


Legenda scheda A

 Perimetro della variante con numero identificativo

 Area non attuata

Zonizzazione di P.R.G.

 Area Piano Centro Storico

 Area ex Buitoni

 Fascia dei 200 metri dalle mura


 Zone A

 Zone B


 Zone C

 Zone D

 Area non pianificata

 Area per aviosuperficie

 Zona PEEP Triglione

 Zone F (attrezzature)

 Zone G (attrezzature di quartiere)

 Parcheggio

 Cimitero


 Distributore

 Verde privato

 Zona a verde

 Fascia di rispetto

 Viabilità di progetto

 Area per attività estrattiva

 Parco fluviale

 Zona E1

 Zona E2

 Zona E3

 Zona E4

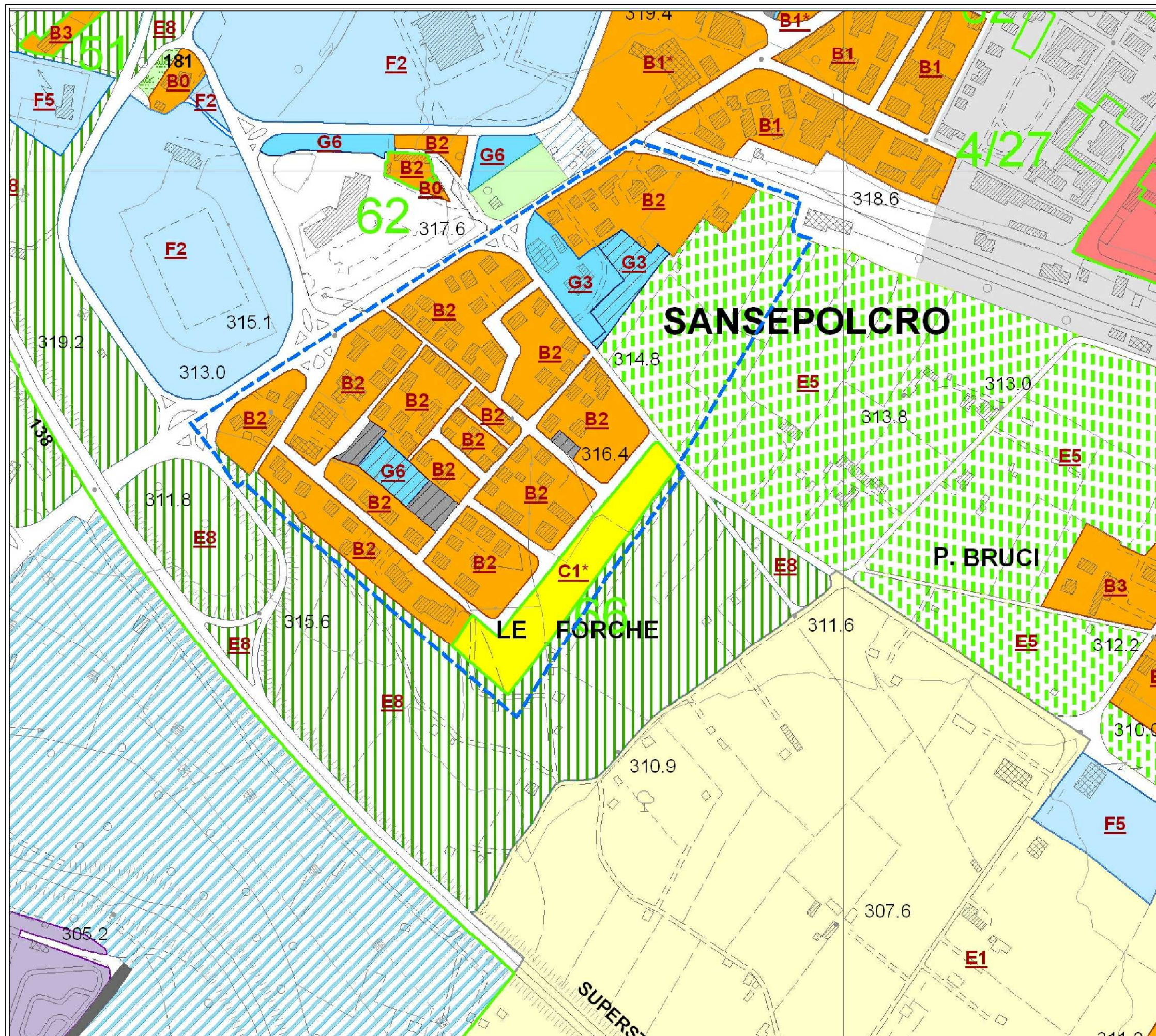
 Zona E5

 Zona E6

 Zona E7

 Zona E8

 Zona E9



ANALISI DELL'ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

TIPOLOGIA DI STRUTTURA URBANA:

Previsioni non attuate:

ZONA OMOGENEA:	mc:	mq:
G3.....	3503.....
G6.....	2384.....
Parcheggio.....	2710 ⁽⁹³⁶⁺¹³⁸⁶⁺³⁸⁸⁾
.....
.....

Maglia viaria:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ordinata | <input checked="" type="checkbox"/> sezione stradale insuff. incrocio pericoloso |
| <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente ordinata | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> casuale | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> con terminazioni a cul de sac | |

Tessuto edilizio:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> preval. compatto | <input type="checkbox"/> omogeneo |
| <input type="checkbox"/> preval. discontinuo | <input checked="" type="checkbox"/> disomogeneo |
| <input type="checkbox"/> lineare | <input type="checkbox"/> |

Tipologie edilizie prevalenti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> case singole | <input type="checkbox"/> miste |
| <input type="checkbox"/> edifici in linea | <input checked="" type="checkbox"/> ed. bifamiliari - quadrifamiliari |
| <input checked="" type="checkbox"/> case a schiera | <input type="checkbox"/> |

POPOLAZIONE (Cens. ISTAT 2001): ...650 abitanti.....

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE ESISTENTI:

Verde pubblico:

mq totali: 2180.....
mq/abitante: 3.35..... (minimo teorico D.M.1444/68: 9 mq/abitante)

Parcheggi pubblici:

mq totali: 2177.....
mq/abitante: 3.34..... (minimo teorico D.M.1444/68: 2,5 mq/abitante)

Attrezzature di interesse comune:

mq totali: 5290.....
mq/abitante: 8.14..... (minimo teorico D.M.1444/68: 2 mq/abitante)


Spazi per la vita di relazione:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> chiesa | <input type="checkbox"/> circolo ricreativo |
| <input checked="" type="checkbox"/> oratorio | <input type="checkbox"/> centro sociale |
| <input type="checkbox"/> piazza | <input type="checkbox"/> scuola |
| <input checked="" type="checkbox"/> bar | <input checked="" type="checkbox"/> area sportiva..... |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Legenda scheda B

 edificato di matrice storica (ante 1940)

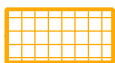
 viabilità storica

 Area terrazzata

 Tessitura agraria a maglia fitta

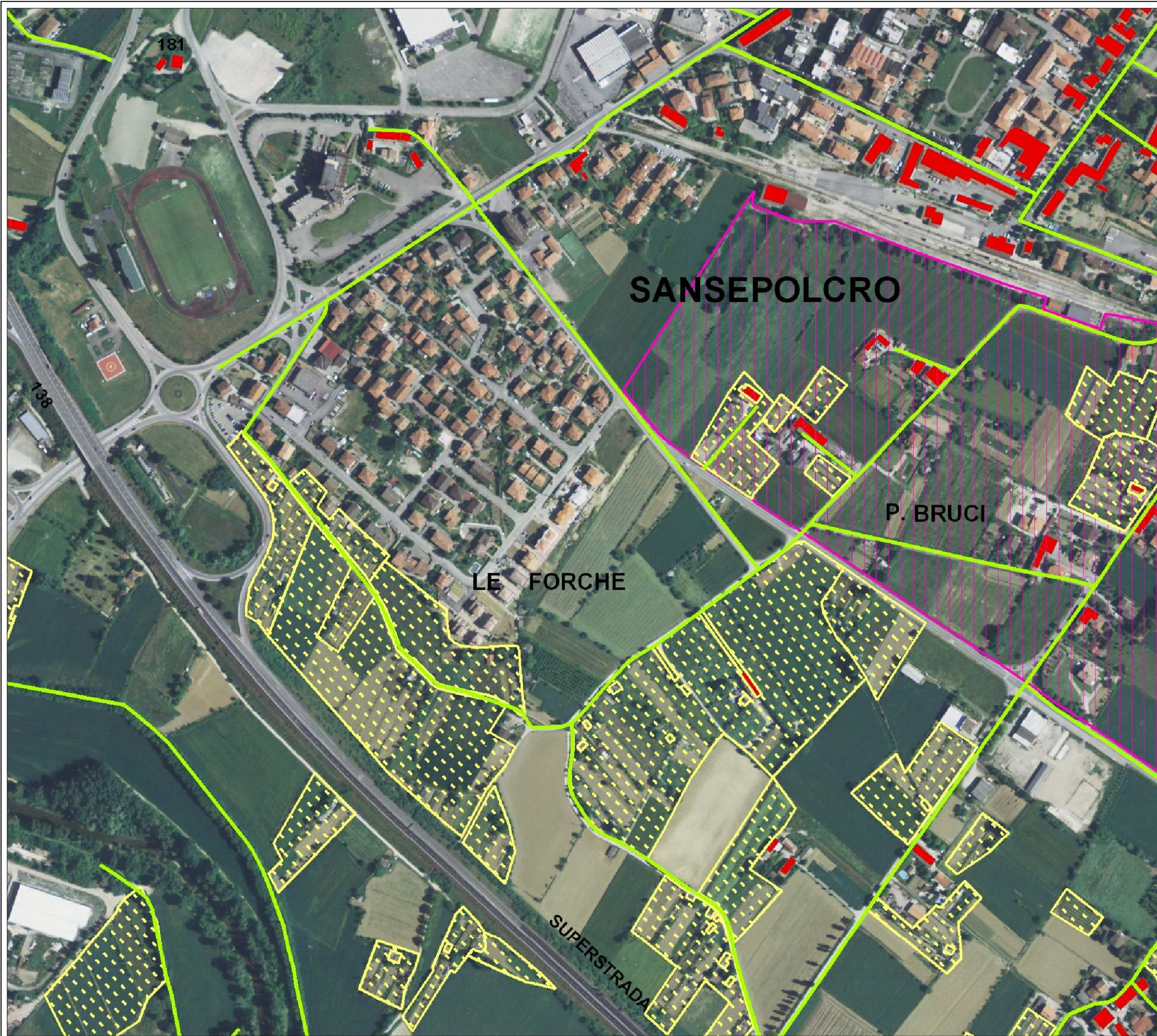
Tutele paesistiche:

 Aggregato

 Edificio specialistico

 Struttura urbana

 Villa



VALORI STORICI, MORFOLOGICI E PAESAGGISTICI

PRESENZA DI VALORI STORICI:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> chiesa | <input type="checkbox"/> edifici storici sparsi |
| <input type="checkbox"/> villa | <input type="checkbox"/> area di interesse archeologico |
| <input type="checkbox"/> fattoria | <input checked="" type="checkbox"/> strada che conserva i caratteri di viabilità storica |
| <input type="checkbox"/> nucleo antico | <input type="checkbox"/> |

CARATTERIZZAZIONE DEGLI SPAZI APERTI:

Utilizzazione:

- | |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> prevalentemente coltivato |
| <input type="checkbox"/> parzialmente coltivato |
| <input type="checkbox"/> prevalentemente abbandonato |
| <input type="checkbox"/> |

Coltivi:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> coltura promiscua tradiz. | <input checked="" type="checkbox"/> coltivazioni orticole |
| <input type="checkbox"/> vigneto | <input type="checkbox"/> colture specializzate |
| <input type="checkbox"/> frutteto | <input type="checkbox"/> oliveto |
| <input checked="" type="checkbox"/> seminativo | <input type="checkbox"/> |

Sistemazioni agrarie:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> terrazzamenti | <input type="checkbox"/> arginature |
| <input type="checkbox"/> ciglionamenti | <input type="checkbox"/> |

Elementi di valore naturalistico:

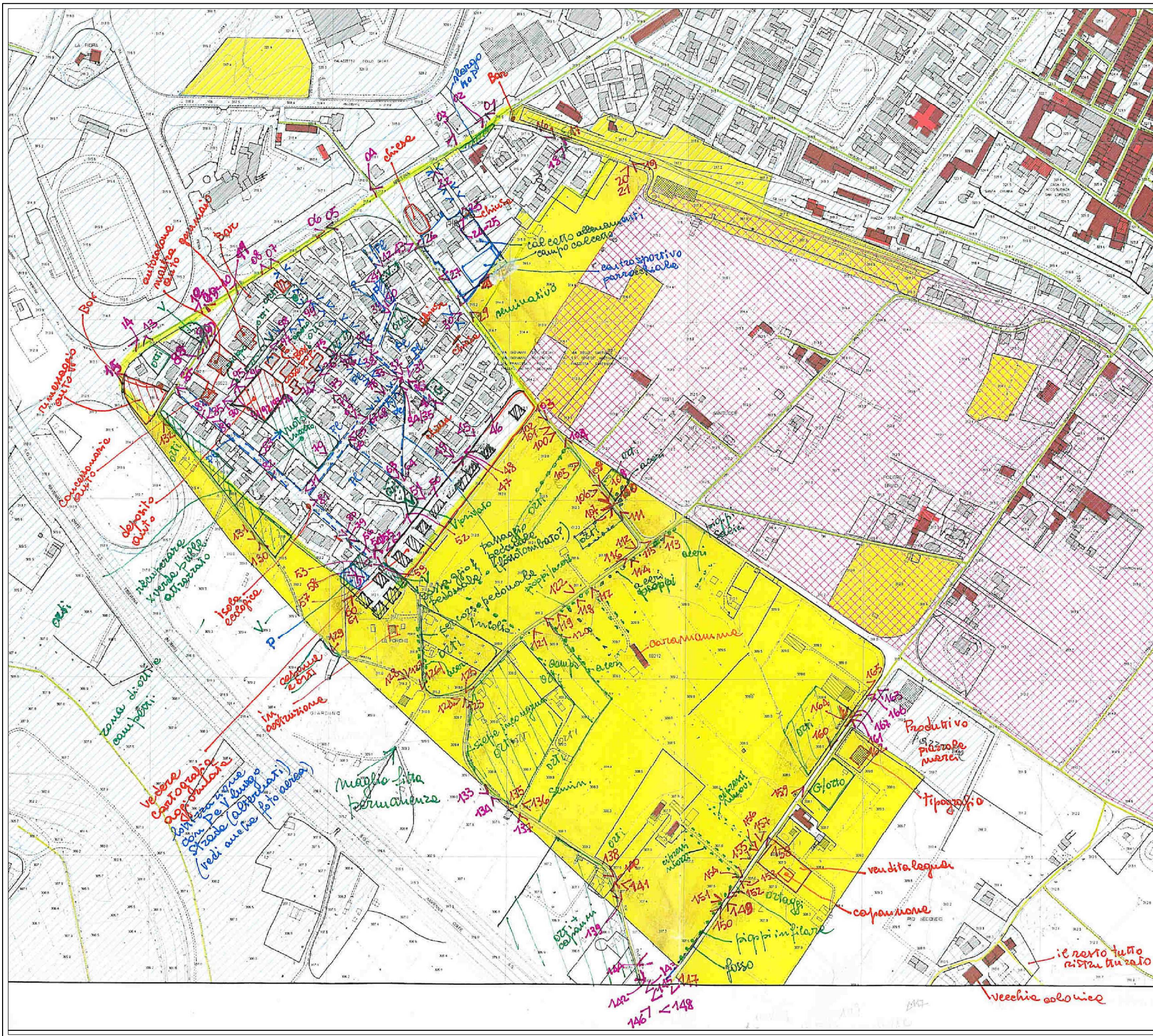
- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> bosco | <input checked="" type="checkbox"/> filari di alberi o siepi |
| <input type="checkbox"/> corso d'acqua e vegetazione ripariale | <input type="checkbox"/> |

Aree di tutela paesaggistica:

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> villa..... |
| <input type="checkbox"/> edificio specialistico antico..... |
| <input type="checkbox"/> aggregato..... |
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura urbana (sulle aree agricole ad Est della Chiesa) |

VINCOLO PAESAGGISTICO:

- | |
|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------|



INDICATORI PER LE VALUTAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE

ELEMENTI DI PREGIO DA TUTELARE:

- Presenza di aree con tessitura a maglia fitta, orti tradizionali con filari di pioppi e aceri, viabilità storica a sud-est del quartiere.

ELEMENTI DI CRITICITA' O AREE DA RIQUALIFICARE:

- Quartiere cresciuto in forma episodica in stretto rapporto, nella fase iniziale (anni '50), con la direttrice della strada Senese Aretina e con un modello insediativo impostato su viabilità di stretta sezione, senza un disegno urbanistico complessivo;
- tessuto urbanistico successivo agli anni '50, caratterizzato da isolati molto profondi, con conseguente difficoltosa accessibilità per gli edifici non allineati sulla viabilità principale;
- carenza di adeguati spazi a standards, in parte compensati dalla presenza del centro parrocchiale e dalle strutture sportive adiacenti;
- carenza di aree a verde pubblico, in particolare per la zona Sud del quartiere, anche dovuta alla mancata attuazione dell'area G6 già previste dal PRG;
- presenza di un incrocio pericoloso con scarsa visibilità in corrispondenza degli innesti sulla Senese Aretina e su Via Bartolomeo della Gatta;
- presenza dell'infrastruttura della E45 che rappresenta una barriera fisica oltre che una fonte di inquinamento acustico e atmosferico.

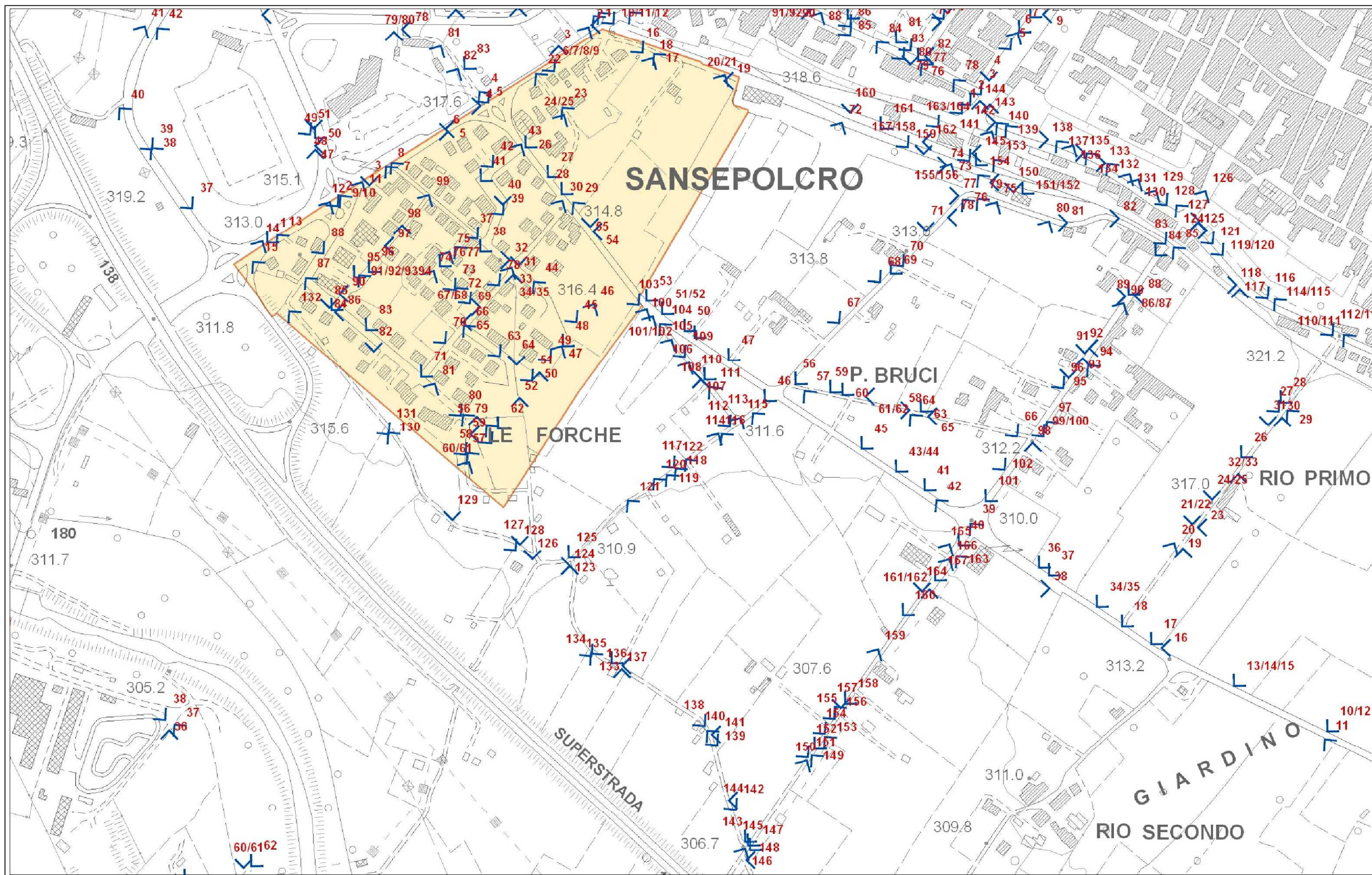
INDICAZIONI IN MERITO AL POTENZIAMENTO DEGLI STANDARDS:

- Attuazione dell'area a verde pubblico e parcheggio già previsti dal PRG;
- Verifica, nell'ambito del R.U., delle aree ancora libere da edificato in corrispondenza della viabilità con sezione più ridotta, per reperire piccoli spazi da destinare a parcheggio;
- potenziamento delle aree di interesse comune della chiesa, da collegare con percorsi pedonali alle diverse zone del quartiere.

INDICAZIONI PROGETTUALI:

- potenziamento della funzione residenziale e contestuale individuazione, anche tramite progetto speciale, di un'area a parco urbano e polo scolastico (scuola elementare) che assumano un ruolo di centralità urbana sia per il quartiere che per la città in generale. Il polo scolastico e il parco urbano potranno essere facilmente collegati al centro storico attraverso un sottopasso in corrispondenza della stazione ferroviaria;
- mantenimento di una fascia di rispetto della E45, a verde o ad orti, all'interno della quale potrebbero essere previsti interventi di mitigazione ambientale.

LOCALIZZAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA





01-07-01



01-07-02



01-07-03



01-07-04



01-07-05



01-07-06



01-07-07



01-07-08



01-07-09



01-07-10



01-07-11



01-07-12



01-07-13



01-07-14



01-07-15



01-07-16



01-07-17



01-07-18



01-07-19



01-07-20



01-07-21



01-07-22



01-07-23



01-07-24



01-07-25



01-07-26



01-07-27



01-07-28



01-07-29



01-07-30



01-07-31



01-07-32



01-07-33



01-07-34



01-07-35



01-07-36



01-07-37



01-07-38



01-07-39-40



01-07-41



01-07-42



01-07-43



01-07-44



01-07-45



01-07-46



01-07-47



01-07-48



01-07-49



01-07-50



01-07-51



01-07-52



01-07-53



01-07-54



01-07-55



01-07-56



01-07-57



01-07-58



01-07-59



01-07-60



01-07-60A



01-07-60B



01-07-61



01-07-62



01-07-63



01-07-64



01-07-65



01-07-66



01-07-67



01-07-68



01-07-69



01-07-70



01-07-71



01-07-72



01-07-73



01-07-74



01-07-75



01-07-76



01-07-77



01-07-78



01-07-79



01-07-80



01-07-81



01-07-82



01-07-83



01-07-84



01-07-85



01-07-86



01-07-87



01-07-88



01-07-89



01-07-90



01-07-91-92-93



01-07-94



01-07-95



01-07-96



01-07-97



01-07-98



01-07-99



01-07-100



01-07-101



01-07-102



01-07-103



01-07-104



01-07-105



01-07-106



01-07-107



01-07-108



01-07-109



01-07-110



01-07-111



01-07-112



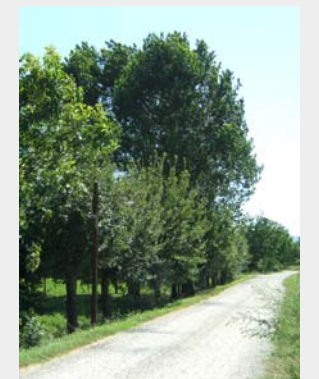
01-07-113



01-07-114



01-07-115



01-07-116



01-07-117



01-07-118



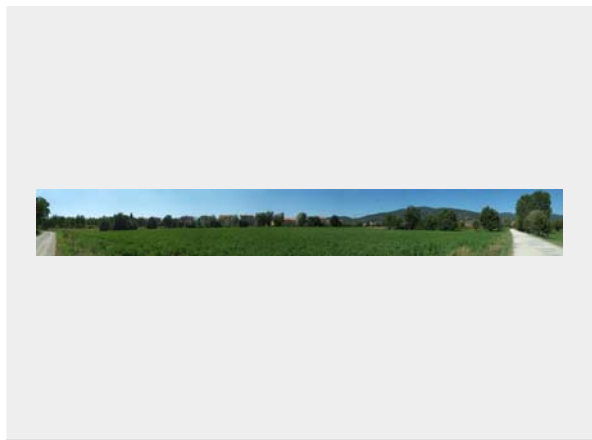
01-07-119



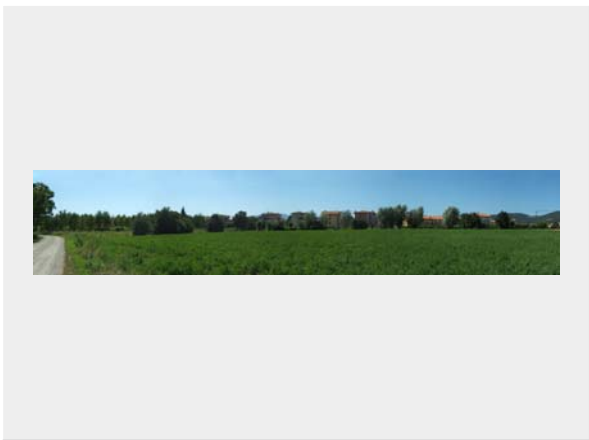
01-07-120



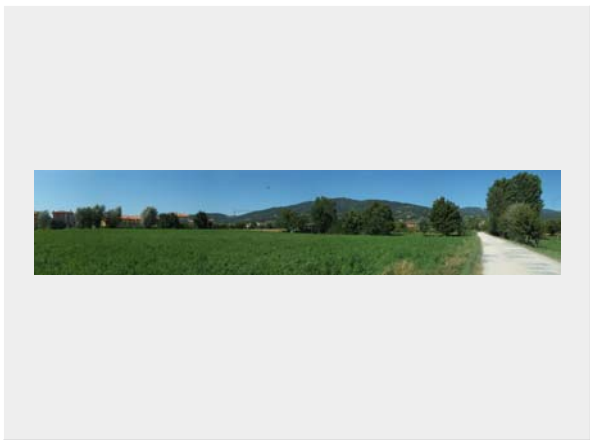
01-07-121



01-07-122



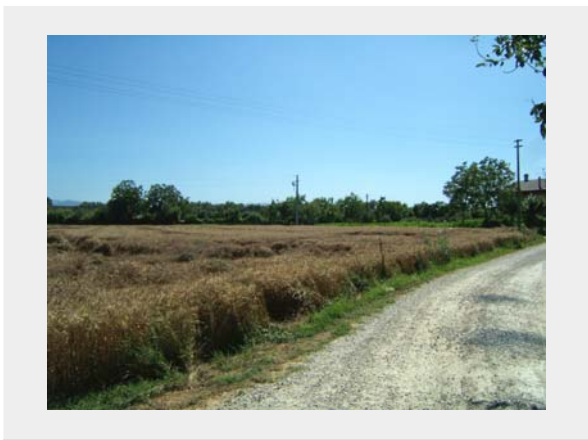
01-07-122A



01-07-122B



01-07-123



01-07-124



01-07-125



01-07-126



01-07-127



01-07-128



01-07-129



01-07-130



01-07-131



01-07-132



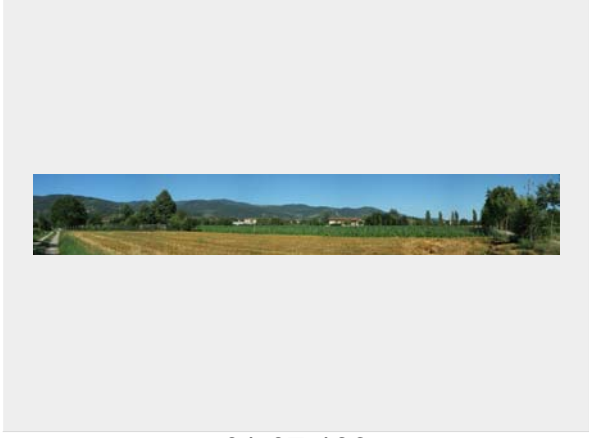
01-07-133



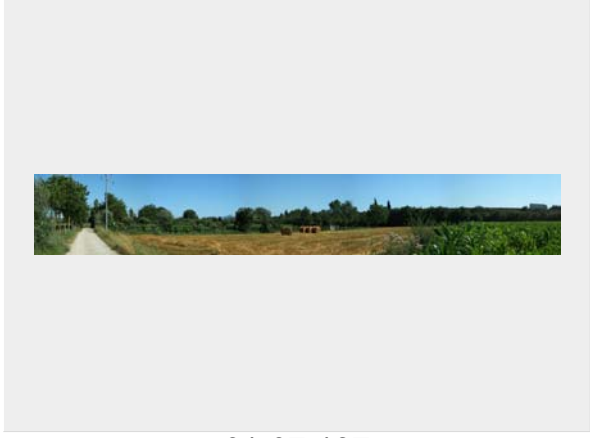
01-07-134



01-07-135



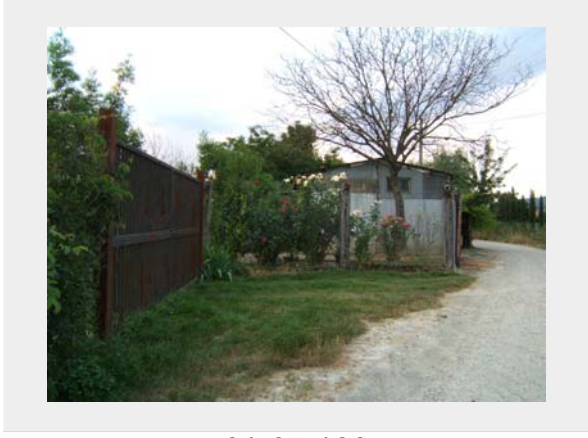
01-07-136



01-07-137



01-07-138



01-07-139



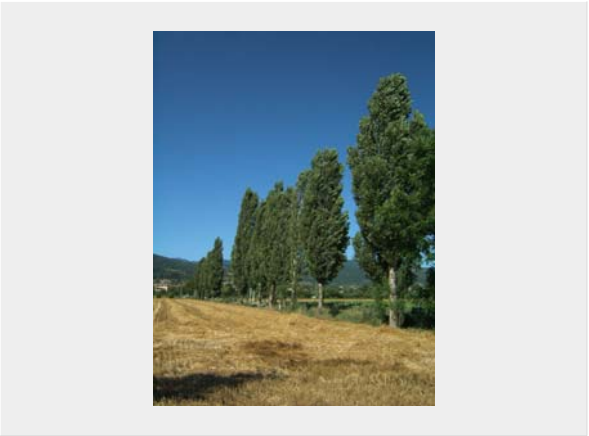
01-07-140



01-07-141



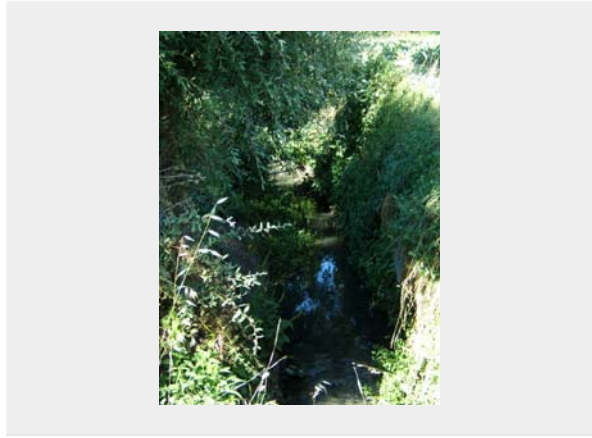
01-07-142



01-07-143



01-07-144



01-07-145



01-07-146



01-07-147



01-07-148



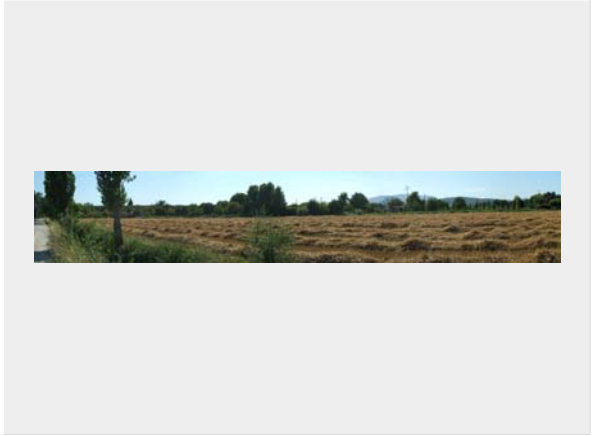
01-07-149



01-07-150



01-07-151



01-07-151A



01-07-151B



01-07-152



01-07-153



01-07-154



01-07-155



01-07-156



01-07-157



01-07-158



01-07-159



01-07-160



01-07-161



01-07-162



01-07-163



01-07-164



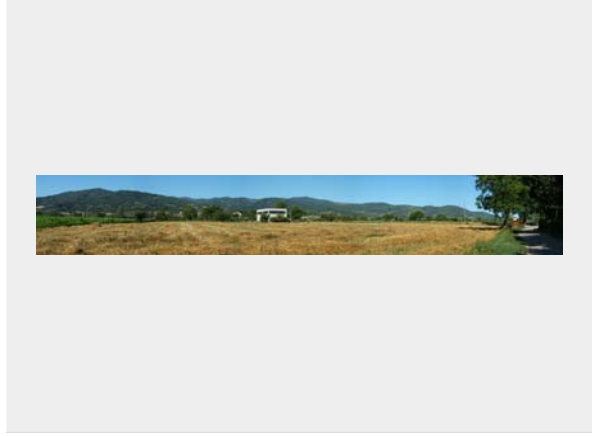
01-07-165



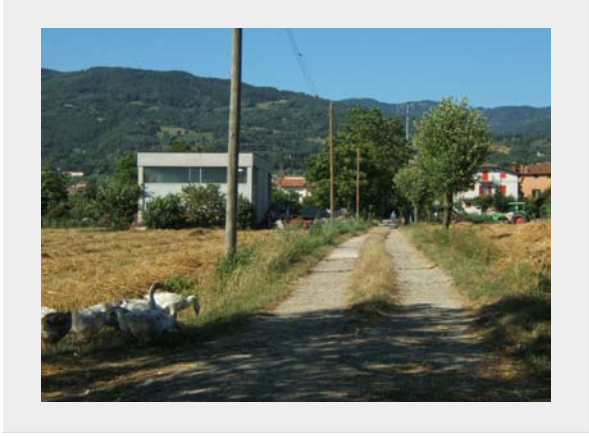
01-07-166



01-07-167



01-07-168



01-07-169



01-07-28



01-07-60



01-07-60A



01-07-60B



01-07-70



01-07-100



01-07-113



01-07-122



01-07-122A



01-07-122B



01-07-129



01-07-136



01-07-137



01-07-141



01-07-148



01-07-149



01-07-151



01-07-151A



01-07-151B



01-07-168