant'Anna

Fig. 78 – Inquadramento fotografico dell'area di rigenerazione urbana 1

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	La rete viaria è inadeguata sia da un punto di vista fisico, sia da un punto di vista distributivo e pertanto, la mancanza di organizzazione manifesta la carenza quali-quantitativa di aree a parcheggio e degli spazi pubblici in generale.
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le	

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- a) *La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfo - tipologico con il tessuto urbano consolidato.*
- b) *Il recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano.*
- c) *La compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari.*

- d) *Il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, tenuto conto altresì di quanto stabilito dall'articolo 63 della L.R. 65/2014.*

- e) *L'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili.*
 - Riqualificazione dell'involucro degli edifici
 - Gestione condominiale degli impianti termo sanitari
 - Perseguimento degli indirizzi delle Linee guida A.P.E.A
- f) *Il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo- pedonale.*
 - Miglioramento della climatizzazione ambientale dell'area
- g) *Gli interventi finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi.*
- h) *La riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.*

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: $\leq 40\%$ della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	L'altezza massima è pari a quella dell'estradosso del cavalcavia nel punto massimo in modo da non interferire con lo skyline da questo determinato
Destinazioni ammissibili	Non è ammessa la destinazione residenziale. Non è ammessa la destinazione produttiva legata alle aziende insalubri di prima classe	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione delle infrastrutture carrabili e degli standard a parcheggio, a verde e dell'area destinata allo Skatepark	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	Riqualificazione del rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità $\geq 50\%$ Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica Riqualificazione energetica degli edifici Piantumazione di alberature autoctone	

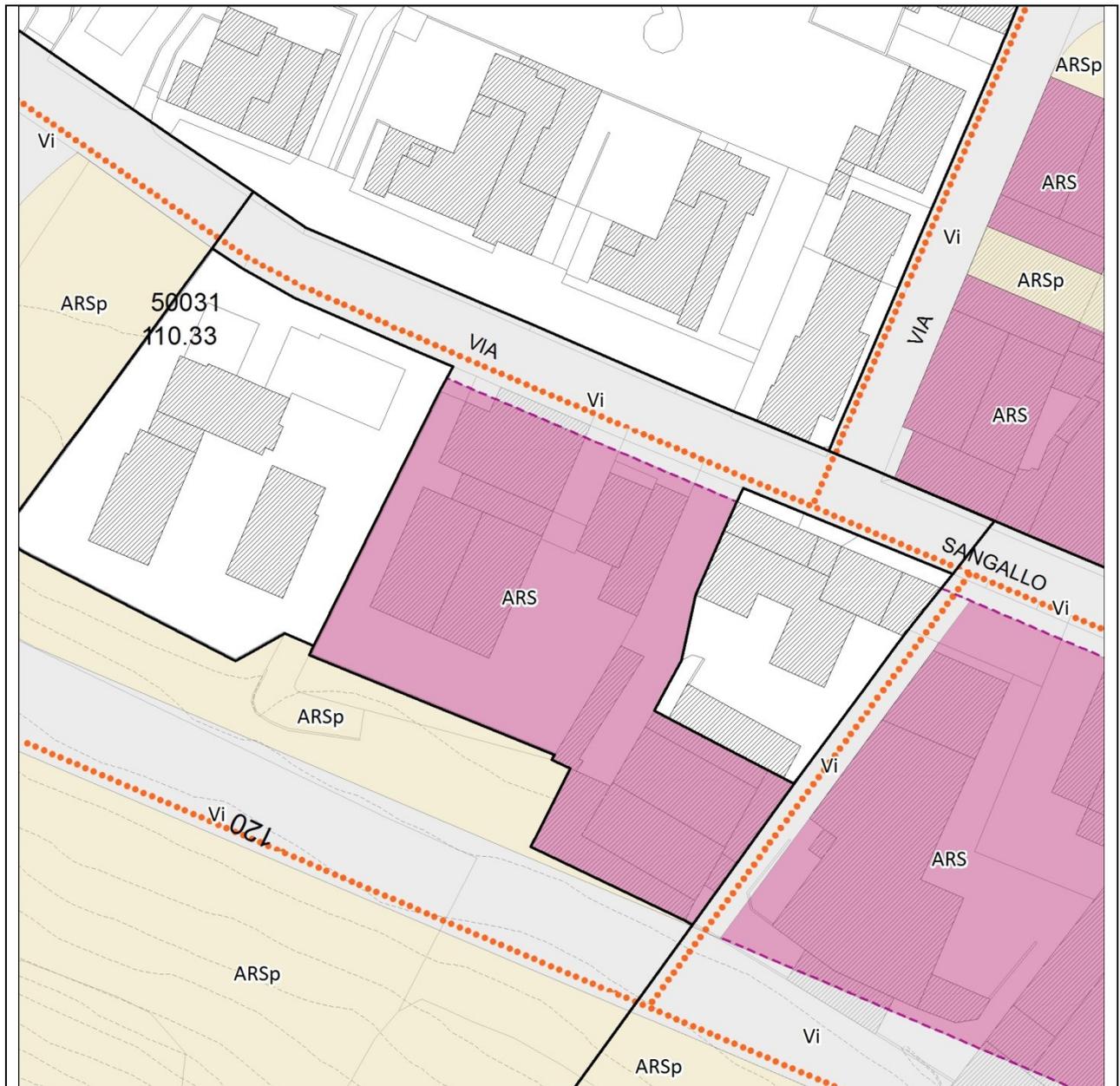


Fig. 79 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 6 – Scala 1:2.000

LEGENDA	CODIFICA LEGENDA
<p>--- Allineamento fronte</p>	<p>Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche</p>
<p>..... Viabilità ciclopedonale</p>	<p>Mobilità lenta ciclabile</p>
<p>ARC</p>	<p>ARC: area di riqualificazione delle connessioni</p>
<p>ARS</p>	<p>ARS: area di reperimento del sedime edificatorio</p>
<p>ARSp</p>	<p>ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico</p>
<p>Vi</p>	<p>Vi: viabilità (carrabile, pedonale)</p>

Fig. 80 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 6

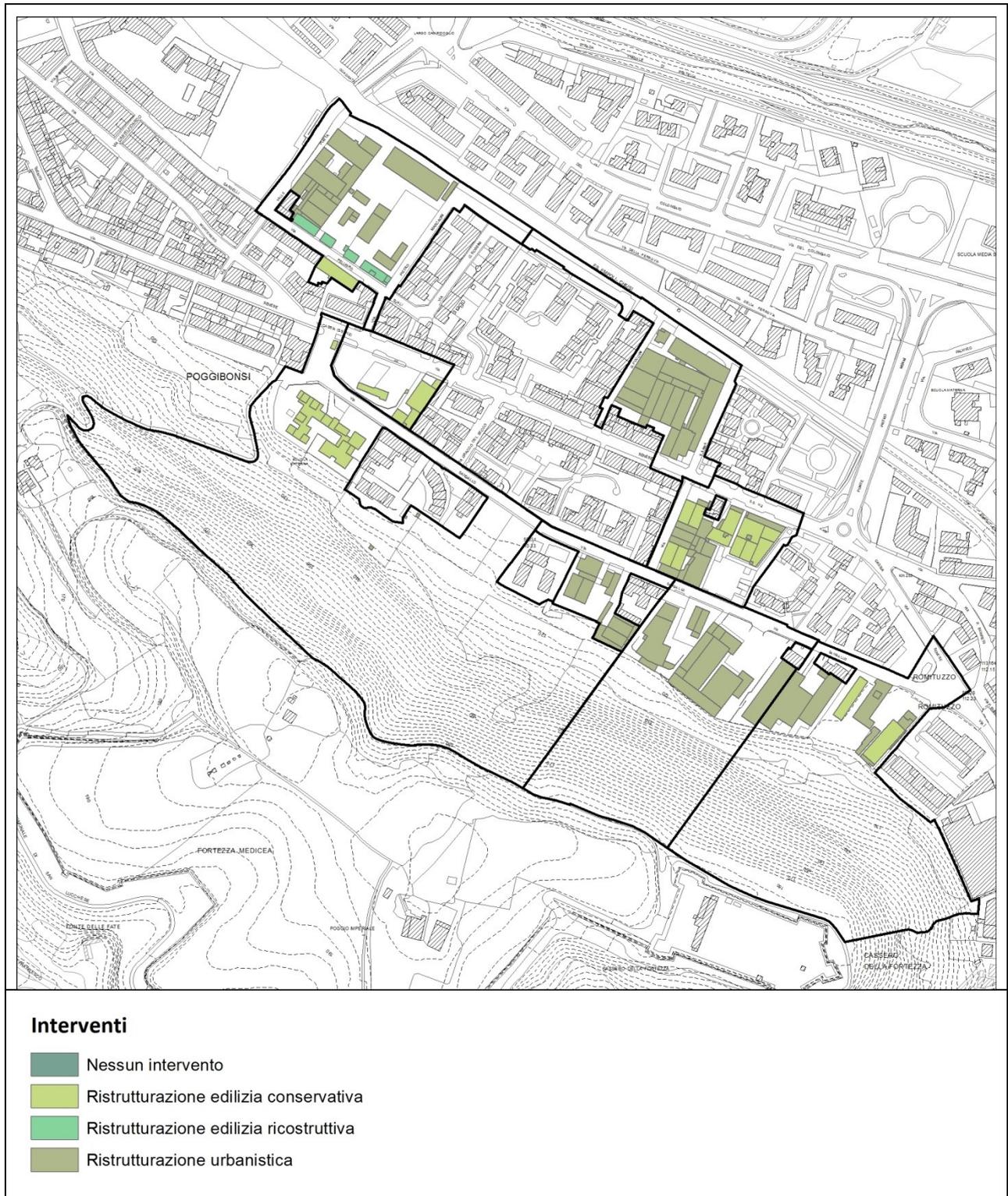


Fig. 81 – Categorie di intervento dell'area di rigenerazione urbana 1

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L. complessivi	
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alla varie destinazioni d'uso	
Premialità morfologico funzionale massimo 25%	≤ 10 % della S.U.L. esistente (≤ 1.900 mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 15 % della S.U.L. esistente (≤ 2.900 mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	24.750 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$19.876 \times 35\% = 6.956,6 \text{ mq}$ $1.900 + 2.900 = 4.800 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% < \sum S.U.L. \text{ premialità}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi



Fig. 83 – Altezza degli edifici esistenti nell’area di rigenerazione urbana 1

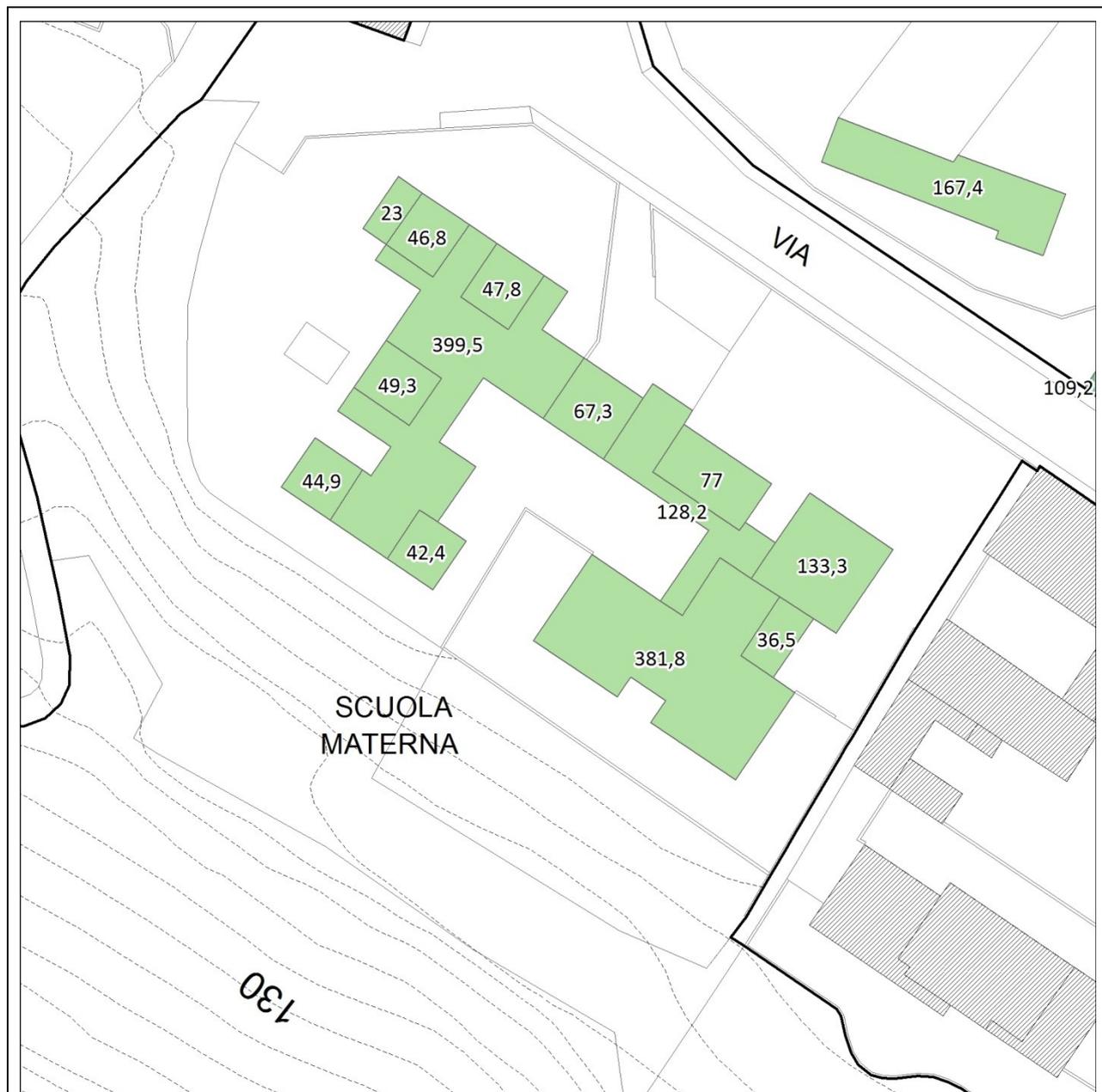


Fig. 84 – Superficie coperta degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1

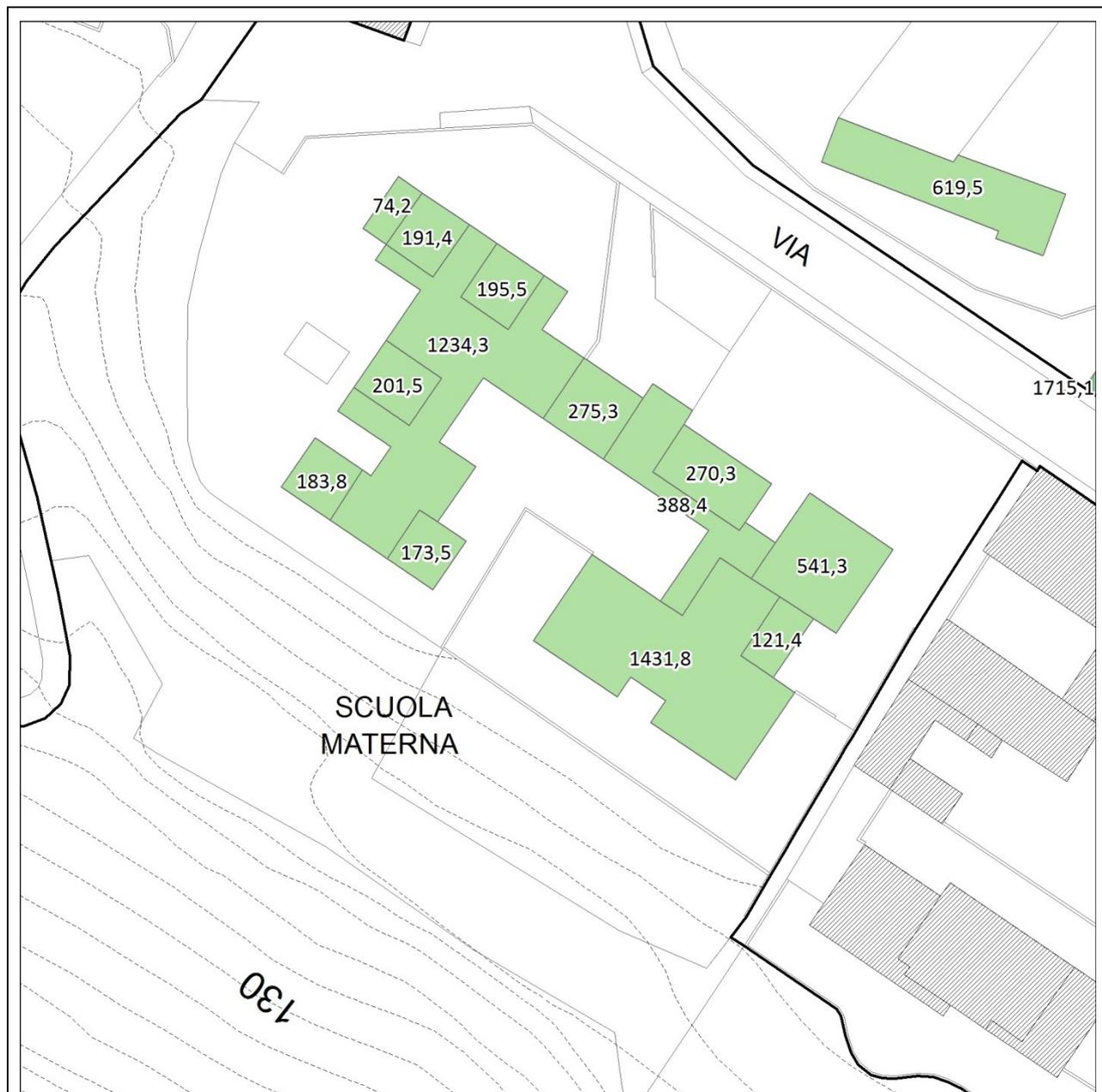


Fig. 85 – Volume degli edifici esistenti n

Descrizione		
Dati rilevanti dell'area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>Superficie territoriale</i>	mq
	<i>Volume</i>	mc
		mc
		Totale: mc

	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	mq mq Totale: mq
	<i>Superficie coperta</i>	mq
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	m /
Destinazioni d'uso presenti <small>(desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)</small>	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Non presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente



1. Prospetto tergale edifici su parcheggio pubblico in via di Sangallo



3. Angolo S.R. n. 2 Cassia con via Sant'Anna

Fig. 86 – Inquadramento fotografico dell'area di rigenerazione urbana 1

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	La rete viaria è inadeguata sia da un punto di vista fisico, sia da un punto di vista distributivo e pertanto, la mancanza di organizzazione manifesta la carenza quali-quantitativa di aree a parcheggio e degli spazi pubblici in generale.
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- y) *La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfo - tipologico con il tessuto urbano consolidato.*
- z) *Il recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano.*
- aa) *La compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari.*
- bb) *Il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, tenuto conto altresì di quanto stabilito dall'articolo 63 della L.R. 65/2014.*
- cc) *L'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili.*
- dd) *Il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo- pedonale.*
- Miglioramento della climatizzazione ambientale dell'area
- ee) *Gli interventi finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi.*
- ff) *La riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.*

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: ≤ 40% della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	L'altezza massima è pari a quella dell'estradosso del cavalcavia nel punto massimo in modo da non interferire con lo skyline da questo determinato
Destinazioni ammissibili	<p>Non è ammessa la destinazione residenziale.</p> <p>Non è ammessa la destinazione produttiva legata alle aziende insalubri di prima classe</p>	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione delle infrastrutture carrabili e degli standard a parcheggio, a verde e dell'area destinata allo Skatepark	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	<p>Riqualificazione del rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità ≥ 50%</p> <p>Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica</p> <p>Riqualificazione energetica degli edifici</p> <p>Piantumazione di alberature autoctone</p>	

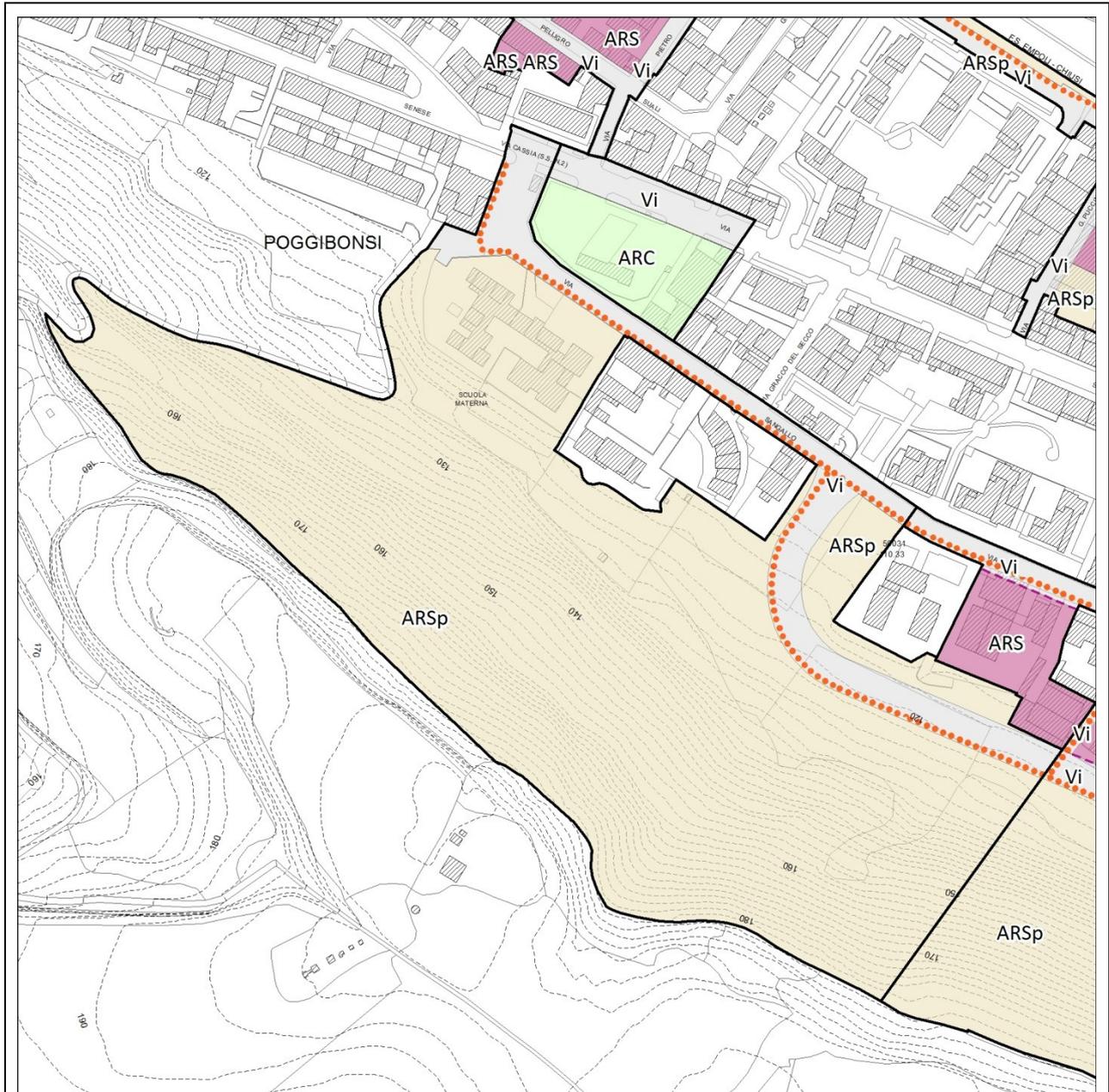


Fig. 87 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 7 – Scala 1:3.000

LEGENDA	CODIFICA LEGENDA
<p>--- Allineamento fronte</p>	<p>Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche</p>
<p>..... Viabilità ciclopedonale</p>	<p>Mobilità lenta ciclabile</p>
<p>ARC</p>	<p>ARC: area di riqualificazione delle connessioni</p>
<p>ARS</p>	<p>ARS: area di reperimento del sedime edificatorio</p>
<p>ARSp</p>	<p>ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico</p>
<p>Vi</p>	<p>Vi: viabilità (carrabile, pedonale)</p>

Fig. 88 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 7

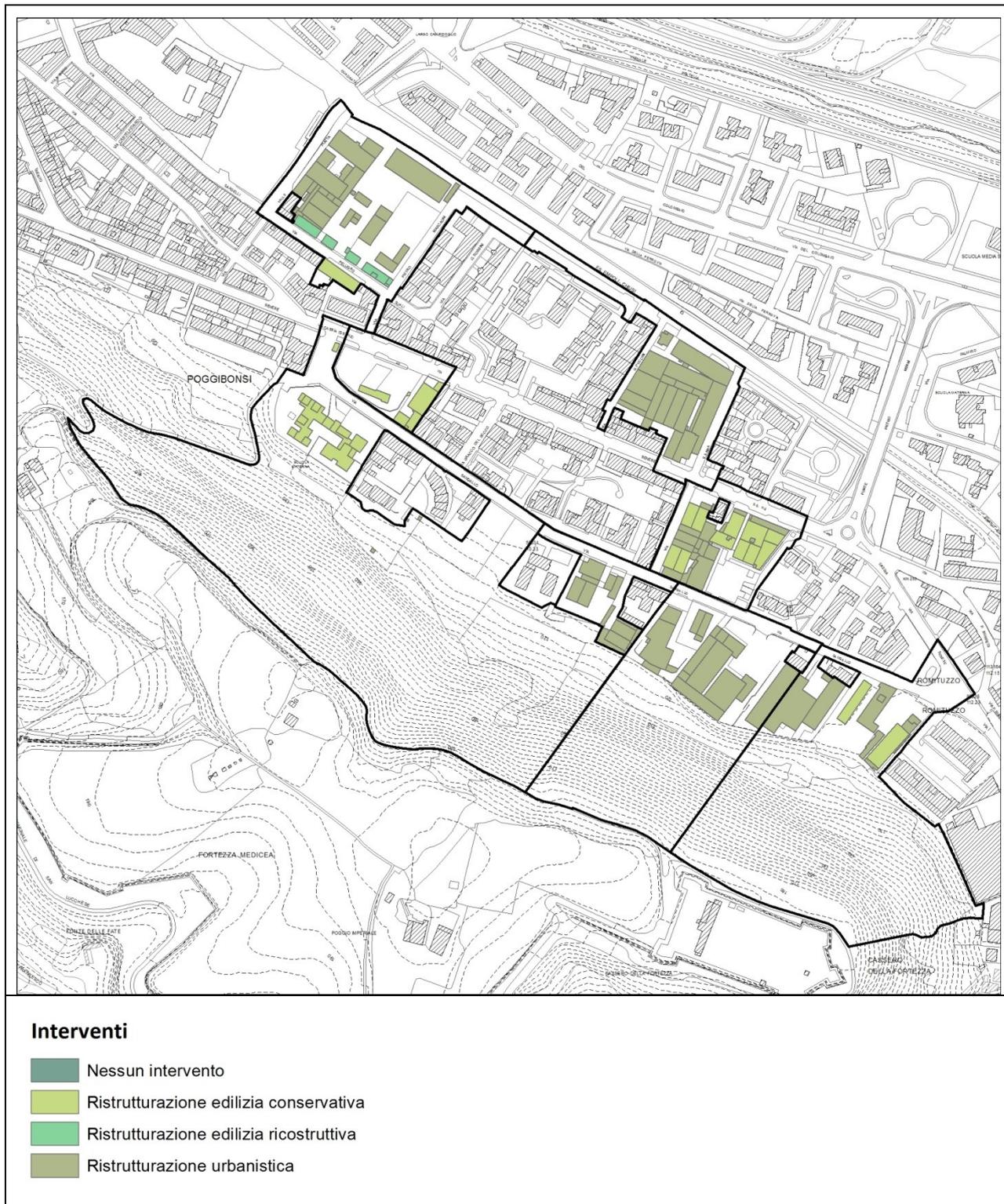


Fig. 89 – Categorie di intervento dell'area di rigenerazione urbana 1

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L. complessivi	
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alle varie destinazioni d'uso	
Premialità morfologico funzionale massimo 25%	≤ 10 % della S.U.L. esistente (≤ 1.900 mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 15 % della S.U.L. esistente (≤ 2.900 mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	24.750 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$19.876 \times 35\% = 6.956,6 \text{ mq}$ $1.900 + 2.900 = 4.800 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% < \sum S.U.L. \text{ premialità}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi

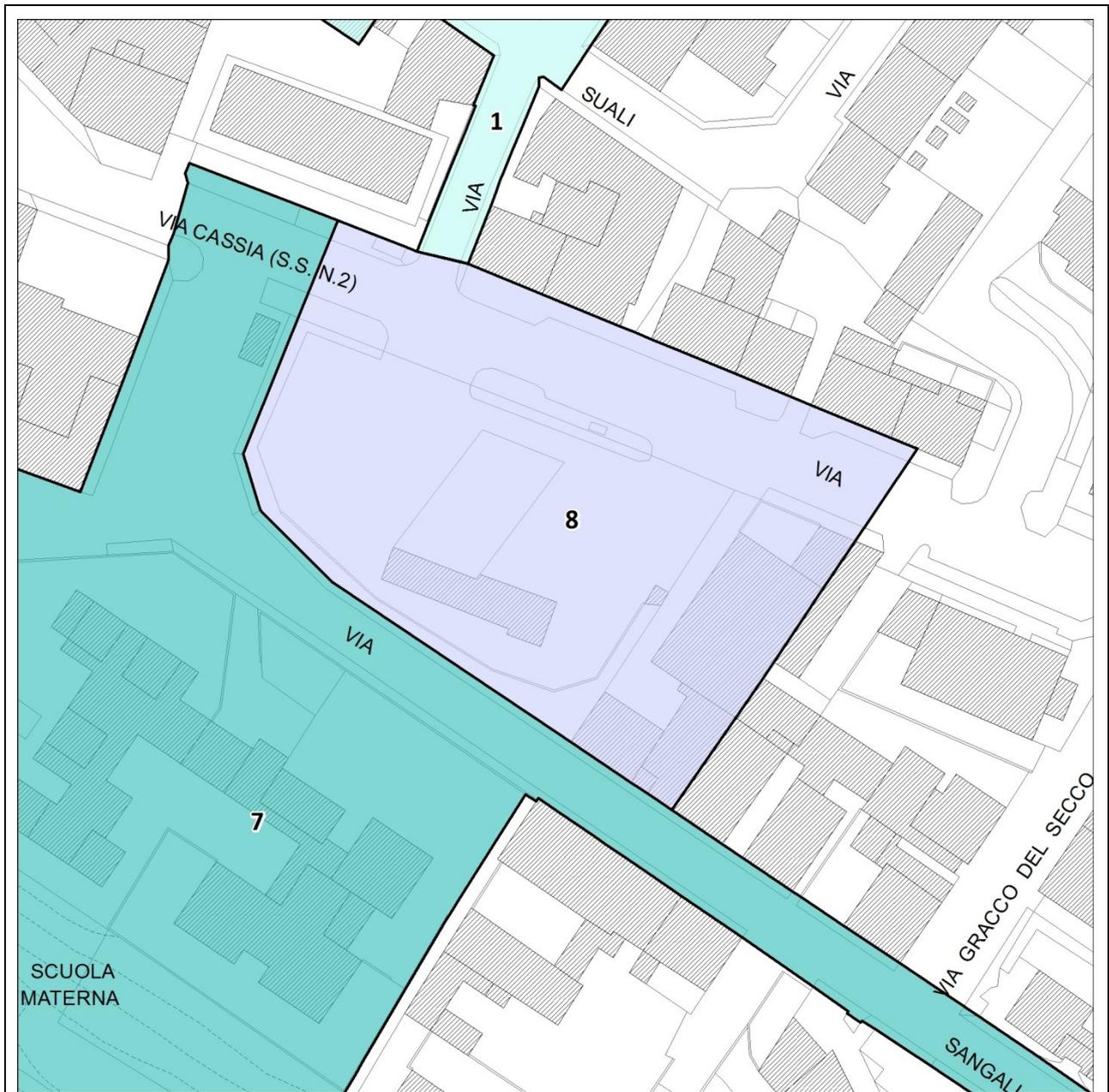
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 8 - "VIA SAN GALLO – DISTRIBUTORE"**1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado**

Fig. 90 – Perimetrazione dell'area di rigenerazione 8 – Scala 1:3.000



Fig. 91 – Altezza degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1



Fig. 92 – Superficie coperta degli edifici esistenti nell'area di rigenerazione urbana 1



Fig. 93 – Volume degli edifici esistenti n

Descrizione		
Dati rilevanti dell'area di intervento	<i>Superficie territoriale</i>	mq
	<i>Volume</i>	mc

(desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)		mc Totale: mc
	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	m ² m ² Totale: m²
	<i>Superficie coperta</i>	m²
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	m /
Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Non presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente

	
<p>1. Prospetto tergale edifici su parcheggio pubblico in via di Sangallo</p>	<p>2. Prospetto principale edifici su S.R. n. 2 Cassia</p>

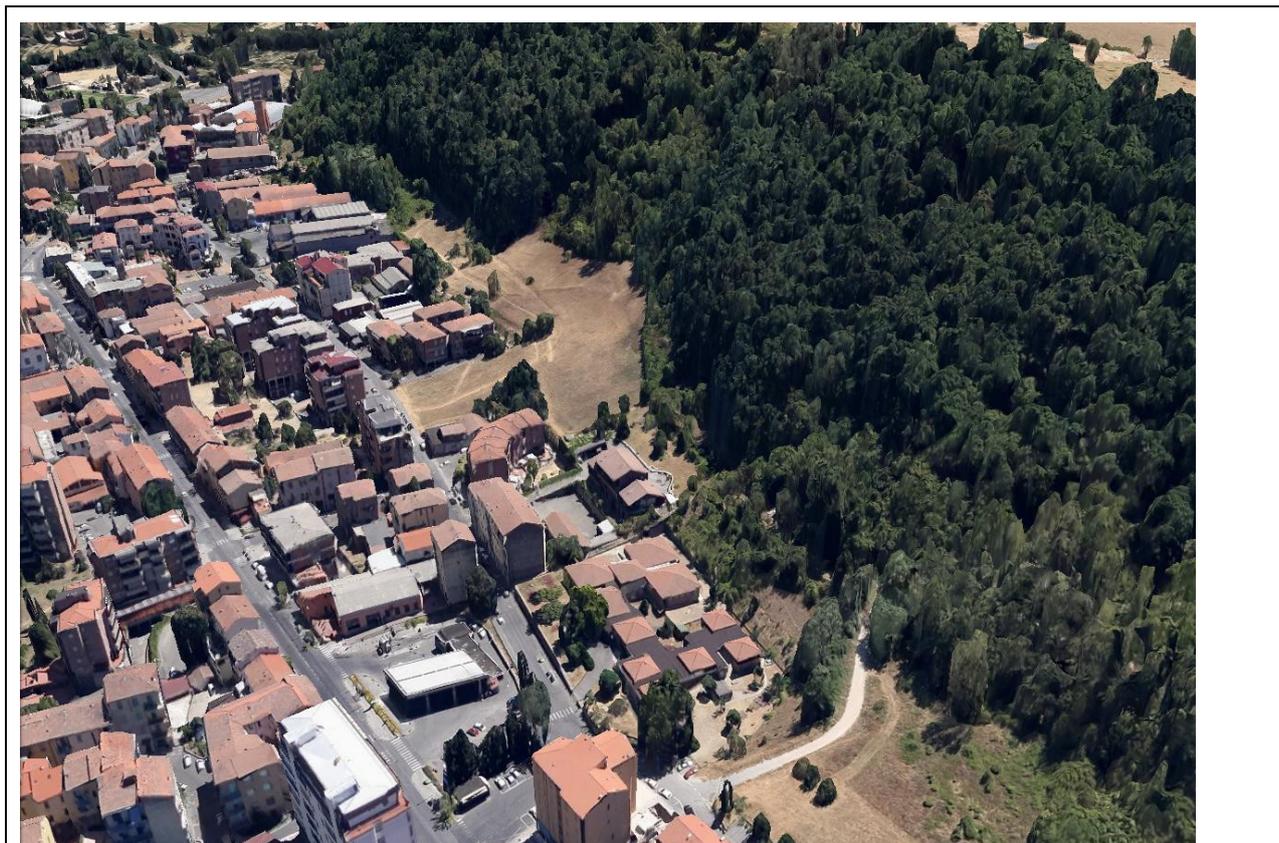


Fig. 94 – Inquadramento fotografico dell'area di rigenerazione urbana 1

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
<p>a) degrado urbanistico, per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;</p>	<p>La rete viaria è inadeguata sia da un punto di vista fisico, sia da un punto di vista distributivo e pertanto, la mancanza di organizzazione manifesta la carenza quali-quantitativa di aree a parcheggio e degli spazi pubblici in generale.</p>
<p>b) degrado fisico, per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;</p>	
<p>c) degrado igienico, per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;</p>	

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- a) *La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfo - tipologico con il tessuto urbano consolidato.*
-
- b) *Il recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano.*
- c) *La compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari.*
- d) *Il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, tenuto conto altresì di quanto stabilito dall'articolo 63 della L.R. 65/2014.*
- e) *L'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili.*
- f) *Il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo- pedonale.*
-
- g) *Gli interventi finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi.*
- h) *La riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.*

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: ≤ 40% della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	L'altezza massima è pari a quella dell'estradosso del cavalcavia nel punto massimo in modo da non interferire con lo skyline da questo determinato
Destinazioni ammissibili	Non è ammessa la destinazione residenziale. Non è ammessa la destinazione produttiva legata alle aziende insalubri di prima classe	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione delle infrastrutture carrabili e degli standard a parcheggio, a verde	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	Riqualificazione del rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità ≥ 50% Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica Riqualificazione energetica degli edifici Piantumazione di alberature autoctone	



Fig. 95 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 8 – Scala 1:3.000

LEGENDA	CODIFICA LEGENDA
<p>--- Allineamento fronte</p>	<p>Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche</p>
<p>..... Viabilità ciclopedonale</p>	<p>Mobilità lenta ciclabile</p>
<p>ARC</p>	<p>ARC: area di riqualificazione delle connessioni</p>
<p>ARS</p>	<p>ARS: area di reperimento del sedime edificatorio</p>
<p>ARSp</p>	<p>ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico</p>
<p>Vi</p>	<p>Vi: viabilità (carrabile, pedonale)</p>

Fig. 96 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 8

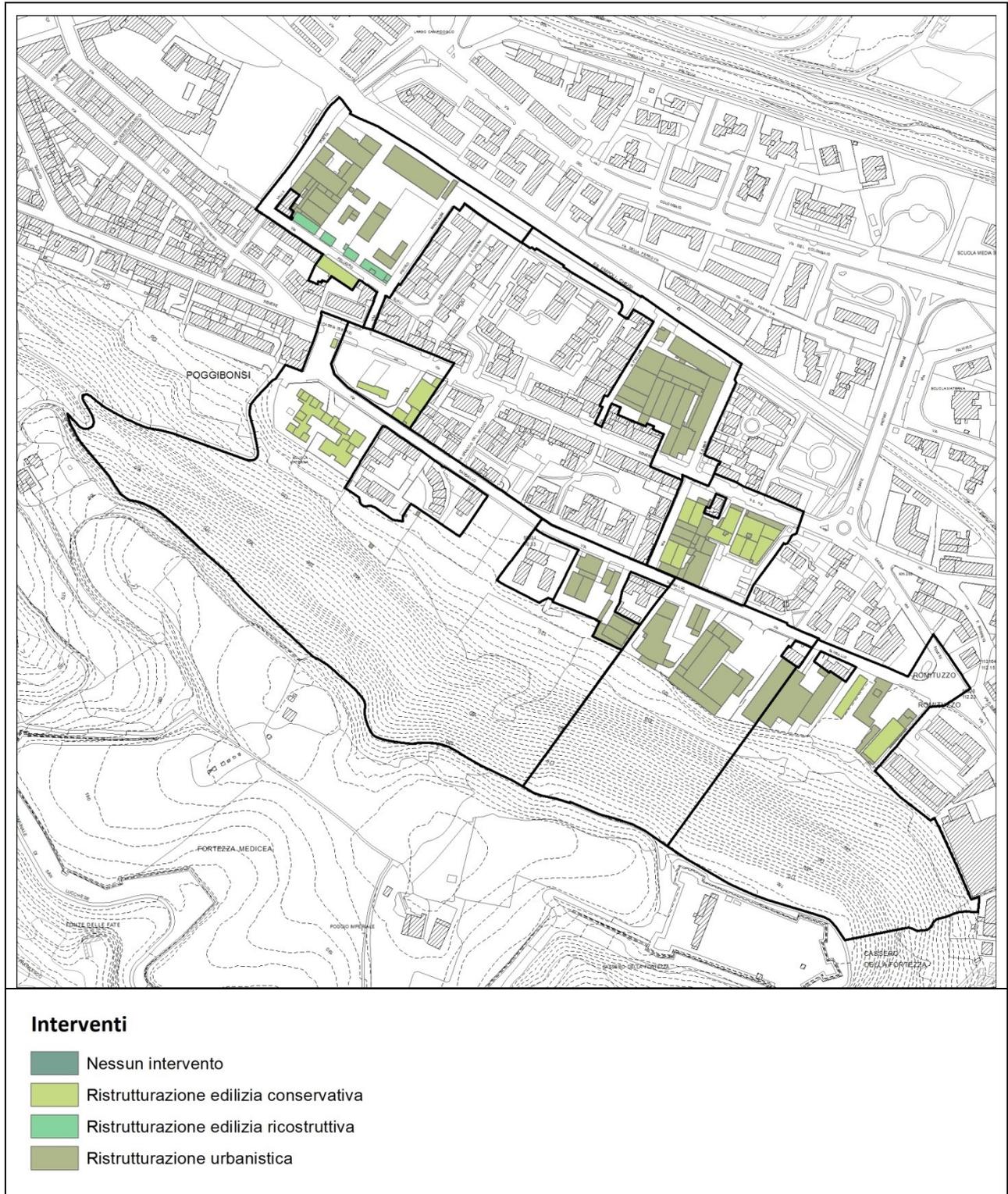


Fig. 97 – Categorie di intervento dell'area di rigenerazione urbana 1

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L. complessivi	
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alle varie destinazioni d'uso	
Premialità morfologico funzionale massimo 25%	≤ 10 % della S.U.L. esistente (≤ 1.900 mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 15 % della S.U.L. esistente (≤ 2.900 mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	24.750 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$19.876 \times 35\% = 6.956,6 \text{ mq}$ $1.900 + 2.900 = 4.800 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% < \sum S.U.L. \text{ premialità}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi