



Provincia di Arezzo  
COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA

# PIANO STRUTTURALE

9

**SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA'  
DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PRG  
SCHEDE-PROGETTO DEGLI AMBITI  
DI TRASFORMAZIONE 1-8 DI FOIANO E POZZO**

giugno 2008



Sindaco - Ass. all'Urbanistica:  
Franco Parigi

Resp. del Procedimento:  
Arch. Mario Cherri

Garante della comunicazione:  
Geom. Giovanni De Corso

Progetto: Gian Franco Di Pietro  
Collaboratori: Arch. Tommaso Di Pietro  
Arch. Teresa Gobbò

Studi geologici: Geol. Riccardo Ancillotti  
Geol. Fausto Capacci  
Geol. Renzo Falaschi

Studi idraulici: Ing. Angela Cardini

Supporto al Sistema Informativo Territoriale: ► Ar-Tel S.p.A.

### 1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

1.1 Sottozona P.R.G. - art. NTA:	C1
1.2 Località:	Fosso delle Monache
1.3 Foglio C.T.R. 10.000:	298100
1.4 Tavola individuazione intervento:	NTA p. 59
1.5 Superficie Territoriale:	mq 17.147
1.6 Destinazione d'uso dell'intervento	Residenza; villette uni-bifamiliari
1.7 Dimensionamento:	mc 10.164

1.8 Individuazione dell'area sulla foto aerea



1.9 Sistema territoriale:	
1.10 Sottosistema territoriale / Unità di paesaggio n.:	
1.11 UTOE	5 - Foiano
1.12 Volume previsto dal P.S.:	mc 14.175
1.13 % su previsione P.R.G.:	+ 40%
1.14 Tipi edilizi:	a schiera/ H: 850 villette unifam. a P.T.
1.15 Superficie territoriale:	mq 19.021
1.16 Verde pubblico:	mq 3.634
1.17 Parcheggi:	mq 500

### 2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'

#### 2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI

2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche	---
2.1.2 Aria - Emissioni acustiche	---
2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche	---
2.1.4 Acqua	---
2.1.5 Suolo - Soprasuolo	AL
2.1.6 Suolo - Idrologia	---
2.1.7 Suolo - Idraulica	---
2.1.8 Flora	BA
2.1.9 Fauna	BA
2.1.10 Paesaggio	AL
2.1.11 Sistema insediativo rurale	AL
2.1.12 Sistema insediativo urbano	BA
2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico	AL

#### 2.2 PRESSIONI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI

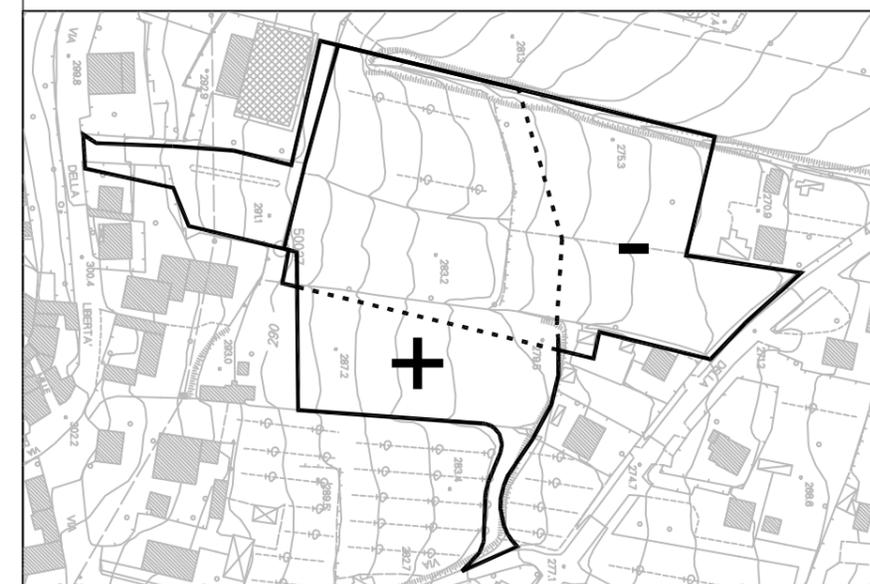
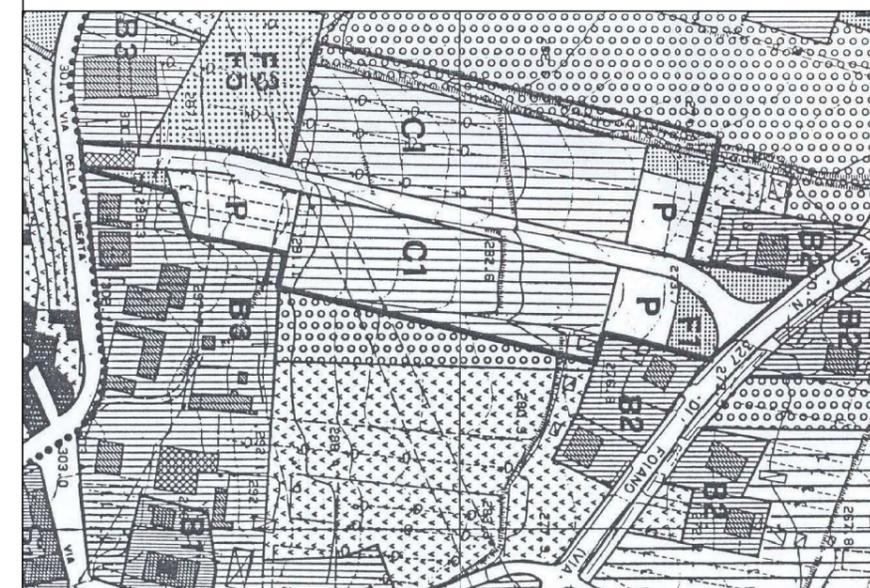
2.2.1 Qualità dell'aria	---
2.2.2 Qualità acque superficiali e sotteranee	---
2.2.3 Elementi identitari del paesaggio	AL
2.2.4 Aree sensibili ad esondazioni e soggette a pericolosità idraulica	BA
2.2.5 Identità del territorio provinciale e criteri evolutivi (PTC)	BA
2.2.6 Unità e sistemi di paesaggio (PTC)	BA
2.2.7 Emergenze paesaggistico ambientali (PTC)	AL
2.2.8 Beni territoriali di interesse storico-culturale (PTC)	AL

#### 2.3 PRESSIONE SULLA STRUTTURA URBANA

2.3.1 Congruenza della localizzazione con la struttura urbana nel suo rapporto tra zone centrali e aggregazioni lineari lungo le vie radiali	BU
2.3.2 Accessibilità ai servizi pubblici, commerciali e terziari	BU
2.3.3 Articolazione gerarchica della rete viaria esistente	CA
2.3.4 Interferenza con le cesure edilizie esistenti lungo le radiali	ME
2.3.5 Rischio di occludere la percezione dello skyline del Centro Storico	AL
2.3.6 Interferenza con le forme di agricoltura professionale e con i brani residui di uliveto a contatto con il tessuto urbano	ME
2.3.7 Congruenza delle schede progetto del PRG con la forma del suolo (ciglioni, pendenze, vegetazione arborea)	BA

NB: Alta: AL Media: ME Bassa: BA Buona: BU Cattiva: CA

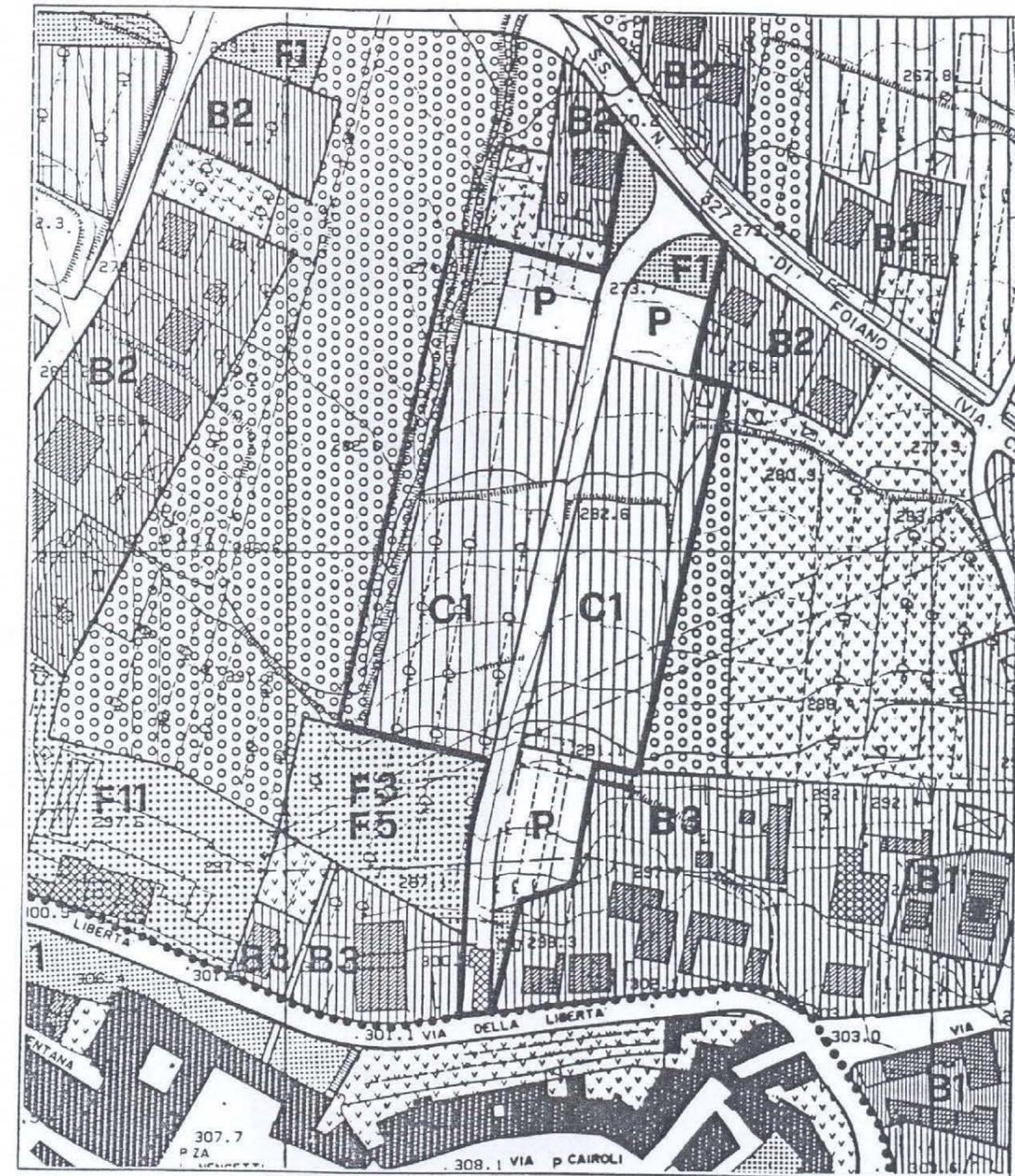
### 3. CONFRONTO DELLE PREVISIONI PRG/PS



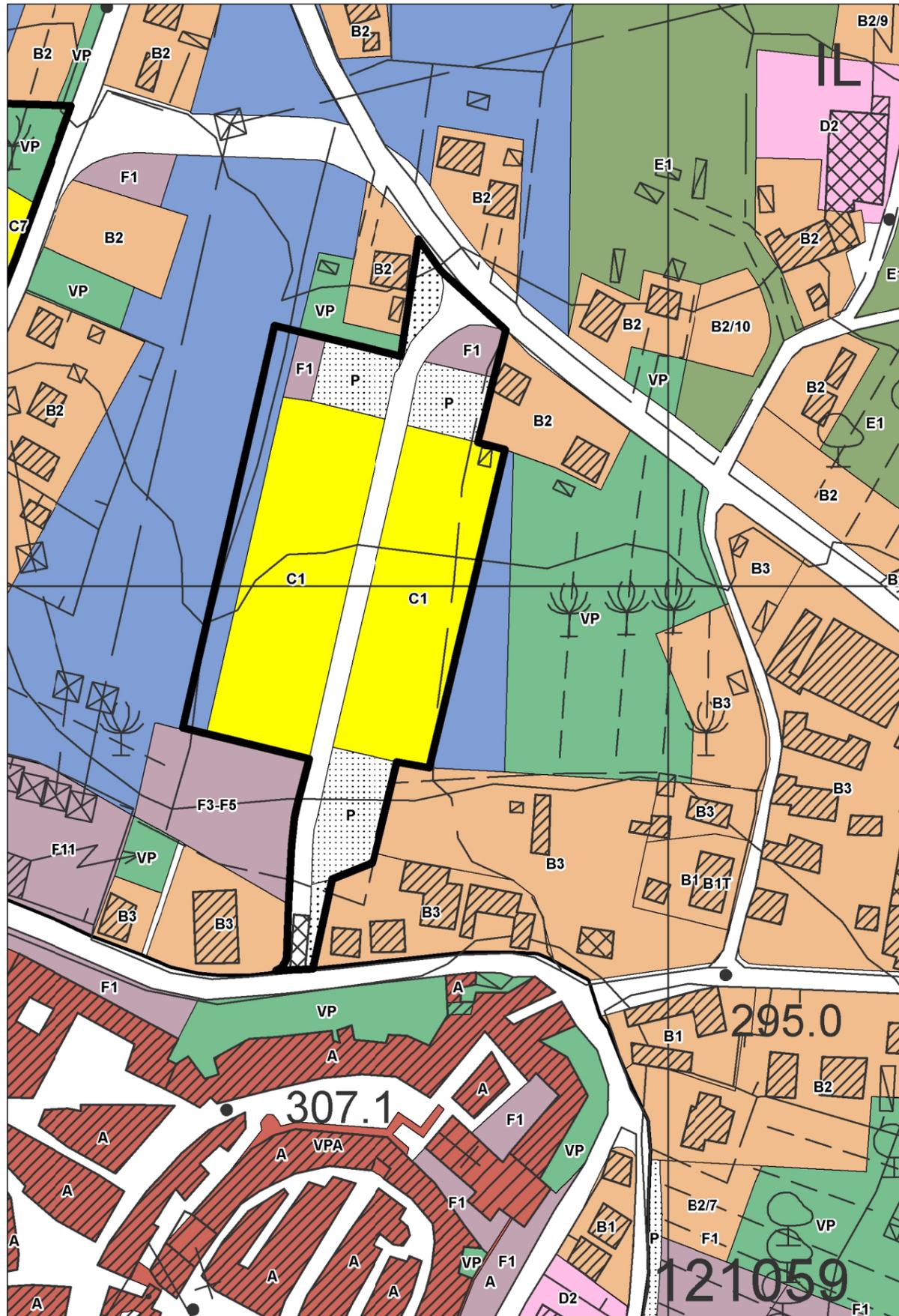
### 4. NOTE

- 2.2.10/11, 2.3.7: La soluzione di PRG trascura importanti ciglioni alberati, elimina una importante presenza di paesaggio agrario interno alla città e al Centro storico, ed altera la consistenza di una struttura poderale;
- 2.3.3, l'immissione diretta della prevista strada di lottizzazione sulla Via della Libertà peggiora il ruolo di circonvallazione interna della via stessa;
- 2.3, la localizzazione è coerente con la struttura urbana data la prossimità con la zona centrale;
- 2.3.2, buona l'accessibilità con i servizi scolastici e terziari in genere;
- 2.3.3, da eliminare l'innesto sulla via della Libertà, utilizzando la vicina immissione esistente;
- 2.3.5, la nuova edificazione estesa fino alla circonvallazione altera e riduce la percezione del Centro storico e, in particolare, della chiesa Collegiata; mantenere la percezione del Centro storico arretrando il filo del costruito fino ai ciglioni con direzione nord-sud;
- 2.3.7, modificare il perimetro e la superficie della Zona C1, aumentando il volume da mc 10.164 a mc 14.175 data la localizzazione congruente con la struttura urbana e la buona accessibilità ai servizi; da prevedere Verde e Parcheggi in quantità superiore allo Standard: il Verde per il ruolo anche morfologico di conclusione dell'edificato lungo il ciglione; i parcheggi per la notevole domanda inerente al mercato settimanale e alla palestra.

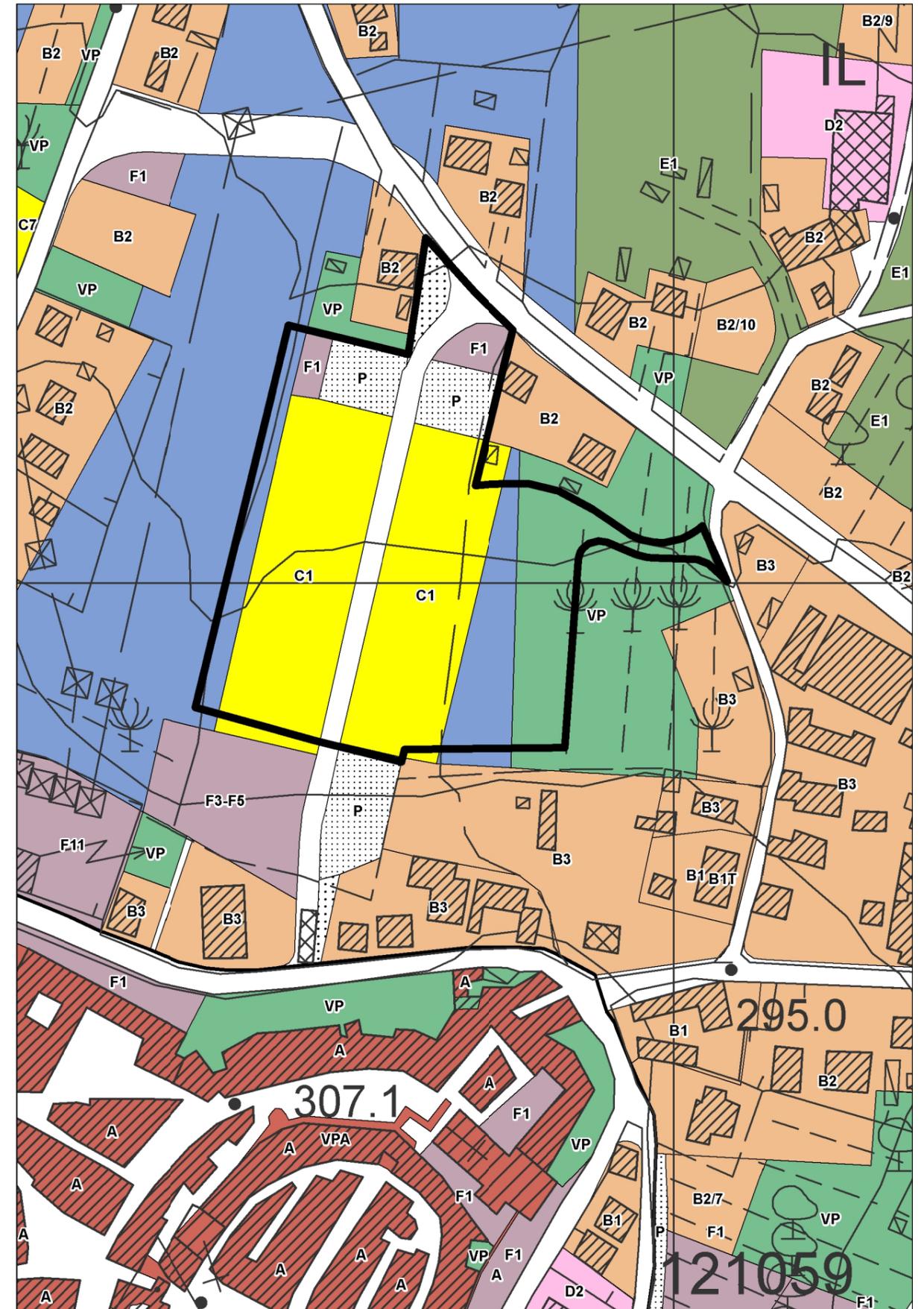
### 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA': COMPATIBILE - CON MODIFICHE



TIPOLOGIA EDILIZIA:	VILLETTE UNI-BIFAMILIARI	ALTEZZA MASSIMA:	ML.	7.00
DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE	VOLUME MAX:	MC.	10164
UNITÀ EDILIZIA:	N° 10	ABITANTI:	N°	100
PIANI FUORI TERRA:	N° 2	NOTE:		
SUPERF. COPERTA:	MQ. 1452			



Stato attuale



Stato Modificato

Estratto PRG





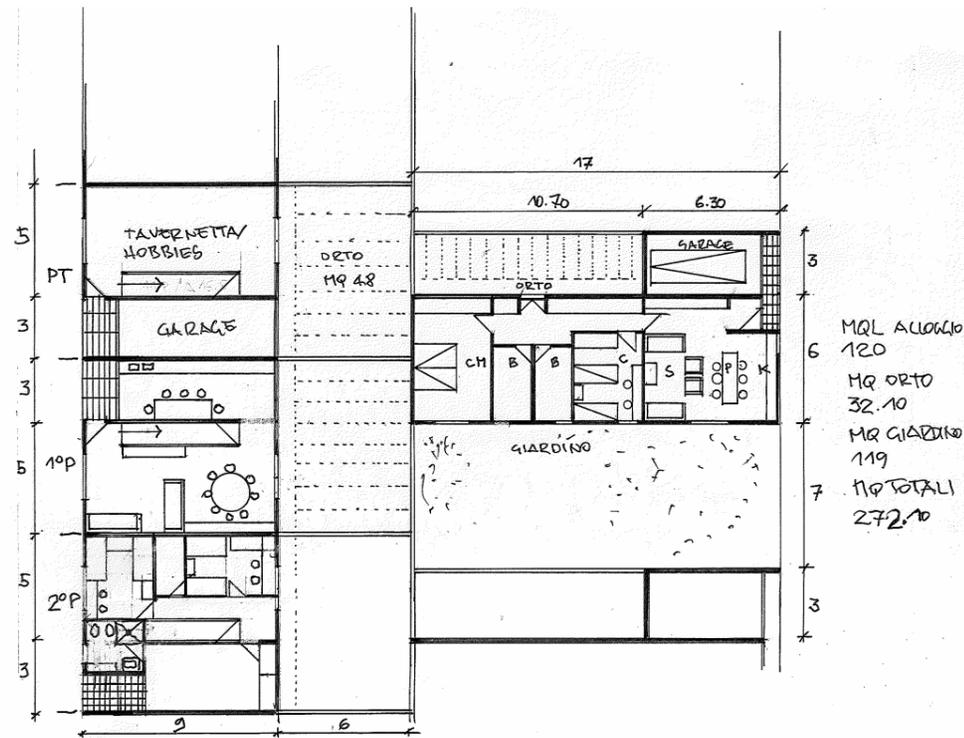


Stato attuale



Stato Modificato

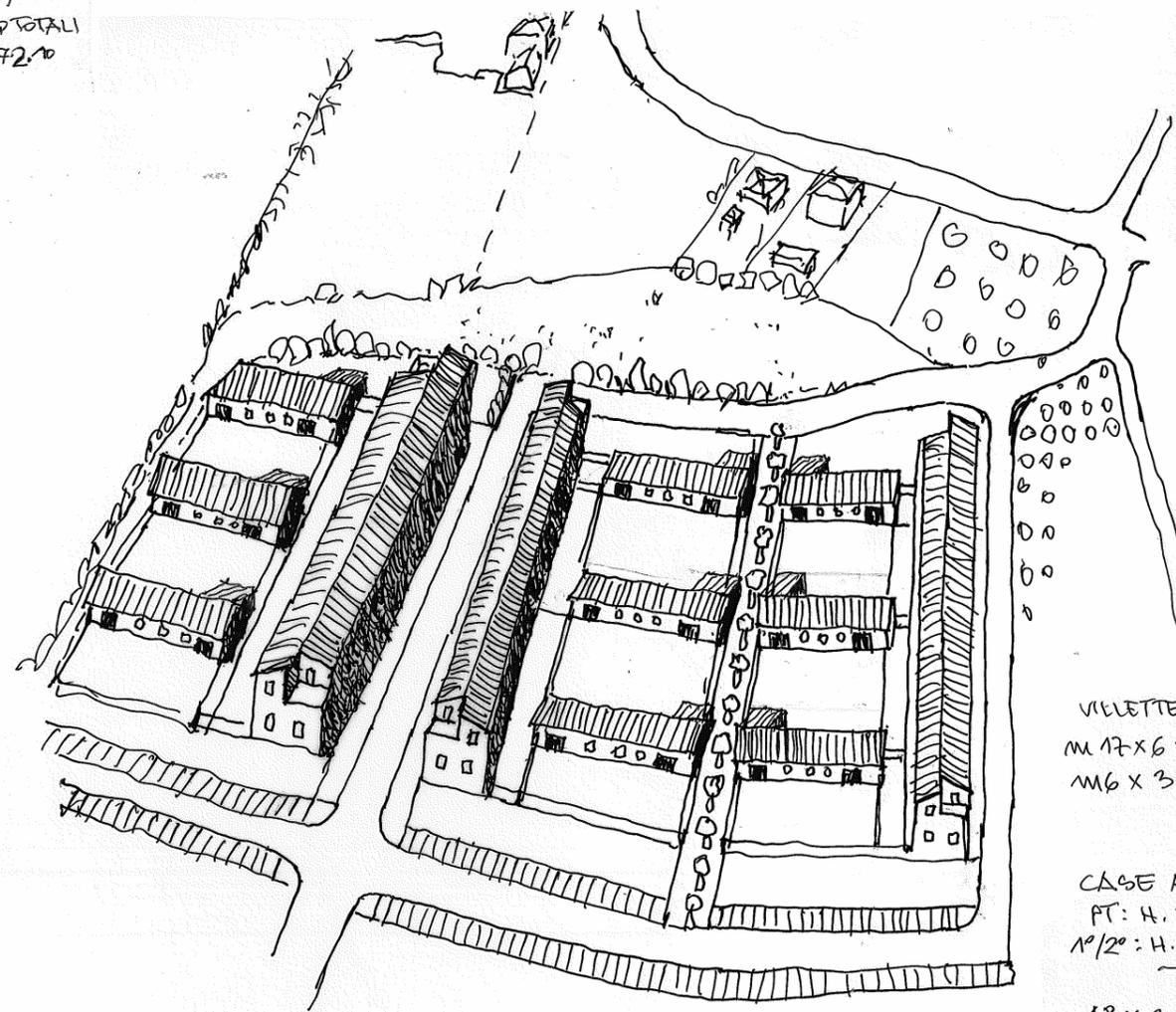




Schema delle piante ai tre livelli della casa a schiera (a sinistra) e della villetta al piano terra (a destra)

MQL ALLOGGIO  
120  
MQ ORTO  
32.10  
MQ GIARDINO  
119  
MQ TOTALI  
272.10

Schizzo planivolumetrico della soluzione urbanistica vista dal centro verso la via di circonvallazione

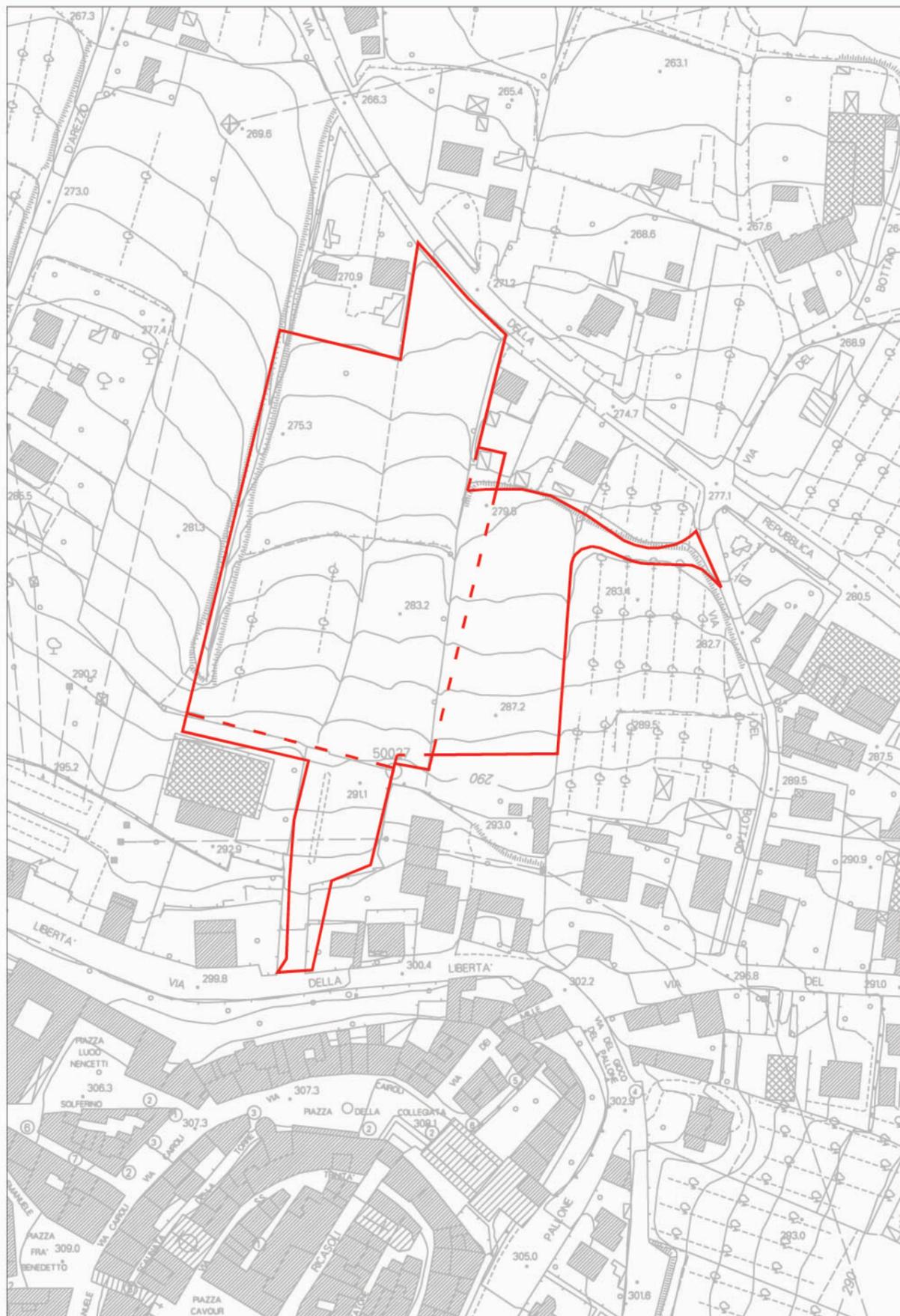


VILLETTE A PIANO TERRA (n° 9)  
 $M 17 \times 6 \times 3 \times 9 = MC 2.754$   
 $M 6 \times 3 \times 2.5 \times 9 = MC 405$   
MC 3.159

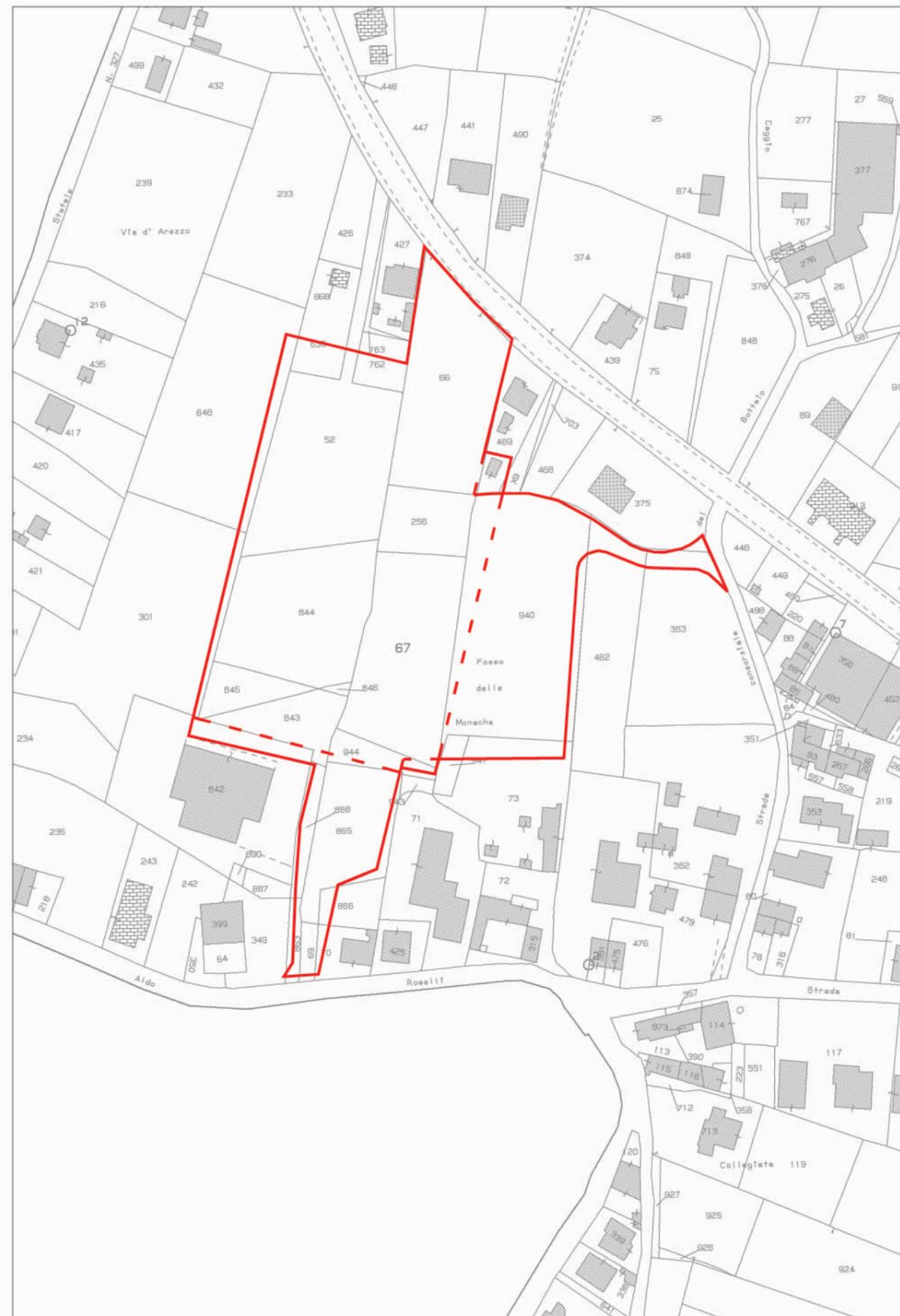
CASE A SCHIERA (n° 18)  
 PT: H. 2.50  
 1°/2°: H. 6.00  
8.50  
 $48 \times 3 \times 9 \times 8.50 = MC 11.016$

MC. TOTALI: 14.175  
 VOLUME PRG. 10.164  
 MC SUL TERRENO DI PRG  
 n° MC 9.450

Sottozona C 1 "FOSSO DELLE MONACHE"



Carta tecnica regionale Stato Modificato



Mappa Catastale Stato Modificato

scala 1: 2.000

### 1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

1.1 Sottozona P.R.G. - art. NTA:	C3
1.2 Località:	Campo Sportivo
1.3 Foglio C.T.R. 10.000:	298140
1.4 Tavola individuazione intervento:	NTA p. 61
1.5 Superficie Territoriale:	mq 17.268
1.6 Destinazione d'uso dell'intervento	Residenza; edifici a schiera / in linea
1.7 Dimensionamento:	mc 15.246

1.8 Individuazione dell'area sulla foto aerea



1.9 Sistema territoriale:	
1.10 Sottosistema territoriale / Unità di paesaggio n.:	
1.11 UTOE	5 - Foiano
1.12 Volume previsto dal P.S.:	mc 14.540
1.13 % su previsione P.R.G.:	-5%
1.14 Tipi edilizi:	a schiera/ ville unifamiliari a patio
1.15 Superficie territoriale:	mq 16.807
1.16 Verde pubblico:	mq 2.436
1.17 Parcheggi:	mq 400

### 2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'

#### 2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI

2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche	---
2.1.2 Aria - Emissioni acustiche	---
2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche	---
2.1.4 Acqua	---
2.1.5 Suolo - Soprasuolo	BA
2.1.6 Suolo - Idrologia	---
2.1.7 Suolo - Idraulica	---
2.1.8 Flora	---
2.1.9 Fauna	---
2.1.10 Paesaggio	AL
2.1.11 Sistema insediativo rurale	AL
2.1.12 Sistema insediativo urbano	BA
2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico	BA

#### 2.2 PRESSIONI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI

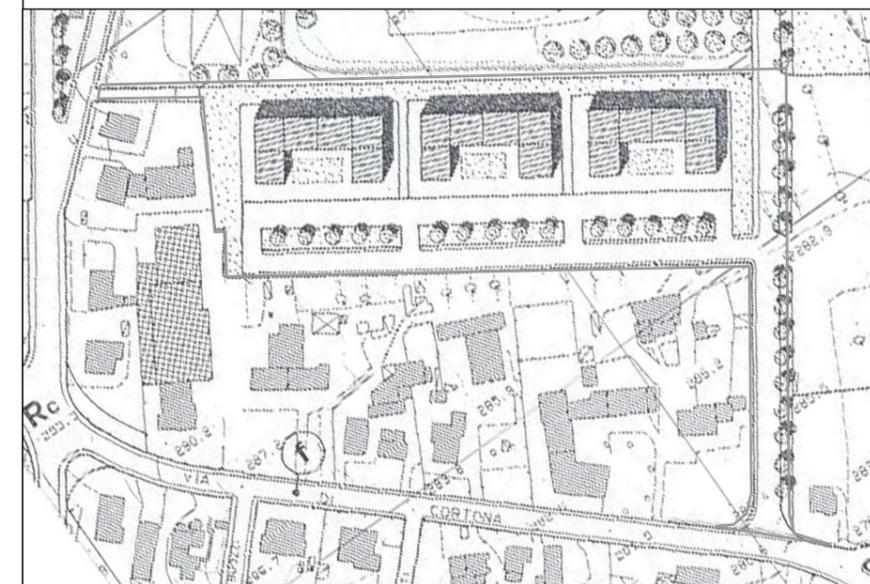
2.2.1 Qualità dell'aria	---
2.2.2 Qualità acque superficiali e sotteranee	---
2.2.3 Elementi identitari del paesaggio	ME
2.2.4 Aree sensibili ad esondazioni e soggette a pericolosità idraulica	---
2.2.5 Identità del territorio provinciale e criteri evolutivi (PTC)	---
2.2.6 Unità e sistemi di paesaggio (PTC)	---
2.2.7 Emergenze paesaggistico ambientali (PTC)	---
2.2.8 Beni territoriali di interesse storico-culturale (PTC)	---

#### 2.3 PRESSIONE SULLA STRUTTURA URBANA

2.3.1 Congruenza della localizzazione con la struttura urbana nel suo rapporto tra zone centrali e aggregazioni lineari lungo le vie radiali	AL
2.3.2 Accessibilità ai servizi pubblici, commerciali e terziari	AL
2.3.3 Articolazione gerarchica della rete viaria esistente	AL
2.3.4 Interferenza con le cesure edilizie esistenti lungo le radiali	BA
2.3.5 Rischio di occludere la percezione dello skyline del Centro Storico	BA
2.3.6 Interferenza con le forme di agricoltura professionale e con i brani residui di uliveto a contatto con il tessuto urbano	ME
2.3.7 Congruenza delle schede progetto del PRG con la forma del suolo (ciglioni, pendenze, vegetazione arborea)	ME

NB: Alta: AL Media: ME Bassa: BA Buona: BU Cattiva: CA

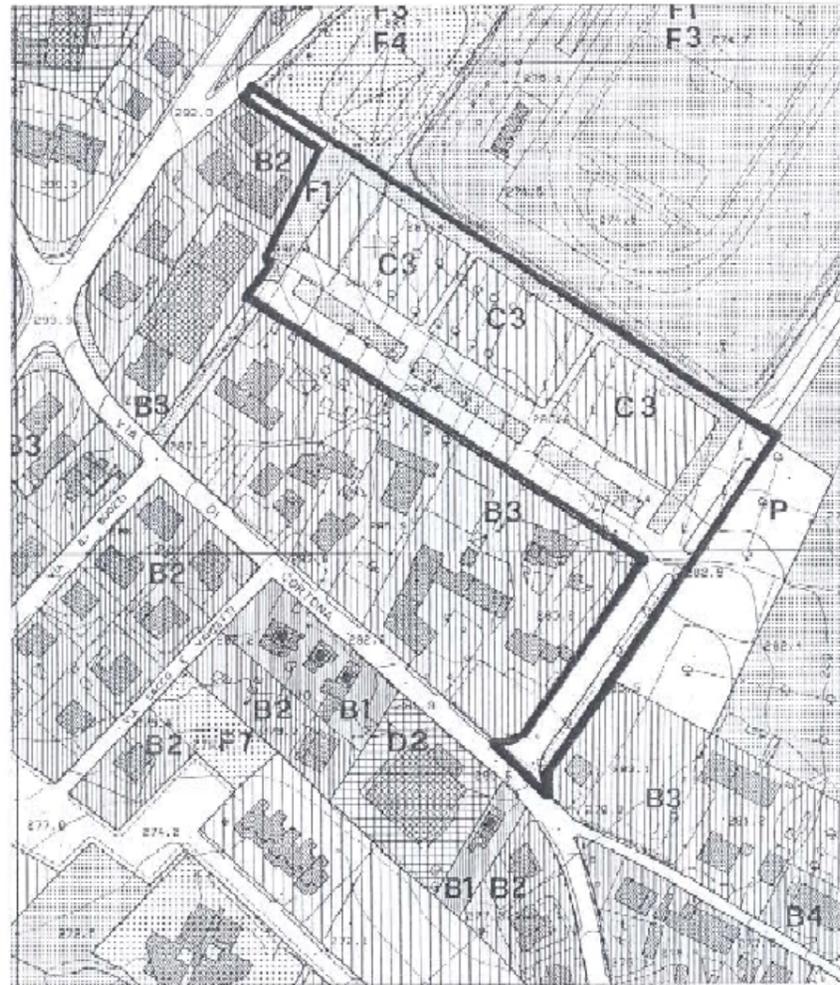
### 3. CONFRONTO DELLE PREVISIONI PRG/PS



### 4. NOTE

2.1.10/ 2.1.11/ 2.2.3, La proposta del PRG comporta il consumo di una fascia coltivata, in buona parte a olivi, interna alla città tra il Campo sportivo e la Via di Cortona e quindi una incidenza negativa sul paesaggio e sui valori identitari, legati all'intreccio, tipico per la città di Foiano, tra tessuti edilizi e campi coltivati;  
2.3.1/ 2/ 3, la localizzazione di questa zona C rafforza lo spessore e l'articolazione urbana, si trova in prossimità dei servizi e non comporta immissioni dirette nella viabilità principale; non presenta caratteristiche negative, salvo la cancellazione di un uliveto, al quale si può rinunciare date tutte le altre incidenze positive.

### 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA': COMPATIBILE



TIPOLOGIA EDILIZIA: CASE A SCHIERA  
EDIFICI IN LINEA

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UNITA' EDILIZIE: N° 3

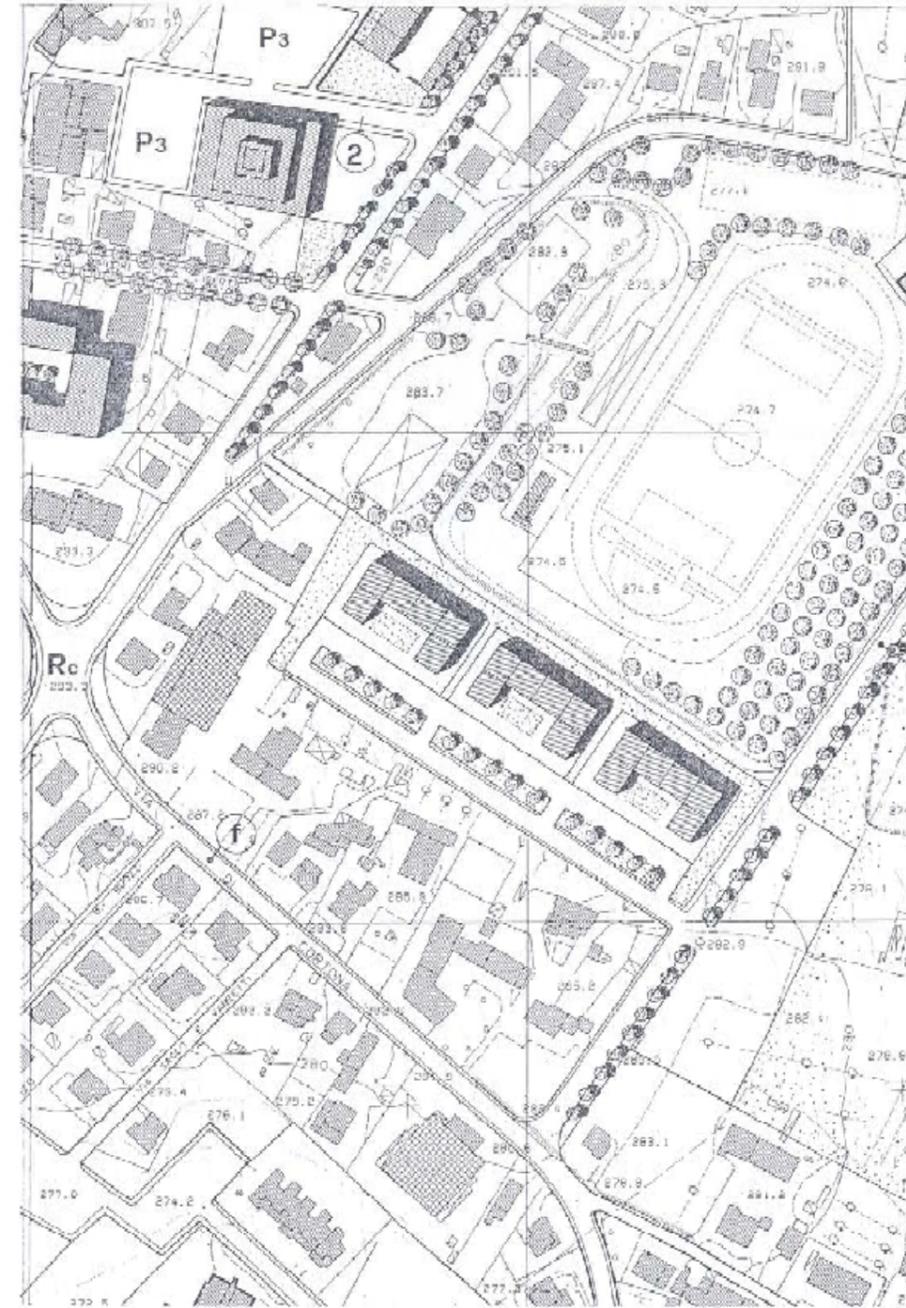
PIANI FUORI TERRA: N° 2

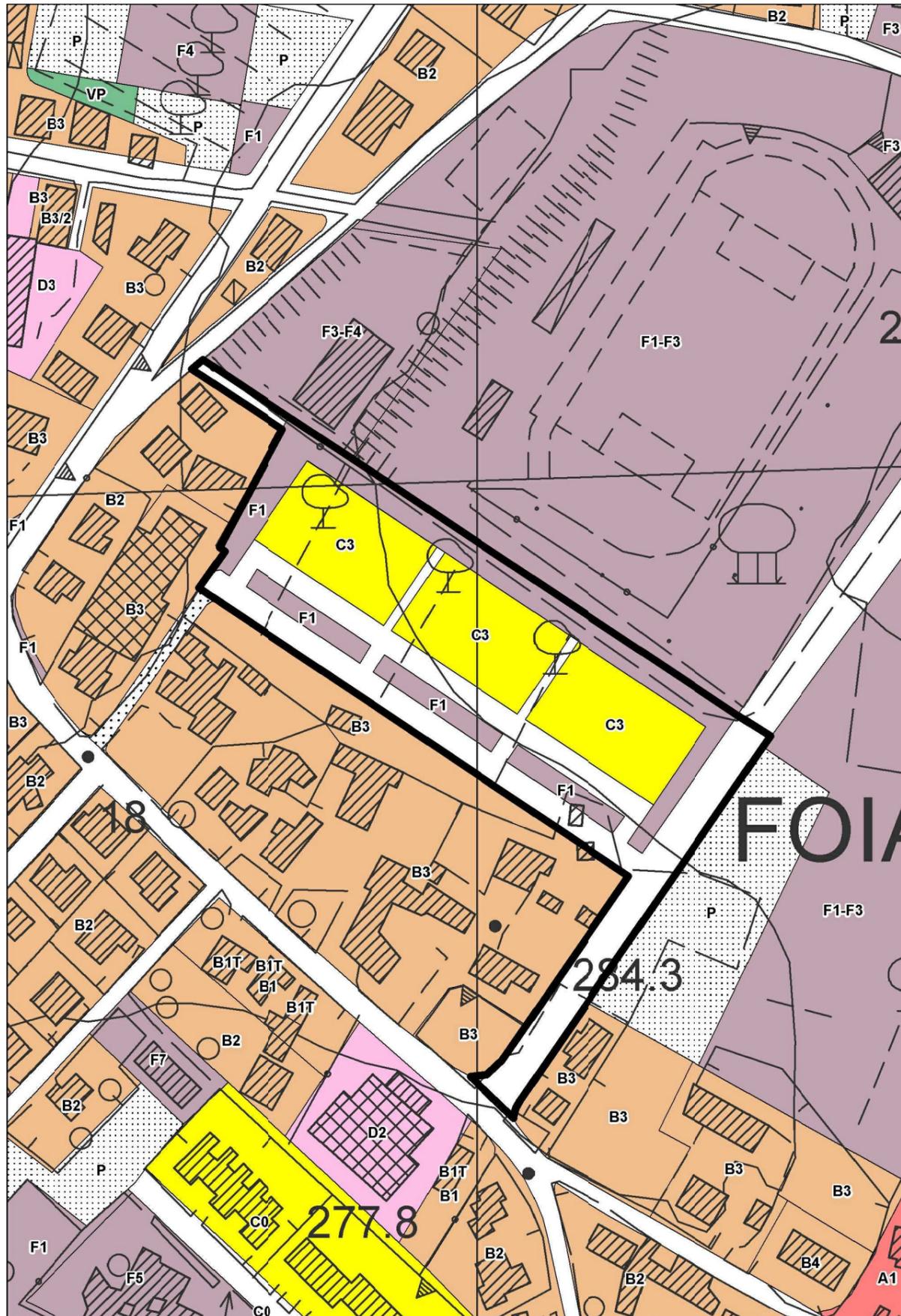
SUPERP. COPERTA: MQ. 2.178

ALTEZZA MASSIMA: ML. 7.00

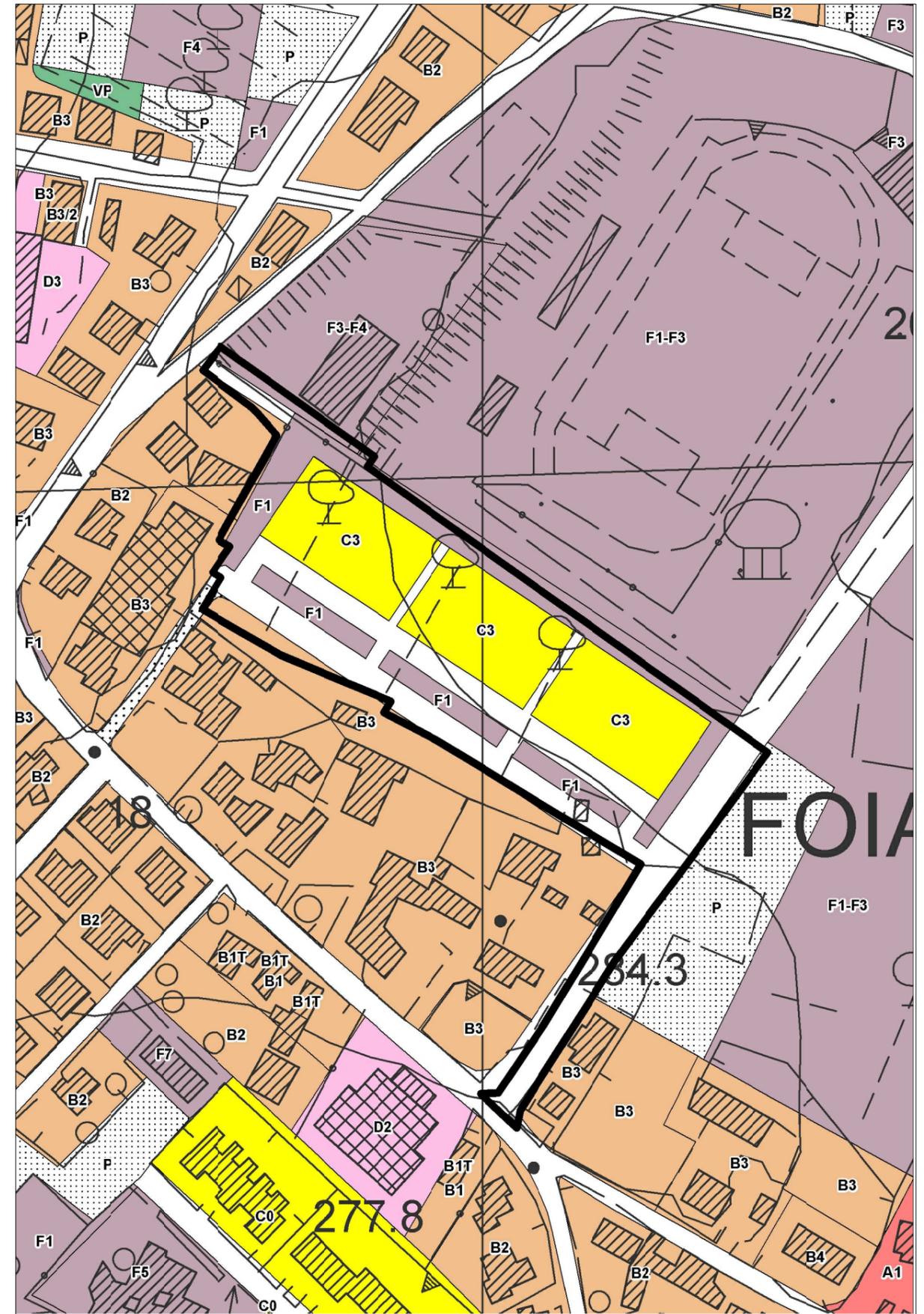
VOLUME MAX: MC. 15.246

ABITANTI: N° 152





Stato Attuale Estratto PRG



Stato Modificato Estratto PS







Stato Attuale



Stato Modificato

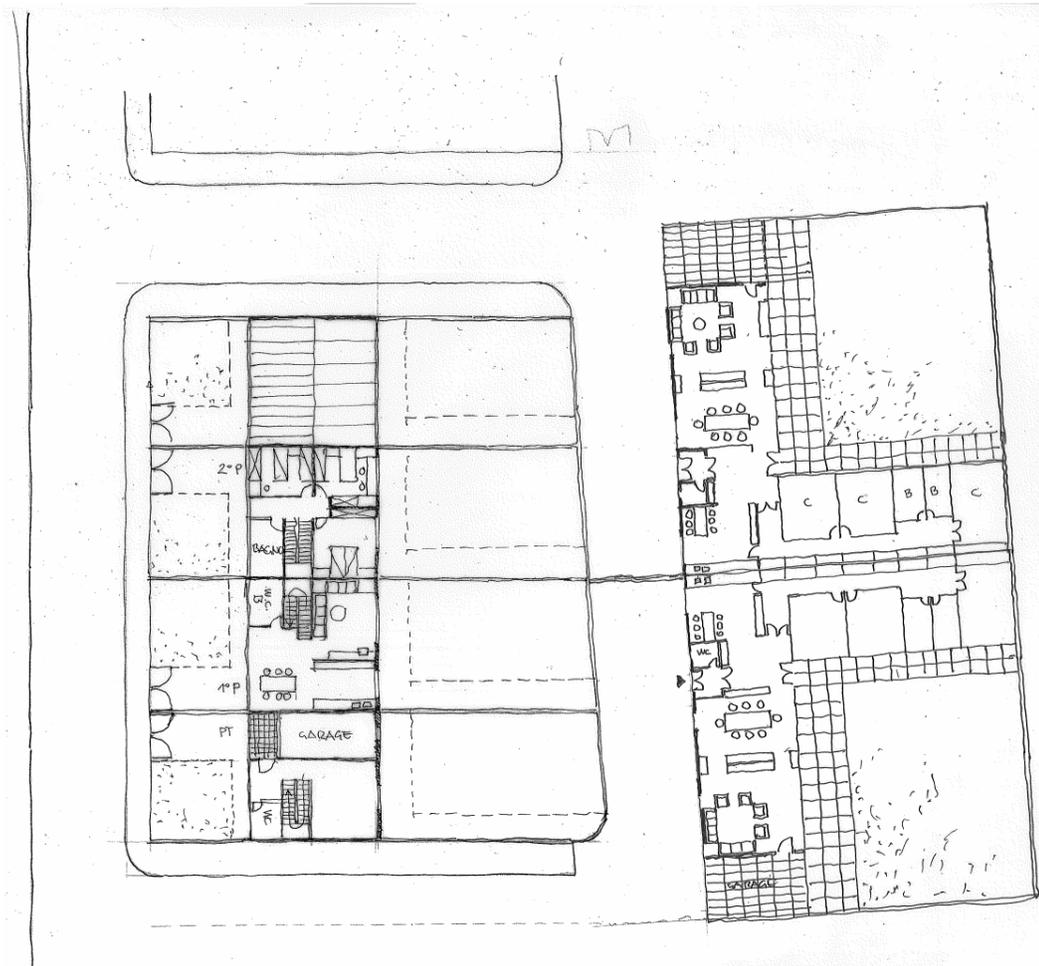


Soluzione A

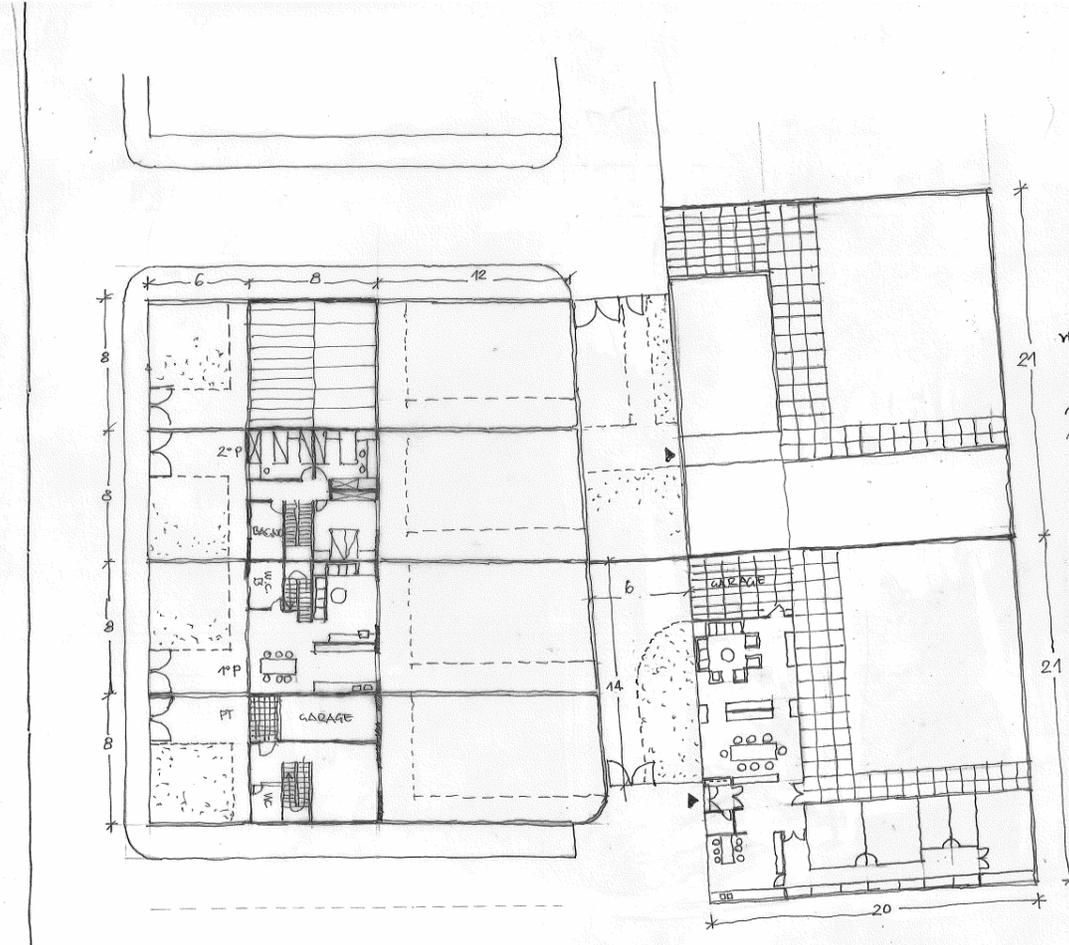


Soluzione B

Schema della pianta ai vari livelli della casa a schiera (a sinistra) e della villa a patio con solo il piano terra (a destra)



Idem, ma con diversa modalità di aggregazione della villa a patio



CASE A SCHIERA  
 $17 \times 8 \times 3 = mc\ 9'248$   
 VILLE A PATIO  
 $9 \times 21 \times 6 \times 3 = 3'402$   
 $9 \times 14 \times 5 \times 3 = 1'890$   
14'540  
 P.E.G.: 15'246



### 1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

1.1 Sottozona P.R.G. - art. NTA:	C4
1.2 Località:	Via Bagnoli
1.3 Foglio C.T.R. 10.000:	298140
1.4 Tavola individuazione intervento:	NTA p. 63
1.5 Superficie Territoriale:	mq 15.679
1.6 Destinazione d'uso dell'intervento	Resid./Terz./Artig.; villette/case a schiera/in linea
1.7 Dimensionamento:	mc 21.000

1.8 Individuazione dell'area sulla foto aerea



1.9 Sistema territoriale:	
1.10 Sottosistema territoriale / Unità di paesaggio n.:	
1.11 UTOE	5 - Foiano
1.12 Volume previsto dal P.S.:	mc 13.430
1.13 % su previsione P.R.G.:	-36%
1.14 Tipi edilizi:	ville mono-bi-quadrifamigliari
1.15 Superficie territoriale:	mq 12.865
1.16 Verde pubblico:	mq 1.556
1.17 Parcheggi:	mq 650

### 2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'

#### 2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI

2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche	_____
2.1.2 Aria - Emissioni acustiche	_____
2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche	_____
2.1.4 Acqua	_____
2.1.5 Suolo - Soprasuolo	_____
2.1.6 Suolo - Idrologia	_____
2.1.7 Suolo - Idraulica	_____
2.1.8 Flora	_____
2.1.9 Fauna	_____
2.1.10 Paesaggio	AL
2.1.11 Sistema insediativo rurale	AL
2.1.12 Sistema insediativo urbano	AL
2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico	AL

#### 2.2 PRESSIONI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI

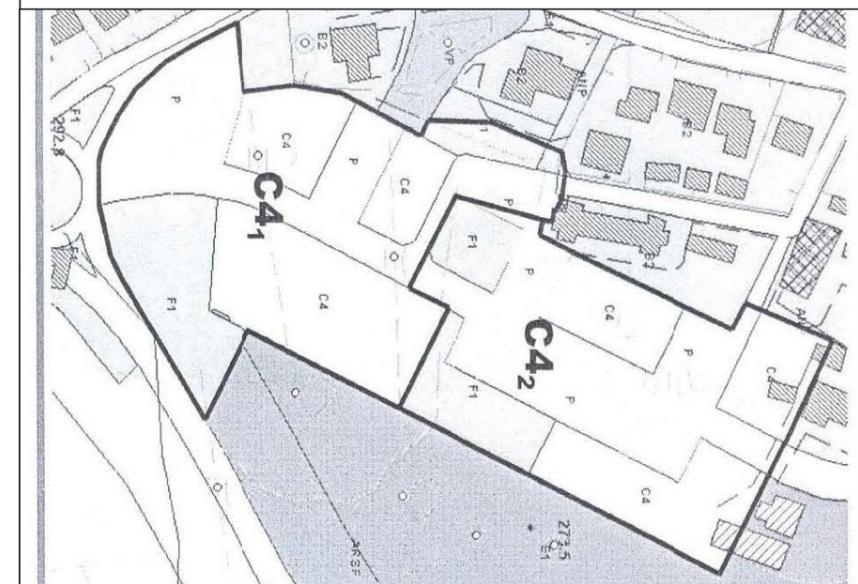
2.2.1 Qualità dell'aria	_____
2.2.2 Qualità acque superficiali e sotteranee	_____
2.2.3 Elementi identitari del paesaggio	AL
2.2.4 Aree sensibili ad esondazioni e soggette a pericolosità idraulica	_____
2.2.5 Identità del territorio provinciale e criteri evolutivi (PTC)	_____
2.2.6 Unità e sistemi di paesaggio (PTC)	_____
2.2.7 Emergenze paesaggistico ambientali (PTC)	_____
2.2.8 Beni territoriali di interesse storico-culturale (PTC)	_____

#### 2.3 PRESSIONE SULLA STRUTTURA URBANA

2.3.1 Congruenza della localizzazione con la struttura urbana nel suo rapporto tra zone centrali e aggregazioni lineari lungo le vie radiali	BA
2.3.2 Accessibilità ai servizi pubblici, commerciali e terziari	AL
2.3.3 Articolazione gerarchica della rete viaria esistente	ME
2.3.4 Interferenza con le cesure edilizie esistenti lungo le radiali	AL
2.3.5 Rischio di occludere la percezione dello skyline del Centro Storico	BA
2.3.6 Interferenza con le forme di agricoltura professionale e con i brani residui di uliveto a contatto con il tessuto urbano	AL
2.3.7 Congruenza delle schede progetto del PRG con la forma del suolo (ciglioni, pendenze, vegetazione arborea)	ME

NB: Alta: AL Media: ME Bassa: BA Buona: BU Cattiva: CA

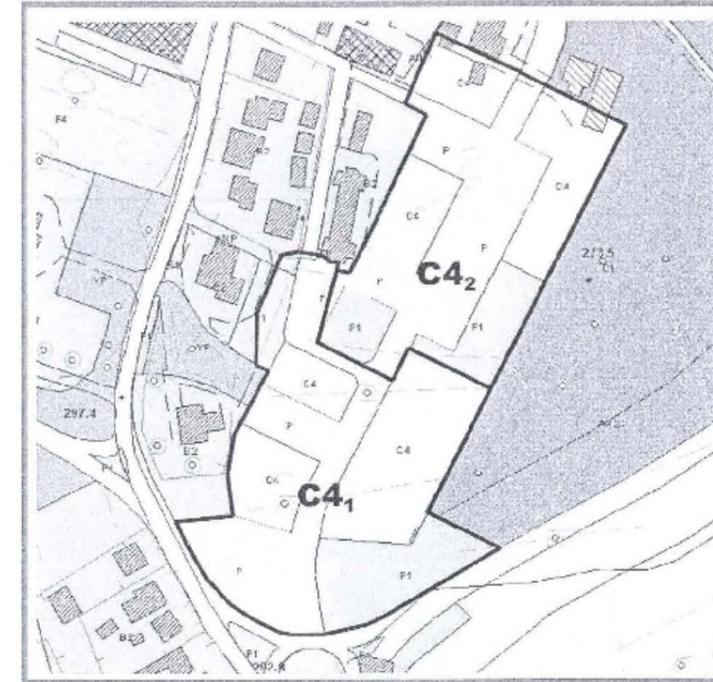
### 3. CONFRONTO DELLE PREVISIONI PRG/PS



### 4. NOTE

- 2.1.10/ 11/ 2.3.6, Rilevante area di agricoltura professionale con tratti di promiscuo rado che è lecito intaccare solo marginalmente per ragioni di crescita edilizia;
- 2.1.12, le notevoli quantità previste rendono necessario la previsione di un importante asse viario di tipo urbano, la cui realizzazione è strettamente legata a quella della grande rotonda necessaria all'innesto della nuova circonvallazione prevista, la quale, d'altra parte, non è più realizzabile dato il programma di Comune e Provincia di realizzare una circonvallazione più esterna verso est e di più ampio disimpegno, a nord e a sud delle radiali storiche per Arezzo e per Betolle; la previsione di PRG è da considerare molto impattante anche per i punti 2.2.3 e 2.3.4, dato che va a occludere e a consumare l'importante cesura tra il filamento di Via del Duca e la città vera e propria; cesura che è da mantenere per l'identità urbana (rapporto tra città concentrata e filamenti) e per le visuali aperte verso una campagna coltivata di grande rilievo paesistico. Da ciò consegue l'opportunità di ridurre sensibilmente le quantità previste, limitandole alla fascia più alta, a ridosso dell'abitato.

### 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA': COMPATIBILE - CON MODIFICHE E CONSISTENTE RIDUZIONE



**COMPARTO C4<sub>1</sub>:**

TIPOLOGIA EDILIZIA: Villette uni-bifamiliari – Edifici in linea – Case a schiera  
 DESTINAZIONE: Residenziale ≥ 70% del volume; Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio ≤ 30%

PIANI FUORI TERRA: n. 2

RAPPORTO COPERTURA: 50%

ALTEZZA MASSIMA: ml. 7,00

VOLUME MAX: mc. 9.000

ABITANTI: n. 90

NOTE: Possibilità di aggregazione al Comparto d'intervento delle zone F adiacenti

OBBLIGO DI CONVENZIONE CON CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DELLE AREE DI PROPRIETA' DEL LOTTIZZANTE AL MOMENTO DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE E POSTE INTERNAMENTE AL COMPARTO C4<sub>2</sub>, DESTINATE A VERDE PUBBLICO E SEDE VIARIA

**COMPARTO C4<sub>2</sub>:**

TIPOLOGIA EDILIZIA: Villette uni-bifamiliari – Edifici in linea – Case a schiera

DESTINAZIONE: Residenziale ≥ 70% del volume; Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio ≤ 30%

PIANI FUORI TERRA: n. 2

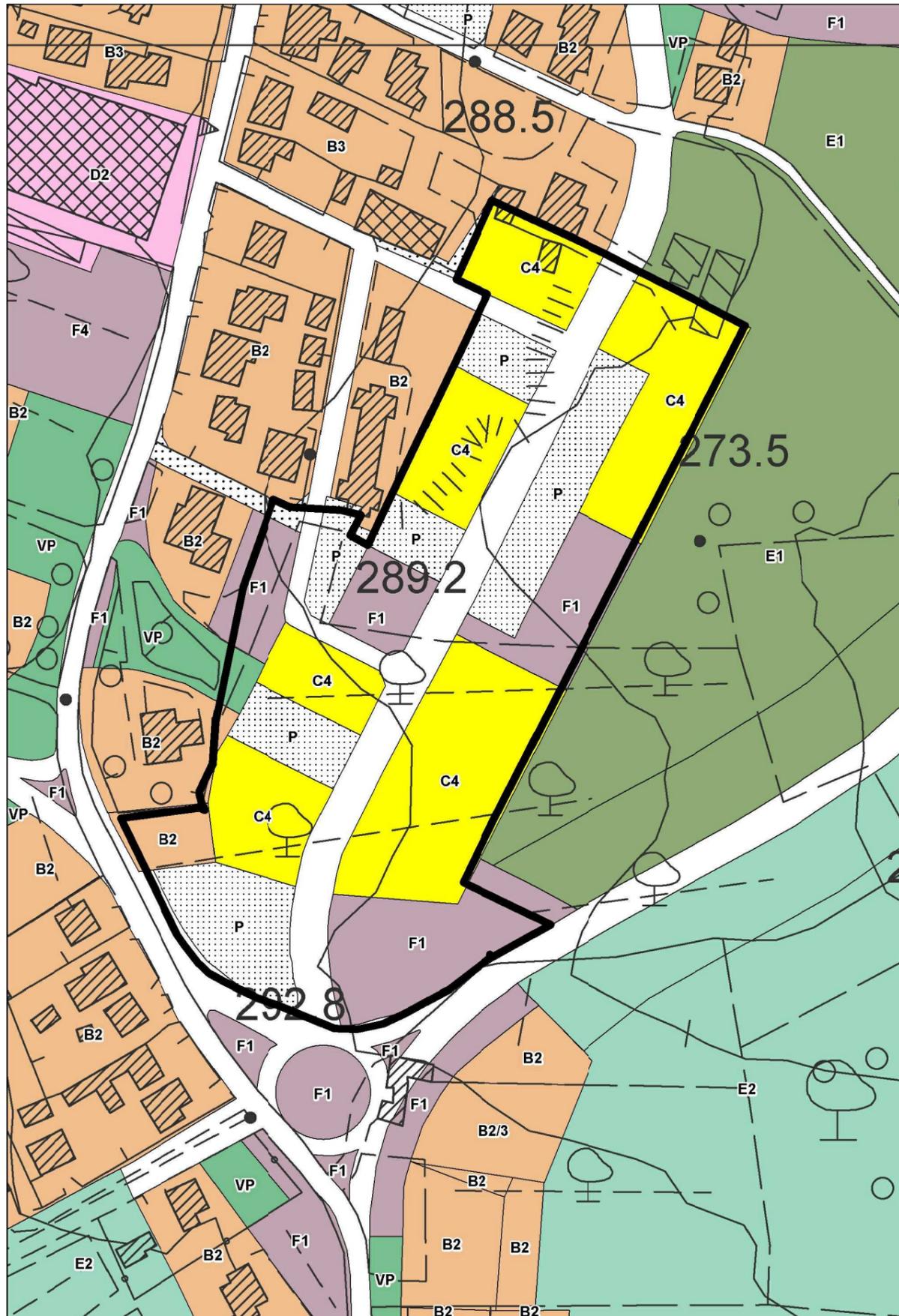
RAPPORTO COPERTURA: 50%

ALTEZZA MASSIMA: ml. 7,00

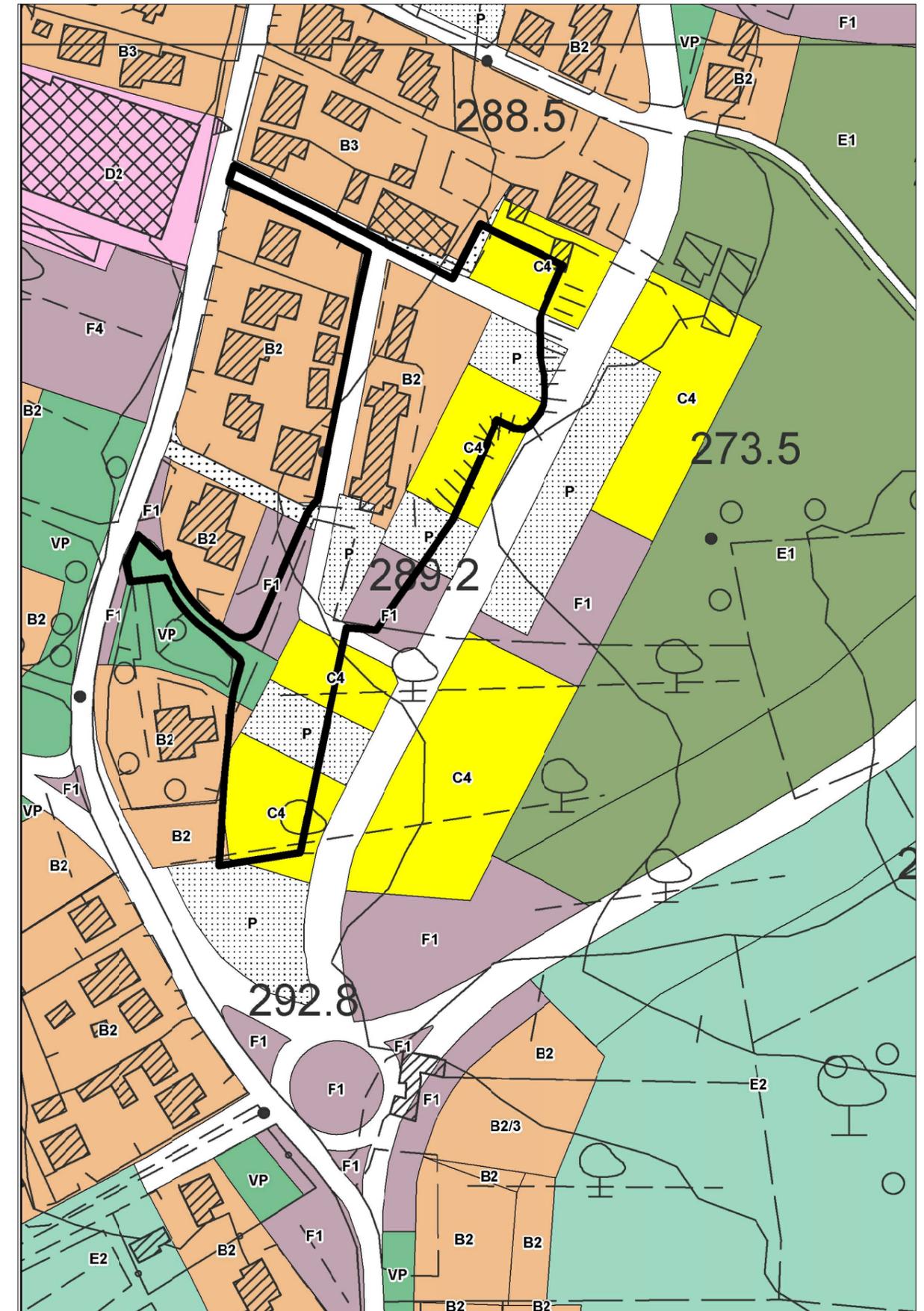
VOLUME MAX: mc. 12.000

ABITANTI: n. 120

NOTE: Possibilità di aggregazione al Comparto d'intervento delle zone F adiacenti



Stato Attuale Estratto PRG



Stato Modificato Estratto PS







Stato Attuale

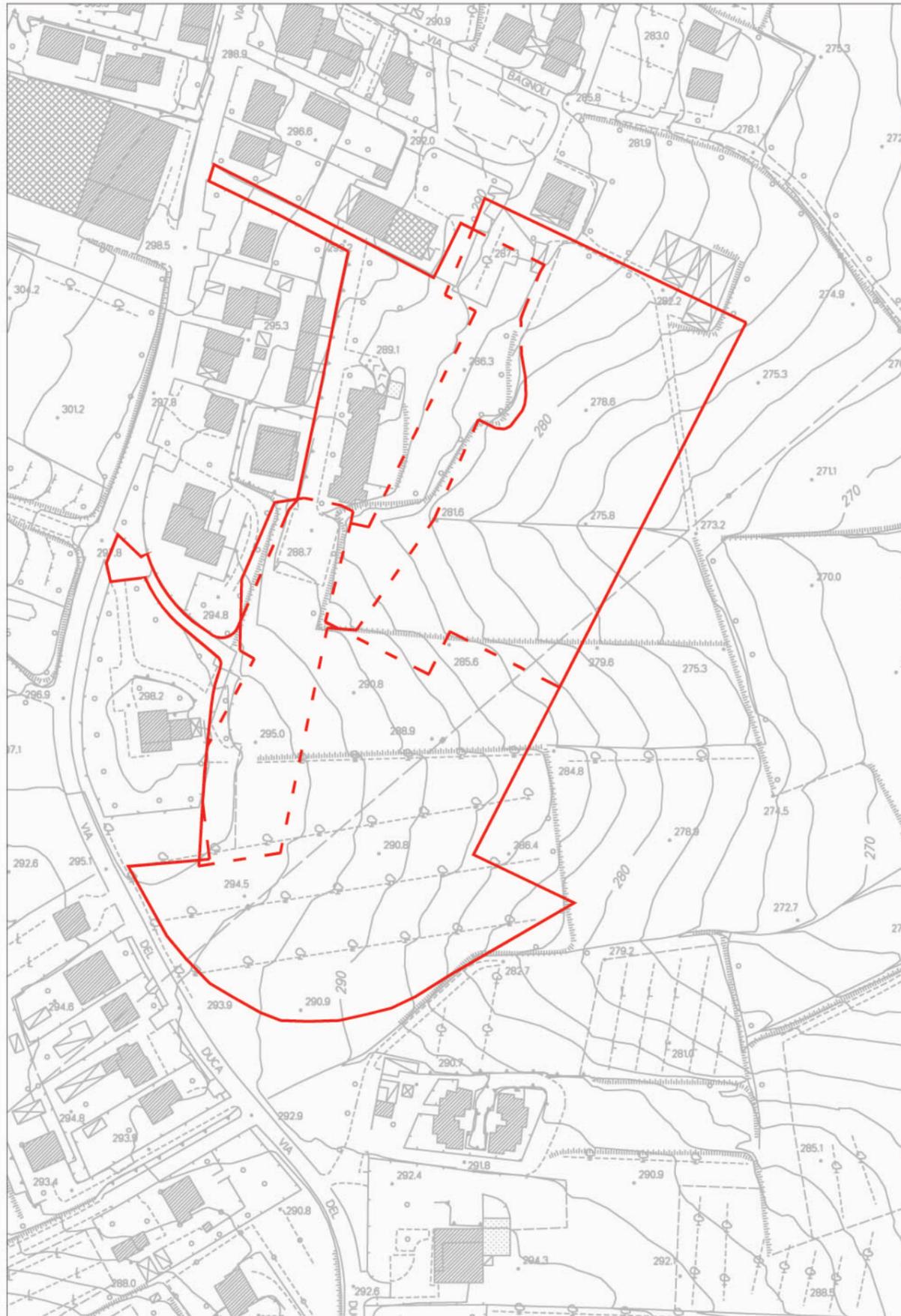


Stato Modificato



scala 1: 2.000

Sottozona C 4 "VIA DI BAGNOLI"



Carta tecnica regionale Stato Modificato



Mappa Catastale Stato Modificato

scala 1: 2.000

### 1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

1.1 Sottozona P.R.G. - art. NTA:	C5
1.2 Località:	Via della Selce
1.3 Foglio C.T.R. 10.000:	298140
1.4 Tavola individuazione intervento:	NTA p. 64
1.5 Superficie Territoriale:	mq 60.755
1.6 Destinazione d'uso dell'intervento:	Residenza 70% / Terziario 30%
1.7 Dimensionamento:	mc 60.500

1.8 Individuazione dell'area sulla foto aerea



1.9 Sistema territoriale:	
1.10 Sottosistema territoriale / Unità di paesaggio n.:	
1.11 UTOE	5 - Foiano
1.12 Volume previsto dal P.S.:	mc 27.509
1.13 % su previsione P.R.G.:	-54%
1.14 Tipi edilizi:	a schiera/ a patio
1.15 Superficie territoriale:	mq 62.861
1.16 Verde pubblico:	mq 13.108
1.17 Parcheggi:	mq 750

### 2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'

#### 2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI

2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche	_____
2.1.2 Aria - Emissioni acustiche	_____
2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche	_____
2.1.4 Acqua	_____
2.1.5 Suolo - Soprasuolo	ME/ AL
2.1.6 Suolo - Idrologia	_____
2.1.7 Suolo - Idraulica	_____
2.1.8 Flora	_____
2.1.9 Fauna	_____
2.1.10 Paesaggio	BA
2.1.11 Sistema insediativo rurale	BA
2.1.12 Sistema insediativo urbano	BA/ ME
2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico	BA

#### 2.2 PRESSIONI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI

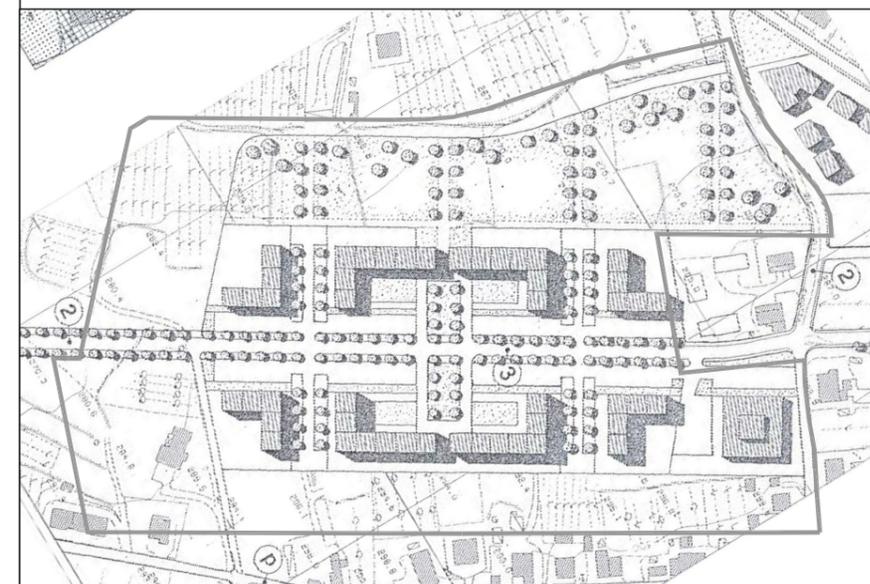
2.2.1 Qualità dell'aria	_____
2.2.2 Qualità acque superficiali e sotteranee	_____
2.2.3 Elementi identitari del paesaggio	BA
2.2.4 Aree sensibili ad esondazioni e soggette a pericolosità idraulica	_____
2.2.5 Identità del territorio provinciale e criteri evolutivi (PTC)	_____
2.2.6 Unità e sistemi di paesaggio (PTC)	_____
2.2.7 Emergenze paesaggistico ambientali (PTC)	_____
2.2.8 Beni territoriali di interesse storico-culturale (PTC)	_____

#### 2.3 PRESSIONE SULLA STRUTTURA URBANA

2.3.1 Congruenza della localizzazione con la struttura urbana nel suo rapporto tra zone centrali e aggregazioni lineari lungo le vie radiali	ME
2.3.2 Accessibilità ai servizi pubblici, commerciali e terziari	BA
2.3.3 Articolazione gerarchica della rete viaria esistente	AL
2.3.4 Interferenza con le cesure edilizie esistenti lungo le radiali	BA
2.3.5 Rischio di occludere la percezione dello skyline del Centro Storico	BA
2.3.6 Interferenza con le forme di agricoltura professionale e con i brani residui di uliveto a contatto con il tessuto urbano	BA
2.3.7 Congruenza delle schede progetto del PRG con la forma del suolo (ciglioni, pendenze, vegetazione arborea)	AL

NB: Alta: AL Media: ME Bassa: BA Buona: BU Cattiva: CA

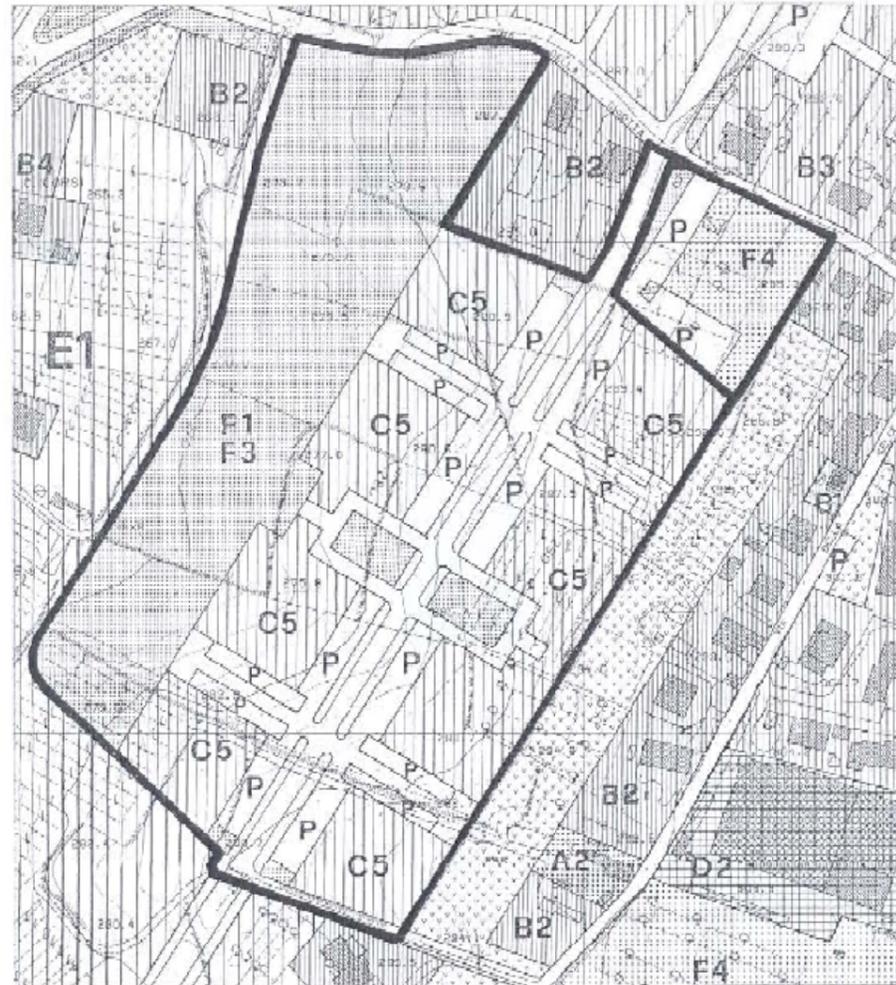
### 3. CONFRONTO DELLE PREVISIONI PRG/PS



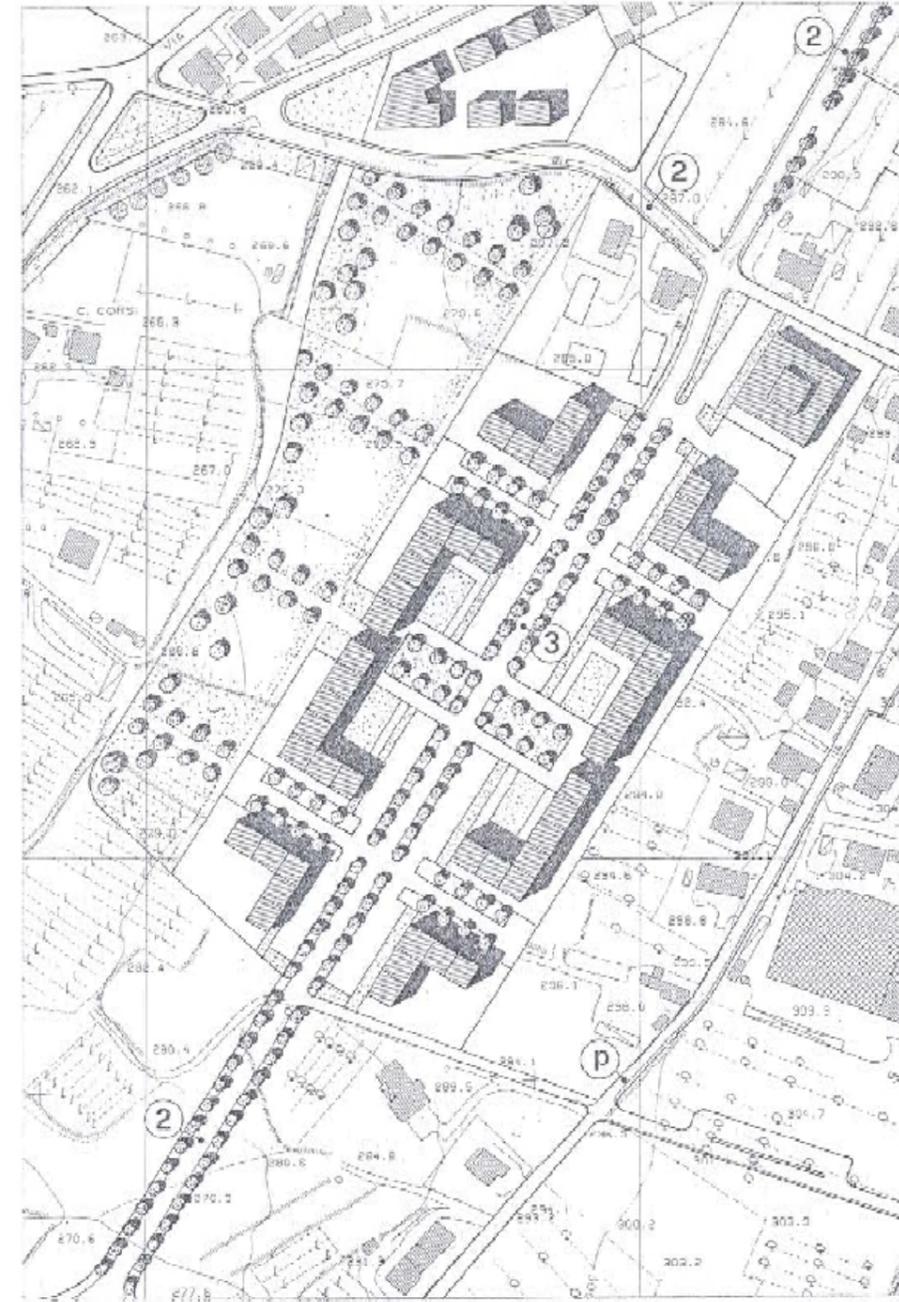
### 4. NOTE

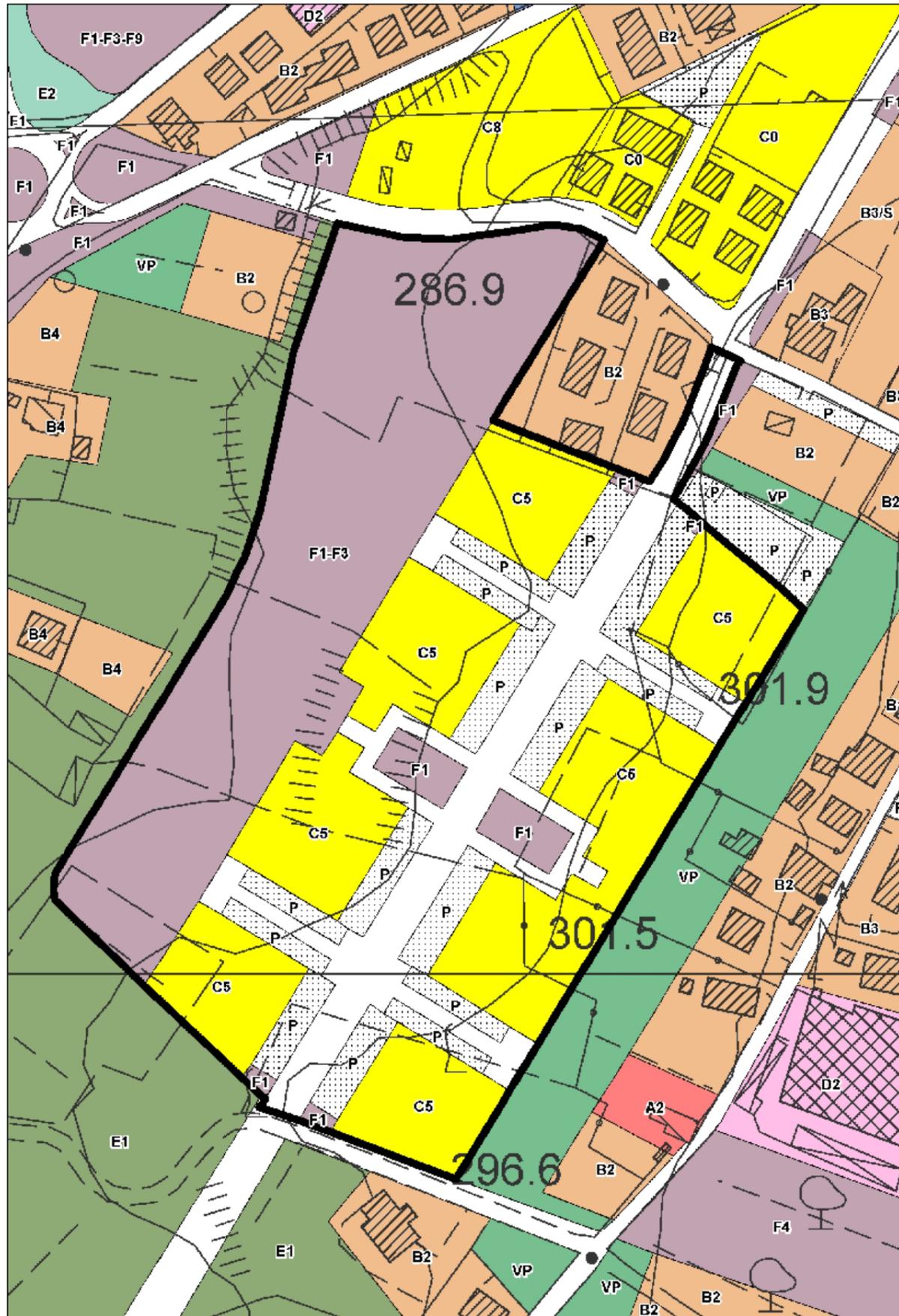
- 2.1.5/ 12, Il progetto di grande scala edilizia (un'unica grande corte), sembra più appropriato per una città medio grande, se rapportato, in particolare, all'edilizia sgranata e di tipo pavilionare della Via della Selce; così come se lo si riferisce alla forma del suolo in declivio irregolare e della presenza di ciglioni e alberature;
- 2.1.10/11, la pressione sul paesaggio è comunque bassa dato che l'area non è più coltivata da tempo e non resta traccia del disegno dei campi, salvo in un solo caso: un grande campo, al centro dell'area, bordato da alberi che viene destinato a Verde pubblico nella scheda progetto del PS; appare comunque largamente sovrabbondante la previsione quantitativa dato che il quartiere si appoggia a una viabilità esistente abbastanza fragile; la quale è comunque positivamente defilata rispetto ai maggiori assi viari;
- 2.2.3, l'impatto sugli elementi identitari del paesaggio appare ridotto, anche se andranno salvate le alberature esistenti più significative;
- 2.3.1, la localizzazione è condivisibile in quanto ai bordi del sistema urbano esistente, e svincolato dalle radiali, del quale viene a costituire la prima periferia di potenziale qualità ambientale per via del declivio dolce e delle buone visuali verso il panorama collinare occidentale;
- 2.3.2, l'accessibilità ai servizi pubblici non è buona e anche questa condizione giustifica la forte riduzione proposta dal PS;
- 2.3.3, la situazione della viabilità è buona in quanto i due assi di servizio interni si appoggiano a due traverse della Via della Selce: la Via della Chiotta a nord e a una viottola esistente, a sud, comunque da potenziare;
- 2.3.4/5/6, nessuna interferenza;
- 2.3.7, disegno complessivo poco adeguato al suolo e al luogo periferico.

### 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA': COMPATIBILE - CON MODIFICHE

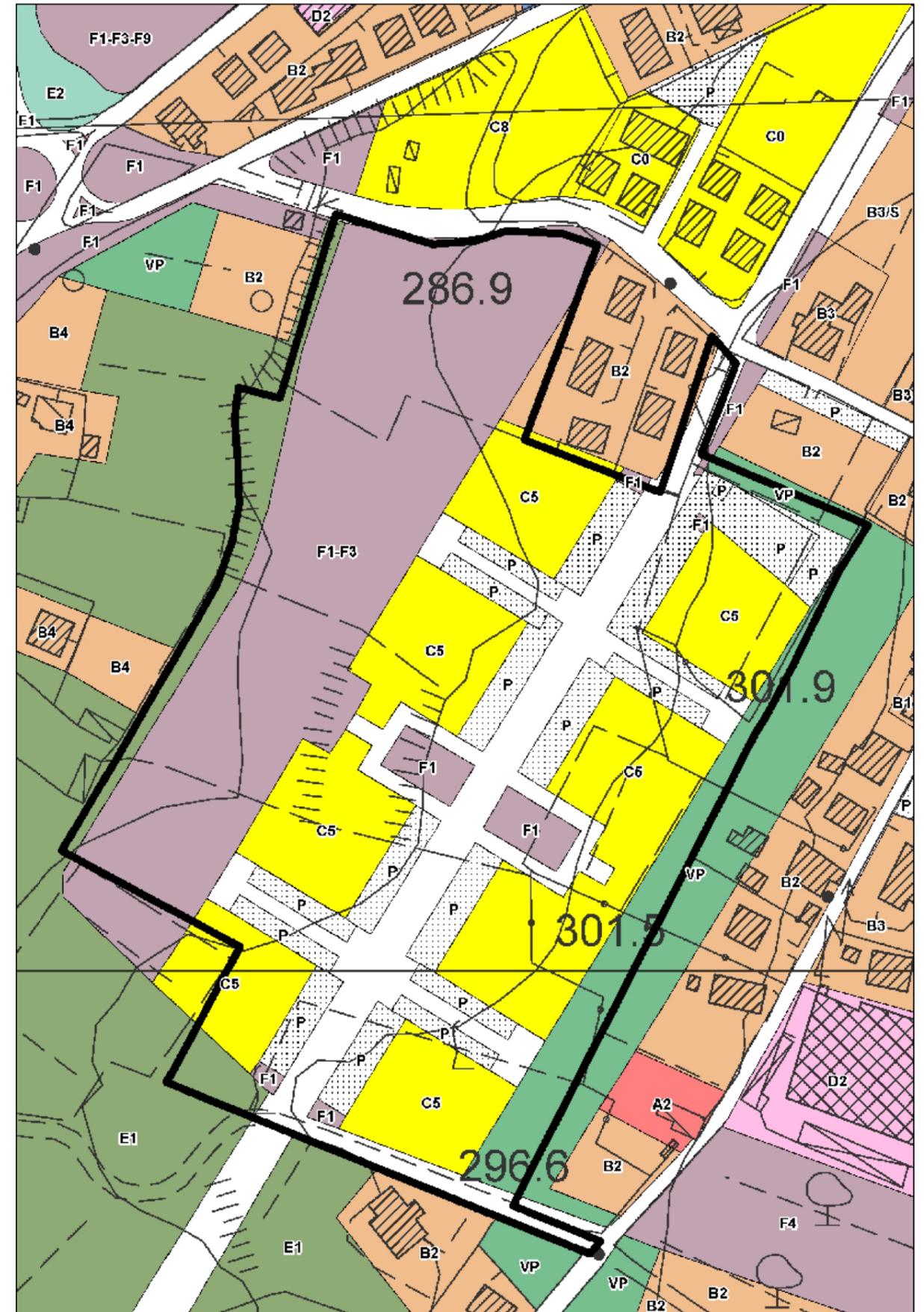


TIPOLOGIA EDILIZIA:	EDIFICI A CORTE APERTA	ALTEZZA MASSIMA: ML.	10.00
DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE 70% DEL VOLUME COMMERCIALE, DIREZIONALE, ARTIGIANATO DI SERVIZIO 30%	VOLUME MAX:	MC. 60.500
UNITA' EDILIZIE:	N° 8	ABITANTI:	N° 774 x 70% = 542
PIANI FUORI TERRA:	N° 3	NOTE:	Possibilità di aggregazione al Comparto d'intervento delle zone F4 adiacente
SUPERF. COPERTA:	Mq. 6.050		





Stato Attuale



Stato Modificato

Estratto PRG



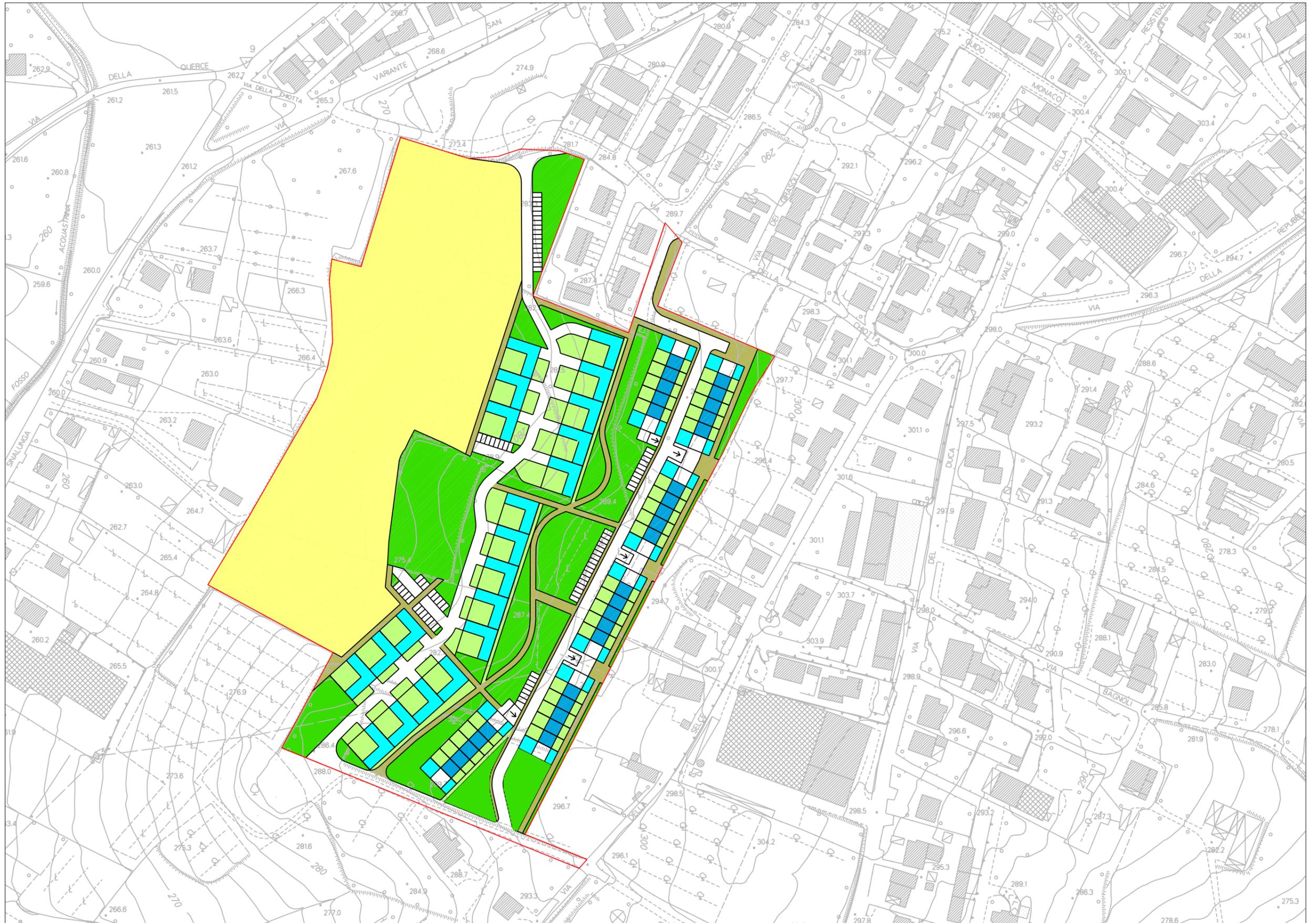




Stato Attuale

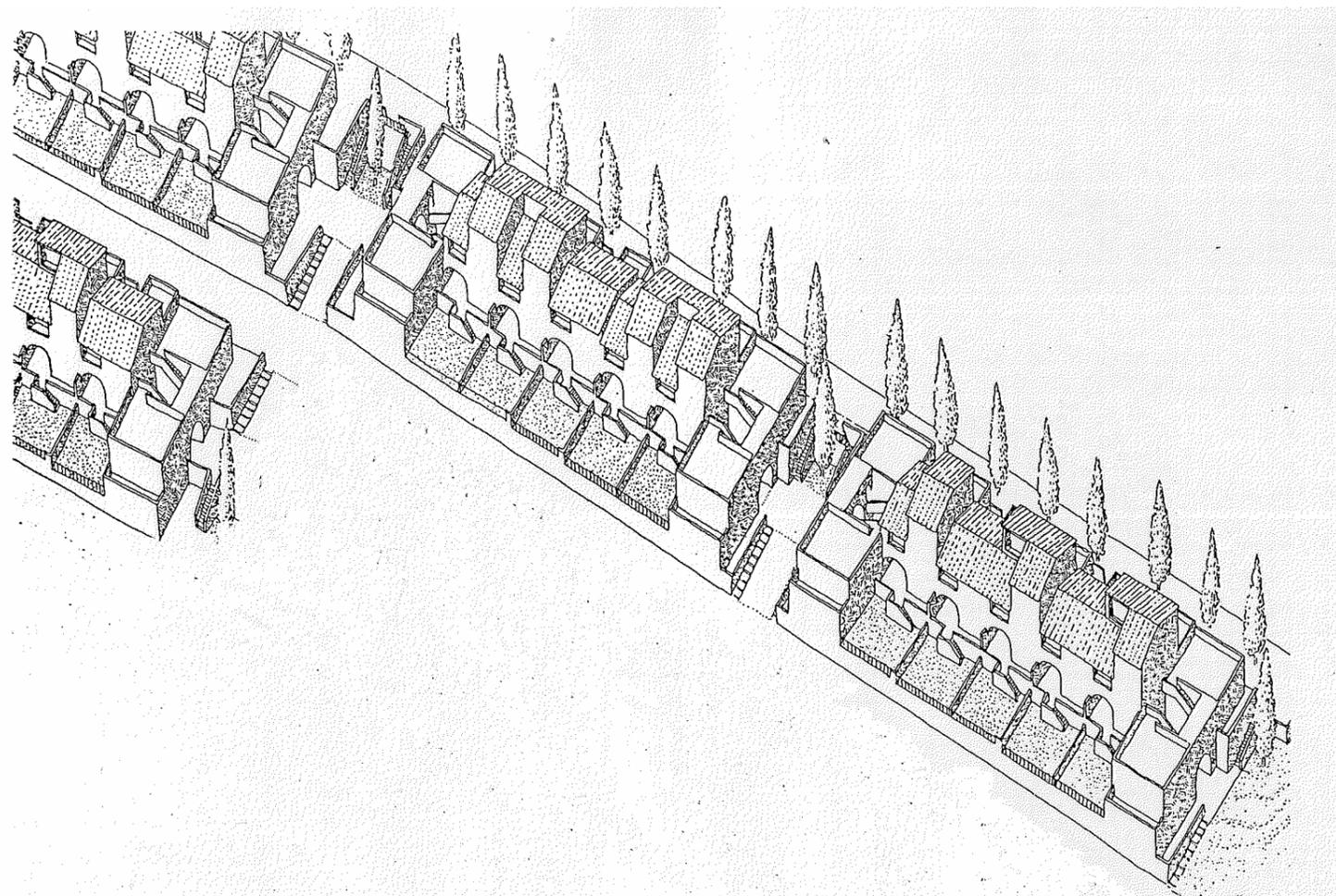
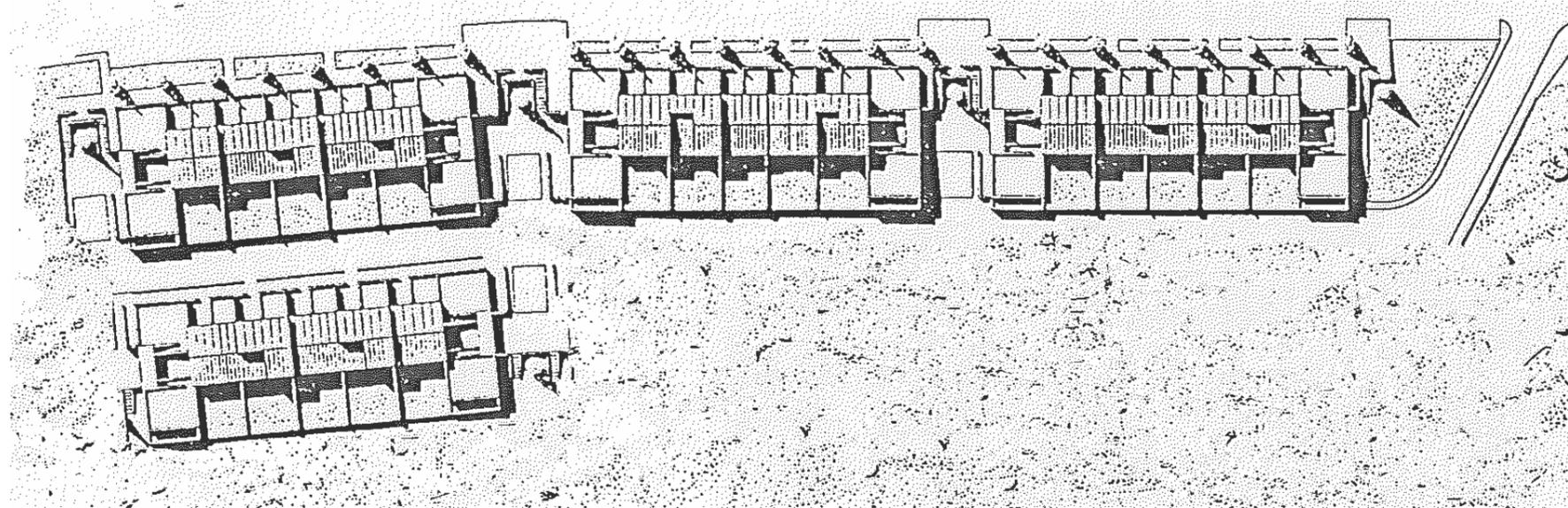


Stato Modificato



Stato Modificato

Planimetria e assonometria parziali degli isolati formati da case a schiera nell'area a est di via della Selce



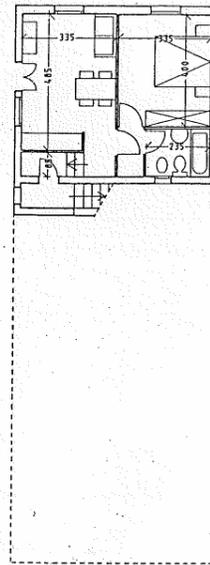
5 ISOLATI

$180 \times 3 = \text{MC } 540 + \text{PATIO}$
PS. $\frac{150}{\text{CASA a patio}}$
$690 \times 20 = \text{MC } 13800$

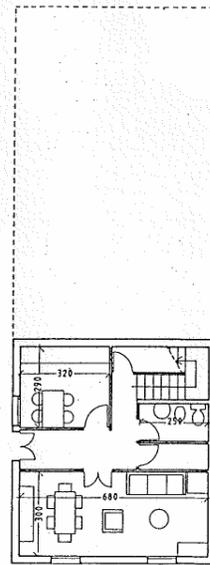
$6.80 \times 8 + (4 \times 3.25) = 54.4 + 13 = 67.4 \times 3 =$   
 $7.8 \times 6.8 = 53 \times 3 = 159 \text{ MC}$       MC 202.2  
 $26.50 + (3.25 \times 2) = 26.5 + 6.5 = 33 \times 3 = 99 \text{ MC}$   
 TIPO A MC  $460 \times 6 = 2760$  MC  
 TIPO B  $202.2 + 159 = \text{MC } 361 \times 7 = 2528$   
 TIPO C  $202.2 + 159 + (7.8 \times 3.25) =$   
 $202.2 + 159 + 25.5 = 437 \times 6 =$   
 MC 2623  
 TIPO D MC  $460 \times 4 = \text{MC } 1840$   
 TIPO E  $6.8 \times 5.8 = \text{mq } 39.4 \times 3 = \text{MC } 118.3$   
 $\text{MC } 118.3 \times 10 = \text{MC } 1183$   
 TIPO F  $7.6 \times 6.8 = 51.7 + 40.8 = \text{mq } 92.5$   
 $\times 3 = \text{MC } 277.5 \times 10 =$   
 MC 2775

A 2760  
 B 2528  
 C 2623  
 D 1840  
 E 1183  
 F 2775  
13709 MC + 13800 = 27509

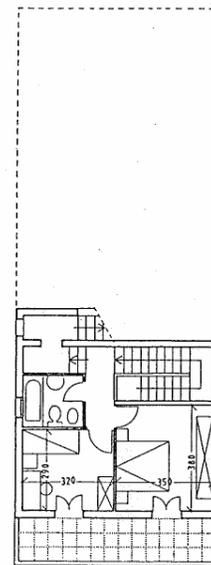
Tipo edilizio a schiera: varianti dei tipi di alloggio



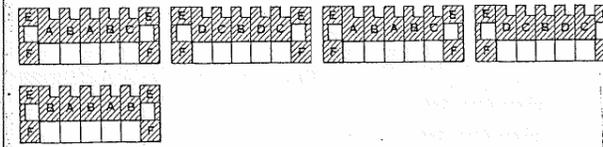
TIPO E  
PIANO TERRA



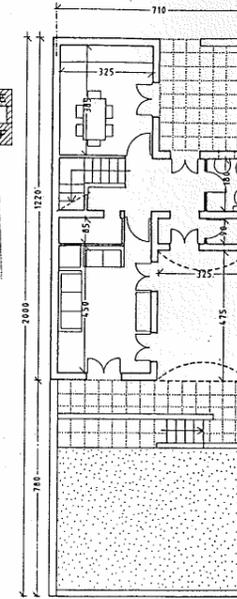
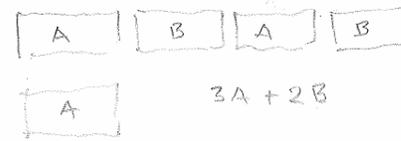
TIPO F  
PIANO TERRA



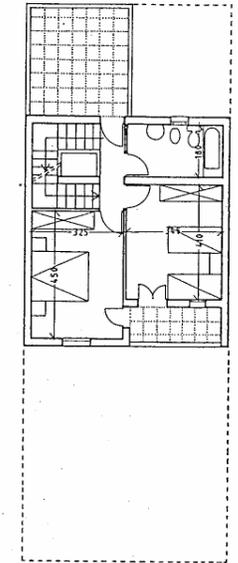
TIPO F  
PIANO PRIMO



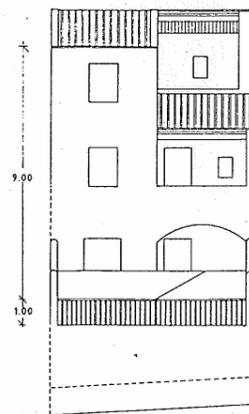
SCHEMA DI AGGREGAZIONE DEI TIPI



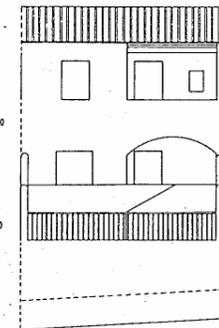
TIPI A, B, C, D  
PIANO TERRA



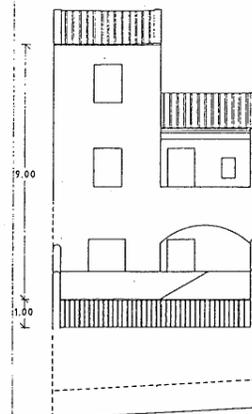
TIPI A, C, D  
PIANO PRIMO



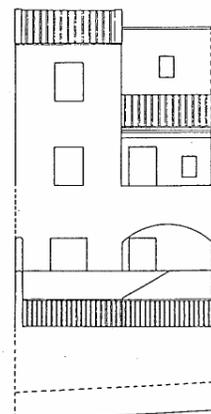
TIPO A



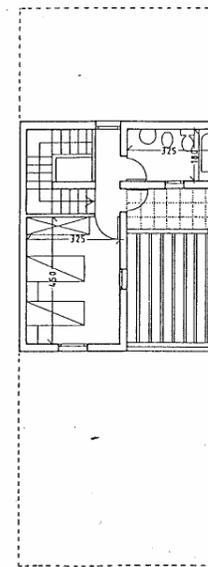
TIPO B



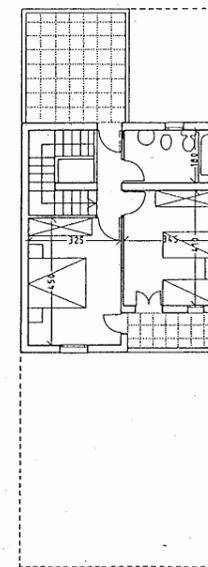
TIPO C



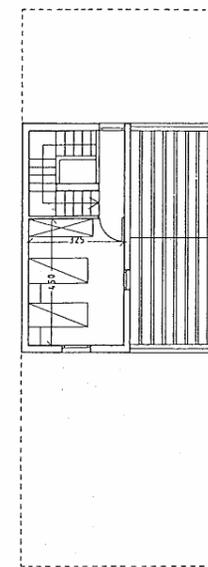
TIPO D



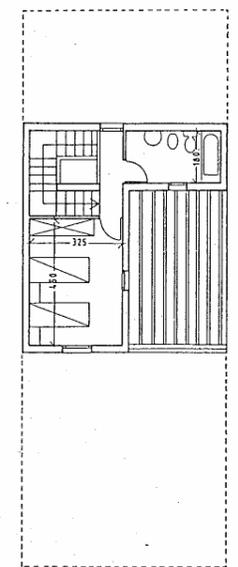
TIPO A  
PIANO SECONDO



TIPO B  
PIANO PRIMO



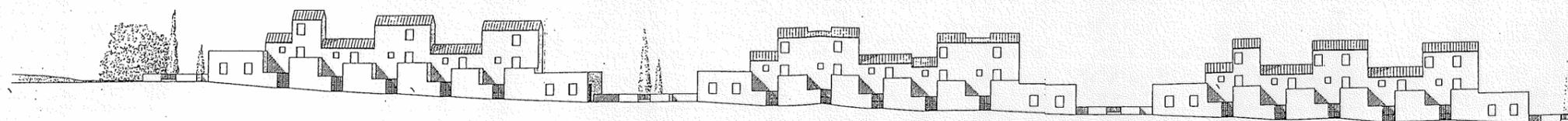
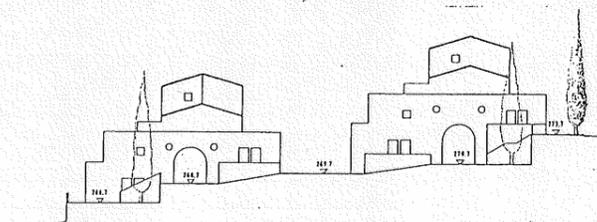
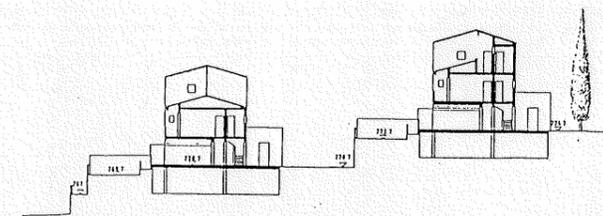
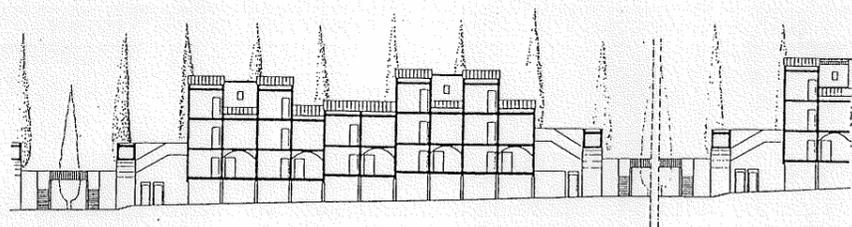
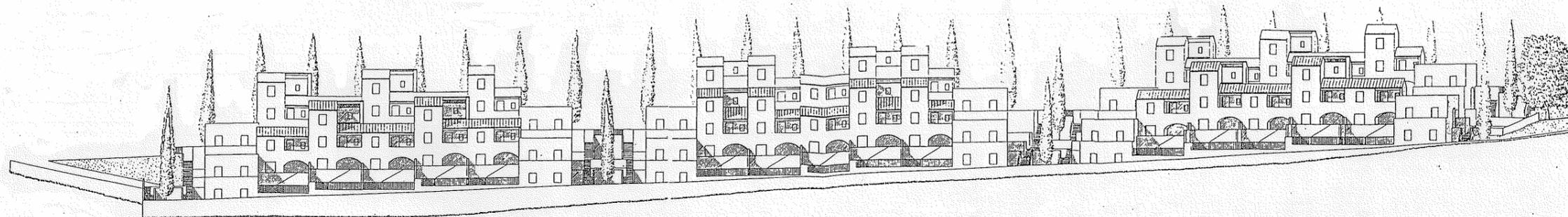
TIPO C  
PIANO SECONDO



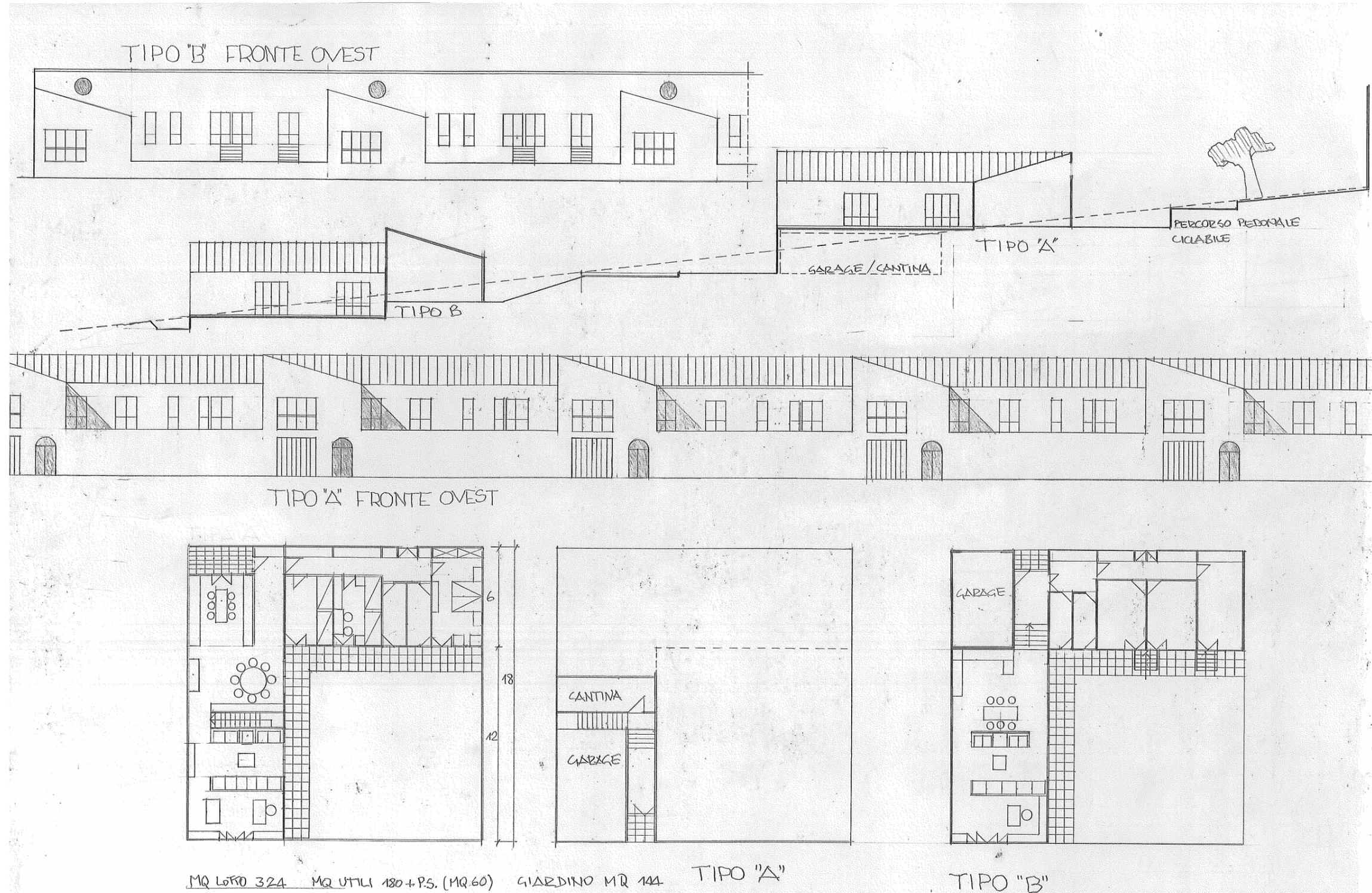
TIPO D  
PIANO SECONDO

TIPO	N°	TIPOLOGIA	SUP. UTILE MQ	GIARDINO MQ	TERRAZZI LOGGIE MQ
A	8	ALLOGGIO SU TRE LIVELLI PER 6 PERSONE COMPOSTO DA CUCINA, SOGGIORNO E 3 CAMERE	103,5	55	45,25
B	12	ALLOGGIO SU DUE LIVELLI PER 4 PERSONE COMPOSTO DA CUCINA, SOGGIORNO E 2 CAMERE	80	55	41,35
C	6	ALLOGGIO SU TRE LIVELLI PER 6 PERSONE COMPOSTO DA CUCINA, SOGGIORNO E 3 CAMERE	97,4	55	41,35
D	4	IDEM	103,5	55	41,35
E	12	ALLOGGIO SU UN LIVELLO PER 2 PERSONE COMPOSTO DA CUCINA, SOGGIORNO E CAMERA	37,5	-	49,68
F	12	ALLOGGIO SU DUE LIVELLI PER 3 PERSONE COMPOSTO DA CUCINA, SOGGIORNO E 2 CAMERE	80,4	-	53,13
TOTALE	54				

Sezioni trasversali e longitudinali e prospetti (ovest in alto, ed est in basso) di tre isolati formati da case a schiera



Tipo edilizio a patio degli isolati della fascia est: sezione trasversale su due isolati con specificazione del tipo A (con garage, cantina e doppio ingresso nel piano seminterrato) e del tipo B (solo piano terra); variante dei fronti ovest nel tipo A e nel tipo B; planimetrie a due livelli del tipo A e planimetria del tipo B





### 1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

1.1 Sottozona P.R.G. - art. NTA:	C6
1.2 Località:	Via G. Di Vittorio
1.3 Foglio C.T.R. 10.000:	298100
1.4 Tavola individuazione intervento:	NTA p. 66
1.5 Superficie Territoriale:	mq 40.928
1.6 Destinazione d'uso dell'intervento	Residenza 70% / Terziario 30%
1.7 Dimensionamento:	mc 31.460

1.8 Individuazione dell'area sulla foto aerea



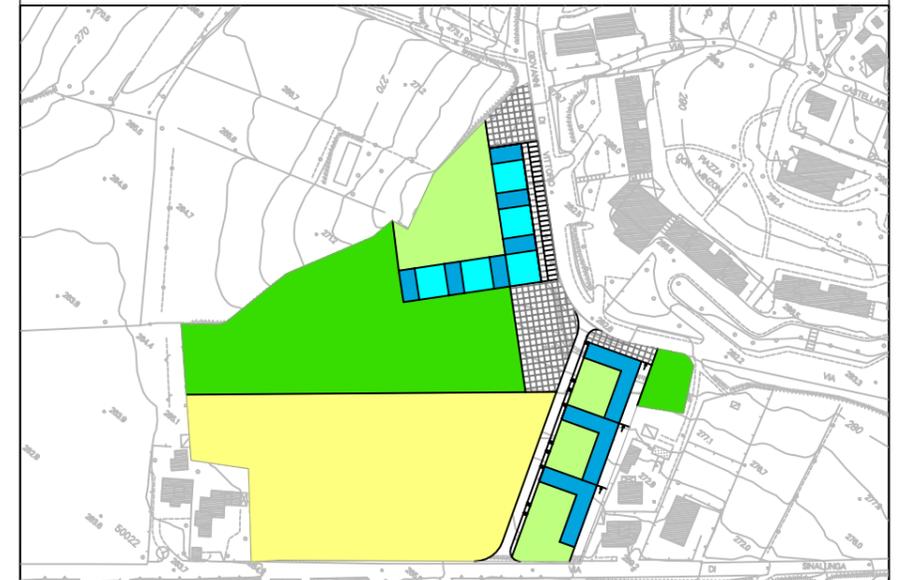
1.9 Sistema territoriale:	
1.10 Sottosistema territoriale / Unità di paesaggio n.:	5 - Foiano
1.11 UTOE	mc 20.800
1.12 Volume previsto dal P.S.:	- 33%
1.13 % su previsione P.R.G.:	a corte, a piastra
1.14 Tipi edilizi:	mq 34.408
1.15 Superficie territoriale:	mq 9.853
1.16 Verde pubblico:	
1.17 Parcheggi:	

### 2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'

2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI	
2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche	_____
2.1.2 Aria - Emissioni acustiche	_____
2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche	_____
2.1.4 Acqua	_____
2.1.5 Suolo - Soprasuolo	AL
2.1.6 Suolo - Idrologia	_____
2.1.7 Suolo - Idraulica	_____
2.1.8 Flora	_____
2.1.9 Fauna	_____
2.1.10 Paesaggio	AL
2.1.11 Sistema insediativo rurale	AL
2.1.12 Sistema insediativo urbano	AL
2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico	BA
2.2 PRESSIONI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI	
2.2.1 Qualità dell'aria	_____
2.2.2 Qualità acque superficiali e sotteranee	_____
2.2.3 Elementi identitari del paesaggio	AL
2.2.4 Aree sensibili ad esondazioni e soggette a pericolosità idraulica	_____
2.2.5 Identità del territorio provinciale e criteri evolutivi (PTC)	_____
2.2.6 Unità e sistemi di paesaggio (PTC)	_____
2.2.7 Emergenze paesaggistico ambientali (PTC)	AL
2.2.8 Beni territoriali di interesse storico-culturale (PTC)	_____
2.3 PRESSIONE SULLA STRUTTURA URBANA	
2.3.1 Congruenza della localizzazione con la struttura urbana nel suo rapporto tra zone centrali e aggregazioni lineari lungo le vie radiali	ME-AL
2.3.2 Accessibilità ai servizi pubblici, commerciali e terziari	BU
2.3.3 Articolazione gerarchica della rete viaria esistente	BU
2.3.4 Interferenza con le cesure edilizie esistenti lungo le radiali	BU
2.3.5 Rischio di occludere la percezione dello skyline del Centro Storico	BU
2.3.6 Interferenza con le forme di agricoltura professionale e con i brani residui di uliveto a contatto con il tessuto urbano	ME
2.3.7 Congruenza delle schede progetto del PRG con la forma del suolo (ciglioni, pendenze, vegetazione arborea)	BA

NB: Alta: AL Media: ME Bassa: BA Buona: BU Cattiva: CA

### 3. CONFRONTO DELLE PREVISIONI PRG/PS



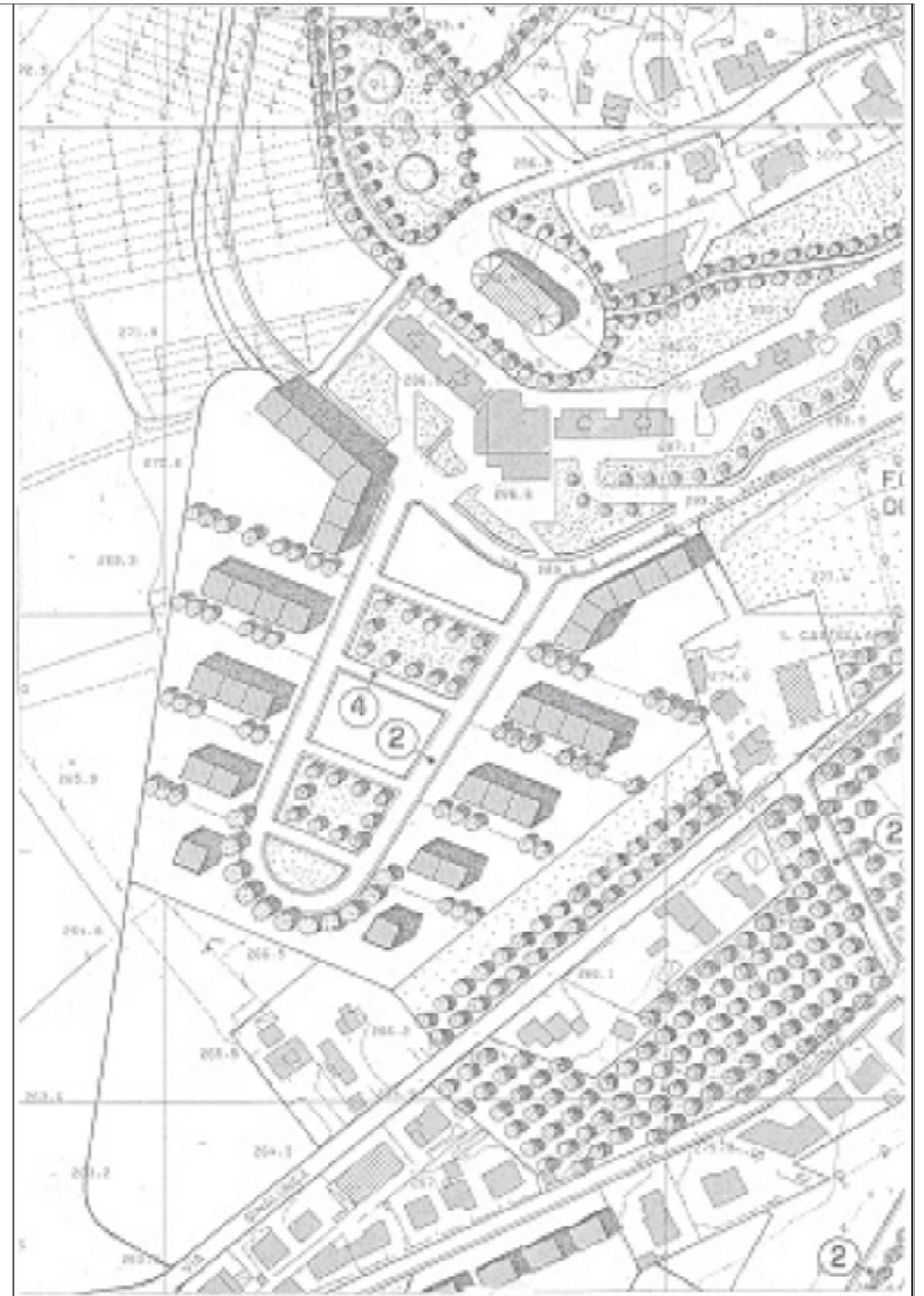
### 4. NOTE

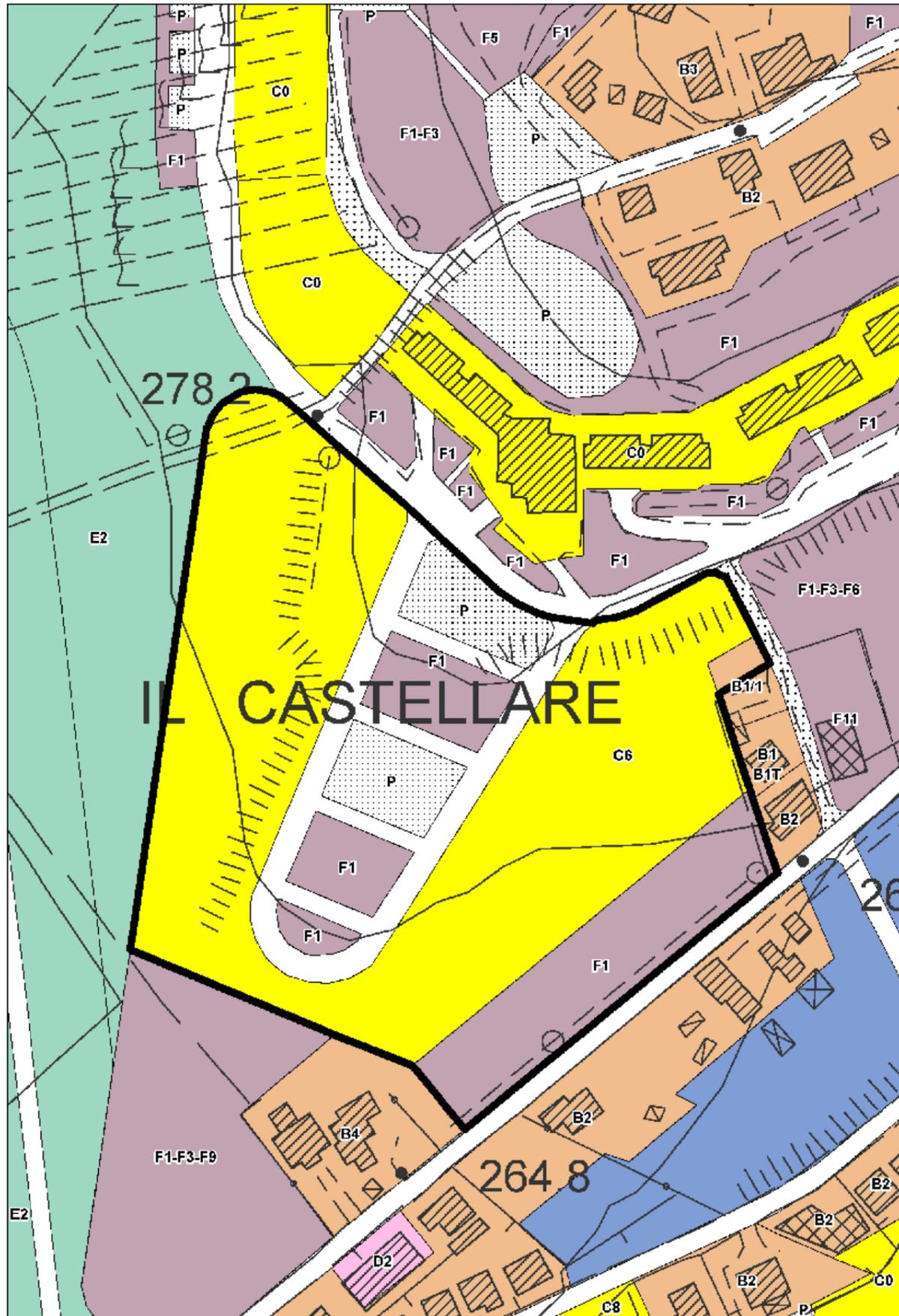
- 2.1.5, La scheda progetto del PRG contrasta con tutti i filari arborei esistenti e ignora la grande quercia esistente;
- 2.1.10/11, il progetto cancella totalmente i vasti campi di seminativi, il peso insediativo appare eccessivo e sembra poco congruente la proposta di disegno urbano totalmente simmetrica e del tutto autonoma rispetto al soprastante anello del PEEP; come pure la disposizione degli edifici sul suolo adatta a un versante omogeneo con isoipse parallele quando invece si tratta di una collinetta con un versante che gira intorno a un'area cacuminale;
- 2.2.3, (cfr. 2.1.5/10/11), 2.2.7, l'area in oggetto con la bassa collina di fronte compongono un quadro paesistico di grande qualità da rispettare;
- 2.3.6, data l'urbanizzazione totale del poggio, è alta la pressione sull'agricoltura estensiva esistente;
- 2.3.7, come già sopra detto la congruenza col sistema urbano è bassa, e l'utilizzazione dell'area sarebbe giustificabile solo nel caso di funzioni specialistiche e ricettive autonome rispetto ai servizi esistenti.

### 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA': COMPATIBILE - NON COMPATIBILE

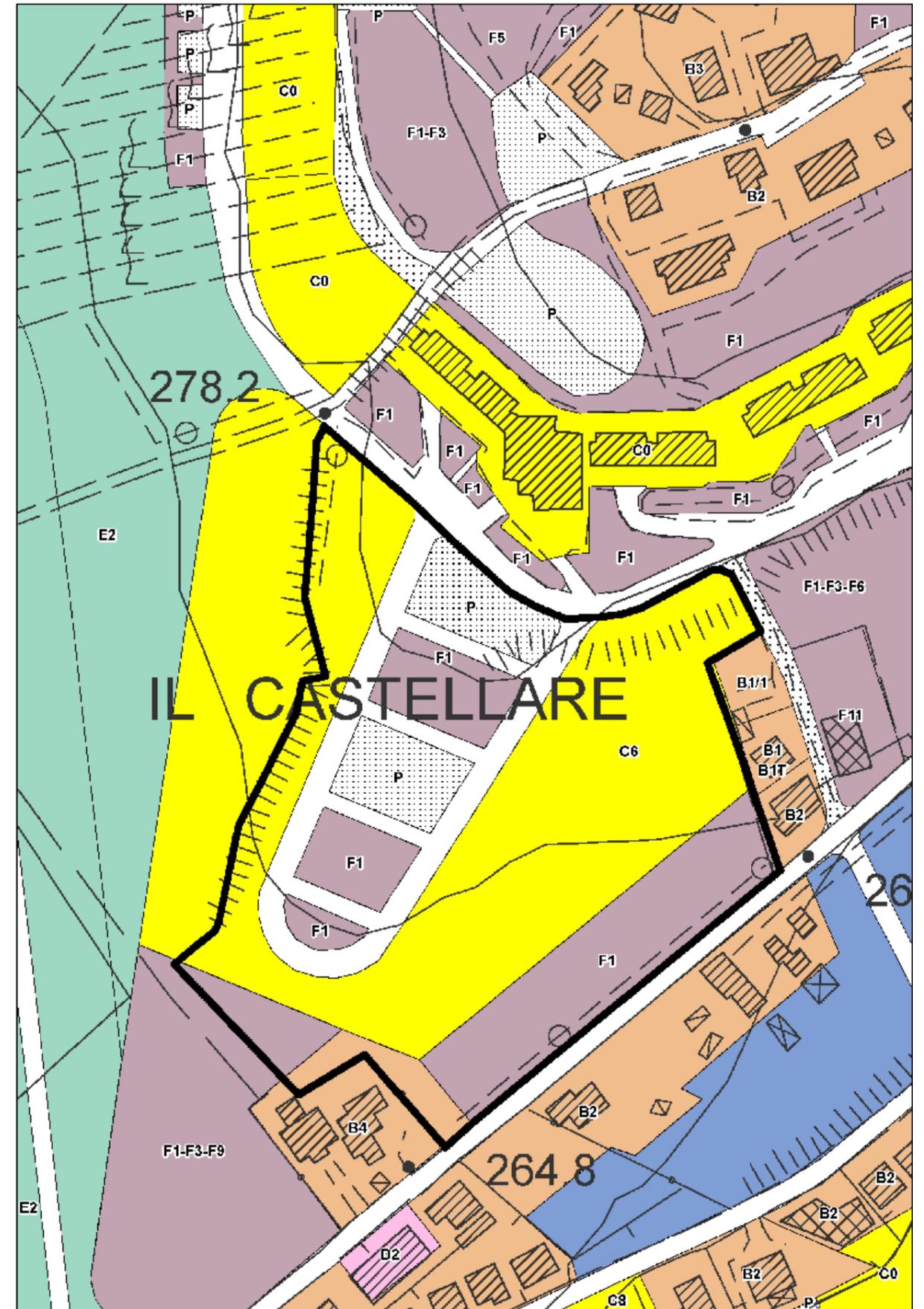


<b>TIPOLOGIA EDILIZIA:</b>	EDIFICI IN LINEA (a) CASE A SCHIERA (b) CASE SINGOLE (c)	<b>ALTEZZA MASSIMA:</b> HL. 10.00 (a) HL. 7.00 (b e c)
<b>DESTINAZIONE:</b>	RESIDENZIALE 70% DEL VOLUME COMMERCIALE-DIREZIONALE 30%	<b>VOLUME MAX:</b> MC. 14.520 (A) MC. 16.948 (B e C) TOT. MC. 31.468
<b>UNITA' EDILIZIE:</b>	N° 2 Edifici in linea N° 6 Edifici a schiera N° 2 Edifici singoli	<b>ABITANTI:</b> N° 101 + 169 = 270
<b>PIANTI FIORI VERDE:</b>	N° 3 Per edifici in linea N° 2 Per edifici a schiera e singoli	<b>NOTE:</b> E' prevista una quota di attivita' non residenziali pari al 30% della volumetria complessiva esclusivamente per gli
<b>SUPERF. COPERTA:</b>	MQ. 3.872	





Stato attuale



Stato Modificato







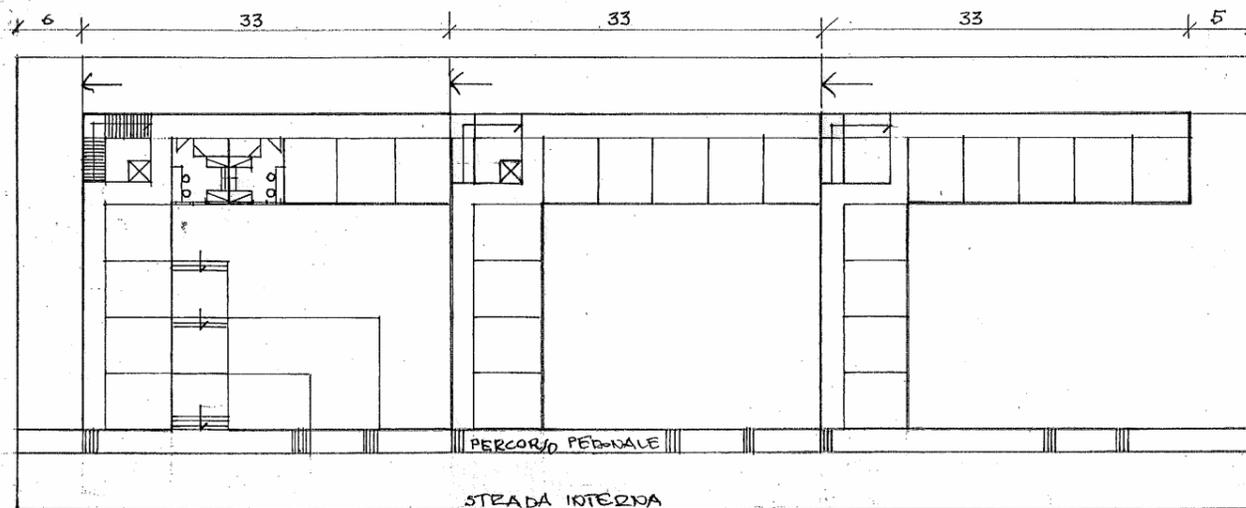
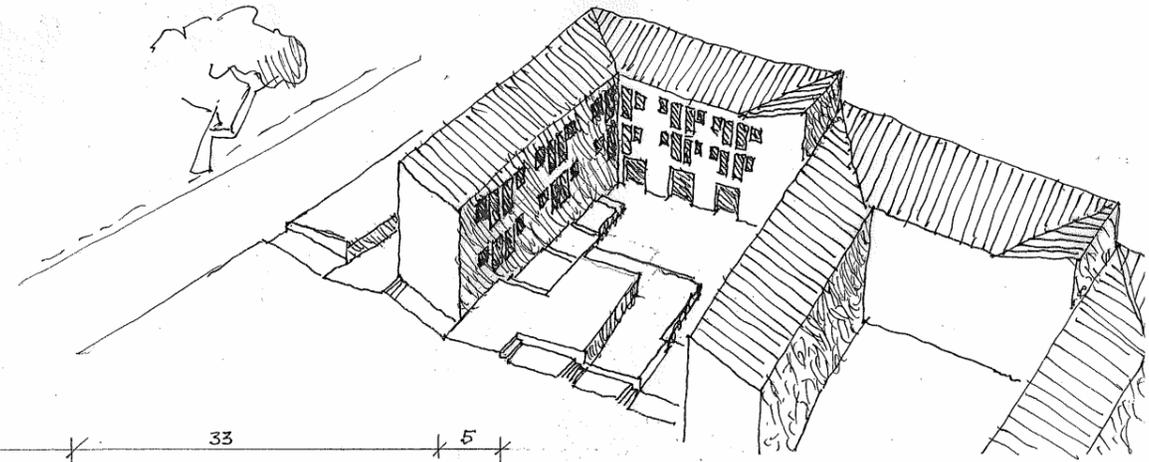
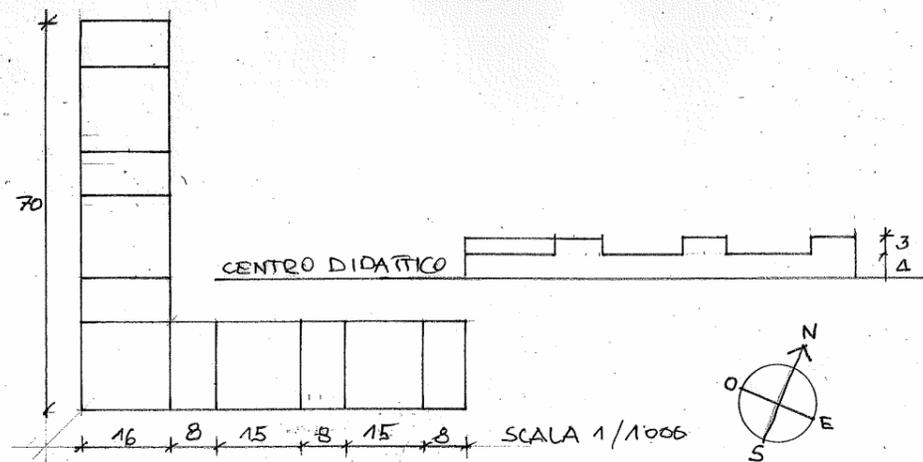
Stato attuale



Stato Modificato



Schema di pianta e sezione con assonometria parziale del tipo edilizio ricettivo per studenti e ricercatori



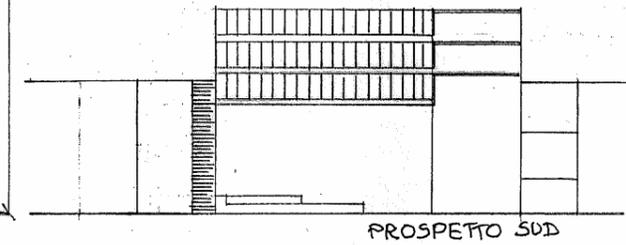
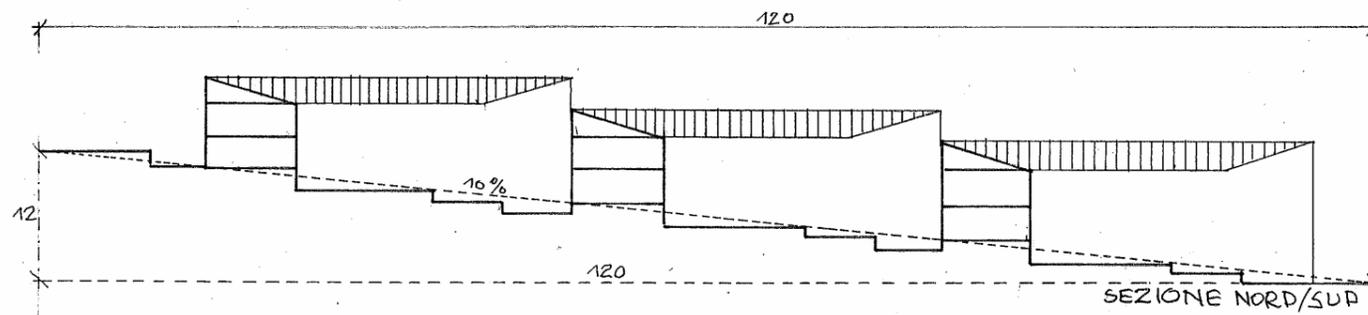
SCALA 1/500

COMPLESSO RICETTIVO PER STUDENTI  
RICERCATORI, ARTISTI

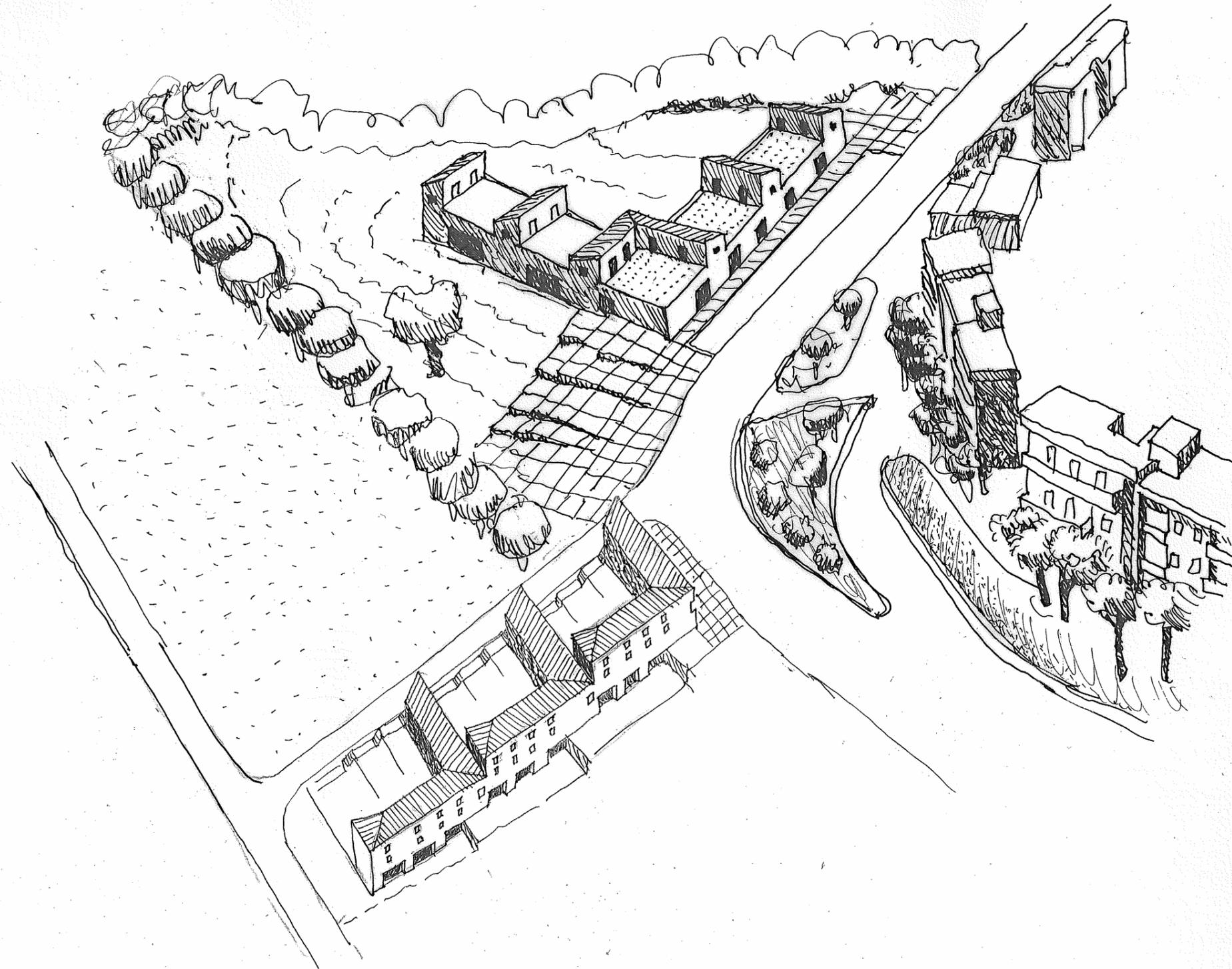
POSTI LETTO: 108  
CORPI EDILIZI: n°3 a 2 PIANI CON CAMERE  
n°3 a 3 PIANI CON 2 PIANI DI CAMERE  
E 1 PIANO PER ATTIVITA' COLLETTIVE E SERVIZI

MC:  $20 \times 8 \times 3 \times 6 = 2880$   
 $99 \times 8 \times 10 = 7920$   
TOTALE = 10800

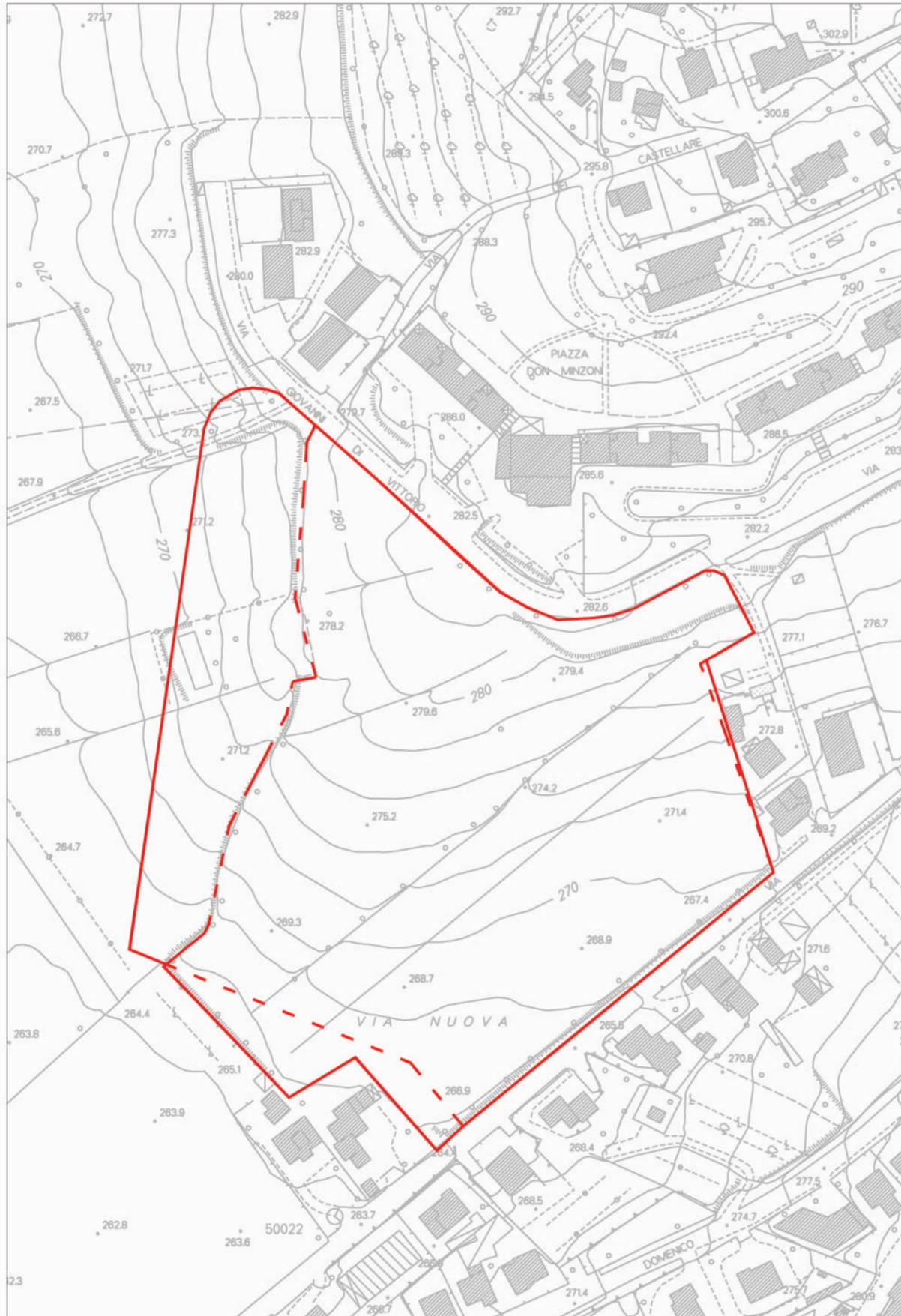
VOLUME CENTRO DIDATTICO/LABORATORI  
TOTALE C6 = 20800



Schizzo assonometrico generale con il complesso ricettivo in basso, al centro la piazza dalla quale si accede al verde pubblico e, in alto, il complesso dei laboratori, aule e studi per i ricercatori



Sottozona C 6 "VIA G. DI VITTORIO"



Carta tecnica regionale Stato Modificato



Mappa catastale Stato Modificato

scala 1:2.000

### 1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

1.1 Sottozona P.R.G. - art. NTA:	C7
1.2 Località:	Via S. Piero
1.3 Foglio C.T.R. 10.000:	298100
1.4 Tavola individuazione intervento:	NTA p. 68
1.5 Superficie Territoriale:	mq 50.912
1.6 Destinazione d'uso dell'intervento	Residenza 70% / Terziario 30%
1.7 Dimensionamento:	mc 24.120

1.8 Individuazione dell'area sulla foto aerea



1.9 Sistema territoriale:	
1.10 Sottosistema territoriale / Unità di paesaggio n.:	5 - Foiano
1.11 UTOE	mc 20.596
1.12 Volume previsto dal P.S.:	- 14,6%
1.13 % su previsione P.R.G.:	vile uni-bifamiliari, case a schiera - in linea
1.14 Tipi edilizi:	mq 34.438
1.15 Superficie territoriale:	mq 7.117
1.16 Verde pubblico:	mq 1.700
1.17 Parcheggi:	

### 2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'

#### 2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI

2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche	_____
2.1.2 Aria - Emissioni acustiche	_____
2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche	_____
2.1.4 Acqua	_____
2.1.5 Suolo - Soprasuolo	_____
2.1.6 Suolo - Idrologia	_____
2.1.7 Suolo - Idraulica	_____
2.1.8 Flora	_____
2.1.9 Fauna	_____
2.1.10 Paesaggio	ME
2.1.11 Sistema insediativo rurale	ME
2.1.12 Sistema insediativo urbano	BA
2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico	AL

#### 2.2 PRESSIONI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI

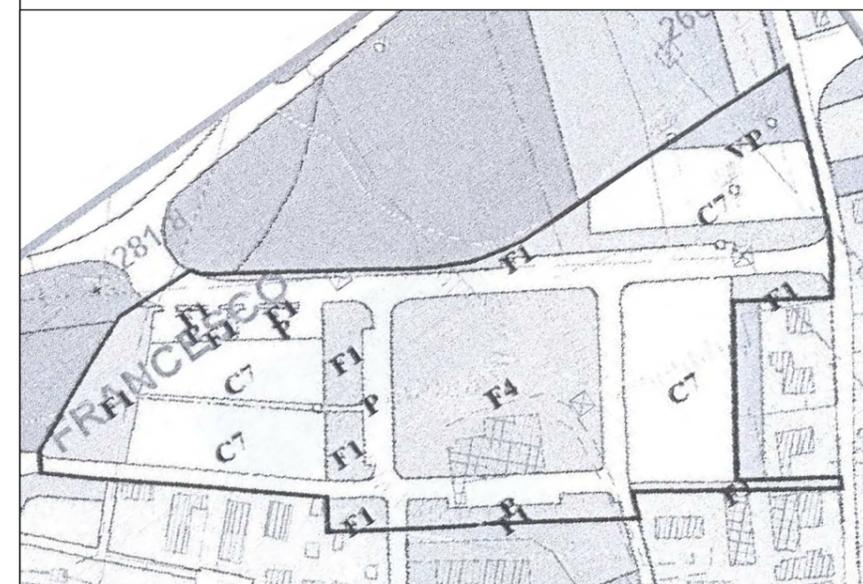
2.2.1 Qualità dell'aria	_____
2.2.2 Qualità acque superficiali e sotteranee	_____
2.2.3 Elementi identitari del paesaggio	AL
2.2.4 Aree sensibili ad esondazioni e soggette a pericolosità idraulica	_____
2.2.5 Identità del territorio provinciale e criteri evolutivi (PTC)	_____
2.2.6 Unità e sistemi di paesaggio (PTC)	_____
2.2.7 Emergenze paesaggistico ambientali (PTC)	_____
2.2.8 Beni territoriali di interesse storico-culturale (PTC)	_____

#### 2.3 PRESSIONE SULLA STRUTTURA URBANA

2.3.1 Congruenza della localizzazione con la struttura urbana nel suo rapporto tra zone centrali e aggregazioni lineari lungo le vie radiali	AL
2.3.2 Accessibilità ai servizi pubblici, commerciali e terziari	AL
2.3.3 Articolazione gerarchica della rete viaria esistente	BA
2.3.4 Interferenza con le cesure edilizie esistenti lungo le radiali	_____
2.3.5 Rischio di occludere la percezione dello skyline del Centro Storico	_____
2.3.6 Interferenza con le forme di agricoltura professionale e con i brani residui di uliveto a contatto con il tessuto urbano	AL
2.3.7 Congruenza delle schede progetto del PRG con la forma del suolo (ciglioni, pendenze, vegetazione arborea)	BA

NB: Alta: AL Media: ME Bassa: BA Buona: BU Cattiva: CA

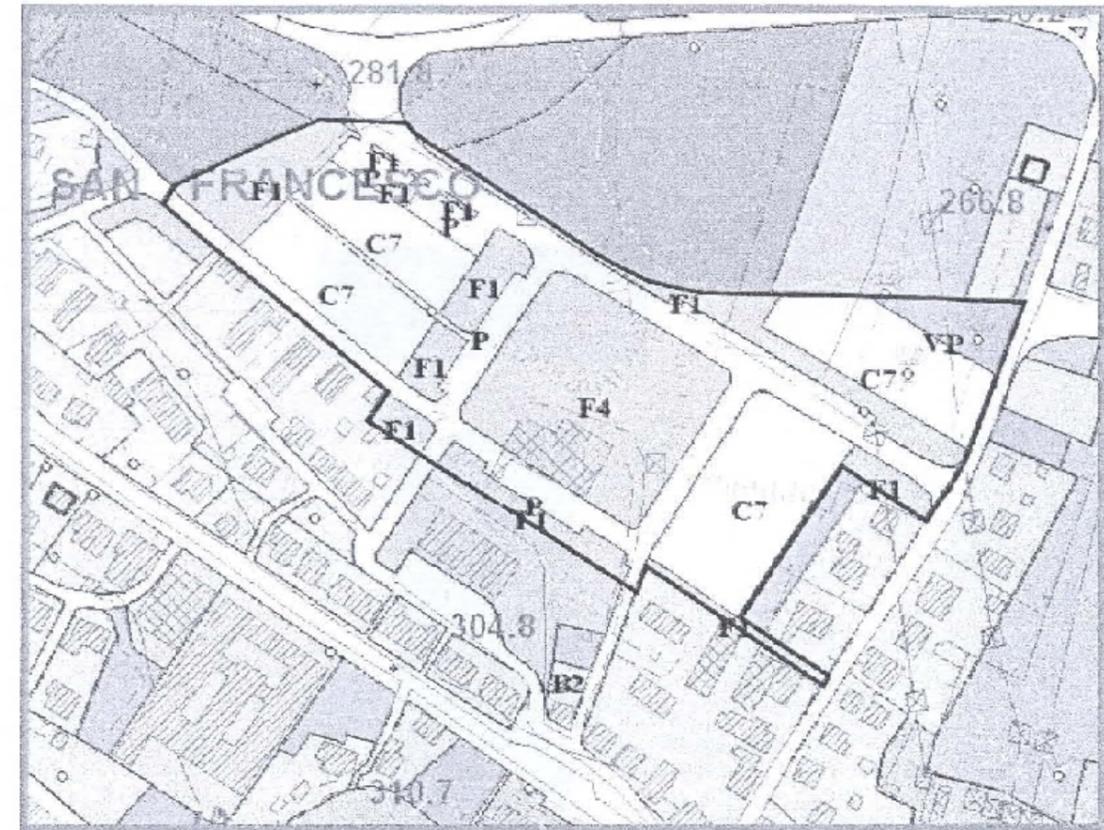
### 3. CONFRONTO DELLE PREVISIONI PRG/PS



### 4. NOTE

- 2.1.10/ 2.2.3/ 2.3.6, La localizzazione riguarda per la maggior parte terreni abbandonati e oggetto, un tempo, di discarica di inerti; tuttavia nel settore est-ovest il perimetro comprende alcuni campi di agricoltura professionale e di pregio paesistico;
- 2.3.1/ 2.3.2, il quartiere rientra nel settore urbano centrale a ridosso di Corso Umberto I°;
- 2.3.3, non è proponibile la soluzione della viabilità di raccordo con la rete urbana, attraverso un innesto cieco sulla Via di Arezzo;
- 2.3.7, la soluzione prospettata non tiene conto della forma del suolo (ciglioni e pendenze differenziate).

### 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA': COMPATIBILE - CON MODIFICHE: RIDUZIONE DELL'AREA, SOLUZIONE VIARIA, RISPETTO DEI CIGLIONI



TIPOLOGIA EDILIZIA: Villette uni-bifamiliari (A); Edifici in linea (B)

DESTINAZIONE: Residenziale 70% del volume; Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio 30%

UNITA' EDILIZIE: n. 6 edifici uni-bifamiliari; n. 2 edifici in linea

PIANI FUORI TERRA: n. 2 per edifici uni-bifamiliari; n. 3 per edifici in linea

SUPERFICIE COPERTA: mq. 2870

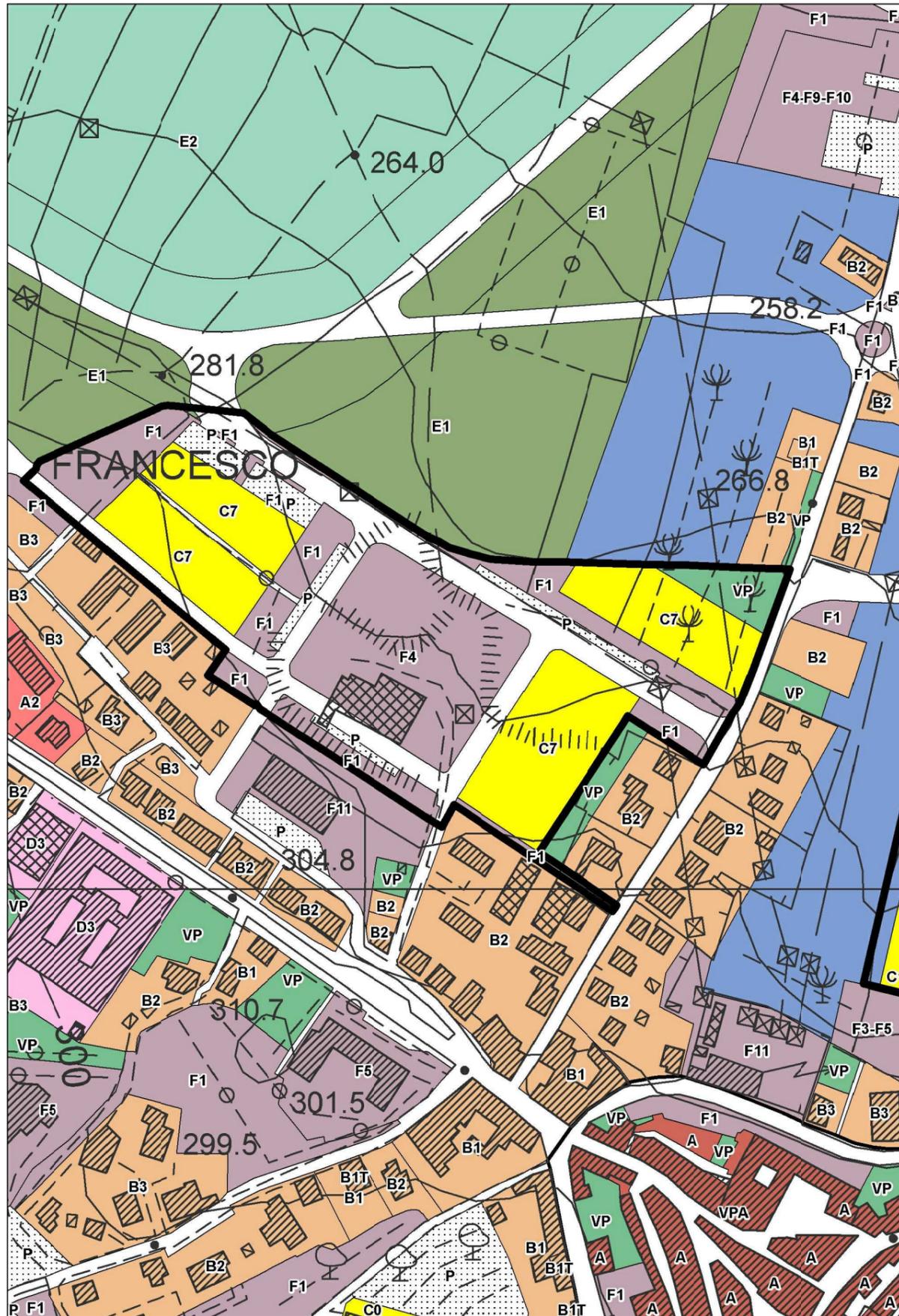
ALTEZZA MASSIMA: ml. 7,00 (A); ml. 10,00 (B)

VOLUME MAX: mc. 9600 (A); mc. 14520 (B); Totale mc. 24120

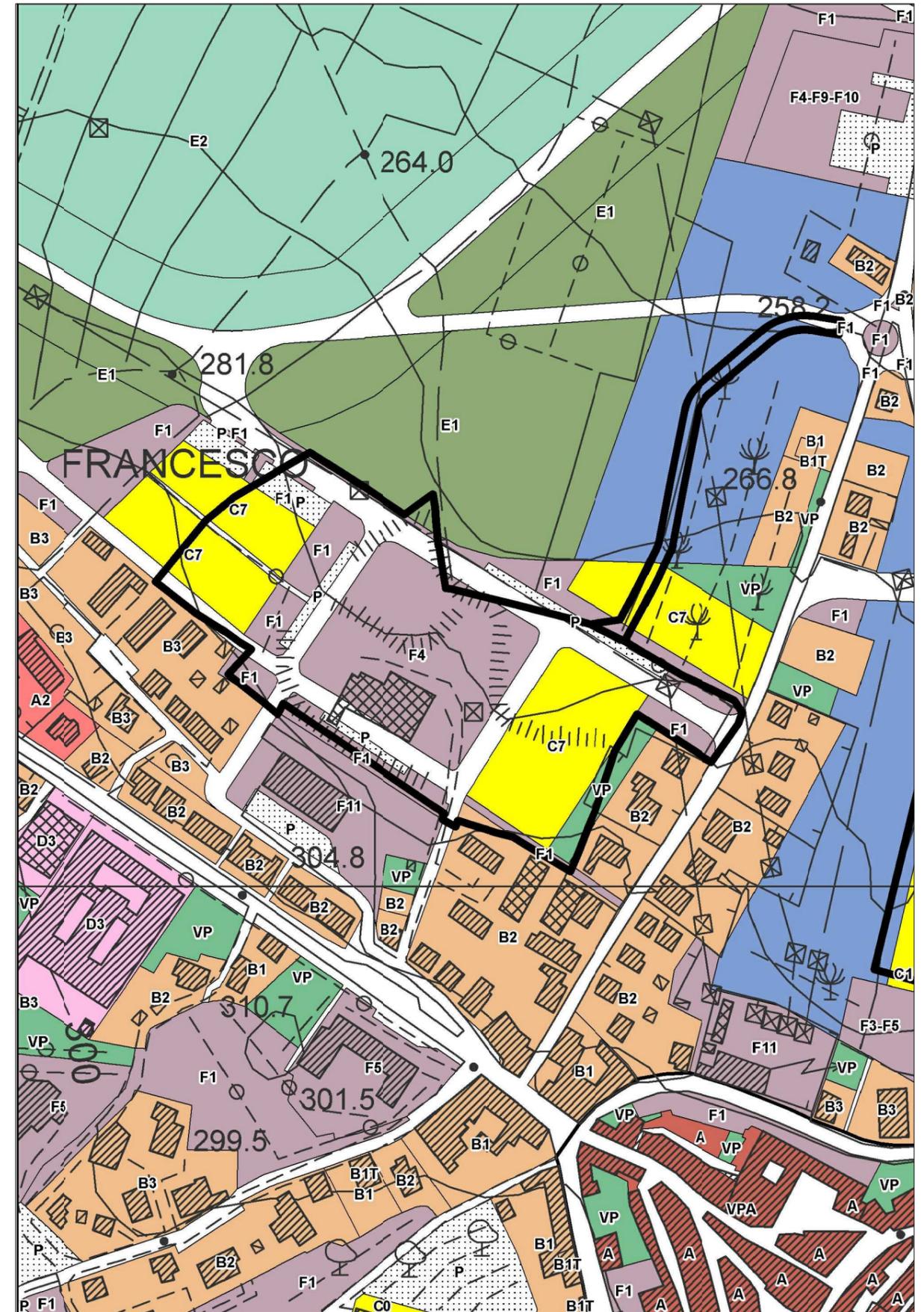
ABITANTI: n. 67 + 101 = 168

NOTE: E' prevista una quota di attività non residenziali pari al 30% della volumetria complessiva esclusivamente per gli edifici in linea

N.B.: Nella zona F4 è previsto un edificio commerciale e direzionale con superficie coperta pari mq. 3600 e volumetria complessiva pari a mc. 18000 altezza max. 7,00 ml. Per gli altri aspetti valgono le norme della sottozona F4, fatta eccezione per le quote residenziali che potranno essere contenute entro l'80% massimo delle volumetrie ammesse. Saranno ammesse, oltre alle destinazioni previste per le sottozone F4, anche attività turistico-ricettive.



Stato Attuale      Estratto PRG



Stato Modificato      Estratto PS

scala 1: 2.000







Stato Attuale



Stato Modificato





Carta tecnica regionale Stato Modificato



Mappa catastale Stato Modificato

scala 1:3.000

### 1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

- |  |           |
|--|-----------|
| 1.1 Sottozona P.R.G. - art. NTA:       | C9        |
| 1.2 Località:                          | Renzino   |
| 1.3 Foglio C.T.R. 10.000:              | 298100    |
| 1.4 Tavola individuazione intervento:  | NTA p. 71 |
| 1.5 Superficie Territoriale:           | mq 11.968 |
| 1.6 Destinazione d'uso dell'intervento | Residenza |
| 1.7 Dimensionamento:                   | mc 8.470  |

1.8 Individuazione dell'area sulla foto aerea



- |   |                              |
|---|------------------------------|
| 1.9 Sistema territoriale:                               |                              |
| 1.10 Sottosistema territoriale / Unità di paesaggio n.: | 5 - Foiano                   |
| 1.11 UTOE   | mc 7.952                     |
| 1.12 Volume previsto dal P.S.:                          | - 6,11%                      |
| 1.13 % su previsione P.R.G.:                            | case a schiera/ bifamigliari |
| 1.14 Tipi edilizi:                                      | mq 9.735                     |
| 1.15 Superficie territoriale:                           | mq 1.903                     |
| 1.16 Verde pubblico:                                    | mq 225                       |
| 1.17 Parcheggi:   |                              |

### 2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'

#### 2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI

- |   |       |
|---|-------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche           | _____ |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche              | _____ |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche      | _____ |
| 2.1.4 Acqua                                   | _____ |
| 2.1.5 Suolo - Soprasuolo                      | _____ |
| 2.1.6 Suolo - Idrologia                       | _____ |
| 2.1.7 Suolo - Idraulica                       | _____ |
| 2.1.8 Flora                                   | _____ |
| 2.1.9 Fauna                                   | _____ |
| 2.1.10 Paesaggio                              | BA    |
| 2.1.11 Sistema insediativo rurale             | BA    |
| 2.1.12 Sistema insediativo urbano             | BA    |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico | AL    |

#### 2.2 PRESSIONI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI

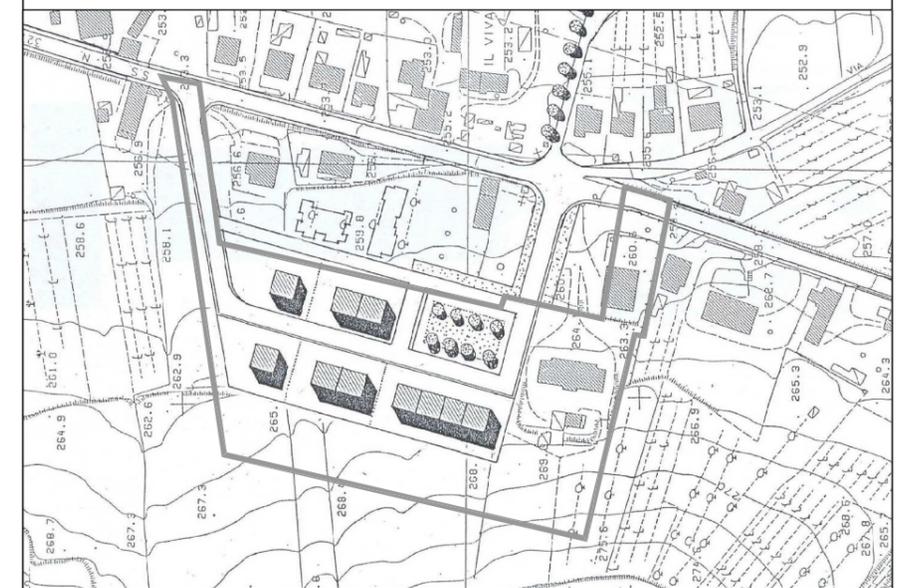
- |   |       |
|---|-------|
| 2.2.1 Qualità dell'aria   | _____ |
| 2.2.2 Qualità acque superficiali e sotteranee                           | _____ |
| 2.2.3 Elementi identitari del paesaggio                                 | _____ |
| 2.2.4 Aree sensibili ad esondazioni e soggette a pericolosità idraulica | _____ |
| 2.2.5 Identità del territorio provinciale e criteri evolutivi (PTC)     | _____ |
| 2.2.6 Unità e sistemi di paesaggio (PTC)                                | _____ |
| 2.2.7 Emergenze paesaggistico ambientali (PTC)                          | BA    |
| 2.2.8 Beni territoriali di interesse storico-culturale (PTC)            | AL    |

#### 2.3 PRESSIONE SULLA STRUTTURA URBANA

- |  |       |
|--|-------|
| 2.3.1 Congruenza della localizzazione con la struttura urbana nel suo rapporto tra zone centrali e aggregazioni lineari lungo le vie radiali | BA    |
| 2.3.2 Accessibilità ai servizi pubblici, commerciali e terziari  | BA    |
| 2.3.3 Articolazione gerarchica della rete viaria esistente   | BA    |
| 2.3.4 Interferenza con le cesure edilizie esistenti lungo le radiali   | _____ |
| 2.3.5 Rischio di occludere la percezione dello skyline del Centro Storico  | _____ |
| 2.3.6 Interferenza con le forme di agricoltura professionale e con i brani residui di uliveto a contatto con il tessuto urbano               | BA    |
| 2.3.7 Congruenza delle schede progetto del PRG con la forma del suolo (ciglioni, pendenze, vegetazione arborea)                              | ME    |

NB: Alta: AL Media: ME Bassa: BA Buona: BU Cattiva: CA

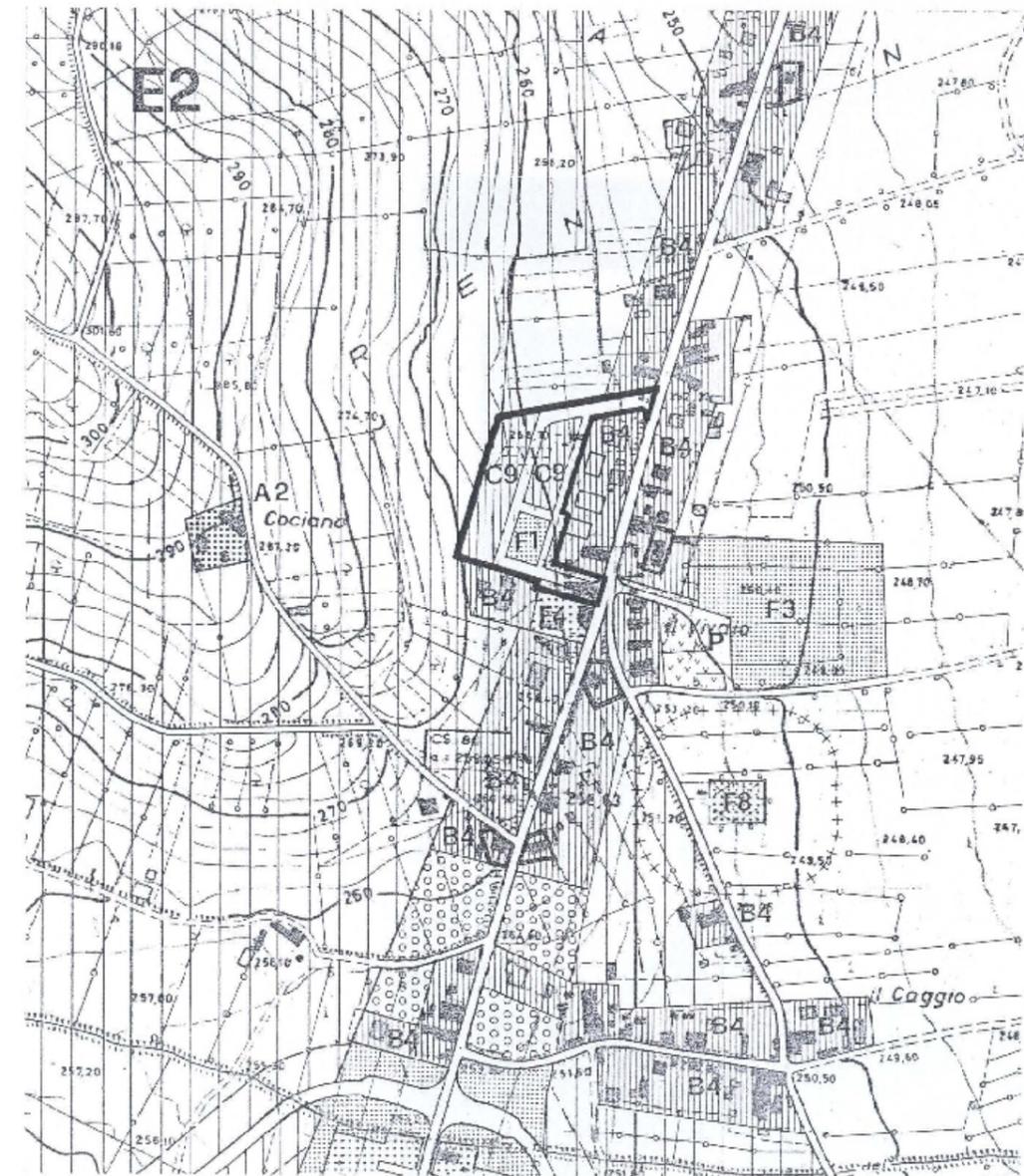
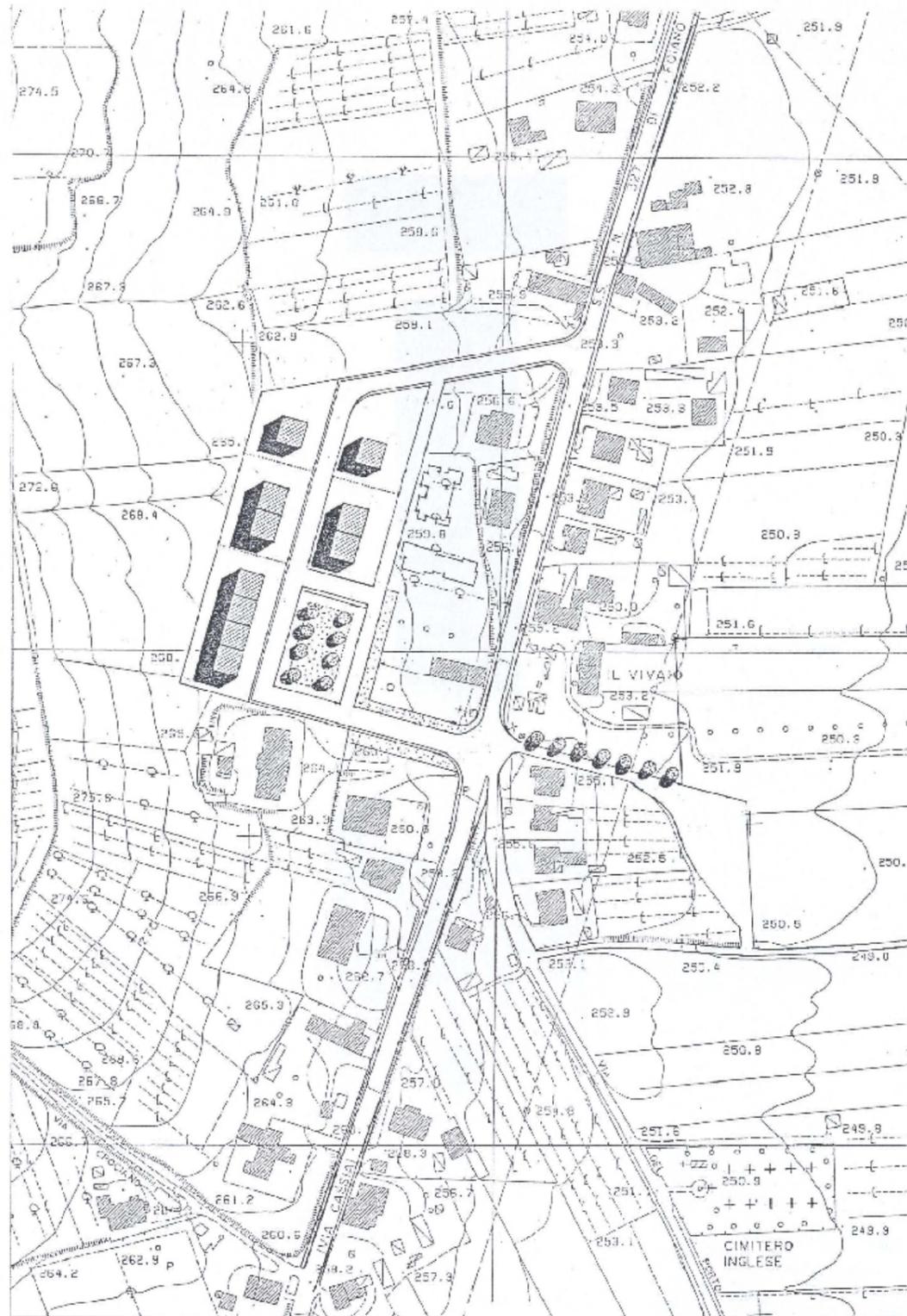
### 3. CONFRONTO DELLE PREVISIONI PRG/PS



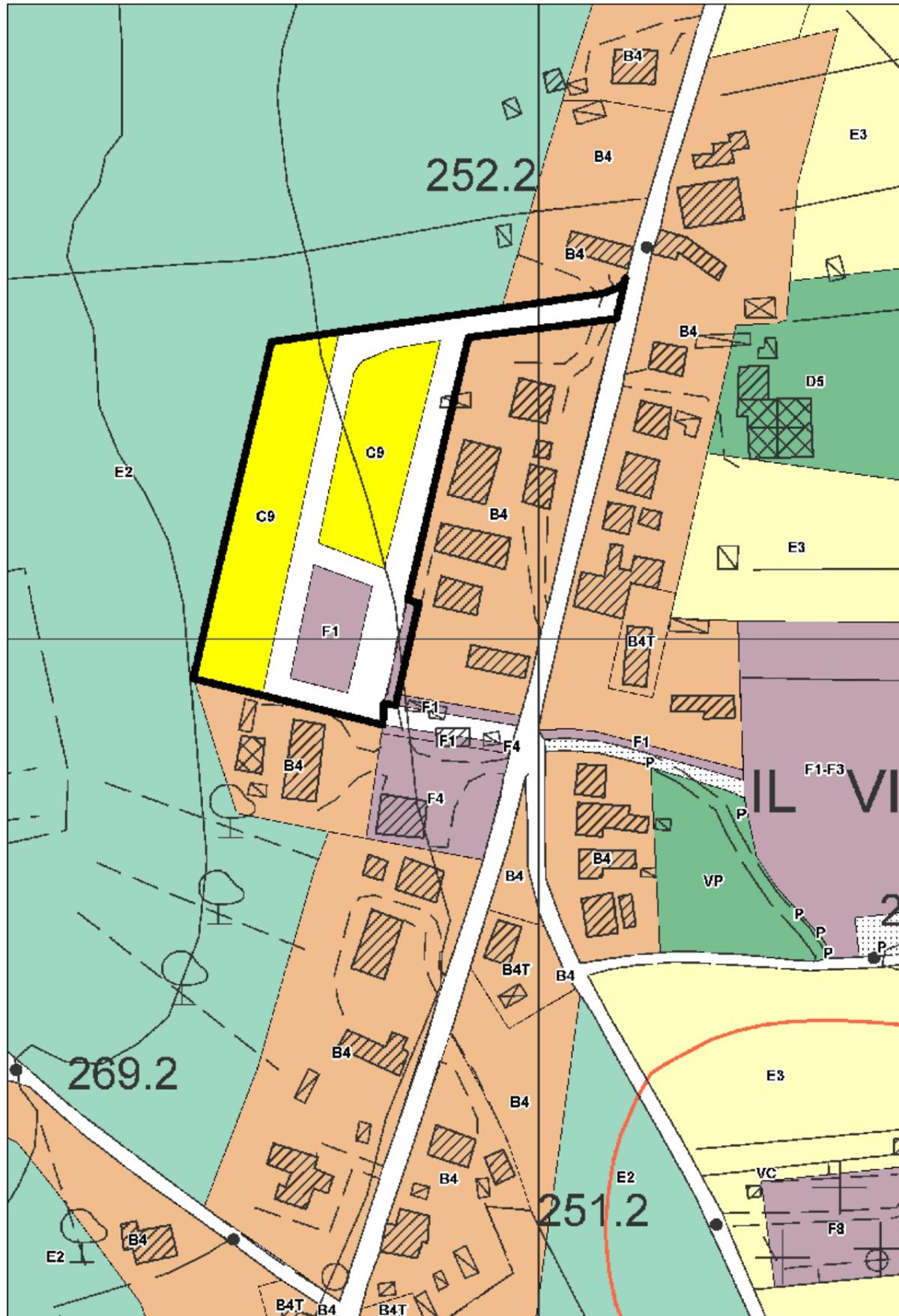
### 4. NOTE

- 2.1.10/ 11/ 12/ 2.3.1, La previsione riguarda una piccola frazione esterna alla città e tuttavia dotata di una propria identità storica e sociale insieme a servizi associativi e per tempo libero; cosichè, dato anche il modesto incremento proposto, può ritenersi compatibile col sistema urbano e col paesaggio agrario circostante;
- 2.1.13/ 2.2.8, non appare accettabile la soluzione viaria proposta, per due motivi: l'innesto a nord sulla ex 327, troppo a ridosso di un pregevole esempio di architettura rurale, e l'innesto a sud con il tracciato ricavato demolendo un pregevole edificio rurale, già facente parte della Fattoria granducale del Pozzo, certamente in cattive condizioni ma recuperabile;
- 2.3.7, il progetto proposto dispone gli edifici paralleli alla ex 327, anzichè allineati con gli edifici recenti a sud, i quali risultano più coerenti con le curve di livello, cioè leggermente ruotati.

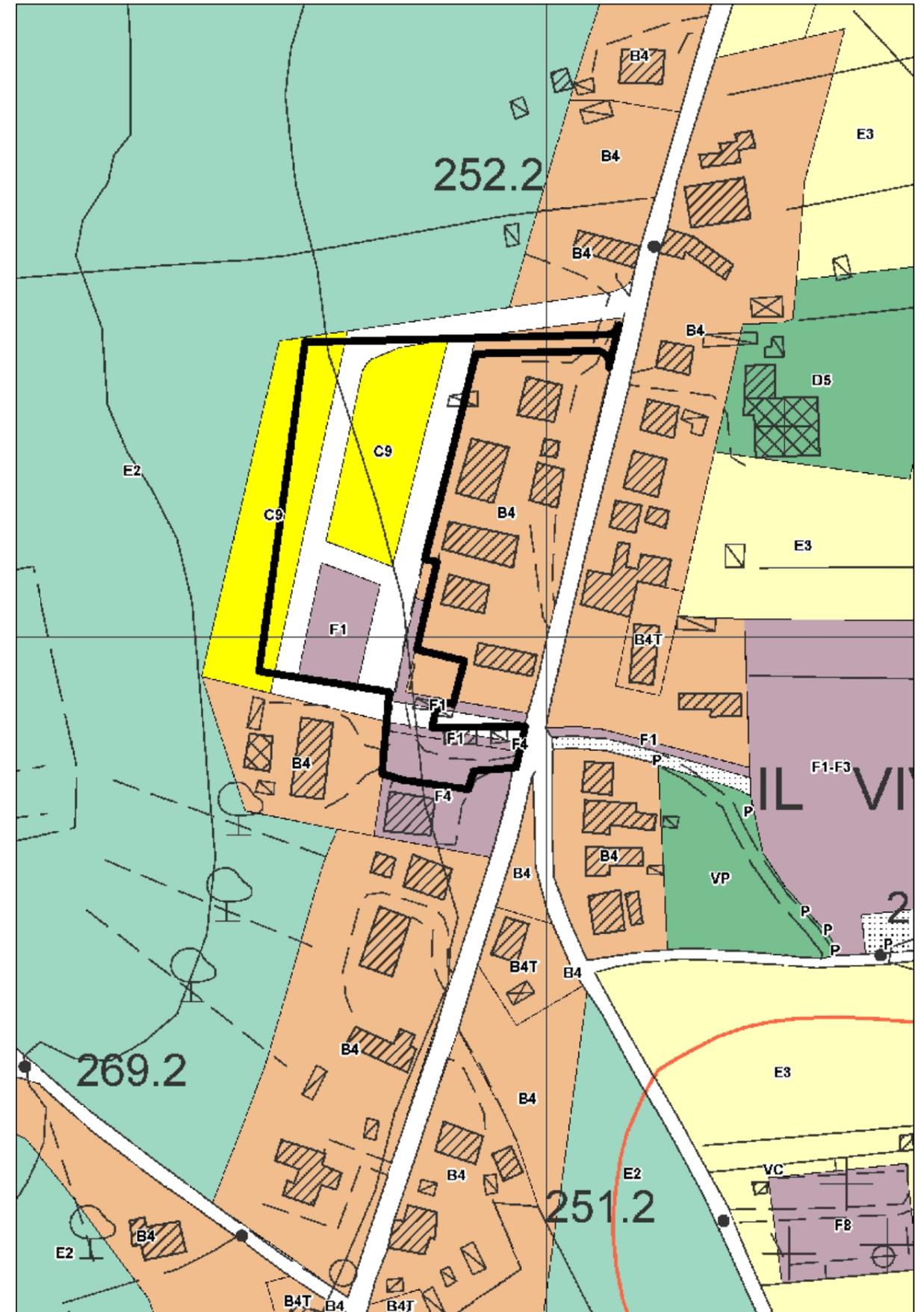
### 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA': COMPATIBILE



TIPOLOGIA EDILIZIA:	CASE A SCHIERA VILLETTE UNI-BIFAMILIARI	ALTEZZA MASSIMA: ML.	7.00
DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE	VOLUME MAX:	MC. 8.470
UNITA' EDILIZIE:	N° 5	ABITANTI:	N° 84
PIANTI FUORI TERRA:	N° 2		
SUPERF. COPERTA:	MQ. 1.210		



Stato Attuale



Stato Modificato

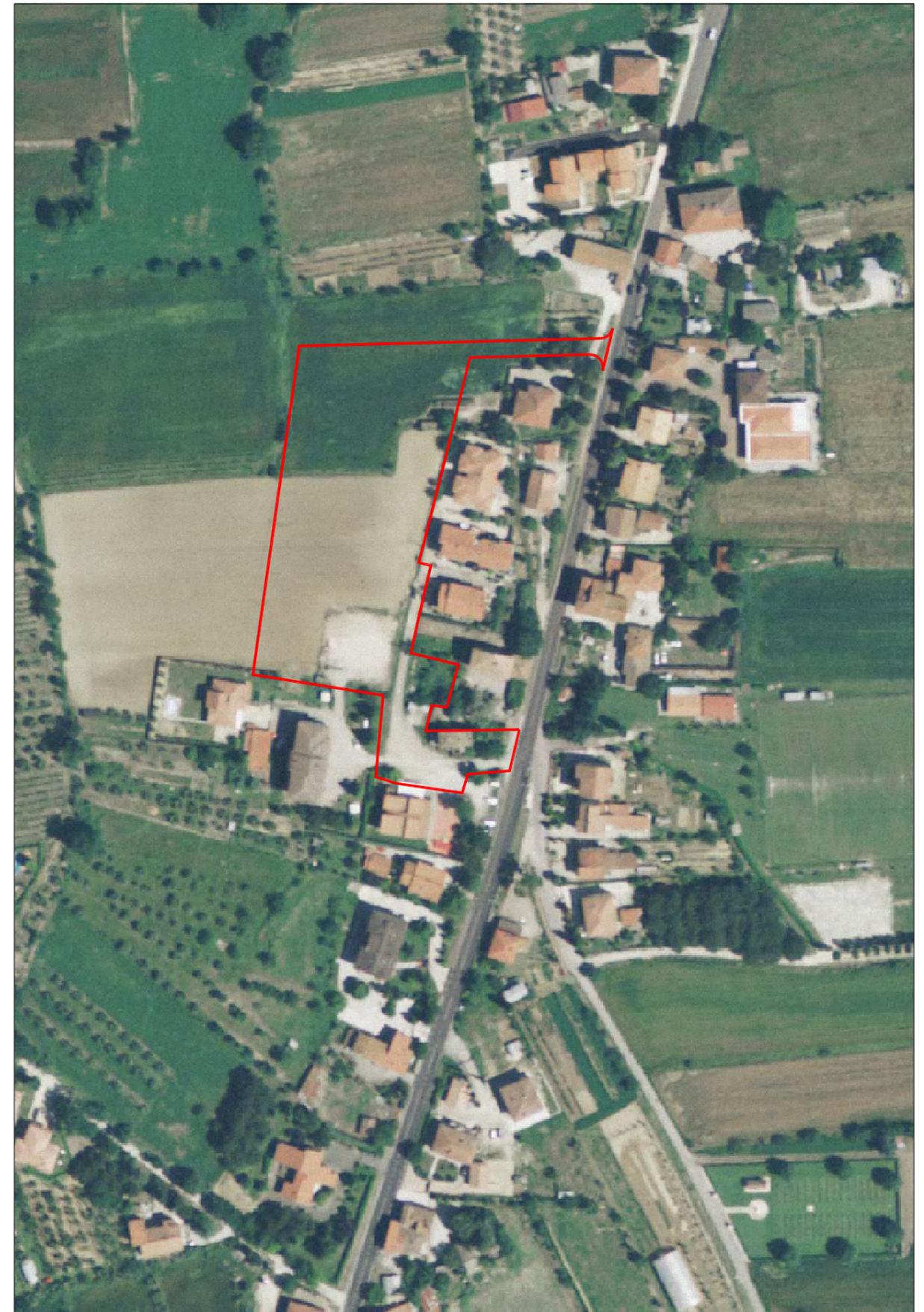
Estratto PRG







Stato Attuale



Stato Modificato





### 1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

- |  |           |
|--|-----------|
| 1.1 Sottozona P.R.G. - art. NTA:       | C11       |
| 1.2 Località:                          | Pozzo     |
| 1.3 Foglio C.T.R. 10.000:              | 298100    |
| 1.4 Tavola individuazione intervento:  | NTA p. 74 |
| 1.5 Superficie Territoriale:           | mq 25.460 |
| 1.6 Destinazione d'uso dell'intervento | Residenza |
| 1.7 Dimensionamento:                   | mc 15.000 |

1.8 Individuazione dell'area sulla foto aerea



- |   |                              |
|---|------------------------------|
| 1.9 Sistema territoriale:                               |                              |
| 1.10 Sottosistema territoriale / Unità di paesaggio n.: | 6 - Pozzo                    |
| 1.11 UTOE   | mc 15.052                    |
| 1.12 Volume previsto dal P.S.:                          |                              |
| 1.13 % su previsione P.R.G.:                            |                              |
| 1.14 Tipi edilizi:                                      | case a schiera/ bifamigliari |
| 1.15 Superficie territoriale:                           | mq 8.570                     |
| 1.16 Verde pubblico:                                    | mq 2.438                     |
| 1.17 Parcheggi:   | mq 275                       |

### 2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'

#### 2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI

- |   |       |
|---|-------|
| 2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche           | _____ |
| 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche              | _____ |
| 2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche      | _____ |
| 2.1.4 Acqua                                   | _____ |
| 2.1.5 Suolo - Soprasuolo                      | AL    |
| 2.1.6 Suolo - Idrologia                       | _____ |
| 2.1.7 Suolo - Idraulica                       | _____ |
| 2.1.8 Flora                                   | _____ |
| 2.1.9 Fauna                                   | _____ |
| 2.1.10 Paesaggio                              | AL    |
| 2.1.11 Sistema insediativo rurale             | AL    |
| 2.1.12 Sistema insediativo urbano             | AL    |
| 2.1.13 Sistema infrastrutturale e tecnologico | BA    |

#### 2.2 PRESSIONI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI

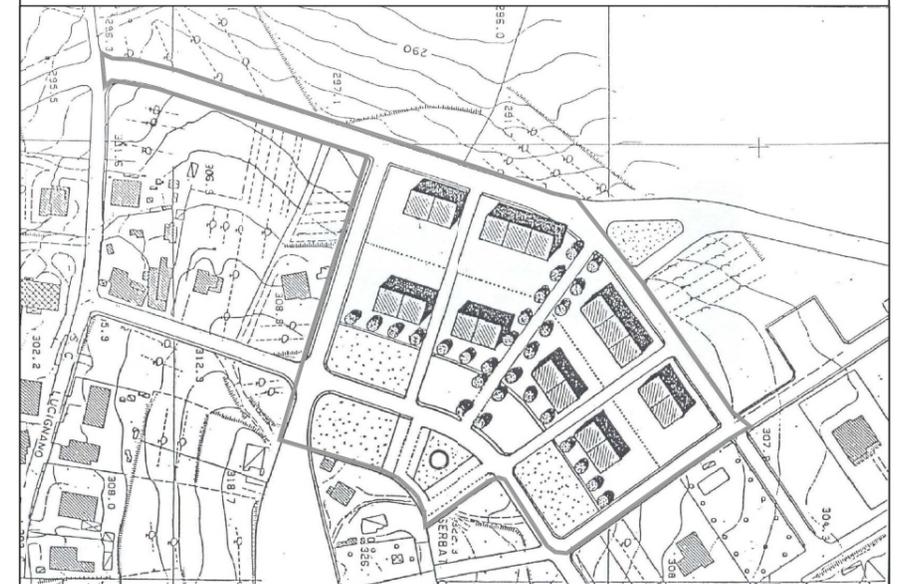
- |   |       |
|---|-------|
| 2.2.1 Qualità dell'aria   | _____ |
| 2.2.2 Qualità acque superficiali e sotteranee                           | _____ |
| 2.2.3 Elementi identitari del paesaggio                                 | AL    |
| 2.2.4 Aree sensibili ad esondazioni e soggette a pericolosità idraulica | _____ |
| 2.2.5 Identità del territorio provinciale e criteri evolutivi (PTC)     | AL    |
| 2.2.6 Unità e sistemi di paesaggio (PTC)                                | AL    |
| 2.2.7 Emergenze paesaggistico ambientali (PTC)                          | AL    |
| 2.2.8 Beni territoriali di interesse storico-culturale (PTC)            | _____ |

#### 2.3 PRESSIONE SULLA STRUTTURA URBANA

- |  |       |
|--|-------|
| 2.3.1 Congruenza della localizzazione con la struttura urbana nel suo rapporto tra zone centrali e aggregazioni lineari lungo le vie radiali | ME    |
| 2.3.2 Accessibilità ai servizi pubblici, commerciali e terziari  | AL    |
| 2.3.3 Articolazione gerarchica della rete viaria esistente   | _____ |
| 2.3.4 Interferenza con le cesure edilizie esistenti lungo le radiali   | _____ |
| 2.3.5 Rischio di occludere la percezione dello skyline del Centro Storico  | AL    |
| 2.3.6 Interferenza con le forme di agricoltura professionale e con i brani residui di uliveto a contatto con il tessuto urbano               | AL    |
| 2.3.7 Congruenza delle schede progetto del PRG con la forma del suolo (ciglioni, pendenze, vegetazione arborea)                              | ME    |

NB: Alta: AL Media: ME Bassa: BA Buona: BU Cattiva: CA

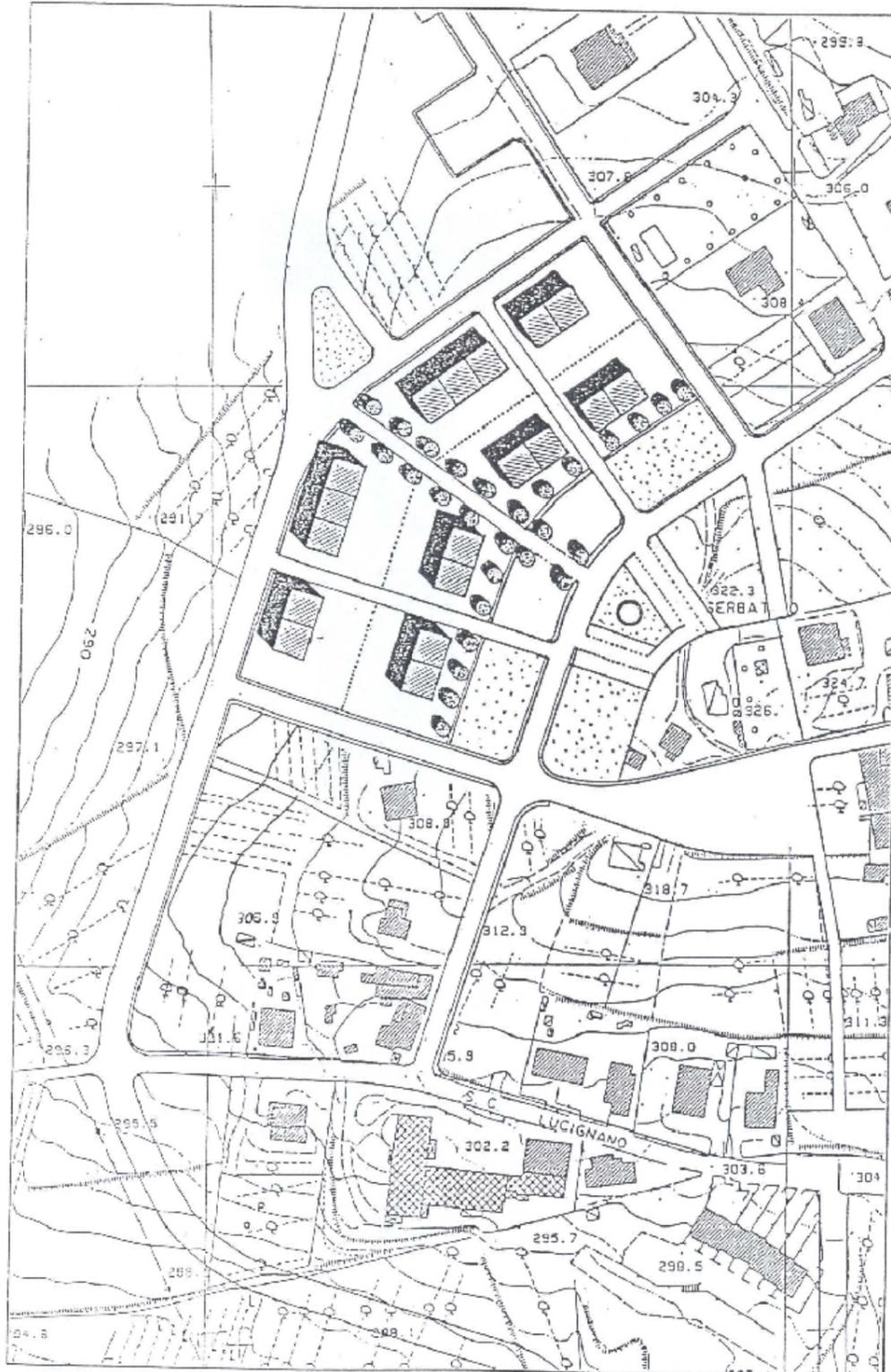
### 3. CONFRONTO DELLE PREVISIONI PRG/PS



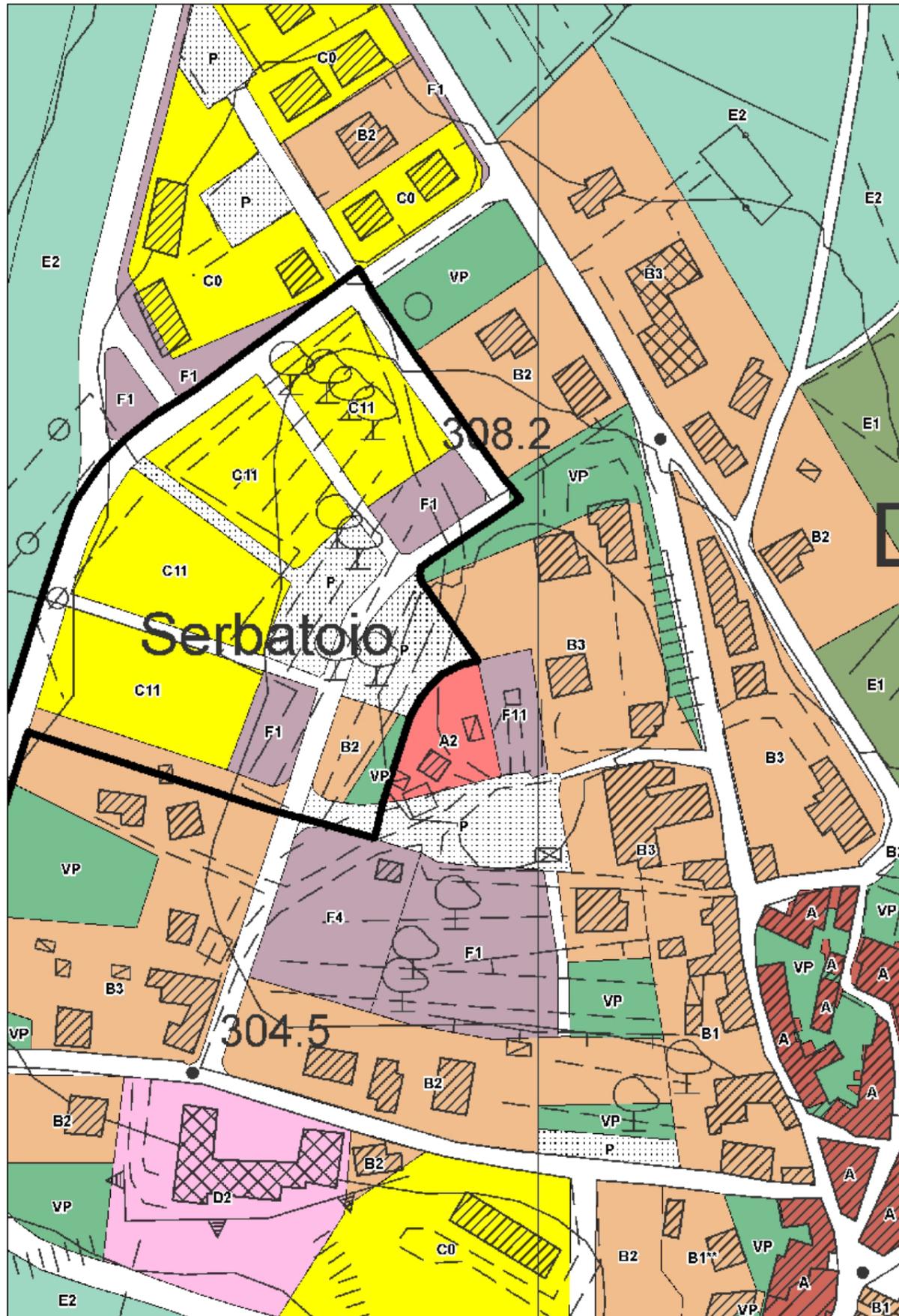
### 4. NOTE

- 2.1.5/ 2.1.10/ 11/ 2.2.3/ 2.2.5/ 6/7, La proposta investe per la gran parte un'area collinare vitata e olivata che costituisce il colle più alto a nord-ovest di Pozzo, una vera e propria emergenza paesaggistica che domina l'abitato ed è coronata dagli alti pini che circondano la pregevole torre dell'acquedotto (cfr. foto);
- 2.3.1, anche la localizzazione lontana dal centro storico e dalla piazzetta della chiesa parrocchiale e delle scuole non è soddisfacente;
- 2.3.5, non sembra accettabile la posizione dominante sul centro storico, così come il consumo ingente degli uliveti che presentano una pregevole forma di piantumazione a cavallo poggio, con fasce digradanti separate da ciglioni.

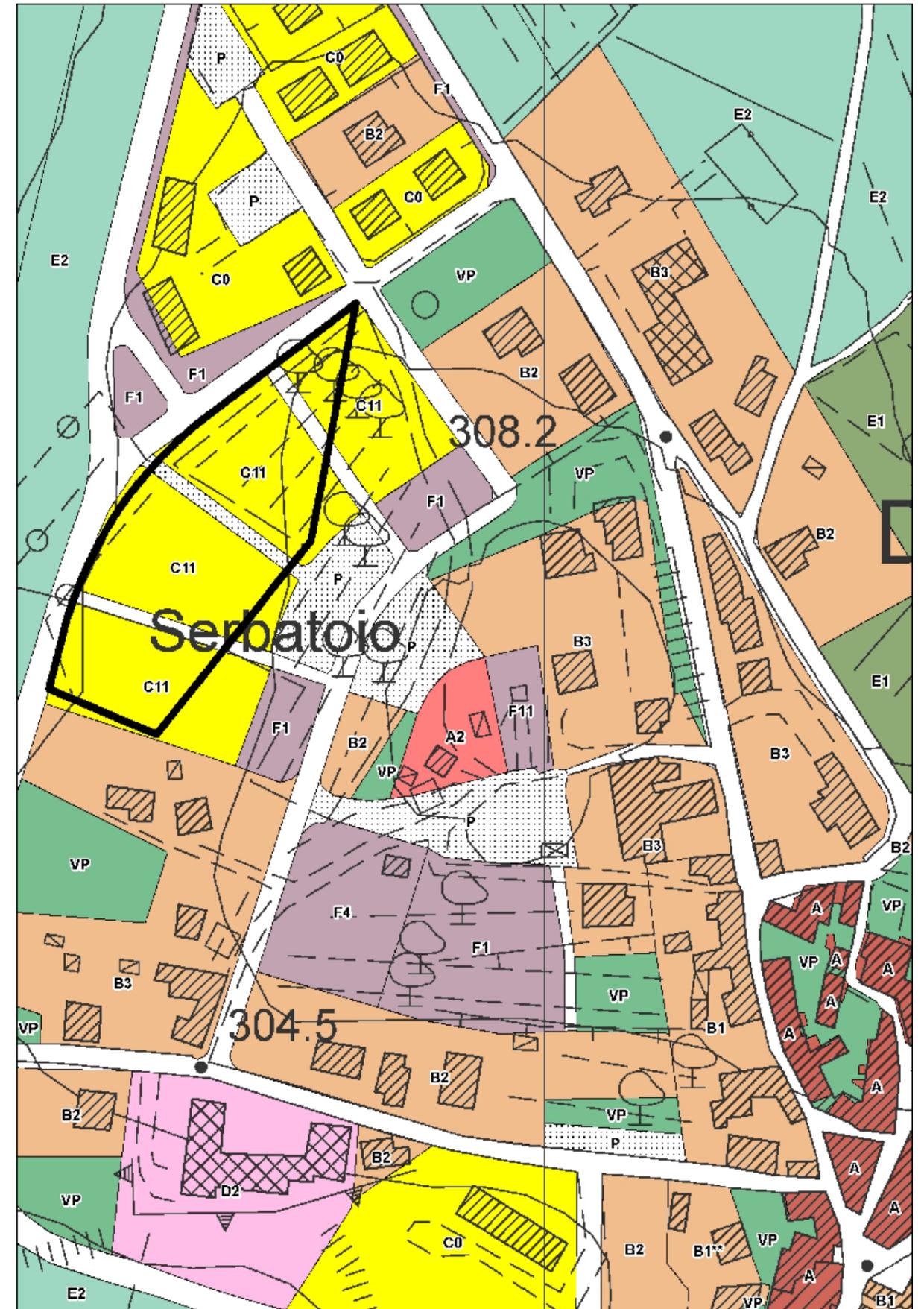
### 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA': COMPATIBILE - IN PARTE, CON SPOSTAMENTO IN BASSO, NELLE AREE NON OLIVATE



TIPOLOGIA EDILIZIA:	VILLETTE UNI-BIFAMILIARI CASE A SCHIERA	ALTEZZA MASSIMA:	ML.	7.00
DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE	VOLUME MAX.:	MC.	15000
UNITÀ EDILIZIA:	N° 8	ABITANTI:	N°	150
PIANI FUORI TERRA:	N° 2	NOTE:	Possibilità di aggregazione al Comparto delle due zone F4 adiacenti	
SUPERF. COPERTA:	MQ. 2500			



Stato Attuale



Stato Modificato

Estratto PRG



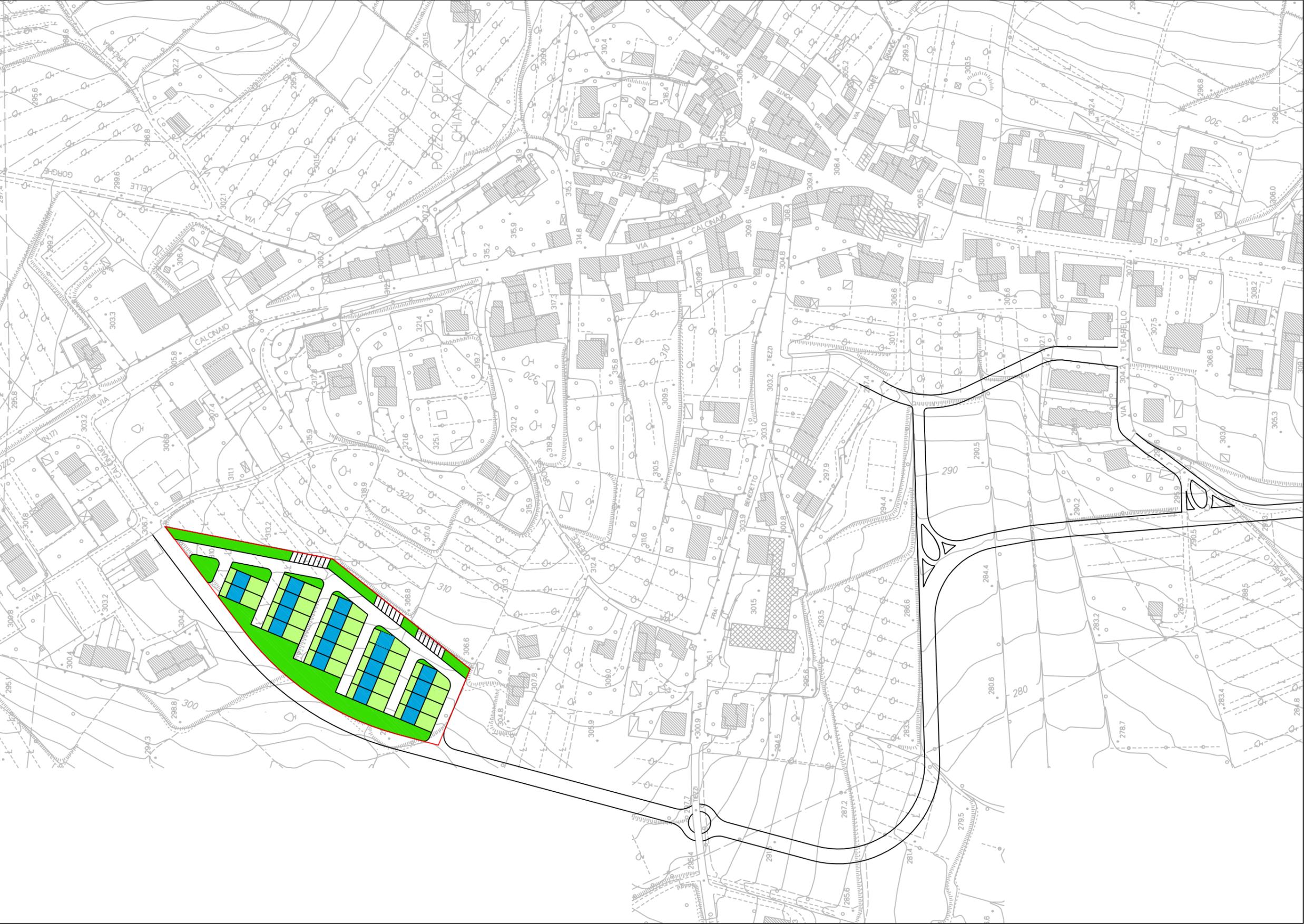




Stato Attuale

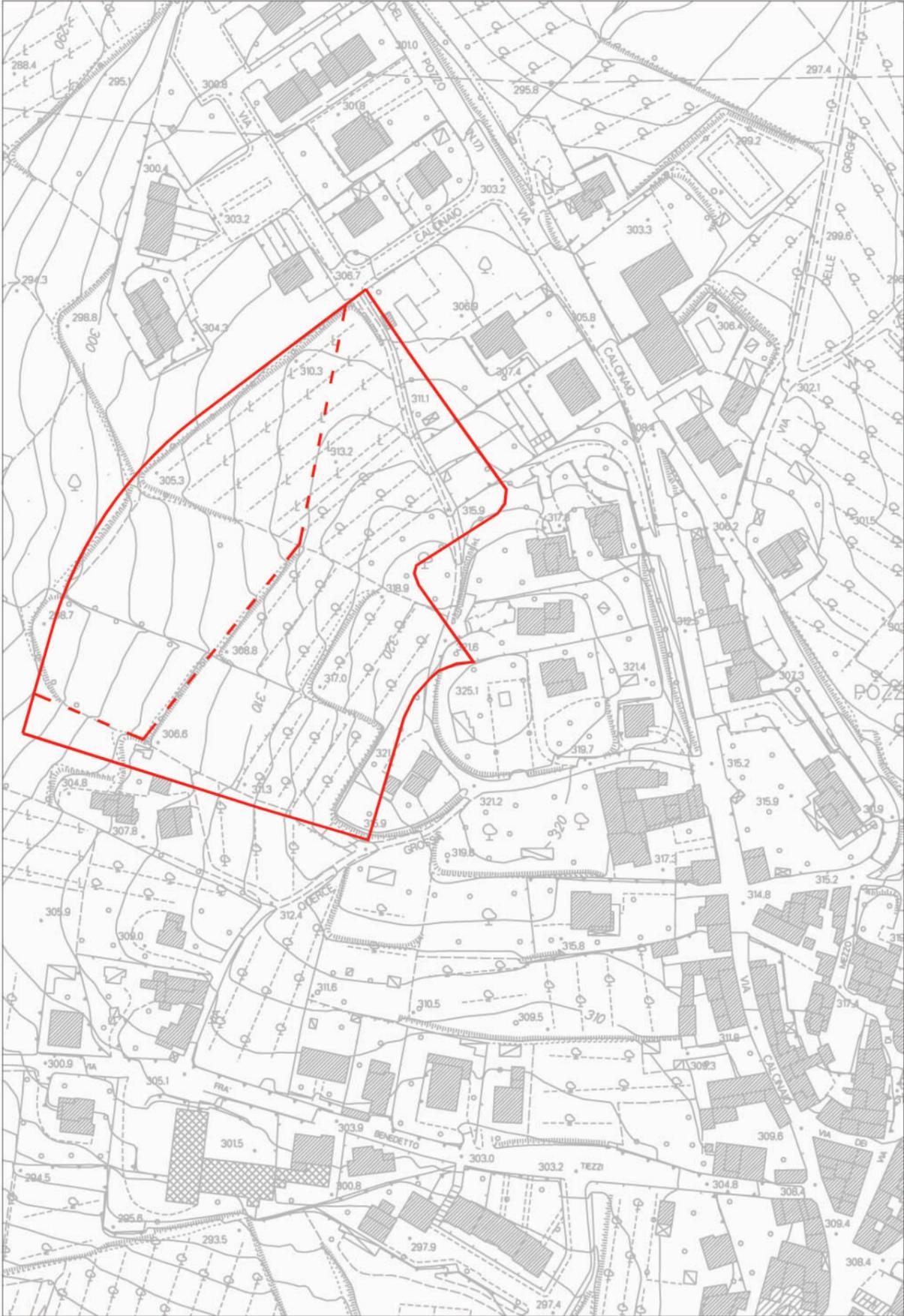


Stato Modificato

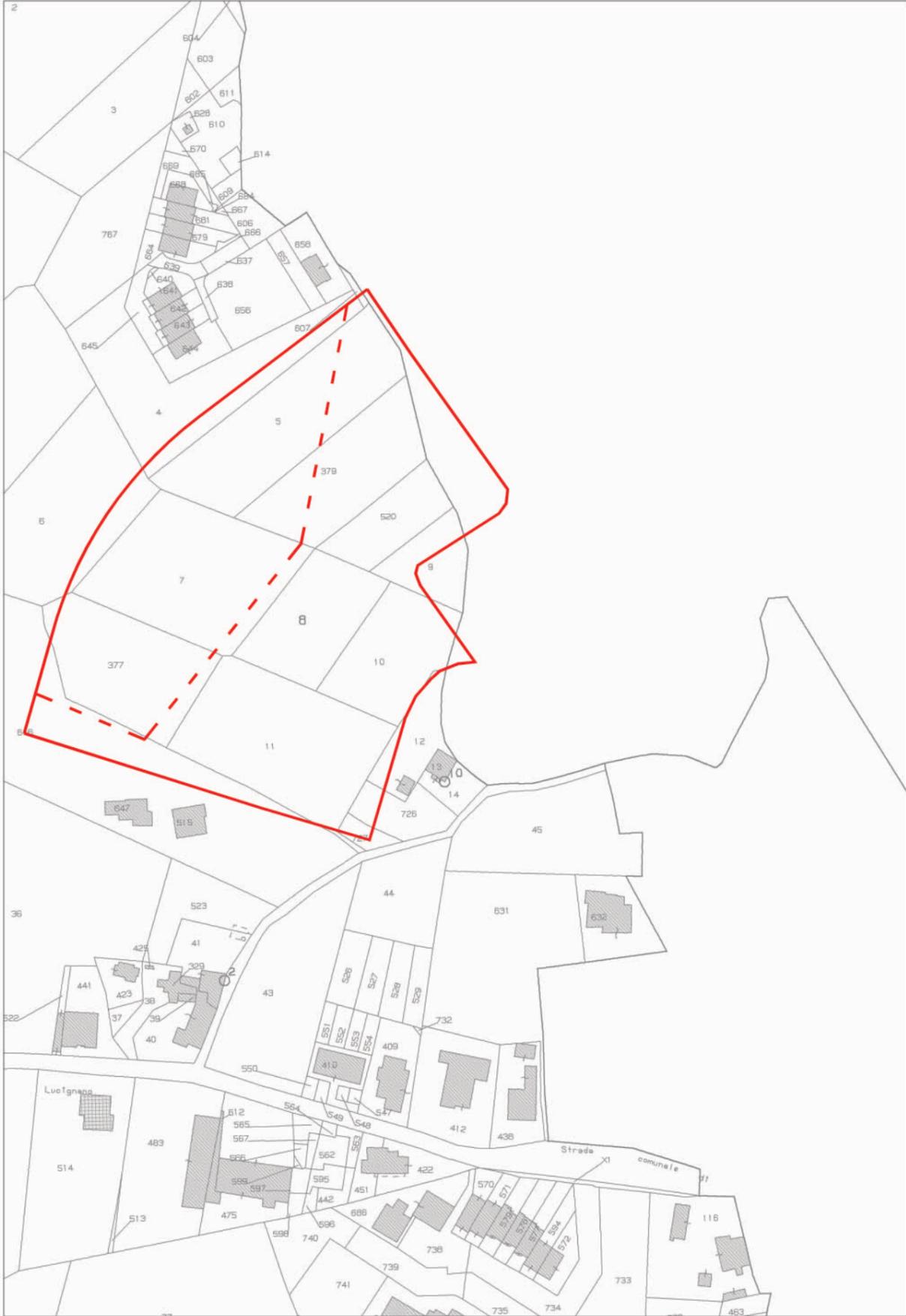


scala 1: 2.000

Sottozona C 11 "TORRE ACQUEDOTTO"



Carta tecnica regionale Stato Modificato



Mappa catastale Stato Modificato

scala 1:2.000