

**schede-norma**

zona produttiva Foci e via Aldo Moro

COMUNE DI POGGIBONSI

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

VARIANTE SEMPLIFICATA 2014 / 2015 (L.R. n. 65/14 artt. 228, 30, 32)

APPROVAZIONE

**David Bussagli** - Sindaco

**Fabio Galli** - Dirigente  
Settore Edilizia e Urbanistica /  
Responsabile del procedimento

**Pietro Bucciarelli** - Progettista

**Roberto Gori** – Cartografia e SIT

**Carla Bimbi** – Aspetti amministrativi

**Tatiana Marsili** – Garante  
della comunicazione

**Idp progetti gis** – Sistema  
informativo

**Elisabetta Norci** – V.A.S.

**Michele Sani** – Indagini  
geologiche

**Alessio Gabbrielli** – Studi  
idraulici

## **VIA ALDO MORO**

### **SCHEMA - NORMA COMPARTO B.45**

#### **AREA "B3" PER SERVIZI, ATTREZZATURE ED EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE A COMPLETAMENTO DELLA ZONA DI FILETTO**

1. L'area rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "B.45", inserita in un contesto completamente urbanizzato, è destinata alla realizzazione di parcheggi, verde pubblico, servizi scolastici, attrezzature pubbliche e servizi collettivi, Edilizia Residenziale Sociale a completamento della zona residenziale di Filetto.

2. Gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale potranno essere realizzati in una o più forme fra quelle previste dalla normativa di settore. Tutte le forme diverse dall'ERP sono soggette a convenzione con il Comune.

3. La proprietà privata è prevista esclusivamente per le aree comprese entro la proiezione verticale degli edifici destinati a edilizia residenziale sociale e per quelle destinate a parcheggio privato. Tutte le altre aree comprese nel lotto saranno di proprietà pubblica per essere destinate a una o più delle seguenti funzioni: parcheggi pubblici, verde attrezzato, ampliamento area scolastica o altre funzioni pubbliche o di pubblico interesse con volumetrie aggiuntive rispetto a quelle residenziali definite al paragrafo successivo.

4. Entro il comparto è localizzata, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile con relative aree di salvaguardia. La "zona di tutela assoluta" estesa per dieci metri di raggio dal punto di captazione, è destinata esclusivamente alle stesse opere di captazione o di presa o a infrastrutture di servizio. La "zona di rispetto", estesa per 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione, è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006.

5. Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.

#### **6. Parametri edilizi urbanistici per l'edilizia residenziale sociale**

- Volume Lordo max = mc 8.000
- Superficie Utile Lorda max = mq 2.000
- Piani fuori terra = max n. 5. Trattandosi di area sensibile di classe 1 ai fini della tutela degli acquiferi, non sono consentiti volumi interrati. Il piano terra è destinato esclusivamente a locali accessori residenziali senza accesso singolo diretto dall'esterno (cantine, ripostigli. . .) ed a pilotis.
- Distanza minima dai confini del lotto = 10 mt.
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m
- Parcheggi privati = almeno 2,5 posti auto per ogni alloggio;

## 7. Caratteristiche tipologiche per l'edilizia residenziale sociale

- Porticati = Per tutti gli spazi a pilotis o a porticato del piano terra dovrà essere consentita la fruizione collettiva;
- Paramenti esterni = Sono preferibili materiali che necessitano di manutenzione ridotta (mattoni faccia vista, pietra ecc.);
- Sistemazioni esterne dell'area privata = I parcheggi dovranno essere alberati in maniera che siano ombreggiati i posti auto e lungo il perimetro degli stessi dovrà essere realizzata una siepe informale mediante piantagione di specie arbustive e specie arboree;
- Gli spazi esterni non dovranno essere recintati;
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

## 8. Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

pericolosità geologica G2

pericolosità sismica **S3**

pericolosità idraulica I2

pericolosità idraulica PAI P11

pericolosità geomorfologica PAI non classificata

fattibilità geologica FG2

fattibilità sismica **FS3**

fattibilità idraulica FI2

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

**9. Tipo di intervento** = Piano Attuativo di cui all'art. 107 della L.R. n.65/2014.