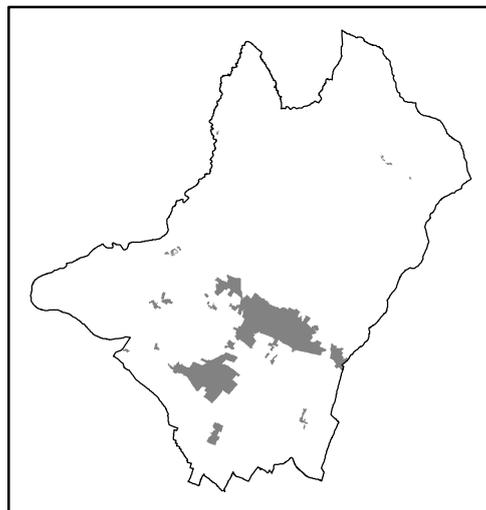


Variante semplificata n.11.i al R.U.

Variante contestuale al Piano di lottizzazione dell'area TR26 - SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato attuale e modificato



ELAB. 3

ADOZIONE con Del.C.C. n. del



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Francesco Del Siena

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

AREE DI TRASFORMAZIONE TR26- STATO ATTUALE	6
TR26 Pocaia	7
AREE DI TRASFORMAZIONE TR26- STATO MODIFICATO	13
TR26 Pocaia	14

PREMESSA

Il presente elaborato è parte integrante del Regolamento urbanistico e del Rapporto Ambientale ed è redatto in specifica relazione alle singole azioni previste dal RU di cui ne costituisce esito valutativo ai fini della Valutazione ambientale strategica.

Il modello di scheda elaborato per i singoli interventi previsti nel R.U. di Sansepolcro, a supporto del procedimento urbanistico in tutte le sue fasi, è strutturato in due parti.

La prima parte ha una natura conoscitiva dell'area di intervento da cui scaturisce la relativa scheda normativa di intervento. Ogni scheda è strutturata in sezioni specifiche di cui si riporta una breve descrizione.

All'inizio di ogni scheda una tabella riporta sinteticamente i dati essenziali dell'area in esame, individuata da un inquadramento su foto aerea del 2010.

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONE D'USO		
TRXX YYYYYY	SANSEPOLCRO XXXXXX	R	P	C	TR	D	S

Nel campo "scheda" è inserita la denominazione dell'intervento con un codice univoco. La colorazione del campo, in riferimento all'art. 6 delle N.T.A. del Piano strutturale sintetizza la tipologia di intervento:

Tipologia Intervento	
TR	TRASFORMAZIONE
TRpr	TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
RQ	RIQUALIFICAZIONE

Nel campo "localizzazione" è inserita l'ubicazione dell'intervento in riferimento alla toponomastica della cartografia tecnica regionale.

Nel campo "destinazione d'uso", in riferimento all'art. 4 delle N.T.A. del Piano strutturale sono sintetizzate le finalità degli interventi, messi in evidenza con la colorazione del campo di riferimento:

Destinazione d'Uso	
R	RESIDENZIALE
P	PRODUTTIVO
C	COMMERCIALE PER MEDIE/GRANDI STRUTTURE DI VENDITA
TR	TURISTICO RICETTIVA
D	DIREZIONALE
S	STANDARD

Il lavoro di comparazione/verifica degli obiettivi di ogni singolo intervento con le strategie di Piano strutturale e del Regolamento urbanistico riportano sinteticamente solo la numerazione degli obiettivi a cui si riferiscono, la quale è esplicitata nel Rapporto ambientale.

In ognuna delle schede è riportata un'analisi sintetica ricognitiva delle invarianti strutturali e dei vincoli ricadenti in ciascuna area di intervento. Tale elencazione ha valore puramente ricognitivo e pertanto necessita delle verifiche specifiche in fase di attuazione. Ognuna delle aree di progetto è rappresentata in un estratto cartografico di inquadramento con le invarianti strutturali di cui a seguire è riportata la legenda.

LEGENDA INVARIANTI

LEGENDA

Aree naturali di pregio

-  S.I.C. (pSIC) n. 78 Alpe della Luna
-  Riserva Naturale Provinciale Alpe della Luna
-  Aree umide del Tevere
-  A.N.P.I.L. Golena del Tevere
-  Aree umide laghetti delle ex cave

Emergenze geologiche

-  Aree di interesse geologico rappresentativo
-  Aree di interesse geologico segnalate
-  Cascata
-  Sorgente minerale

Aree Boscate

-  Aree boscate

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

-  Alberature isolate
-  Filari alberati

Reticolo idrografico e vegetazione ripariale

-  Reticolo idrografico
-  Opere di difesa idraulica
-  Vegetazione ripariale
-  D. Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 let. b
-  D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c

Patrimonio edilizio esistente di matrice storica

-  Edificato di matrice storica

Aree di tutela paesaggistica

-  Aggregato
-  Edificio specialistico
-  Struttura urbana
-  Villa

Pertinenze di edifici monumentali

-  Pertinenze di edifici monumentali

Parchi e giardini

-  Parchi e giardini

Pertinenze di edifici rurali storici

-  Pertinenze

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

-  Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Aree con sistemazioni agrarie storiche

-  Area ciglionata
-  Area ciglionata
-  Area terrazzata

Opere di difesa idraulica

-  Opere di difesa idraulica

Viabilità storica, percorsi escursionistici e di pregio

-  Viabilità storica e/o di valore escursionistico

Tratti di percorsi panoramici

-  Viabilità di valore panoramico
-  Potenziale panoramico

A seguire la scheda riporta i dati urbanistici di progetto dell'area e delle caratteristiche di ogni singolo intervento supportate da uno schema progettuale per quelle la cui complessità o importanza strategica lo richiedesse.

LEGENDA SCHEMI PROGETTUALI

	cessione
	manifestazione
	museo
	parcheggio sotterraneo
	sedime
	turistico
	verde
	verde vincolato
	viabilita
	parcheggio
	edificio da demolire
	museo
	turistico ricettivo

RQ31

- 1, stazione ferroviaria
- 5, passerella pedonale in ferro
- 4, ciclostazione (nuova edificazione 140 mq)
- 2, servizi all'autostazione e info (recupero)
- 3, autostazione

RQ17

- 1, edificio da demolire con s.u.l. da trasferire in aree di proprietà comunale
- 2, edificio da recuperare con compensazione della s.u.l. da trasferire in aree di proprietà comunale

La seconda parte è rappresentata dalla matrice degli effetti nella quale in riferimento agli obiettivi e agli effetti attesi, la singola azione è valutata nella colonna degli “*effetti dell’azione specifica*” del Regolamento urbanistico secondo la seguente scala di valori evidenziati dalla legenda a seguire:

Effetto azione specifico	
0	NULLO
--	MOLTO NEGATIVO
-	NEGATIVO
+-	INCERTO
+	POSITIVO
++	MOLTO POSITIVO

In relazione all'effetto specifico viene resa una valutazione di compatibilità del medesimo in relazione alla dimensione ambientale analizzata pervenendo alla seguente scala di valori:

Valutazione di compatibilità	
-	MEDIA
X	INDIRIZZATA
↑	ALTA

Nel caso in cui il risultato della compatibilità dell'azione risulti indirizzata vengono fornite le prescrizioni necessarie alla realizzazione dell'intervento nella colonna denominata "indirizzi di compatibilità o compensazione". Tali prescrizioni ottemperano inoltre quali risposte alle possibili criticità evidenziate in relazione alle strategie di Piano strutturale e Regolamento urbanistico, nonché alle relazioni specifiche con la vincolistica interferente nell'ambito di intervento. Nella colonna in oggetto sono riportati specifici indirizzi oltre ai rimandi alle prescrizioni generali riportate nel Rapporto ambientale e nelle norme tecniche di attuazione.

Nell'ultima sezione della scheda viene riportato uno schema con un set di indicatori ritenuti significativi per valutare la pressione sulle risorse dovute all'aumento di carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico.

Lo schema indica il valore del fabbisogno idrico annuo, gli afflussi fognari, i rifiuti solidi urbani prodotti, il fabbisogno elettrico calcolati secondo le formule a seguito esposte:

- **Abitante equivalente:** l'elemento fondamentale per la definizione di criteri per la valutazione degli effetti potrà essere l'incremento della popolazione residente. Si ipotizza in media ad ogni abitante equivalente corrispondono 38,5 mq di nuova S.U.L. Inoltre si ipotizza una media di 2,34 abitanti per alloggio;
- **Fabbisogno idrico:** si è ritenuta corretta una stima basata su un consumo di 172 lt/abitante/giorno, per poi pervenire al consumo totale in termini di lt/annui di 62.780 lt/abitante/anno;
- **Afflussi fognari teorici:** $((\text{abitanti} \times 62.780 \text{lt/anno} \times 0,8) / 86400) \times 2,25$, con coefficiente maggiorativi di 2,25, applicato al termine di lt/sec totale diminuito del 20%;
- **Rifiuti solidi urbani:** riprendendo i dati dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse aggiornati al 2012, si è considerata una produzione teorica pari a 660 Kg/abitante/anno;
- **Elettricità:** con riferimento al rapporto sullo stato dell'Ambiente della Provincia di Arezzo dell'anno 2000, si è considerato un consumo di energia elettrica pari a 8.209 KWh/utenza/anno.

Si precisa che la stima è stata effettuata solo nel caso di volumetrie di progetto con destinazione residenziale dal momento che volumetrie con destinazioni industriali/commerciali potrebbero mostrare differenti necessità in rapporto all'attività svolta al loro interno.

N.B.: Gli interventi TR e TRpr di dimensioni superiori a mq.1500 di SUL possono essere attuati in più Unità Minime di Intervento fermi restando gli obblighi fissati in convenzione circa l'attuazione contemporanea di specifiche parti prescritta nelle schede, degli spazi e opere a standard e della cessione gratuita di aree al comune.

Aree di trasformazione TR26- Stato attuale

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR26 Pocaia	POCAIA Strada Vicinale Pocaia, La Fiara	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 9 "Piana di Gragnano e Pocaia")

Sistema insediativo:

- valorizzazione del ruolo delle varie frazioni nelle loro specifiche identità storiche, sociali e culturali, anche tramite un deciso miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento degli standards e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che, nel corso della loro evoluzione storica, si sono determinati tra capoluogo, frazioni maggiori, centri minori ed edificato sparso, cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards; nelle previsioni di nuovi insediamenti è da evitare l'apertura di nuovi fronti edilizi in territorio rurale così come la localizzazione di aree di espansione lungo le direttrici nazionali, regionali e provinciali;
- potenziamento della funzione residenziale nell'aggregato di Pocaia garantendo comunque un dimensionamento commisurato al suo carattere di piccolo centro rurale ed evitando l'incremento degli accessi diretti sulla viabilità di accesso principale all'aggregato, costituita dalla strada comunale che dal quartiere Triglione del capoluogo raggiunge Gragnano; riqualificazione funzionale della frazione, anche attraverso l'incremento della dotazione di standards;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Differenziazione dell'offerta abitativa in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze
- differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie ...);
- garantire standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città

Azioni R.U.

La definizione spaziale delle strategie progettuali permette di localizzare i settori di recupero/trasformazione, in relazione alle diverse tipologie di intervento e alle loro connessioni con reti e aree funzionali (mobilità, aree terziarie, parchi), con riferimento alla posizione del sito, al mix funzionale, alla disponibilità di servizi pubblici, all'urbanizzazione primaria e secondaria, alle esigenze e preferenze dei futuri residenti.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO ed ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

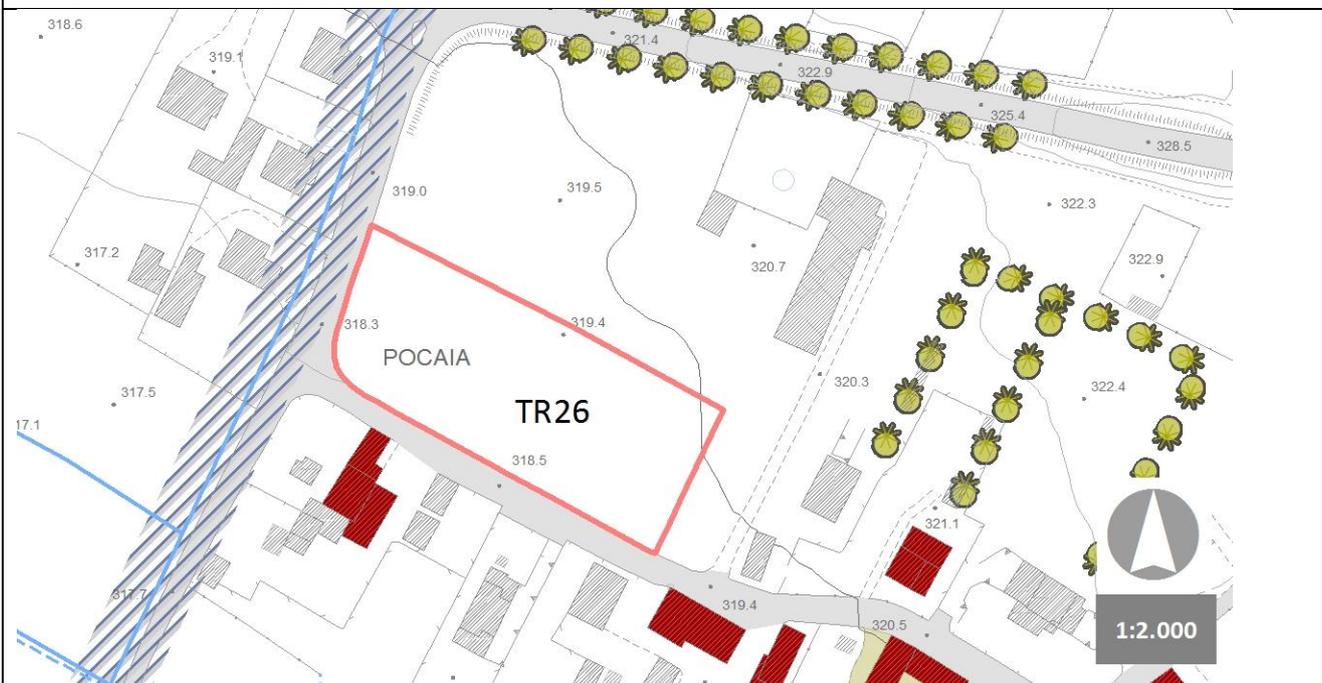
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

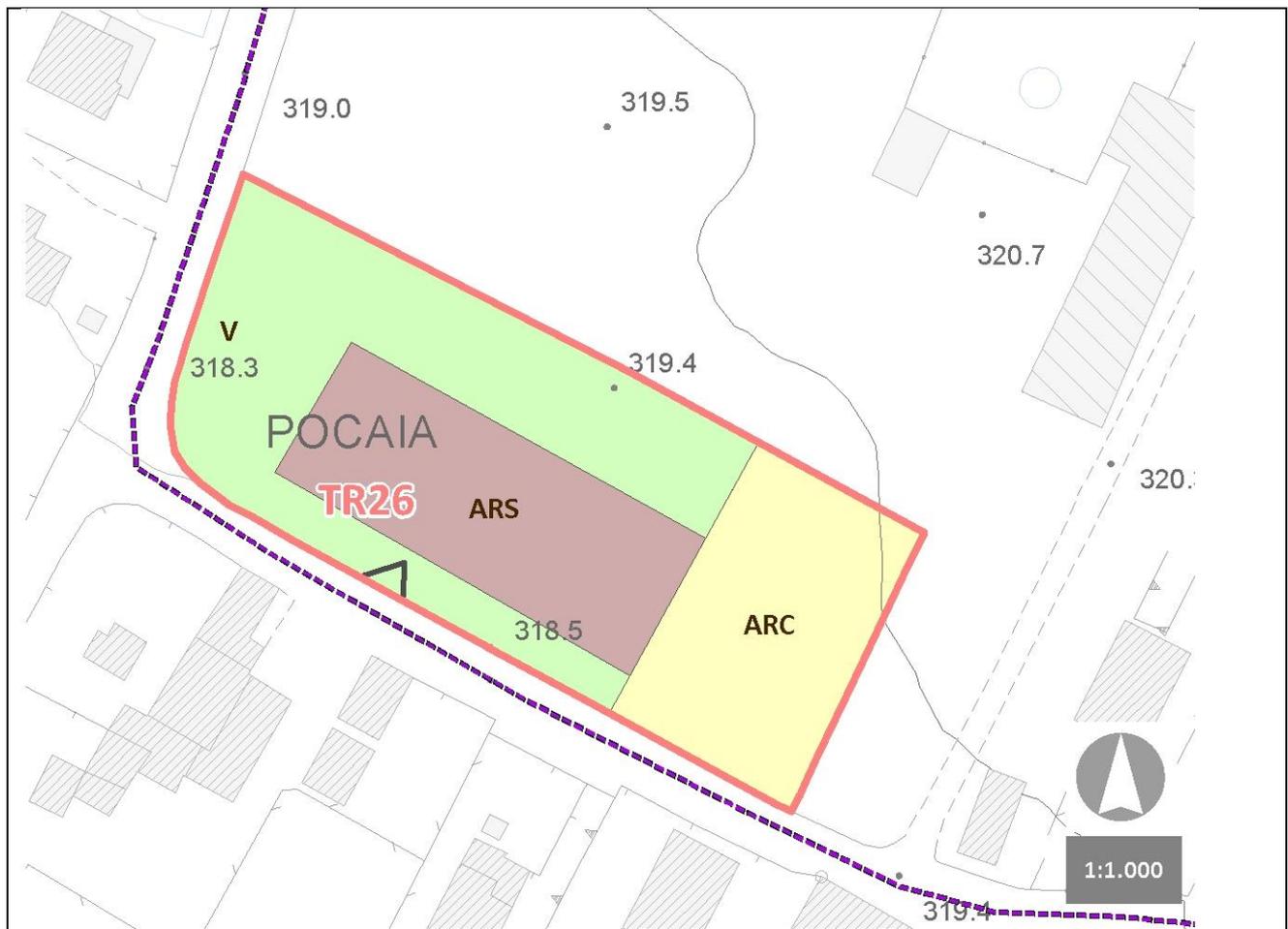
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Reticolo idrografico regionale tombato		Edificato di matrice storica		Parchi e giardini
	Edificato di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa		Viabilità di valore panoramico eccezionale
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico rilevante

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito di limitate dimensioni posto nell'aggregato di Pocaia lungo la Strada vicinale Pocaia la Fiora.	
<i>Finalità</i>	Potenziamento della funzione residenziale dell'aggregato di Pocaia attraverso la occupazione parziale di un vuoto urbano in posizione centrale rispetto all'insediamento esistente le cui aree a standard di parcheggi e verde pubblico potranno essere utilizzati anche dagli attuali residenti	
<i>Superficie territoriale</i>	4.240 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20
	<i>SUL Totale</i>	848 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	9
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo.	

SCHEMA PROGETTUALE					
	ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione		ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio		
	V - Verde privato vincolato		S - Sede stradale		P - Area a parcheggio pubblico
					Accessi
	Pista ciclabile di progetto su sede esistente		Pista ciclabile di progetto su sede propria		



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di adeguate opere di mitigazione degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti dalla E45, anche in vista di un possibile potenziamento della superstrada
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
Uso sostenibile delle risorse naturali e	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti	
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			

	gestione dei rifiuti	Tutela della risorsa idrica	-		disposti in un'area ecologica. Recupero acque meteoriche sia per gli spazi pubblici che privati ai fini irrigativi e/o per alimentazione degli scarichi dei servizi igienici.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	--+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	-	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	--+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	--+	↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario e del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovranno esprimersi preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
	ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	-
Innovazione e green economy			0		
Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	-	
Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	--+	↑	
Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	-		
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		

SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	↑	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

<i>ELEMENTI</i>	<i>QUANTITA'</i>	<i>UNITA' DI MISURA</i>
Abitanti Equivalenti	22,03	n.
Fabbisogno Idrico	1.382.790,65	Lt/anno
Afflussi fognari	28,81	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	14.537,14	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	73.881,00	kWh/ utente anno

Aree di trasformazione TR26- Stato modificato

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR26 Pocaia	POCAIA Strada Vicinale Pocaia, La Fiara	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 9 "Piana di Gragnano e Pocaia")

Sistema insediativo:

- valorizzazione del ruolo delle varie frazioni nelle loro specifiche identità storiche, sociali e culturali, anche tramite un deciso miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento degli standards e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che, nel corso della loro evoluzione storica, si sono determinati tra capoluogo, frazioni maggiori, centri minori ed edificato sparso, cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards; nelle previsioni di nuovi insediamenti è da evitare l'apertura di nuovi fronti edilizi in territorio rurale così come la localizzazione di aree di espansione lungo le direttrici nazionali, regionali e provinciali;
- potenziamento della funzione residenziale nell'aggregato di Pocaia garantendo comunque un dimensionamento commisurato al suo carattere di piccolo centro rurale ed evitando l'incremento degli accessi diretti sulla viabilità di accesso principale all'aggregato, costituita dalla strada comunale che dal quartiere Trigione del capoluogo raggiunge Gragnano; riqualificazione funzionale della frazione, anche attraverso l'incremento della dotazione di standards;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Differenziazione dell'offerta abitativa in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze
- differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie ...);
- garantire standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città

Azioni R.U.

La definizione spaziale delle strategie progettuali permette di localizzare i settori di recupero/trasformazione, in relazione alle diverse tipologie di intervento e alle loro connessioni con reti e aree funzionali (mobilità, aree terziarie, parchi), con riferimento alla posizione del sito, al mix funzionale, alla disponibilità di servizi pubblici, all'urbanizzazione primaria e secondaria, alle esigenze e preferenze dei futuri residenti.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO ed ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

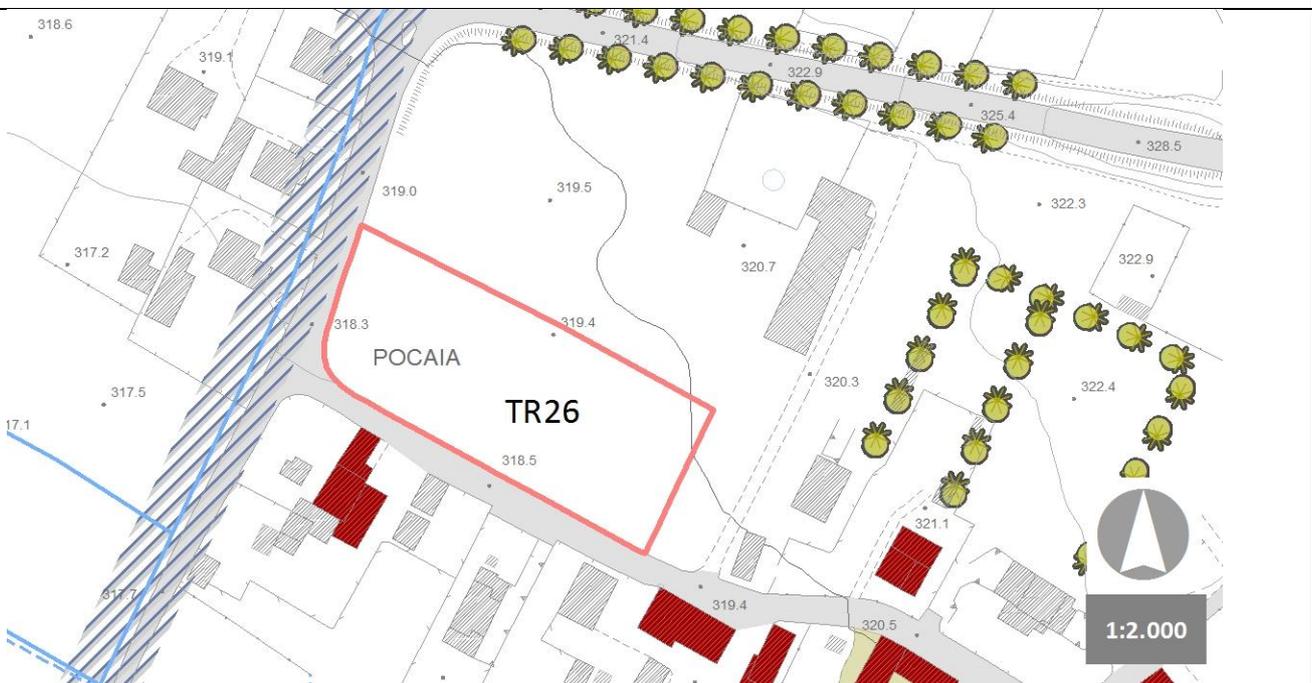
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

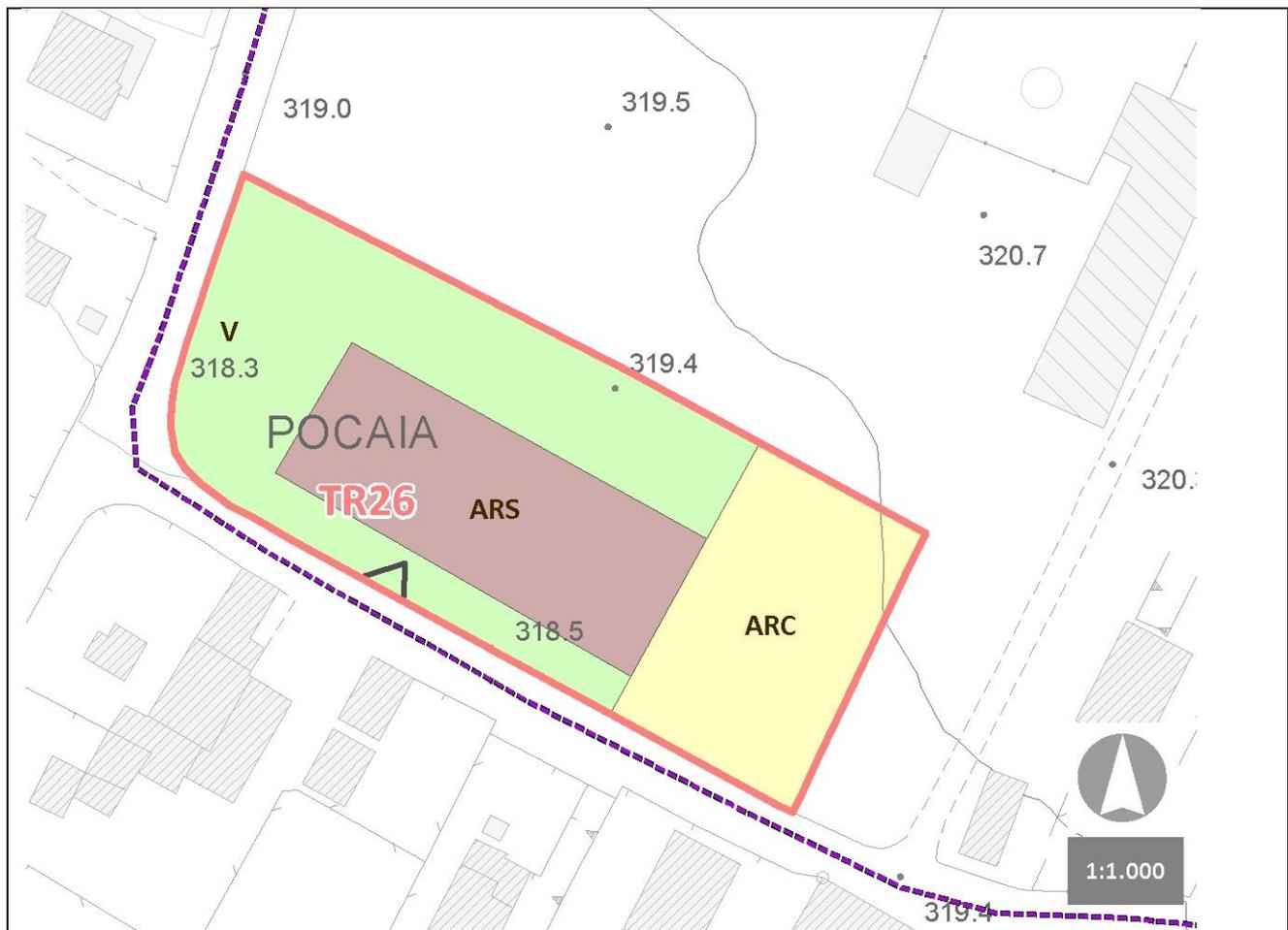
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Filare di alberi o vegetazione ripariale	Area di tutela della struttura urbana	Verde di rispetto ambientale paesaggistico
Reticolo idrografico regionale	Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale	Area boscata
Reticolo idrografico regionale tombato	Edificato di matrice storica	Area di tutela paesistica della villa
Edificato di matrice storica	Parchi e giardini	Viabilità di valore panoramico eccezionale
Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004	Viabilità di valore storico e/o escursionistico	Viabilità di valore panoramico rilevante

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito di limitate dimensioni posto nell'aggregato di Pocaia lungo la Strada vicinale Pocaia la Fiora.	
<i>Finalità</i>	Potenziamento della funzione residenziale dell'aggregato di Pocaia attraverso la occupazione parziale di un vuoto urbano in posizione centrale rispetto all'insediamento esistente le cui aree a standard di parcheggi e verde pubblico potranno essere utilizzati anche dagli attuali residenti	
<i>Superficie territoriale</i>	4.240 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 0,178
	<i>SUL Totale</i>	848 763 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	9
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo.	

SCHEMA PROGETTUALE					
	ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione		ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio		
	V - Verde privato vincolato		S - Sede stradale		P - Area a parcheggio pubblico
	Pista ciclabile di progetto su sede esistente		Pista ciclabile di progetto su sede propria		Accessi



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di adeguate opere di mitigazione degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti dalla E45, anche in vista di un possibile potenziamento della superstrada
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti
Ottimizzazione gestione dei rifiuti		-			

	gestione dei rifiuti	Tutela della risorsa idrica	-		disposti in un'area ecologica. Recupero acque meteoriche sia per gli spazi pubblici che privati ai fini irrigativi e/o per alimentazione degli scarichi dei servizi igienici.	
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	--+			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	-		
		Tutela della qualità paesaggistica	0			
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-		
		Efficienza del sistema insediativo	--+			
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0			
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	--+	-	↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario e del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovranno esprimersi preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-			
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-		
	ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	-	
Innovazione e green economy			0			
Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	-		
Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	--+	↑		
Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	-			
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-		
		Coesione sociale	0			
		Aumento della qualità ambientale	0			

SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	↑	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	22,03	n.
Fabbisogno Idrico	1.382.790,65	Lt/anno
Afflussi fognari	28,81	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	14.537,14	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	73.881,00	kWh/ utente anno