

Allegato I

Schede Norma

COMUNE DI POGGIBONSI

PIANO OPERATIVO

Variante n. 3

COMUNE DI POGGIBONSI

Sindaco

David Bussagli

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott.ssa Tatiana Marsili

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Vito Disabato

Collaboratori

Arch. Paola Todaro, Dott.ssa Carla Bimbi, Roberto Gori

GRUPPO DI PROGETTAZIONE PO 2019

Arch. Mauro Ciampa (Coordinatore e responsabile del progetto)

Studio Architetti Associati Ciampa

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Geogr. Laura Garcés - digitalizzazione elaborati cartografici

Consulenti

Dott. Agr. Elisabetta Norci – Paesaggio e Territorio rurale

Ing. Massimo Ferrini, Tages s.c. – Infrastrutture e mobilità

Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Annalisa Pirrello

Studi agronomici e paesaggistici

Dott. Agr. Monica Coletta – Studio Tecnico Agostoli

Studi geologici, sismici, idraulici

RTP TERRA & OPERE S.r.l. e Ing. Alessio Gabbrielli

Processo partecipativo

Sociolab

Servizi di informatizzazione

LDP Progetti Gis SRL

GRUPPO DI PROGETTAZIONE VARIANTE n. 3

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Vito Disabato

Collaboratori

Arch. Simona Mezzedimi, Dott.ssa Carla Bimbi, Roberto Gori

Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Annalisa Pirrello

- **ELENCO SCHEDE NORMA**

UTOE 1 - POGGIBONSI

- Scheda Norma Comparto 1_AR1- Via Raffaello
- Scheda Norma Comparto 1_AR2- Via Raffaello
- Scheda Norma Comparto 1_AR3 - Via Raffaello
- Scheda Norma Comparto 1_AR4 – Via Brunelleschi
- Scheda Norma Comparto 1_AR5 - Via Spartaco Lavagnini
- Scheda Norma Comparto 1_AR6 - Via Spartaco Lavagnini
- Scheda Norma Comparto 1_AR7 - Via Spartaco Lavagnini
- Scheda Norma Comparto 1_AR8 - Via Spartaco Lavagnini
- Scheda Norma Comparto 1_AR9- Via Suali
- Scheda Norma Comparto 1_AR10- Via Senese
- Scheda Norma Comparto 1_AR11- Via Sangallo
- Scheda Norma Comparto 1_AR12- Via Sangallo
- Scheda Norma Comparto 1_AR13- Via Sangallo
- Scheda Norma Comparto 1_AR14 - Via Sangallo
- Scheda Norma Comparto 1_AR15- Via Sangallo
- Scheda Norma Comparto 1_AR16- Via Sangallo
- Scheda Norma Comparto 1_AR17- Via San Senese
- Scheda Norma Comparto 1_AR18- Via Senese
- Scheda Norma Comparto 1_AR19- Via Sangallo
- Scheda Norma Comparto 1_AR20- Via Sangallo
- Scheda Norma Comparto 1_AR21- Via Senese
- Scheda Norma Comparto 1_AR22 – Via San Gimignano SP1
- Scheda Norma Comparto 1_AR23- Via Leopardi
- Scheda Norma Comparto 1_AR24- Fornace Le Piaggiole
- Scheda Norma Comparto 1_AR25- Via San Gimignano/Via Raffaello

- Scheda Norma Comparto 1_PdR1 – Via Cavour
- Scheda Norma Comparto 1_PdR2 – Via Borgaccio Enopolio
- Scheda Norma Comparto 1_PdR3 – Comparto di riqualificazione via Trento

- Scheda Norma Comparto 1_RS1 – Edilizia sociale-Via Aldo Moro

- Scheda Norma Comparto 1_S1 – Via Aldo Moro

- Scheda Norma Comparto 1_S2 – San Lucchese
- Scheda Norma Comparto 1_S3a – Viale Garibaldi
- Scheda Norma Comparto 1_S3b – Palagetto

UTOE 2 – FOCI LAME

- Scheda Norma Comparto 2_AR1 Via Pisana

UTOE 3 - DROVE

- Scheda Norma Comparto 3_AR1 – Via Reno
- Scheda Norma Comparto 3_EP1 – Comparto di Espansione Produttiva Via Cassia

UTOE 5 – PIAN DEI PESCHI

- Scheda Norma Comparto 5_PdR1 – Strutture agricole via Cassia

UTOE 6 – STAGGIA SENESE

- Scheda Norma Comparto 6_AR1 – Via Prato
- Scheda Norma Comparto 6 PdR1 – Loc. il Corto

TERRITORIO RURALE

- Scheda Norma Comparto TR_PdR1 – Legno Infissi
- Scheda Norma TR_1-Riqualificazione Impianti bituminosi Ex Masini-Loc. Campotatti
- Scheda Norma TR_2- Impianti Sportivi Loc. Maltraverso
- Scheda Norma TR_3- Club ippico l'Agrifoglio in loc. La Caduta
- Scheda Norma TR_4-Avio –superficie Loc. Piana di Fontana
- Scheda Norma TR_5 – Cantine Gaggiano
- Scheda Norma Area per attività estrattiva AE_1-Cava Lisoia
- Scheda Norma Area per attività estrattiva AE_2- Cava Villore

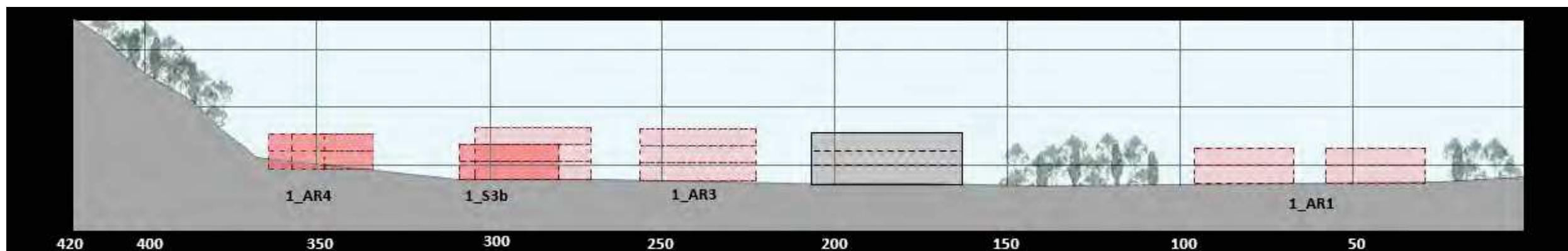
L'altezza massima degli edifici, laddove non evidenziata nelle Schede, viene calcolata considerando un'altezza teorica di 4mt a piano.

SCHEMA DIRETTORE - PALAGETTO



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione



COMUNE DI POGGIBONSI**PIANO OPERATIVO****Ambiti di rigenerazione urbana****U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR1 - Via Raffaello****QUADRO CONOSCITIVO**

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa, in corrispondenza dell’ingresso alla città da via San Gimignano. Il comparto è interessato da insediamenti a carattere artigianale, in parte dismessi (subcomparto B), che nel tempo hanno saturato il lotto. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, sono articolati su due piani fuori terra (piano primo con caratteristiche di residenza/uffici) e non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	Mq 5138 Subcomparto A: 2946 mq Subcomparto B: 2192 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 2694 Subcomparto A: 1504 mq Subcomparto B: 1190 mq Volume esistente: 16309 mc Subcomparto A: 7218 mq Subcomparto B: 9091 mq La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano della zona di ingresso alla città con miglioramento funzionale e percettivo, incremento quantitativo e qualitativo degli standard e degli spazi pubblici, valorizzazione delle connessioni funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il sistema insediativo ed ambientale, con particolare riferimento alla collina di Montelonti Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PUC, articolato in subcomparti funzionali (A e B) convenzionabili in modo autonomo.

Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale. La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50% della SUL massima prevista. E' ammessa la destinazione produttiva limitatamente all'eventuale riqualificazione ed adeguamento delle attività in essere. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. Per il subcomparto B, possibilità di recupero del complesso edilizio esistente fronte strada anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, fermo restando il rispetto della SUL complessiva, delle destinazioni, degli standard urbanistici e dello strumento attuativo previsto dalla Scheda Norma. In assenza di PUC, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 1798 mq di SUL Hmax: 2 piani fuori terra Rcop 35% La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto, eventualmente articolato nei due subcomparti A e B, dovrà prevedere l'ubicazione delle aree pubbliche (verde attrezzato e parcheggi) in corrispondenza delle testate nord e sud del comparto, secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti. Dovrà inoltre essere previsto, in caso di demolizione degli edifici esistenti, una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via Raffaello, nonché percorsi di collegamento con l'area boscata retrostante. Gli interventi potranno prevedere la ristrutturazione e la riorganizzazione funzionale delle strutture esistenti, oppure la loro totale sostituzione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto alla collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines). Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente.

	<p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>																								
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Subcomparto 1_AR1a</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2 - 3</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. Inoltre in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p> <p>Subcomparto 1_AR1b</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 3</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 1 - 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2 - 3	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2		Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi																							
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2 - 3																							
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3																								
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2																								
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi																							
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3																							
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3																								
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2																								

	<p>tale scopo 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.</p>
--	---

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

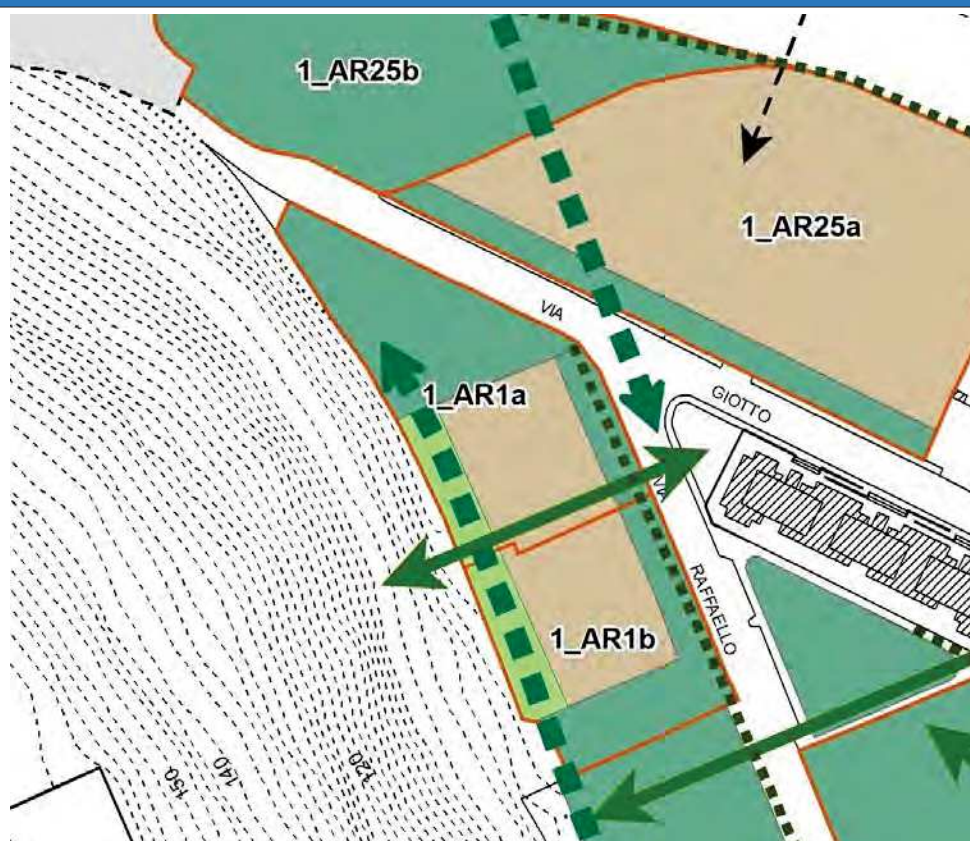
Ortofotocarta 1954



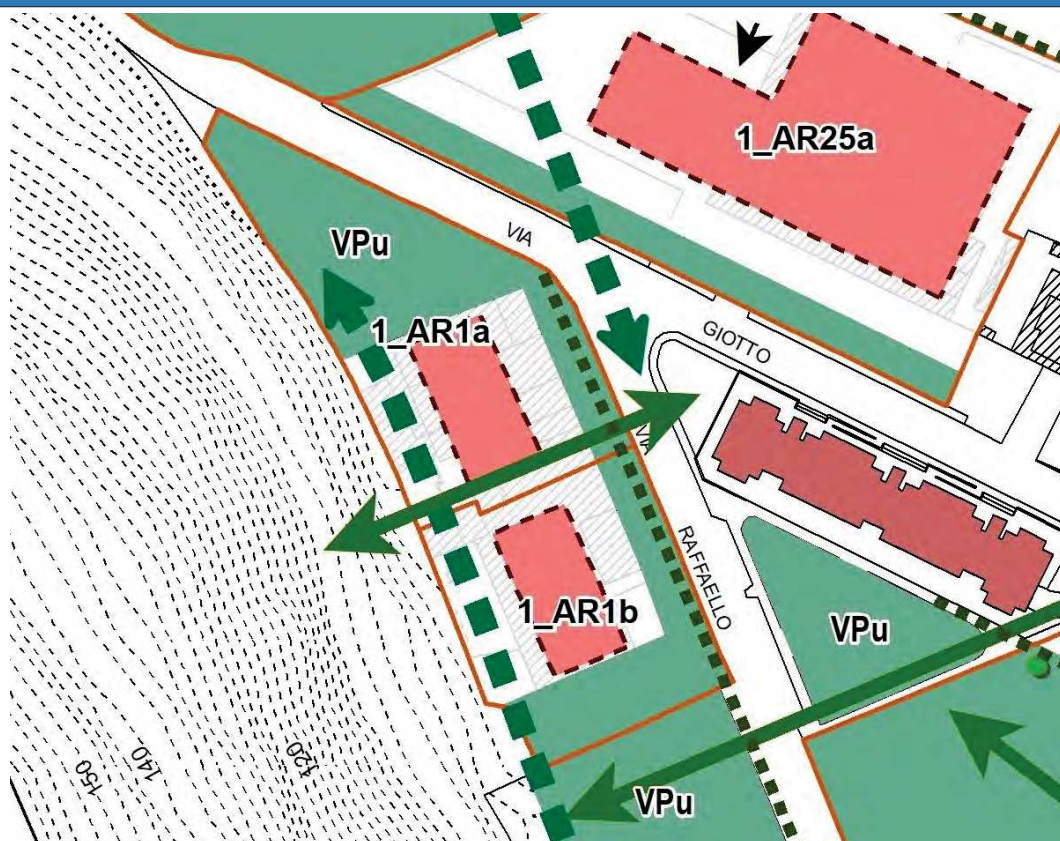
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI

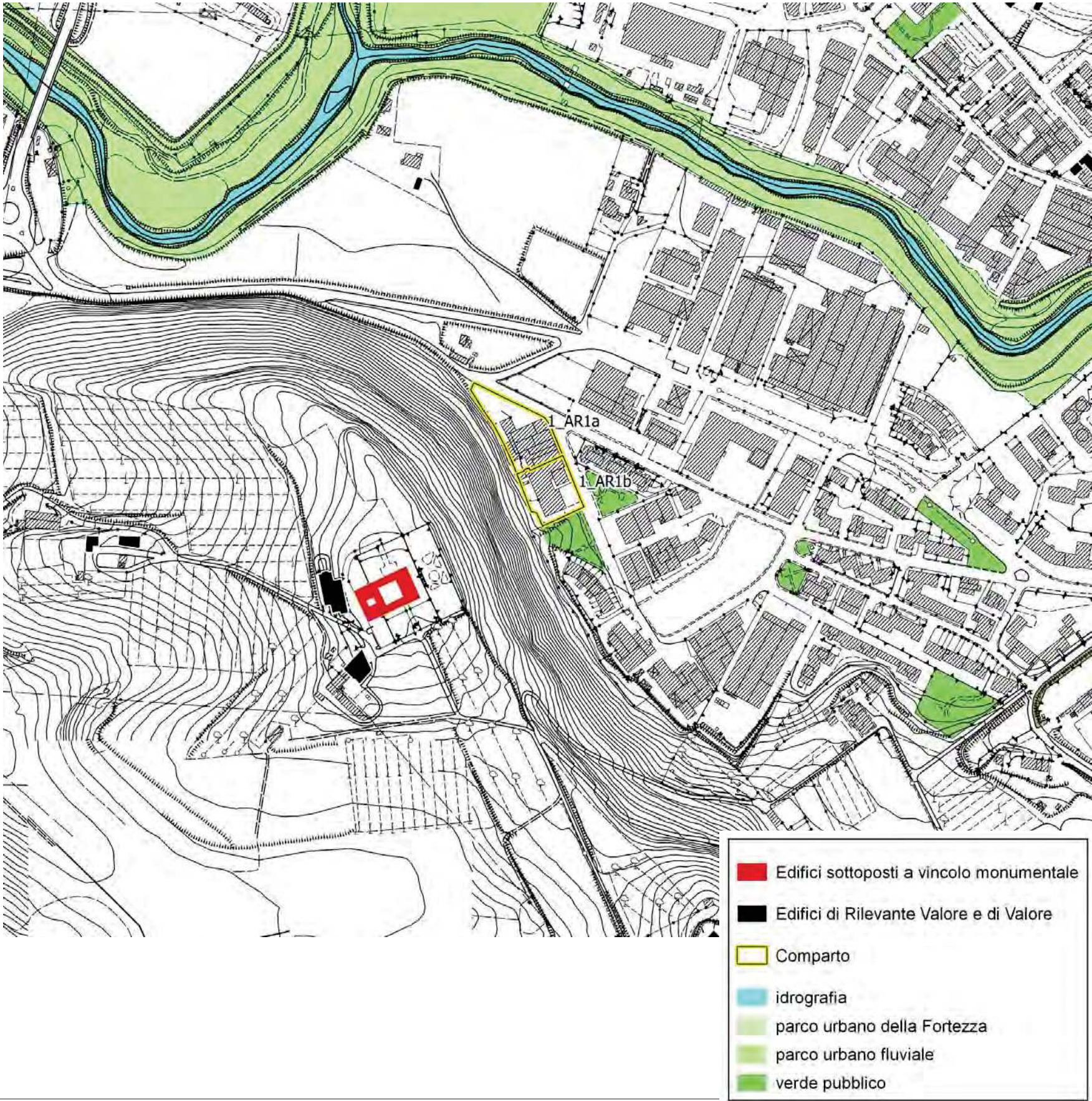


Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



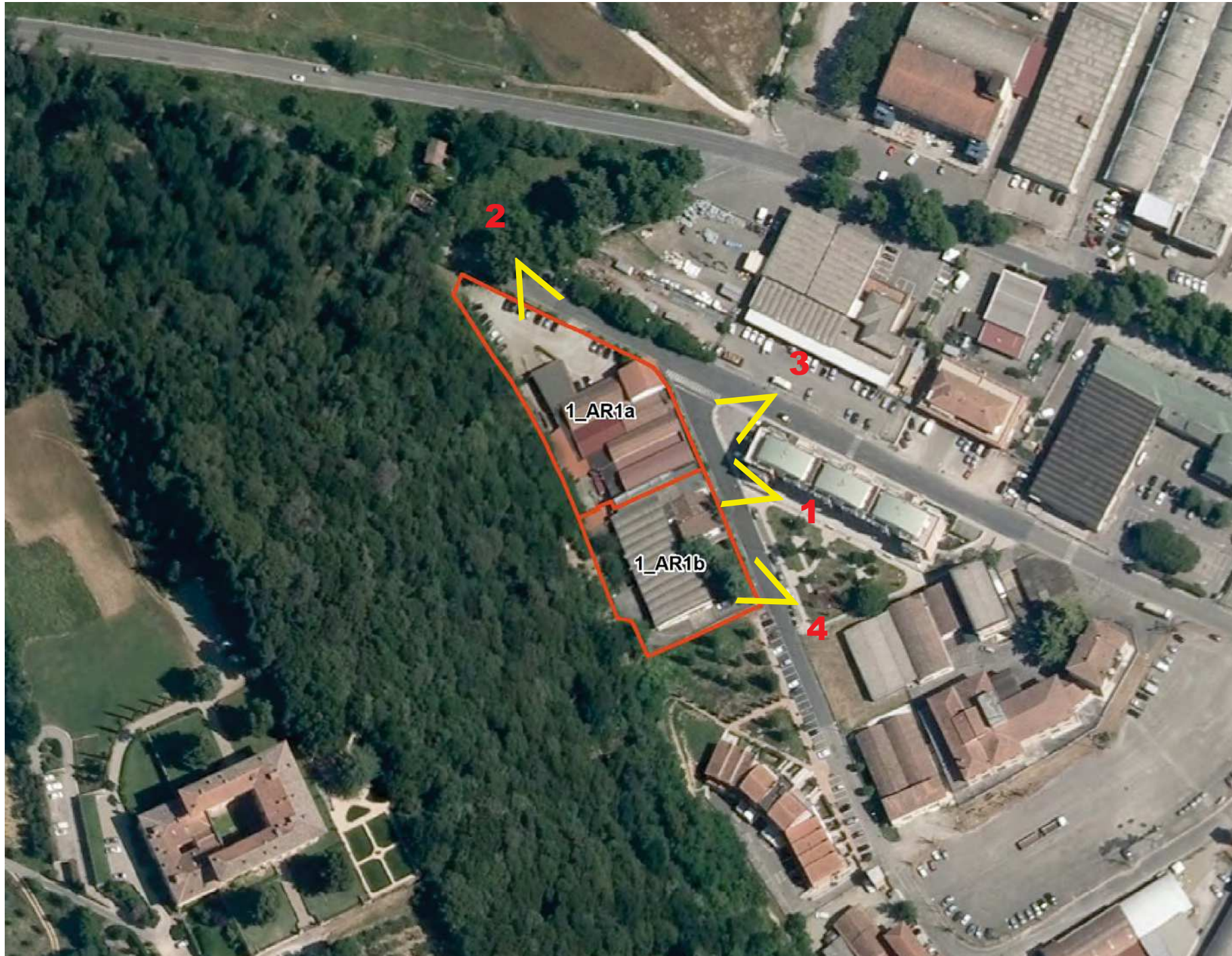
Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto

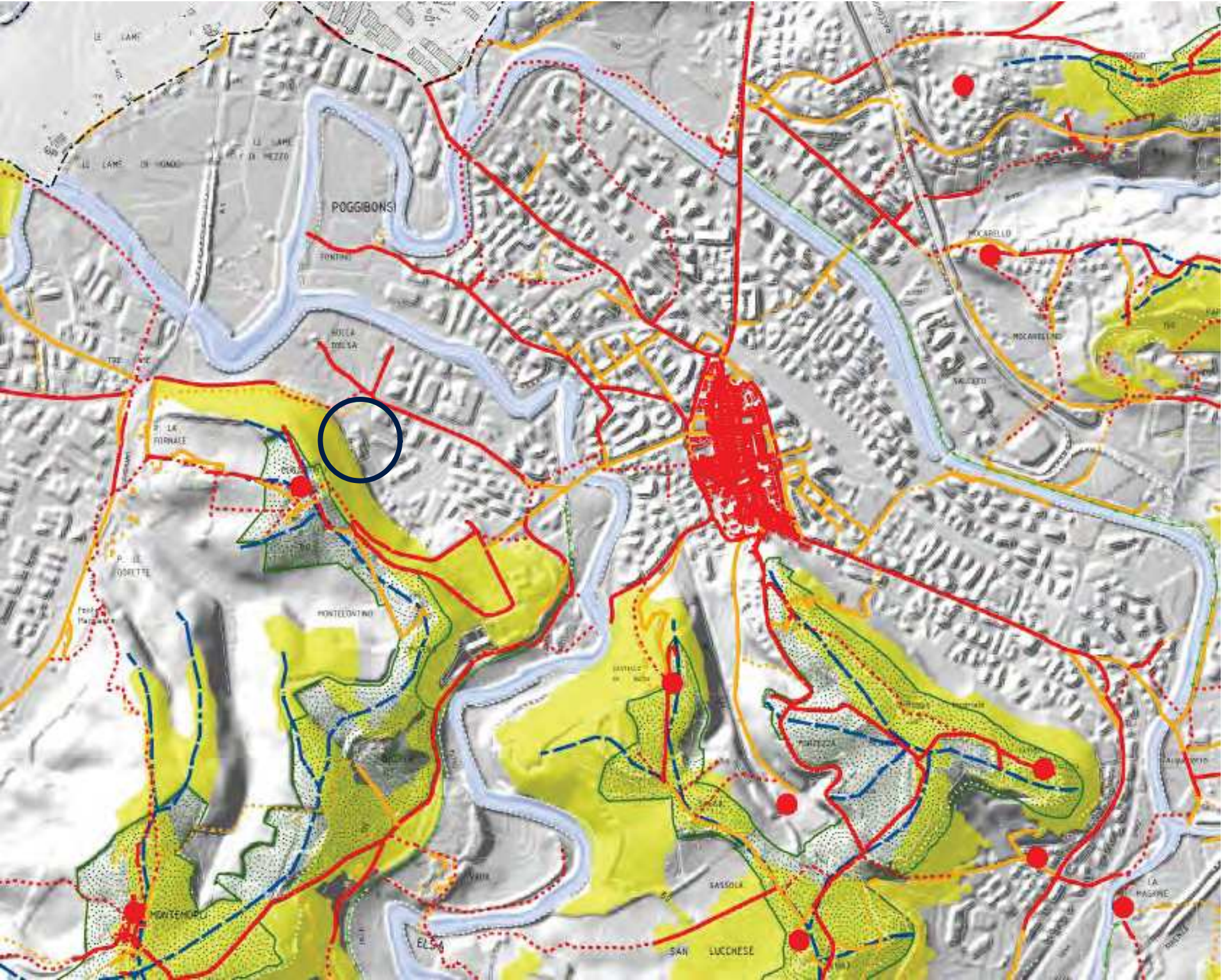


Documentazione fotografica



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - ... Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

Verifica intervisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 1



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 1



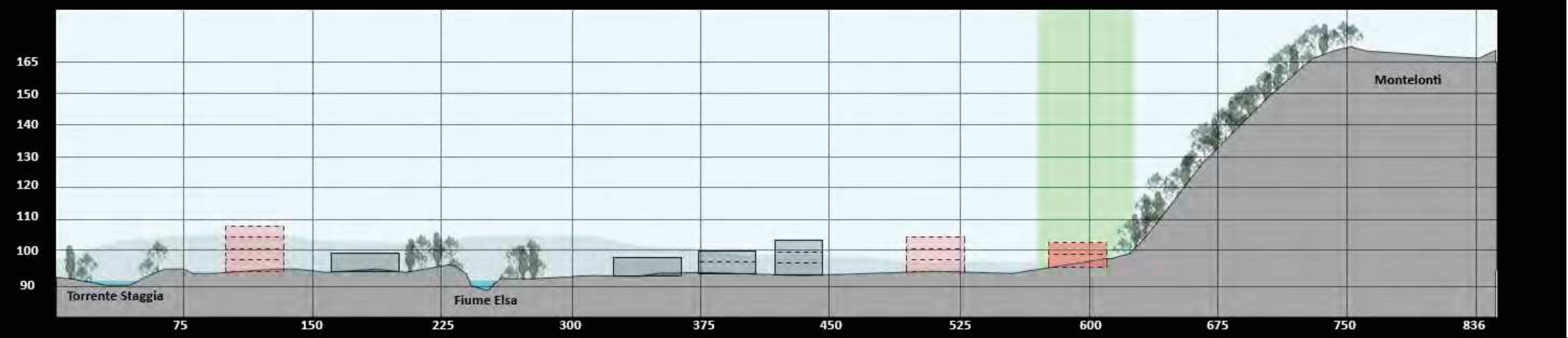
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Parte 3 – PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

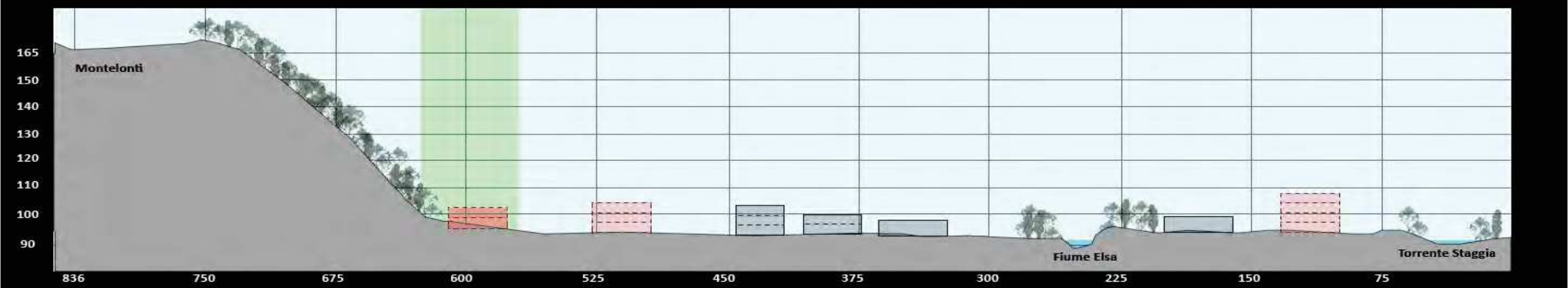
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale B-B' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio prevalentemente degli anni 60/70 del novecento e privo di valore architettonico testimoniale, costituito da edifici artigianali e commerciali spesso dismessi e da una edilizia residenziale multipiano, in parte, già rigenerata.

In considerazione dell’ubicazione del comparto, il progetto dovrà far riferimento a tipologie in linea, a blocco, a corte e a schiera, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantirne le relazioni funzionali con il sistema del verde (bosco) retrostante e percettive con i comparti 1_A2 e 1_A25, nonché con il parco urbano centrale in parte esistente e, in parte, di progetto. Non è precluso l’uso di materiali specifici; sono da preferire soluzioni architettoniche semplici e lineari. Per quanto riguarda la fascia retrostante, in corrispondenza della collina di Montelonti, dovrà essere prevista una fascia da adibire a percorso ciclo-pedonale che sarà progettata unitariamente anche rispetto ai comparti 1_AR_3 e 1_AR_4. Il progetto dovrà inoltre relazionarsi funzionalmente con le aree a verde pubblico a margine del comparto e “aprirsi” verso il parco pubblico antistante. L’uso dei materiali delle pavimentazioni, l’arredo urbano ed il verde dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la qualità dello spazio pubblico.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La presenza del costone boscato strettamente a ridosso degli interventi di previsione, condiziona la progettazione degli spazi esterni, che dovrà privilegiare la piantagione di alberi e arbusti lungo la strada e lateralmente, lasciando libera la porzione posteriore, al fine di “dare respiro” alla relazione tra edificato e rilievo boscato.

Trattandosi prevalentemente di destinazioni commerciali, la progettazione sarà improntata alla semplicità e facilità gestionale ma dovrà prevedere aree di sosta ombreggiate a vantaggio dei fruitori e con effetto bioclimatico.

Particolare attenzione deve essere posta alla progettazione della superficie posta ad ovest, che insieme a quella corrispondente del comparto 1_AR25b, riveste un ruolo importante di accoglienza per chi arriva dalla strada per San Gimignano. Le specie arboree consigliate possono comprendere alcuni alberi di prima grandezza quali un insieme tra *Quercus ilex* e *Cupressus sempervirens* a formare un boschetto sempreverde.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI</p> <p align="center">PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR2 - Via Raffaello</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa, in corrispondenza dell’ingresso alla città da via San Gimignano. Il comparto, ubicato tra via Giotto, via Michelangelo e via Raffaello, è interessato prevalentemente da edifici artigianali dismessi o sottoutilizzati. Sono inoltre presenti attività commerciali e residenziali con carattere residuale, nonché una struttura ultimata solo per il piano seminterrato. Gli edifici, variamente aggregati tra loro, sono in generale privi di valore architettonico testimoniale e presentano in alcuni casi significative condizioni di degrado.
Superficie Territoriale	Mq 5694
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 2669 mq Volume esistente: 19432 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualficazione del tessuto urbano con miglioramento funzionale e percettivo, incremento quantitativo e qualitativo degli standard e degli spazi pubblici (parco urbano), valorizzazione delle connessioni funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il sistema insediativo e ambientale, con particolare riferimento alla collina di Montelonti.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato
Funzioni ammesse	Servizi di interesse collettivo, Residenziale compreso esercizi di vicinato. La superficie a destinazione di servizio non può eccedere complessivamente il 25 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica delle strutture esistenti nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dalla presente Scheda. In assenza di PA, sugli edifici esistenti nei sub comparti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d’uso o aumento delle unità immobiliari. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie

Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Ut: 0,35 mq/mq, pari a 1993 mq di SUL</p> <p>Hmax: 4 piani fuori terra</p> <p>Rcop 40%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>70% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il Piano Attuativo dovrà prevedere la demolizione totale delle strutture presenti.</p> <p>Obiettivo del Piano è la creazione di un ampio parco urbano, secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti e di progetto (nuova area scolastica su via Botticelli).</p> <p>L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo intervento a prevalente destinazione residenziale attestato su via Giotto in allineamento con l'edificio esistente, secondo le indicazioni dello Schema Direttore e nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dalla presente Scheda.</p> <p>Nella organizzazione planivolumetrica dell'intervento dovrà essere tutelato e valorizzato il sistema delle relazioni visive e funzionali con la collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi, anche a livello suolo (pilotis, interruzioni dell'edificio, passaggi, etc), nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines).</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>Gli eventuali parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>

Condizioni alla trasformazione

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Geologia/idraulica:

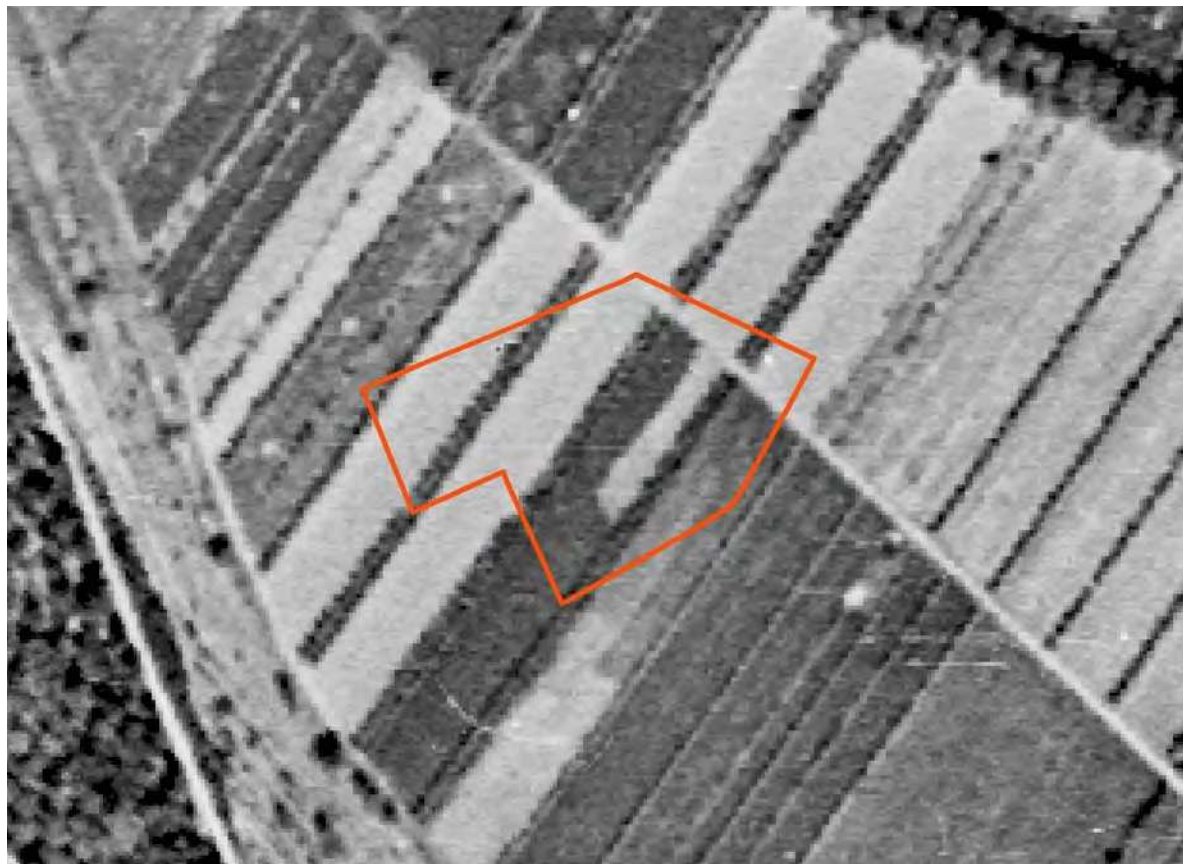
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2 - 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



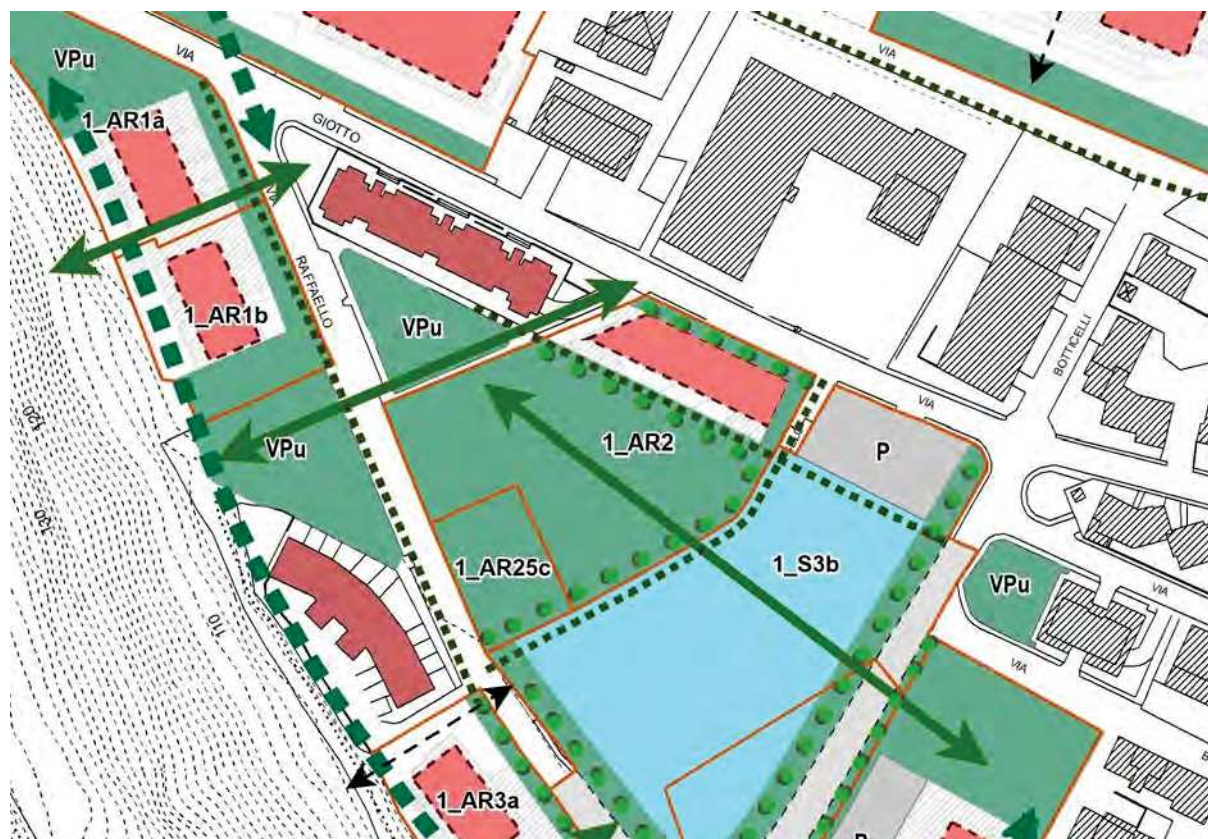
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI



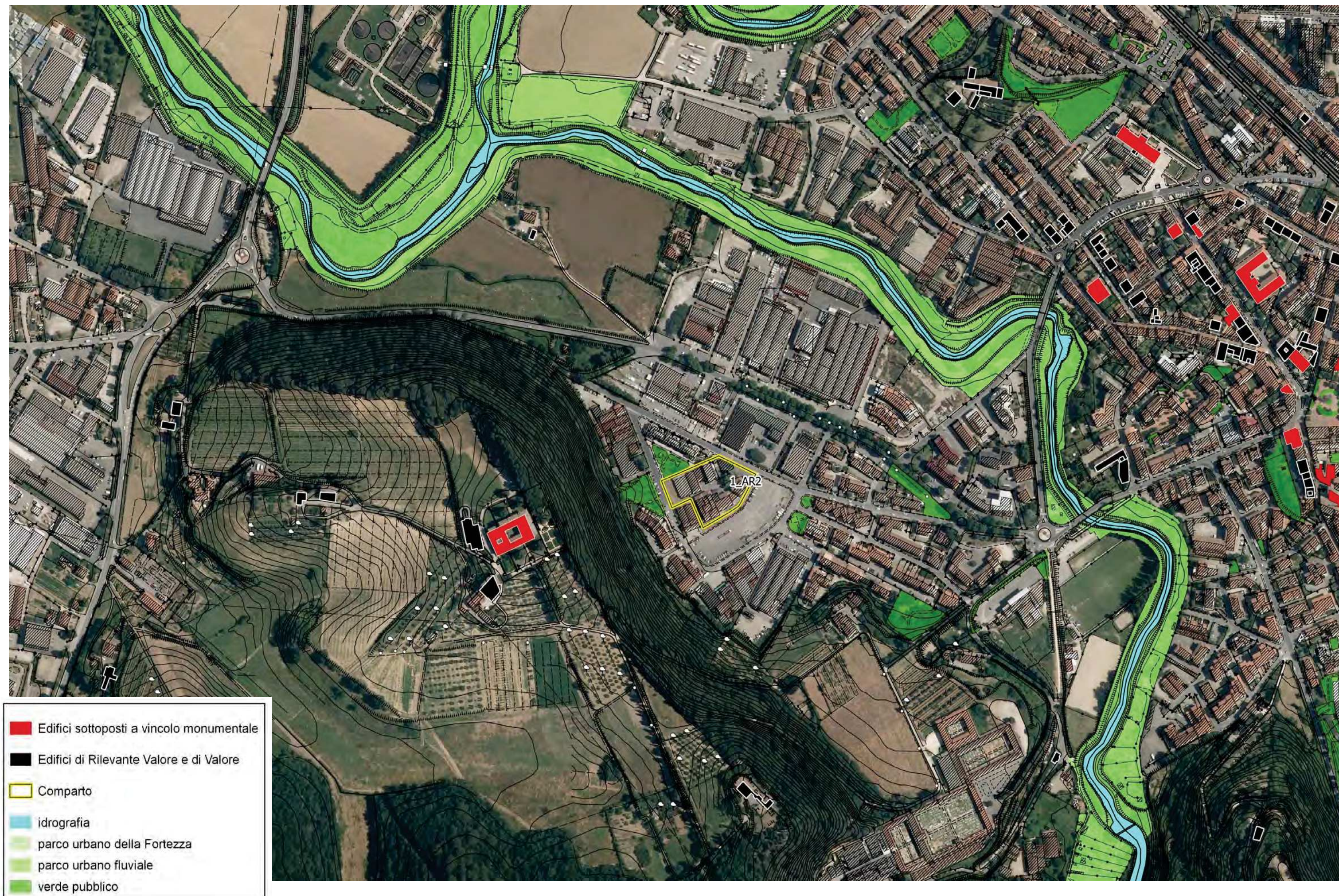
Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto

Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto

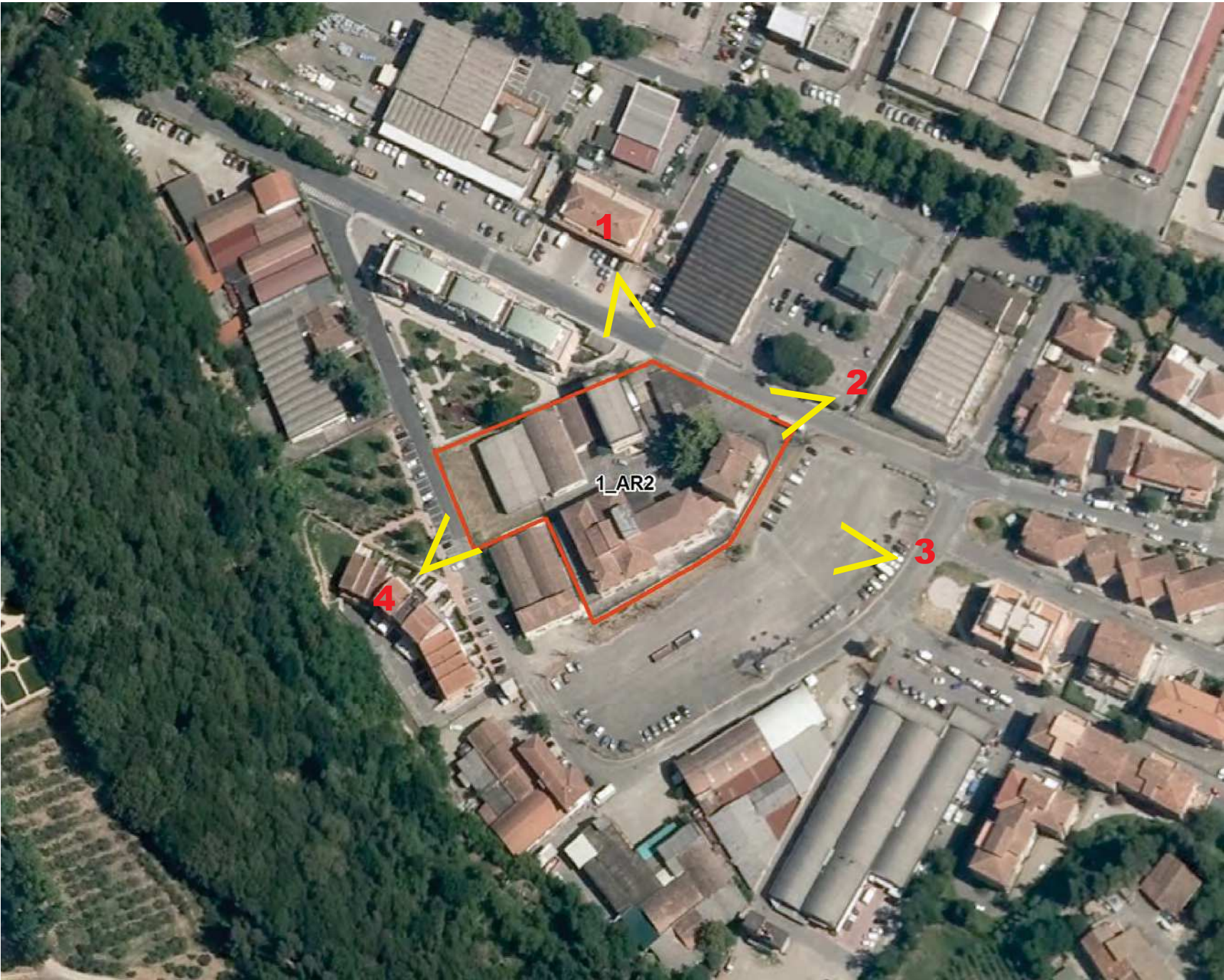


- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

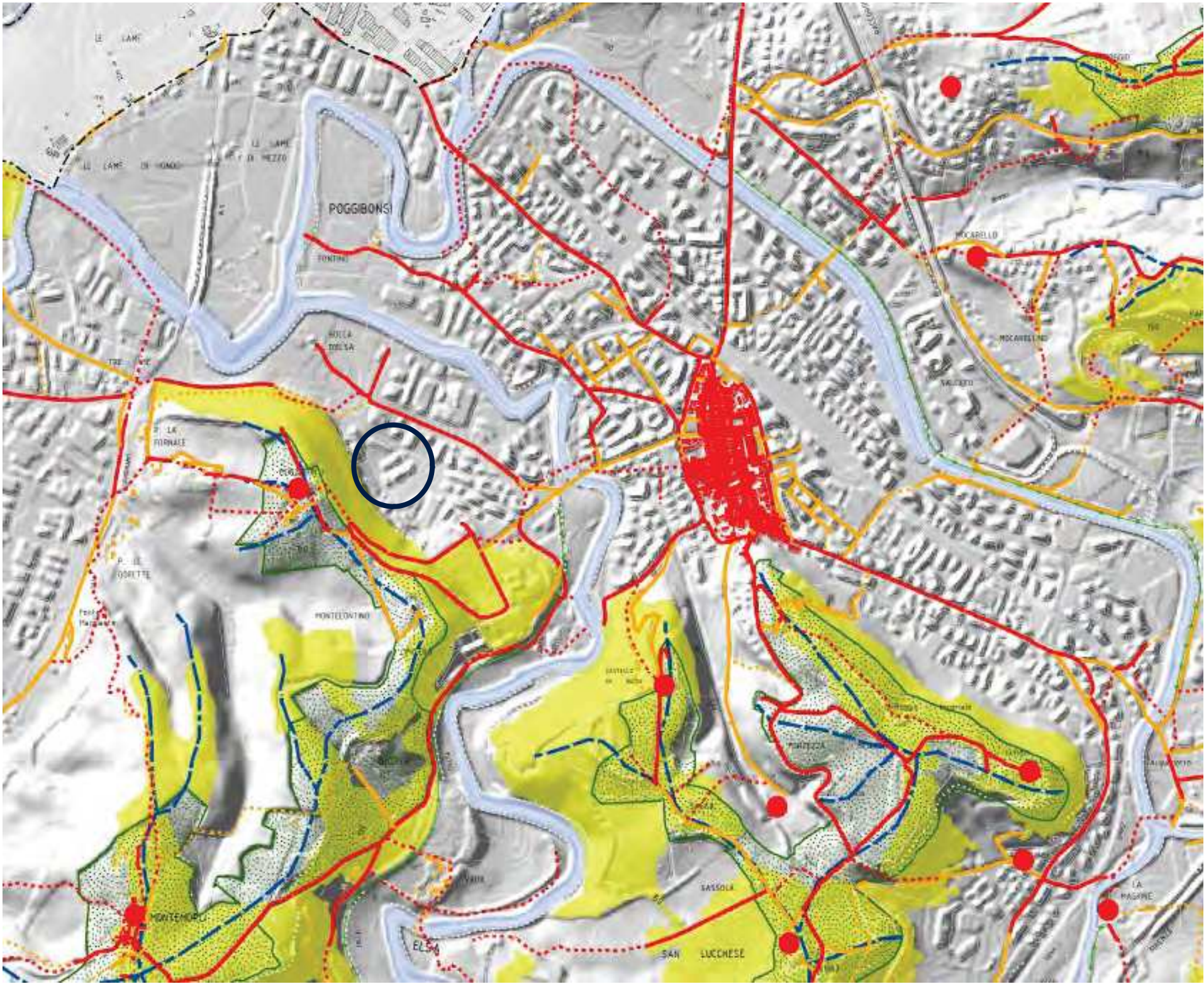


Documentazione fotografica



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



-  Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
-  Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
-  Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
-  Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
-  Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
-  Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
-  Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
-  Edifici del territorio aperto
-  Muri a secco
-  Corsi d'acqua
-  Area di contesto dei corpi idrici
-  Linea di crinale
-  Area di contesto dei crinali
-  Aree di maggiore intervisibilità

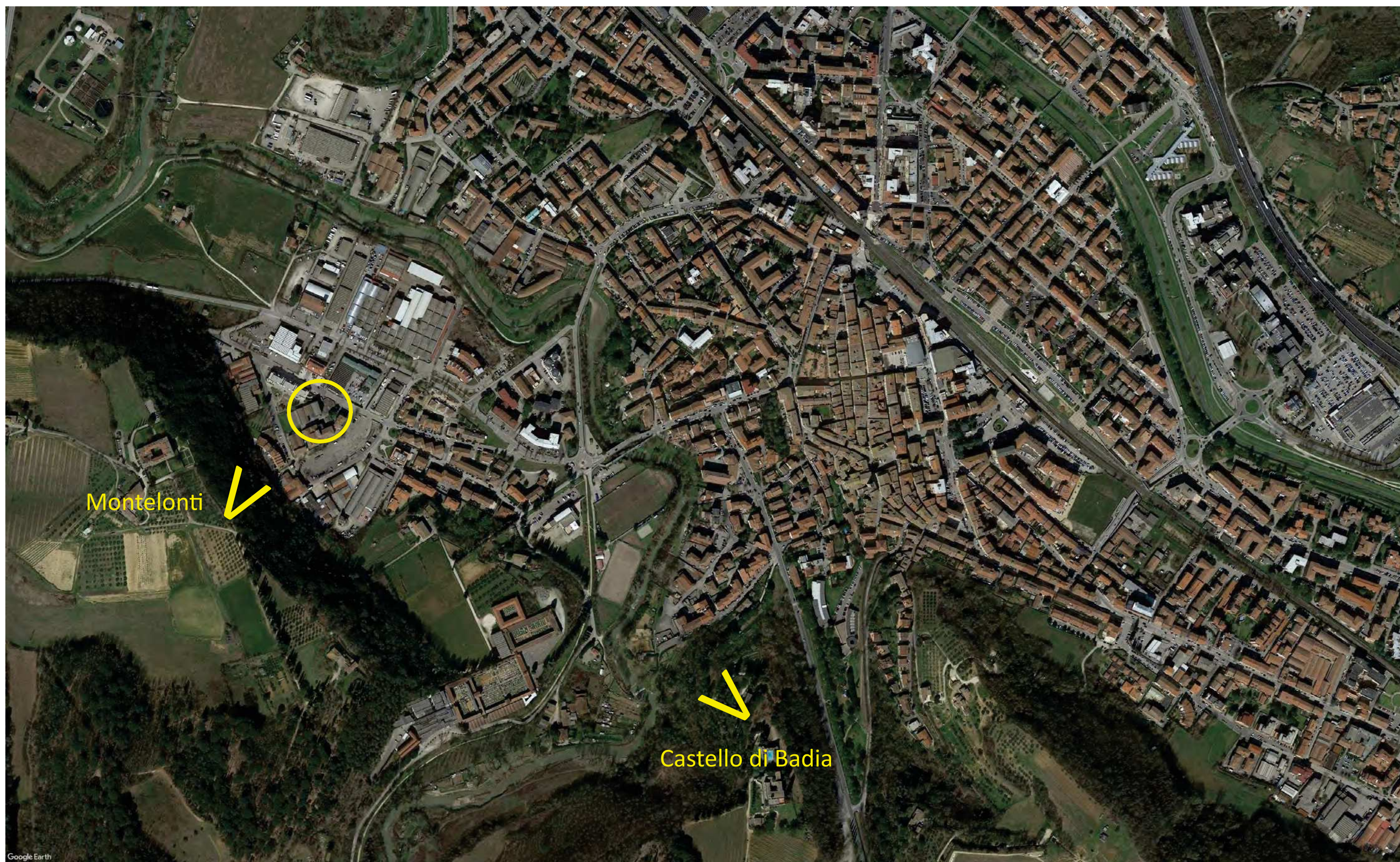
Verifica intervisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 2



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 2

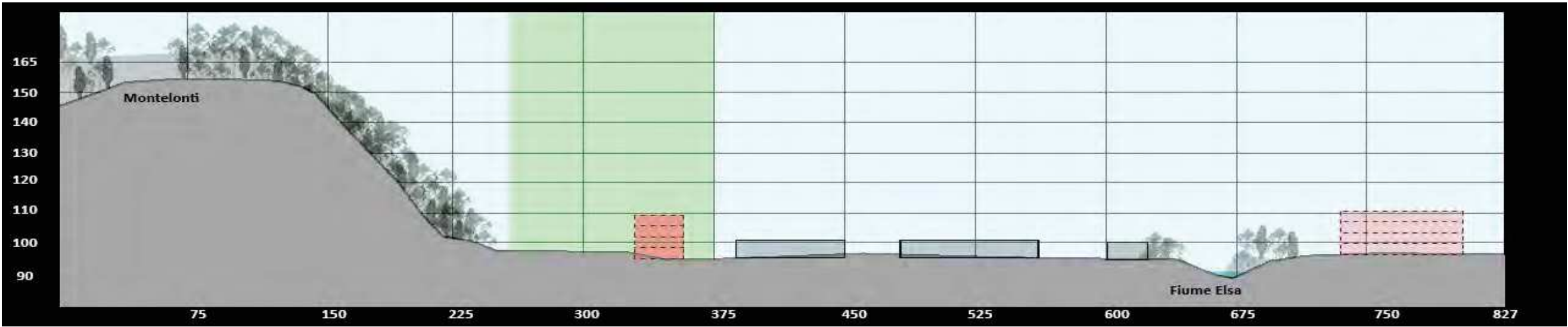


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto

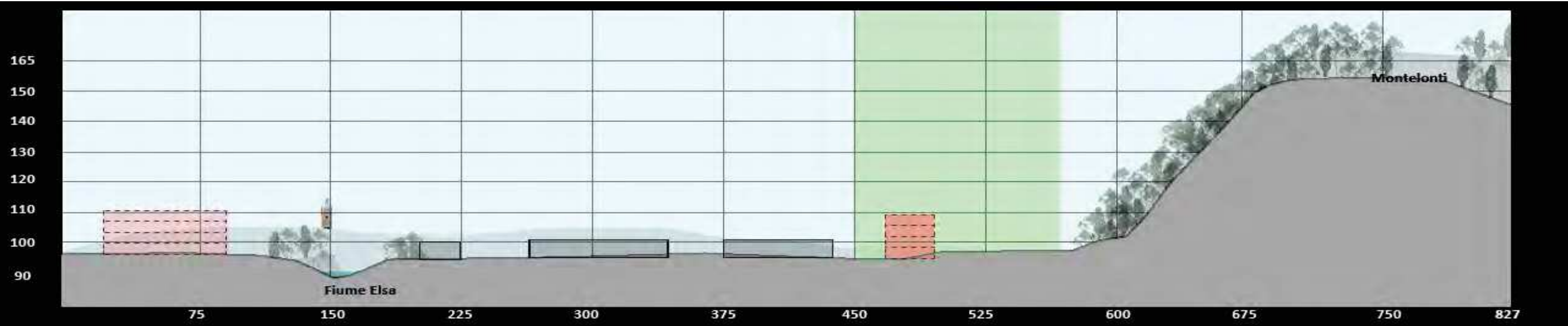


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione
 - Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni ’70/’80 e priva di valore architettonico e formale. In considerazione della scarsa qualità architettonica circostante, il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione e la qualità dello spazio urbano; non è precluso l’uso di materiali specifici. In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le soluzioni da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea o a blocco, arretrate rispetto a via Giotto in modo da garantire relazioni percettive e funzionali con il sistema del verde ed il parco urbano. L’architettura dovrà essere interrotta da varchi e visuali libere; l’arredo urbano e i materiali delle pavimentazioni dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria del quartiere.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

L’ampiezza dell’area destinata a verde pubblico permette la progettazione di un vero e proprio giardino-parco. La vicinanza con la scuola ne determina i criteri, che devono tener conto delle esigenze sia di carattere sportivo che di educazione ambientale. Di conseguenza , sono da prevedere zone con attrezzature sportive che possano essere fruite sia durante l’orario scolastico sia nel tempo libero da giovani di tutte le età; negli spazi a ciò destinati saranno presenti solo alberature, per attutire l’insolamento , senza intralciare lo svolgimento delle attività (si propongono specie caducifoglie di prima grandezza, ad esempio del genere Quercus, e del genere Acer.sp.) Altri spazi saranno, invece, dedicati all’educazione ambientale ed alla fruizione da parte della popolazione locale, quindi, in questo caso, la piantagione di alberi ed arbusti prenderà spunto dalla vegetazione locale (ad esempio quella presente sul costone boscato, quindi *Quercus ilex*, *Quercus pubescens*, *Fraxinuo ornus*, *Ilex aquifolium* etc.) , in modo da poter insegnare a conoscere l’ambiente in cui si vive; interessante sarebbe la cartellinatura delle piante, che ne permetta il riconoscimento .

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR3 - Via Raffaello</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa. Il comparto è interessato da insediamenti artigianali e commerciali, in parte in attività, in parte dismessi. Il lotto risulta saturo ed è contraddistinto da degrado urbanistico-edilizio diffuso. Sul fronte strada di Via Raffaello è presente un edificio residenziale di tre piani fuori terra, tuttora in uso. Gli edifici produttivi, ad un piano fuori terra, non presentano valore architettonico testimoniale.
Superficie Territoriale	Mq 6837 Subcomparto A: 1899 mq / Subcomparto B: 4938 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 4288 mq Subcomparto A: 1007 mq / Subcomparto B: 3281 mq Volume esistente: 19258 mc Subcomparto A: 5319 mq / Subcomparto B: 13939mq La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riquilificazione del tessuto urbano con miglioramento funzionale e percettivo della zona, incremento quantitativo e qualitativo degli standard e degli spazi pubblici, valorizzazione delle connessioni funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il sistema insediativo ed ambientale, con particolare riferimento alla collina di Montelonti. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PUC, articolato in subcomparti funzionali (A, B). Gli interventi potranno essere realizzati in modo autonomo.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Servizi, Direzionale. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50% della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.

Interventi ammessi	<p>Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PUC, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Ut: 0,35 mq/mq, pari a 2393 mq di SUL Hmax: 3 piani fuori terra Rcop 40%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>Minimo 50% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore, in relazione all'estensione delle aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria (viabilità) e secondaria (area scolastica), in sede di convenzione potranno essere definite le modalità di reperimento degli standard minimi di cui al DM 1444/68 in relazione al carico urbanistico previsto.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto, eventualmente articolato nei due subcomparti A e B, dovrà prevedere la demolizione delle strutture e degli edifici esistenti su via Botticelli e la successiva realizzazione/cessione delle aree pubbliche per viabilità, area scolastica e verde attrezzato, secondo le indicazioni dello schema direttore, in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti. Dovranno inoltre essere previsti, in caso di demolizione degli edifici esistenti, una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via Raffaello, nonché percorsi di collegamento con l'area boscata retrostante.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con la collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.</p> <p>Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines).</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici, ed in particolare l'area pubblica centrale, dovranno costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>

Condizioni alla trasformazione:

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Geologia/idraulica:
Subcomparto 1_AR3a

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. Inoltre in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

Subcomparto 1_AR3b

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2 -3	Fattibilità geologica 2 - 3	Classe e grado di sensibilità 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale.

La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

In relazione alla **FG3** sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e/o dei fronti di scavo ai sensi della normativa vigente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI

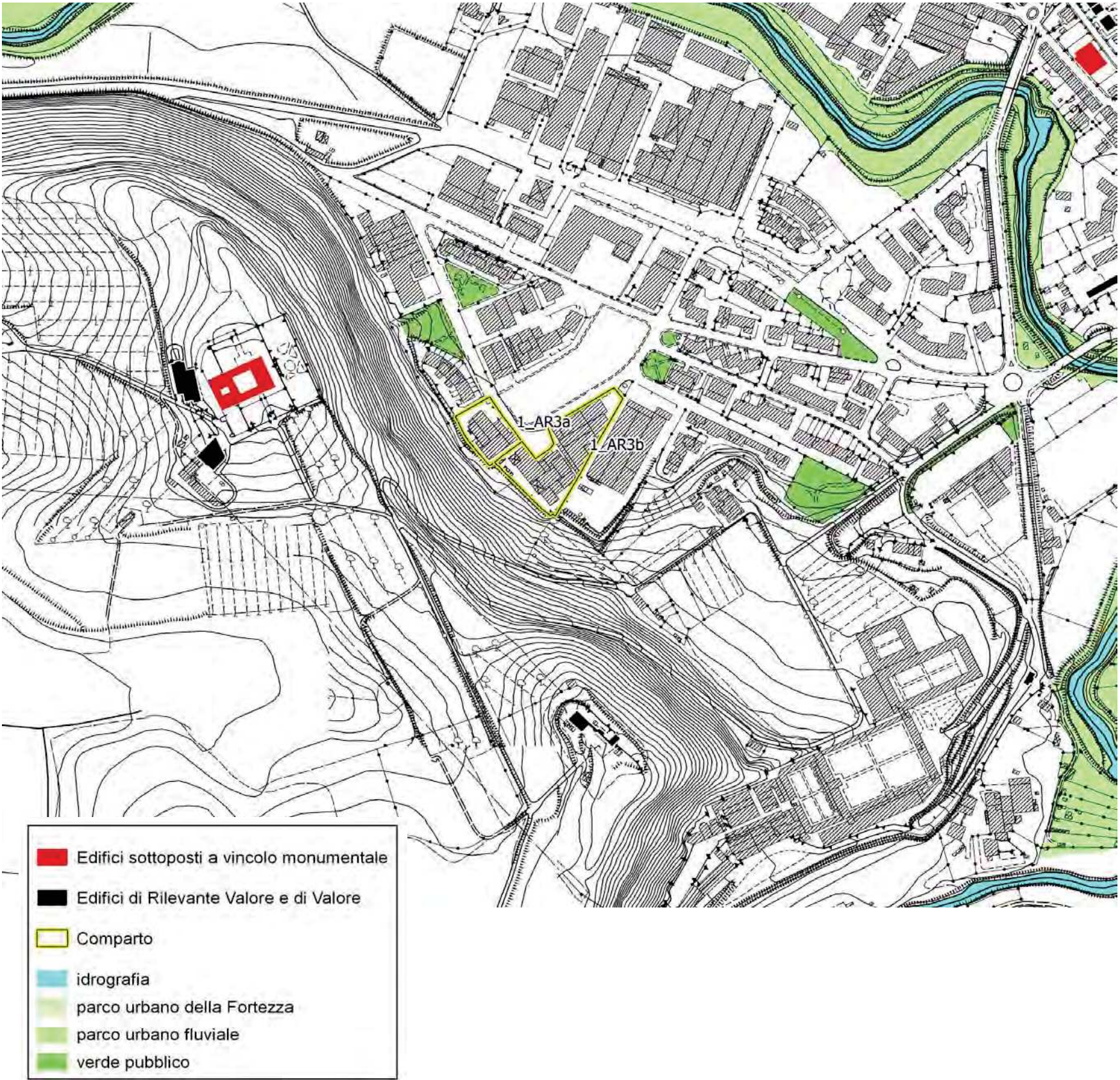


Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

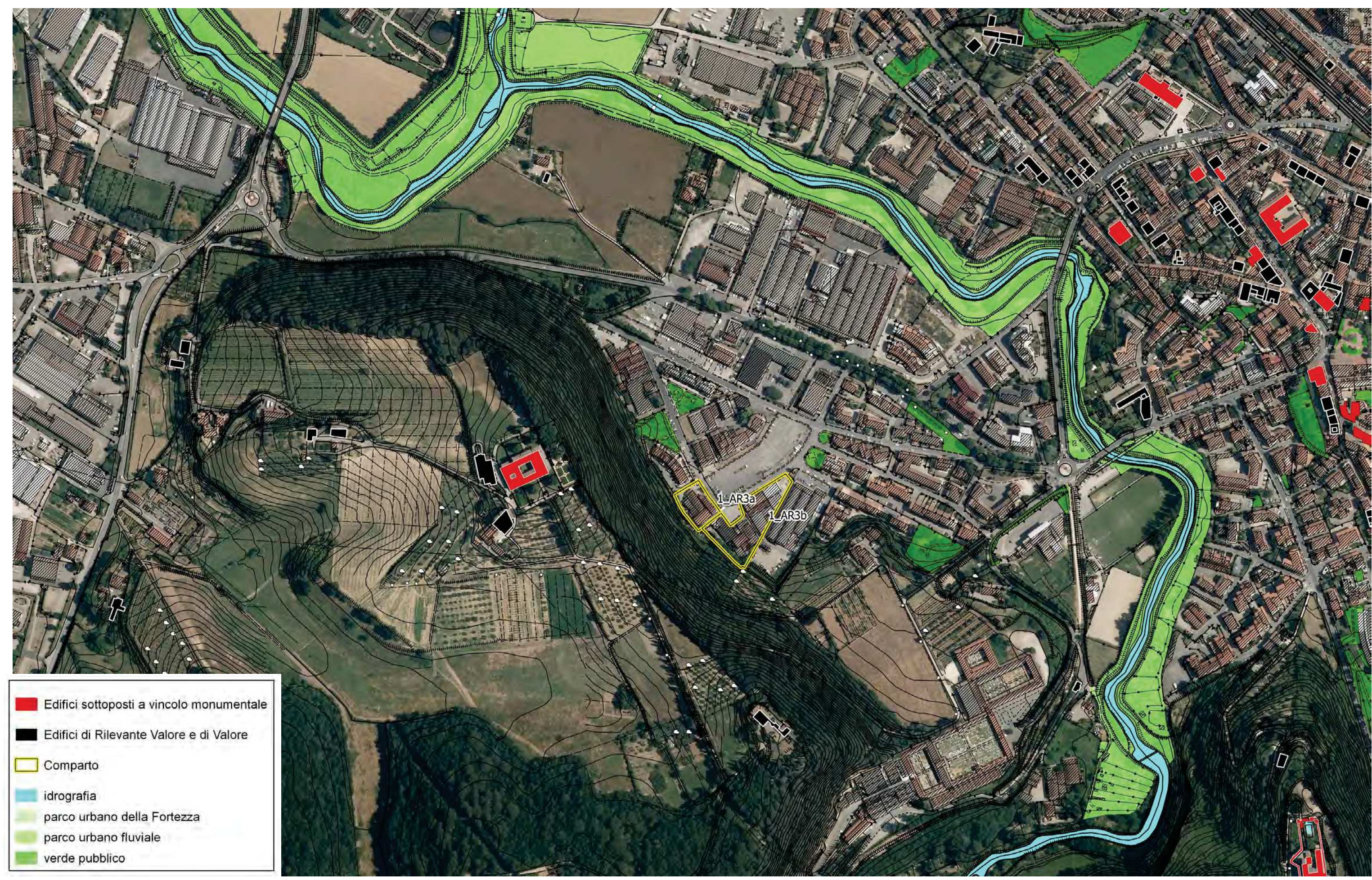
Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

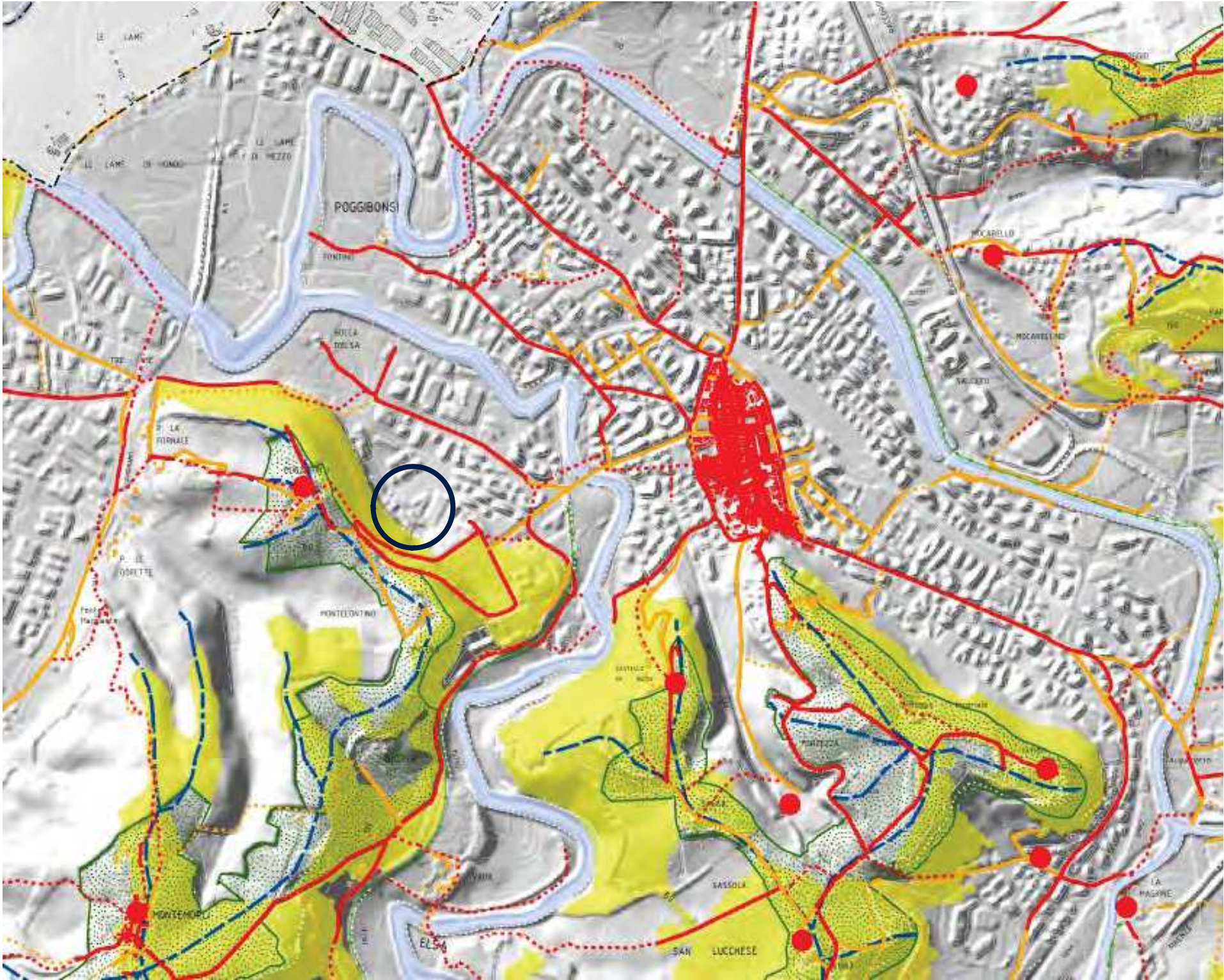


Documentazione fotografica



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



Verifica intersivibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.





Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 3



-  Comparto visibile
-  Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 3



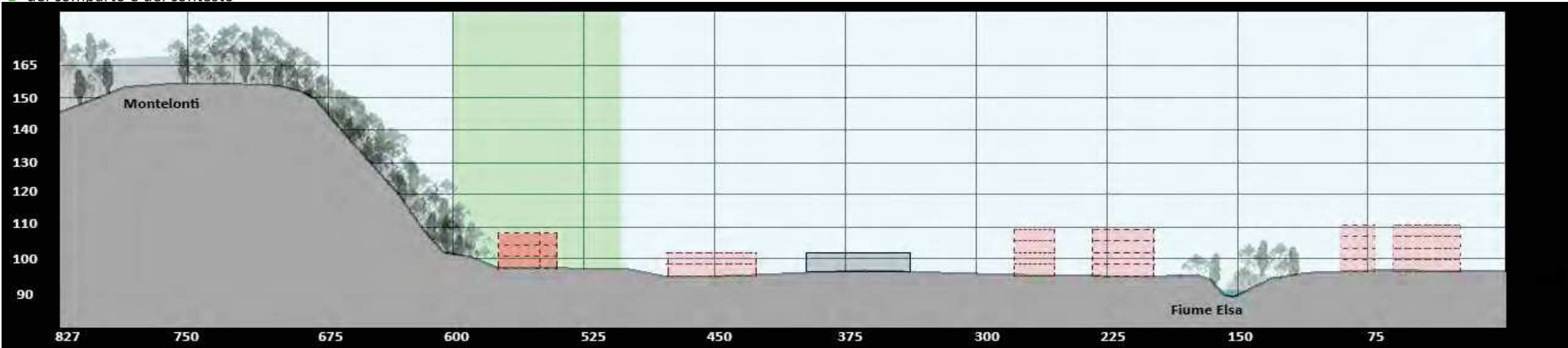
Parte 3 – PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale B-B' del comparto e del contesto

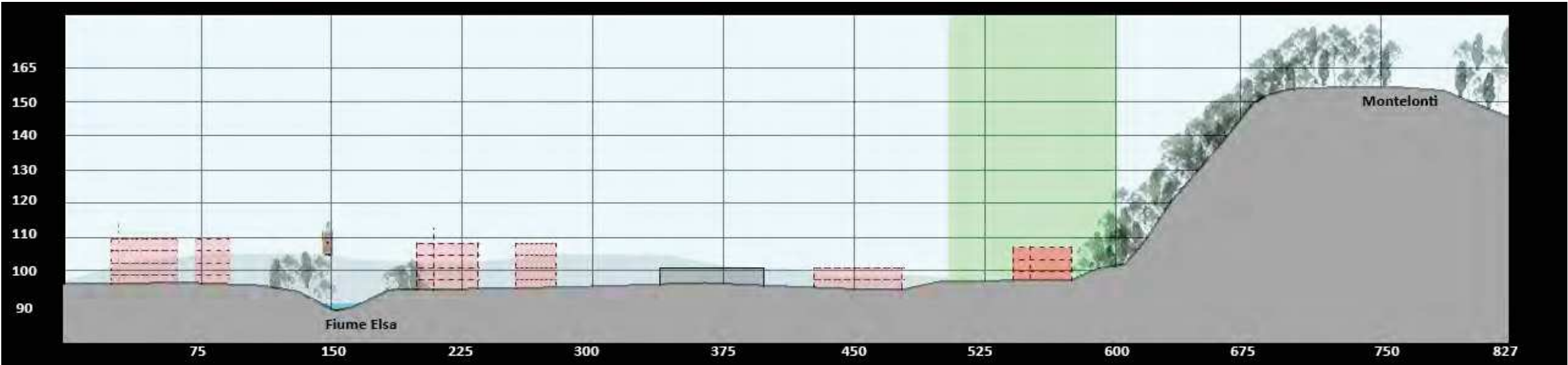


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione
 - Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale **A-A'** del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio prevalentemente degli anni 60/70 del novecento e privo di valore architettonico testimoniale, costituito da edifici artigianali e commerciali spesso dismessi e da una edilizia residenziale multipiano, in parte, già rigenerata.

In considerazione dell’ubicazione del comparto, antistante le aree destinate a scuola e parco pubblico, il progetto dovrà lasciare varchi e visuali libere rispetto al parco urbano centrale in parte esistente e in parte di progetto. Allo stesso tempo si dovrà garantirne le relazioni funzionali con il sistema del verde (bosco) retrostante e con la fascia a verde fronte strada. Le soluzioni architettoniche, preferibilmente semplici e lineari, dovranno far riferimento a tipologie in linea, a blocco, a corte; non è precluso l’uso di materiali specifici. Per quanto riguarda la fascia retrostante, in corrispondenza della collina di Montelonti, dovrà essere adibita a percorso ciclo-pedonale che sarà progettata unitariamente anche rispetto ai comparti 1_AR_1 e 1_AR_4. Il progetto dovrà inoltre relazionarsi funzionalmente con le aree a verde pubblico a margine del comparto e “aprirsi” verso il parco pubblico antistante. L’uso dei materiali delle pavimentazioni, l’arredo urbano ed il verde dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la qualità dello spazio pubblico.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La presenza del costone boscato a ridosso degli interventi di previsione, condiziona la progettazione degli spazi esterni, che dovrà privilegiare la piantagione di alberi e arbusti di piccole dimensioni lungo la strada e tra gli edifici, lasciando libera la porzione posteriore, al fine di “dare respiro” alla relazione tra edificato e rilievo boscato.

Data l’esiguità delle superfici progettazione sarà improntata alla semplicità e facilità gestionale ; le specie arboree consigliate sono di terza grandezza, decidue, a portamento ovoidale quali il *Fraxinus ornus*, il *Cercis siliquastrum*, il *Punus avium*.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI</p> <p align="center">PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
U.T.O.E. 1	Scheda Norma Comparto 1_AR4 – Via Brunelleschi
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa. Il comparto è interessato da un edificio artigianale ancora parzialmente utilizzato, privo di valore tipologico o testimoniale.
Superficie Territoriale	Mq 7850
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 3090 mq Volume esistente: 15997 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualficazione del tessuto urbano con miglioramento funzionale e percettivo della zona, incremento quantitativo e qualitativo degli standard e degli spazi pubblici, valorizzazione delle connessioni funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il sistema insediativo ed ambientale, con particolare riferimento alla collina di Montelonti. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PUC
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Servizi, Commerciale, Direzionale. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica. In assenza di PUC, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d’uso o aumento delle unità immobiliari. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 2748 mq di SUL Hmax: 2 piani fuori terra Rcop 35% La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l’applicazione degli incentivi di cui all’art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.

Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.												
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere l'ubicazione delle aree pubbliche (piazza, verde attrezzato e parcheggi) in corrispondenza della testata all'intersezione tra via Brunelleschi e via Botticelli, secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti e di programma. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via Botticelli, nonché percorsi di collegamento con le aree verdi retrostanti.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con la collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.</p> <p>Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline).</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica:</p> <p>Comparto 1_AR4</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2 -3</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 3</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 1 - 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2 -3	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2 -3	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2												

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



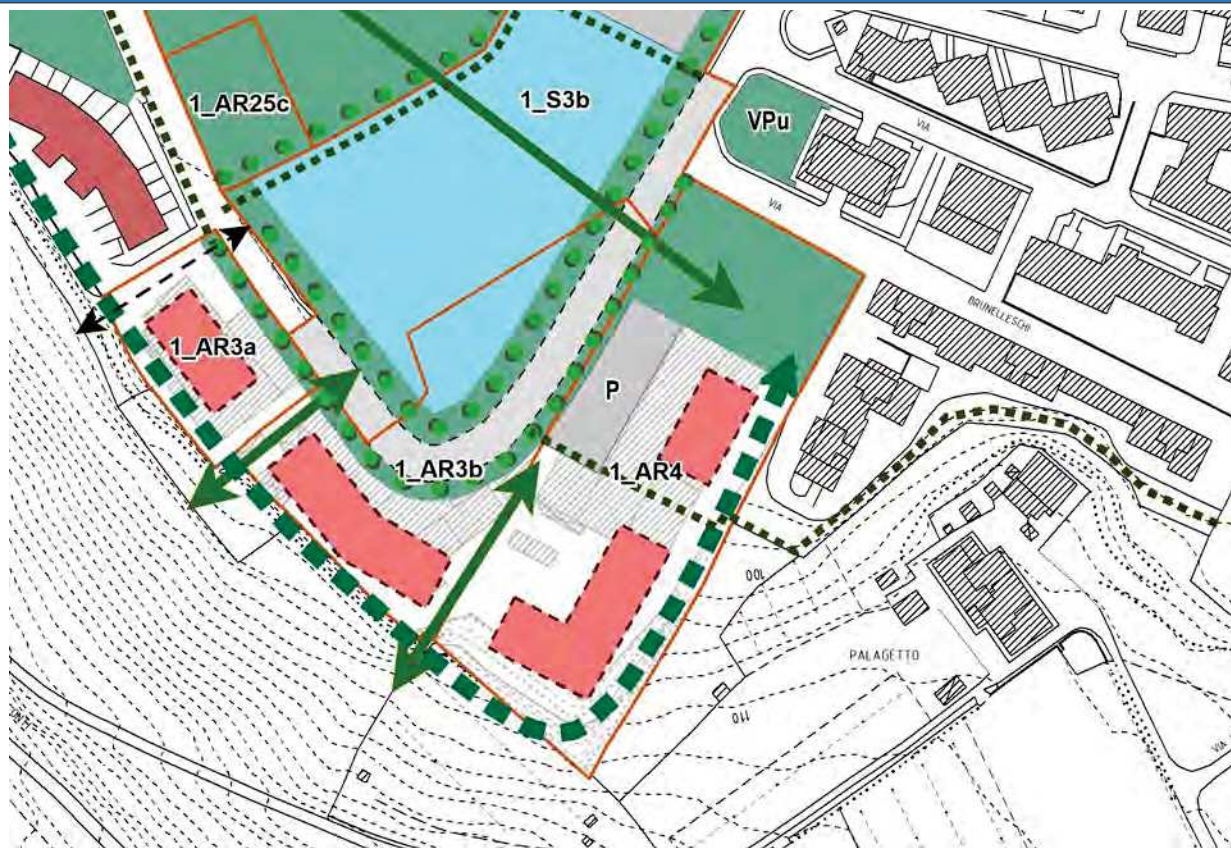
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI

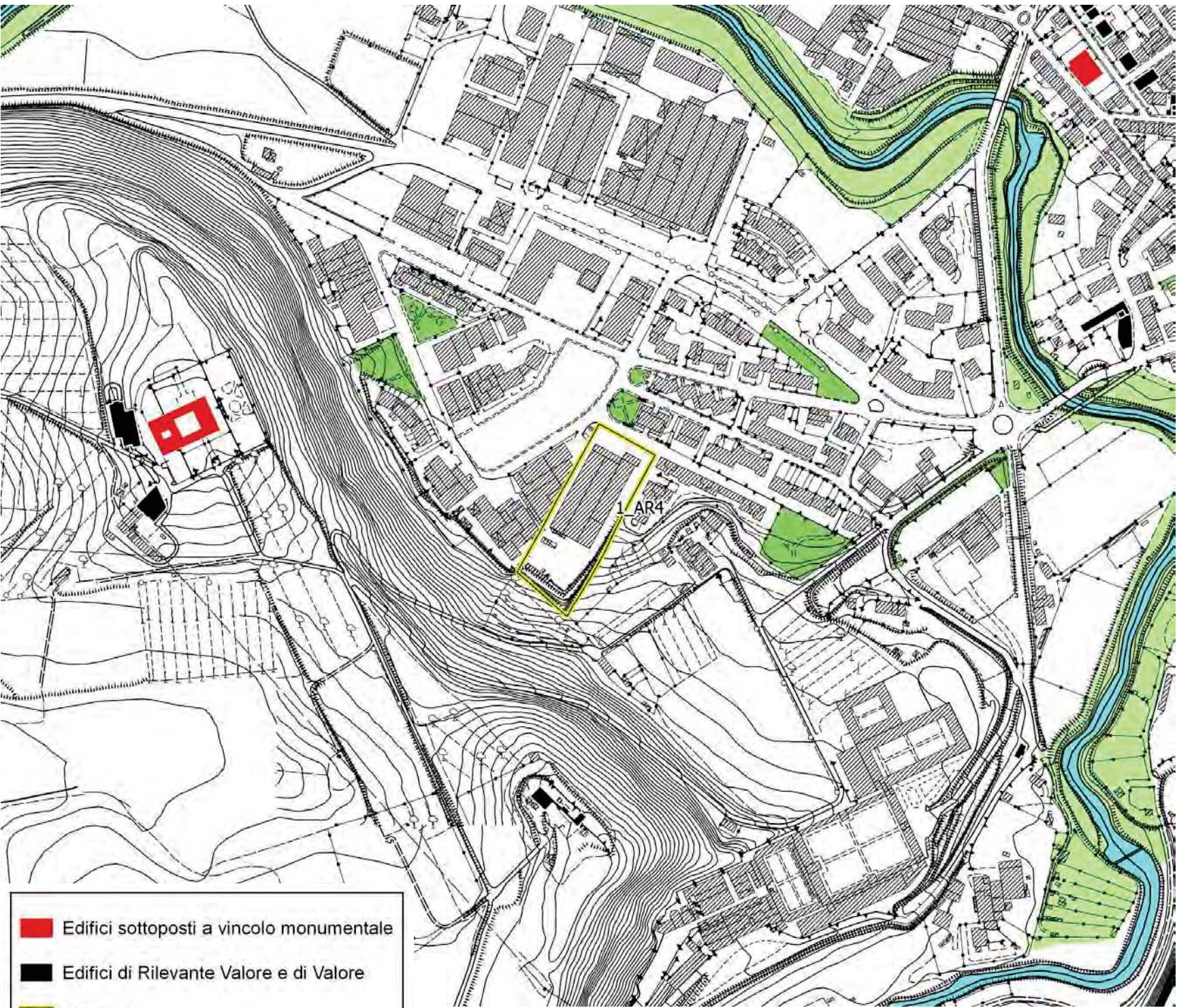


Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Ortofotocarta dell'area di comparto



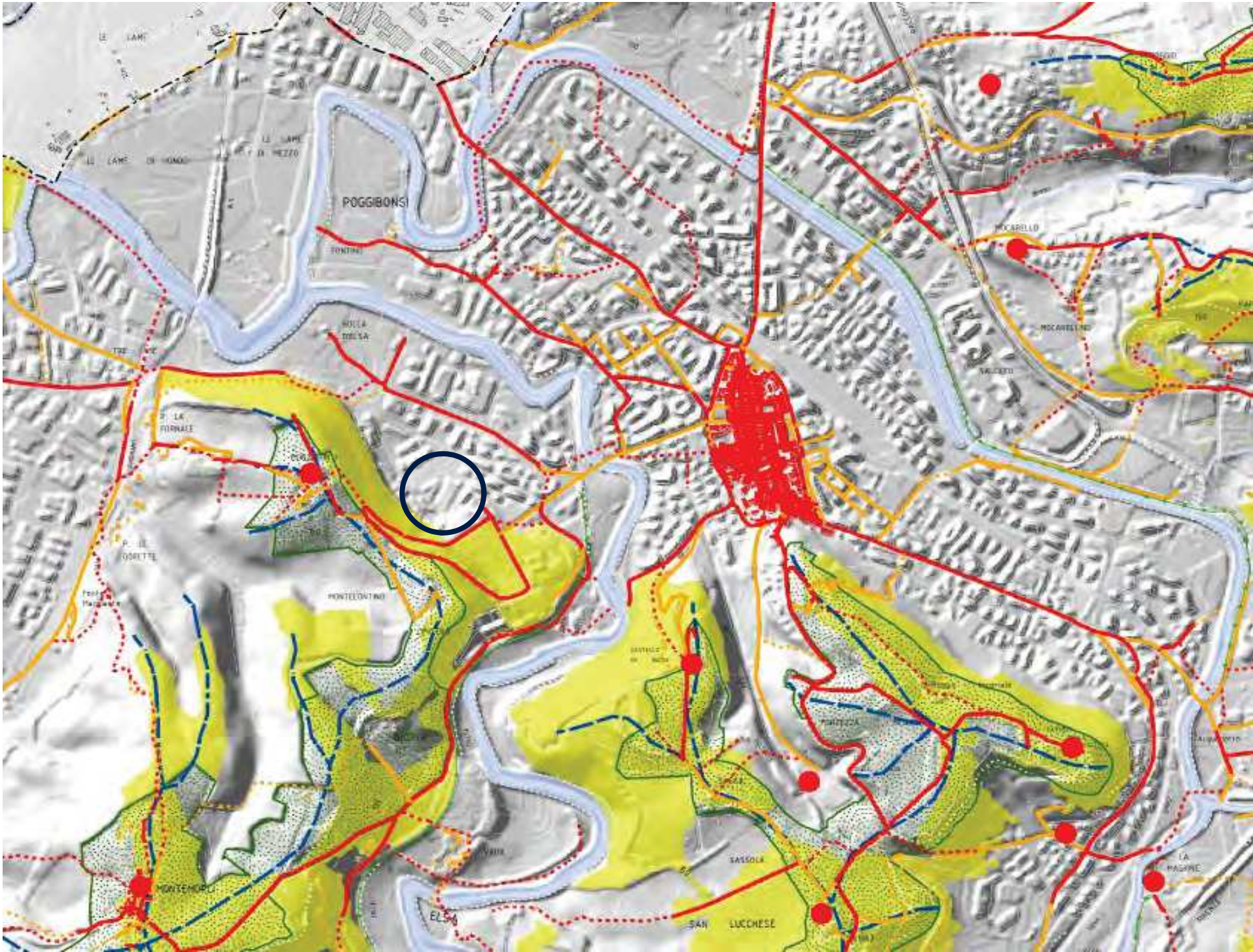
Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



Verifica intersivibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 4



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 4

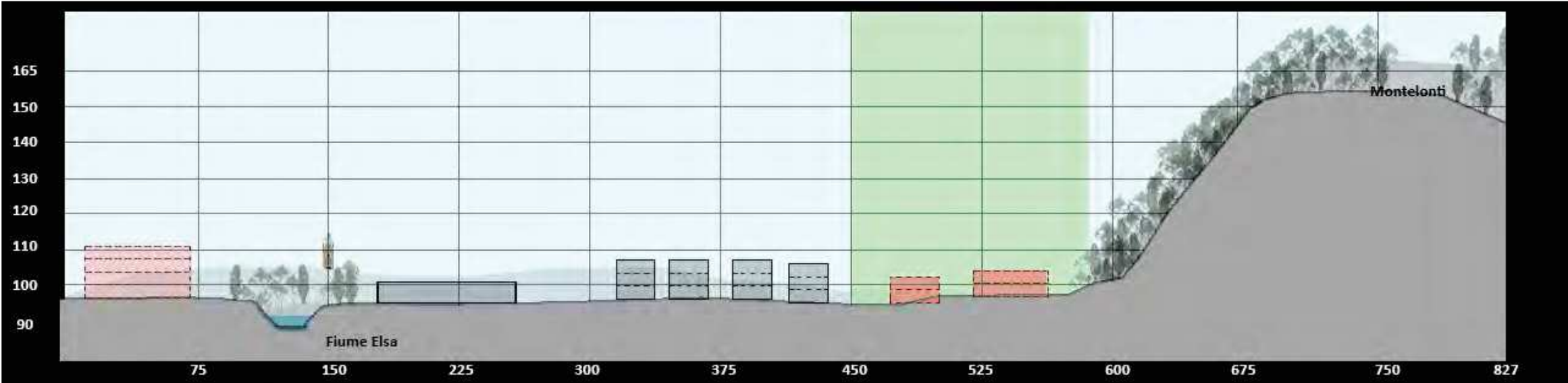


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto

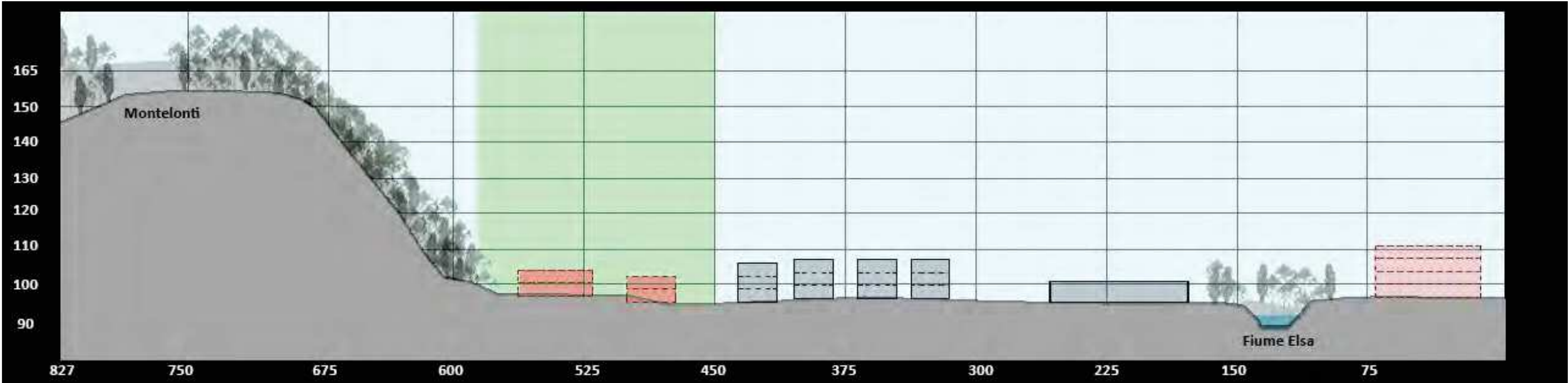


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione
 - Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio prevalentemente degli anni 60/70 del novecento e privo di valore architettonico testimoniale, costituito da edifici artigianali e commerciali spesso dismessi e da una edilizia residenziale multipiano, in parte, già rigenerata.

In considerazione dell’ubicazione del comparto, antistante le aree destinate a scuola e parco pubblico, il progetto dovrà lasciare varchi e visuali libere rispetto al parco urbano centrale in parte esistente e in parte di progetto. Allo stesso tempo si dovrà garantirne le relazioni funzionali con il sistema del verde (bosco) retrostante, con la fascia a verde frontestrada, nonché con l’area di progetto a verde in testata. In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere; non è precluso l’uso di materiali specifici. Per quanto riguarda la fascia retrostante, in corrispondenza della collina di Montelonti, dovrà essere adibita a percorso ciclo-pedonale che sarà progettata unitariamente anche rispetto ai comparti 1_AR_1 e 1_AR_4. Il progetto dovrà inoltre relazionarsi funzionalmente con le aree a verde pubblico a margine del comparto, il parcheggio e “aprirsi” verso il parco pubblico antistante. L’uso dei materiali delle pavimentazioni, l’arredo urbano ed il verde dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la qualità dello spazio pubblico.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La presenza del costone boscato subito retrostante gli interventi di previsioni, condiziona la sistemazione degli spazi esterni, che dovrà privilegiare la piantagione di alberi e arbusti di piccole dimensioni in posizioni che lascino libera la porzione posteriore, al fine di “dare respiro” alla relazione tra edificato e rilievo boscato. In particolare il verde pubblico, concentrato prevalentemente su via Brunelleschi, dovrà avere carattere di relazione e contunuità con gli interventi della scheda 1_AR2.

Data l’esiguità delle superfici, le progettazione sarà improntata alla semplicità e facilità gestionale; le specie arboree consigliate sono di terza grandezza, decidue, a portamento ovoidale quali il *Fraxinus ornus*, il *Cercis siliquastrum*, il *Prunus avium*.

The map displays the ELSA area with several regeneration zones (AR) outlined in red. The zones are labeled as follows:

- 1_AR23
- 1_AR5a
- 1_AR5b
- 1_AR6
- 1_AR7a
- 1_AR7b
- 1_AR8
- 1_AR22
- 1_AR25a
- 1_AR25b
- 1_AR1a

The map also shows various urban features and infrastructure:






- Area di sedime** (Brown): Building footprints and paved areas.
- Area a verde pubblico attrezzato** (Dark Green): Public green spaces with facilities.
- Parcheggio pubblico** (Grey): Public parking areas.
- Verde di relazione e mitigazione paesaggistica** (Light Green): Landscape mitigation and relational green spaces.
- Viabilità di programma** (Dashed line): Planned road network.
- Collegamento funzionale** (Thick green double arrow): Functional connections between zones.
- Visuale libera** (Thin green double arrow): Free sightlines.
- Permeabilità visiva a livello suolo** (Thin black double arrow): Ground-level visual permeability.
- Percorsi ciclopeditoni** (Dashed green line): Bicycle and pedestrian paths.
- Alberature** (Green dots): Tree planting locations.

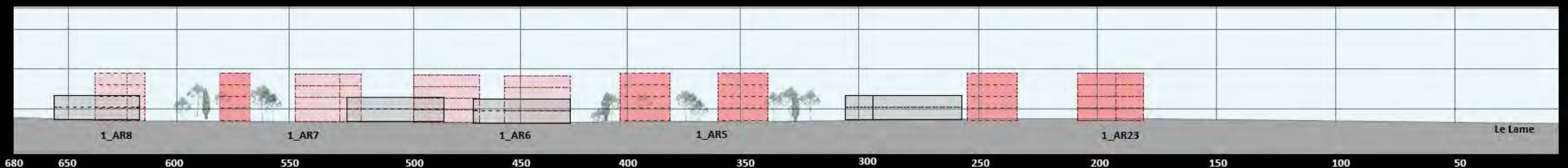
The map includes a legend (Legenda) in the top right corner, a scale bar (Scala 1:2.000) indicating distances up to 100 meters, and a north arrow. The map also shows existing roads and buildings in the surrounding urban context.

Lavagnini



Legenda

-  Edificio esistente (indicazione nr. piani)
-  Comparto oggetto di scheda
-  Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
-  Ipotesi di previsione (altri comparti)
-  Edificio oggetto di demolizione



<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
U.T.O.E. 1	Scheda Norma Comparto 1_AR5 - Via Spartaco Lavagnini
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 142, comma 1 lettera c) – I fiumi, torrenti e corsi d’acqua
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area si colloca tra via Spartaco Lavagnini e il corso d’acqua, fa parte di un ambito di recente costruzione a funzione prevalentemente artigianale in parte dismesso, in parte sottoutilizzato; l’edificato è privo di valore architettonico. Il tessuto insediativo sul lato opposto di via Spartaco Lavagnini presenta funzioni urbane (residenze, servizi, commerciali, etc)
Superficie Territoriale	Mq 9876 Subcomparto A: 5202 mq Subcomparto B: 4674 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 4020mq Subcomparto A: 2156mq Subcomparto B: 1864 mq Volume esistente: 20839 mc Subcomparto A: 10679 mc Subcomparto B: 10160 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il parco fluviale; incrementare quantitativamente e qualitativamente le connessioni funzionali, tra il sistema insediativo il fiume. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo, che potrà essere articolato in subcomparti funzionali.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d’uso o aumento delle unità immobiliari.

	Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Ut: 0,35 mq/mq, pari a 3457 mq di SUL</p> <p>Subcomparto A: 1821 mq</p> <p>Subcomparto B: 1636 mq</p> <p>Hmax: -4 piani fuori terra</p> <p>Rcop 35%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto, eventualmente articolato nei due subcomparti funzionali A e B, dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fiume Elsa, del fronte strada e dell'area a spina verde ubicata a margine del comparto, prospiciente ai magazzini comunali. Quest'ultima rappresenta la connessione percettiva ecologica e funzionale con l'area a verde pubblico esistente di Via Dante, nonché la relazione tra il sistema insediativo e il parco fluviale.</p> <p>Gli interventi, attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, potranno prevedere la rigenerazione dei volumi esistenti nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi le relazioni percettive dovranno essere tutelate e valorizzate rispetto al fiume ed alle aree verdi al margine del comparto; i nuovi volumi dovranno essere ubicati in modo da garantire da Via Spartaco Lavagnini opportuni varchi visivi verso il fiume. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via S. Lavagnini nonché percorsi di collegamento con il parco fluviale retrostante.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>Il progetto, eventualmente articolato nei due subcomparti funzionali A e B, dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fiume Elsa, del fronte strada e dell'area a spina verde ubicata a margine del comparto, prospiciente ai magazzini comunali. Quest'ultima rappresenta la connessione percettiva ecologica e funzionale con l'area a verde pubblico esistente di Via Dante, nonché la relazione tra il sistema insediativo e il parco fluviale.</p> <p>Gli interventi, attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, potranno prevedere la rigenerazione dei volumi esistenti nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda.</p> <p>Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi le relazioni percettive dovranno essere tutelate e valorizzate rispetto al fiume ed alle aree verdi al margine del comparto; i nuovi volumi dovranno essere ubicati in modo da garantire da Via Spartaco Bavagnini opportuni varchi visivi verso il fiume. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via S. Lavagnini nonché percorsi di collegamento con il parco fluviale retrostante.</p>

	<p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume; di conseguenza il volume dovrà essere articolato in relazione a rapporti visivi e d'affaccio con il corso d'acqua (sono da privilegiare ad es. tipologie a gradoni, terrazze verdi, aggetti, logge). Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni, in particolare della spina verde, dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Subcomparto 1_AR5a</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale.</p> <p>La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												

Subcomparto 1_AR5b

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

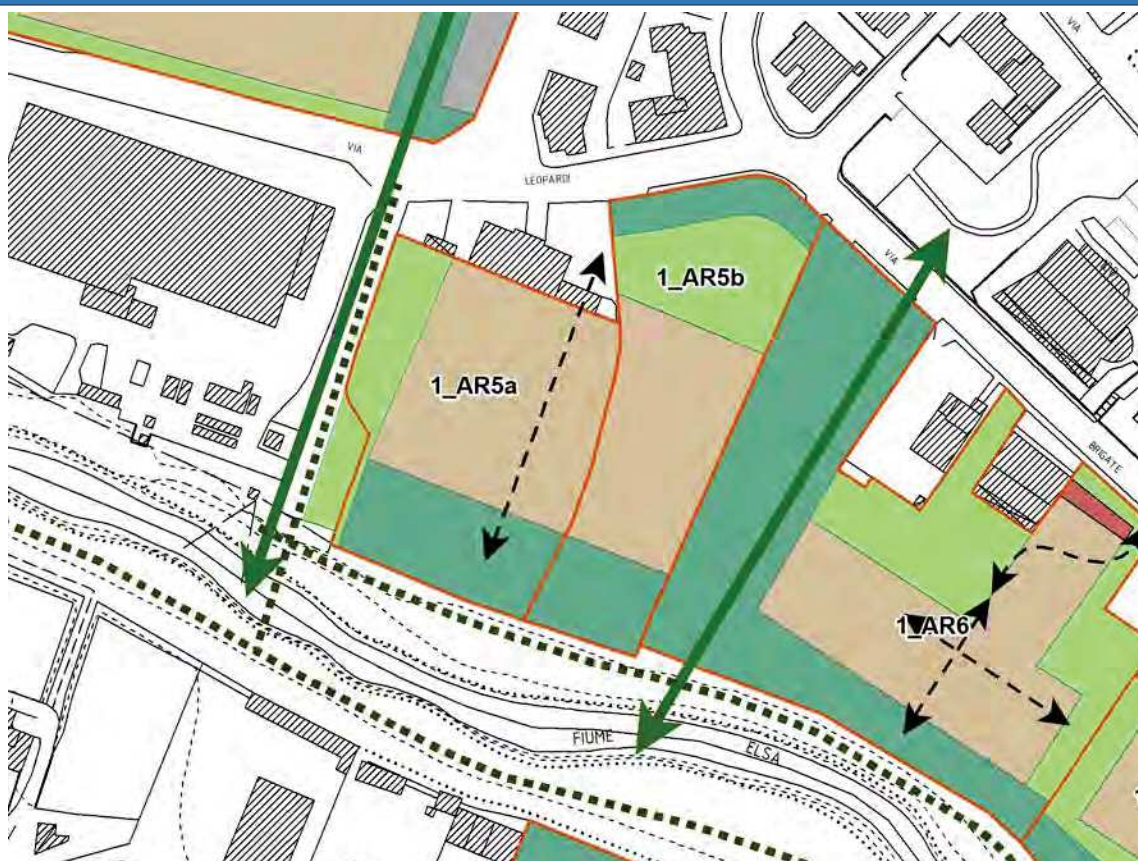
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI

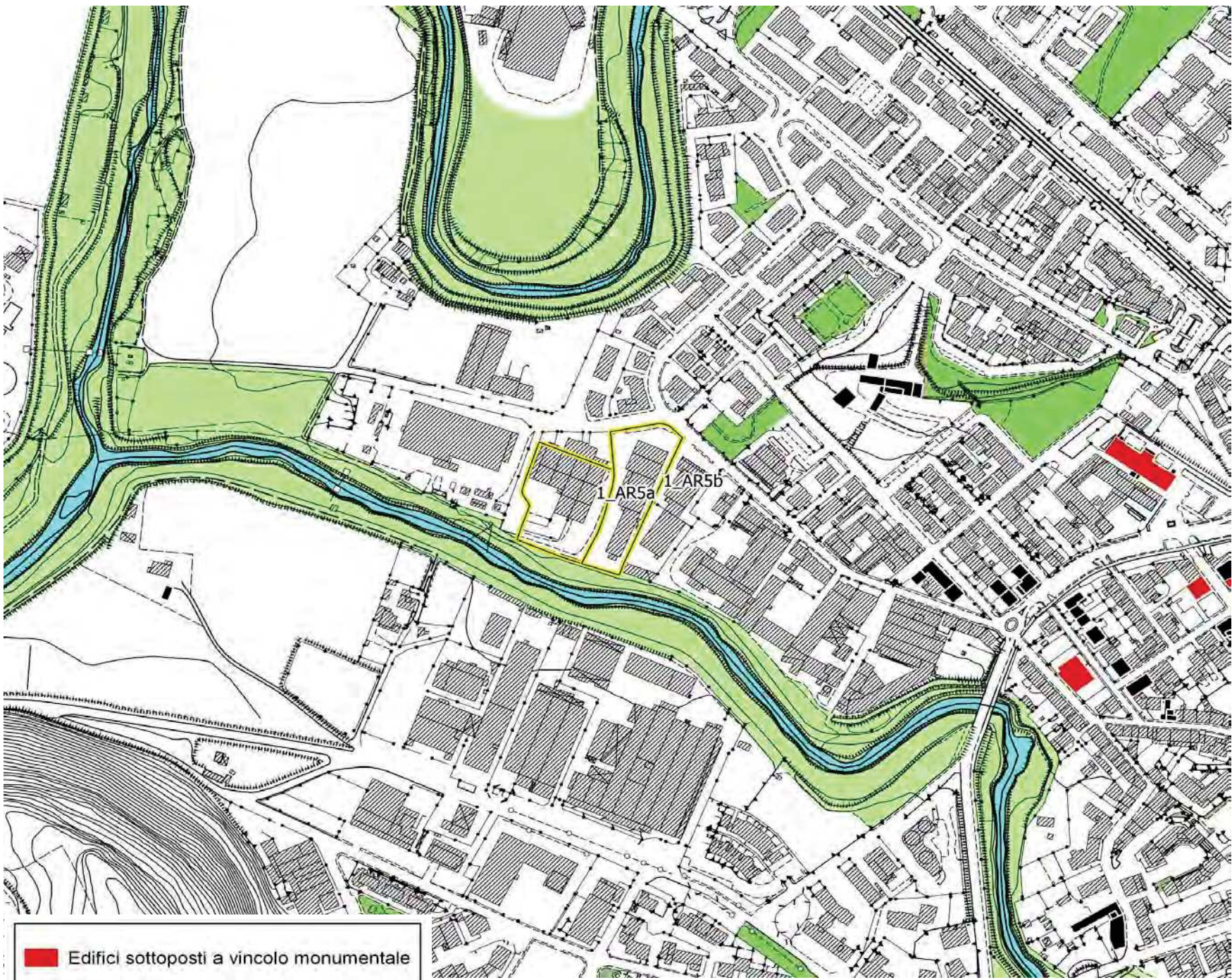









Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto

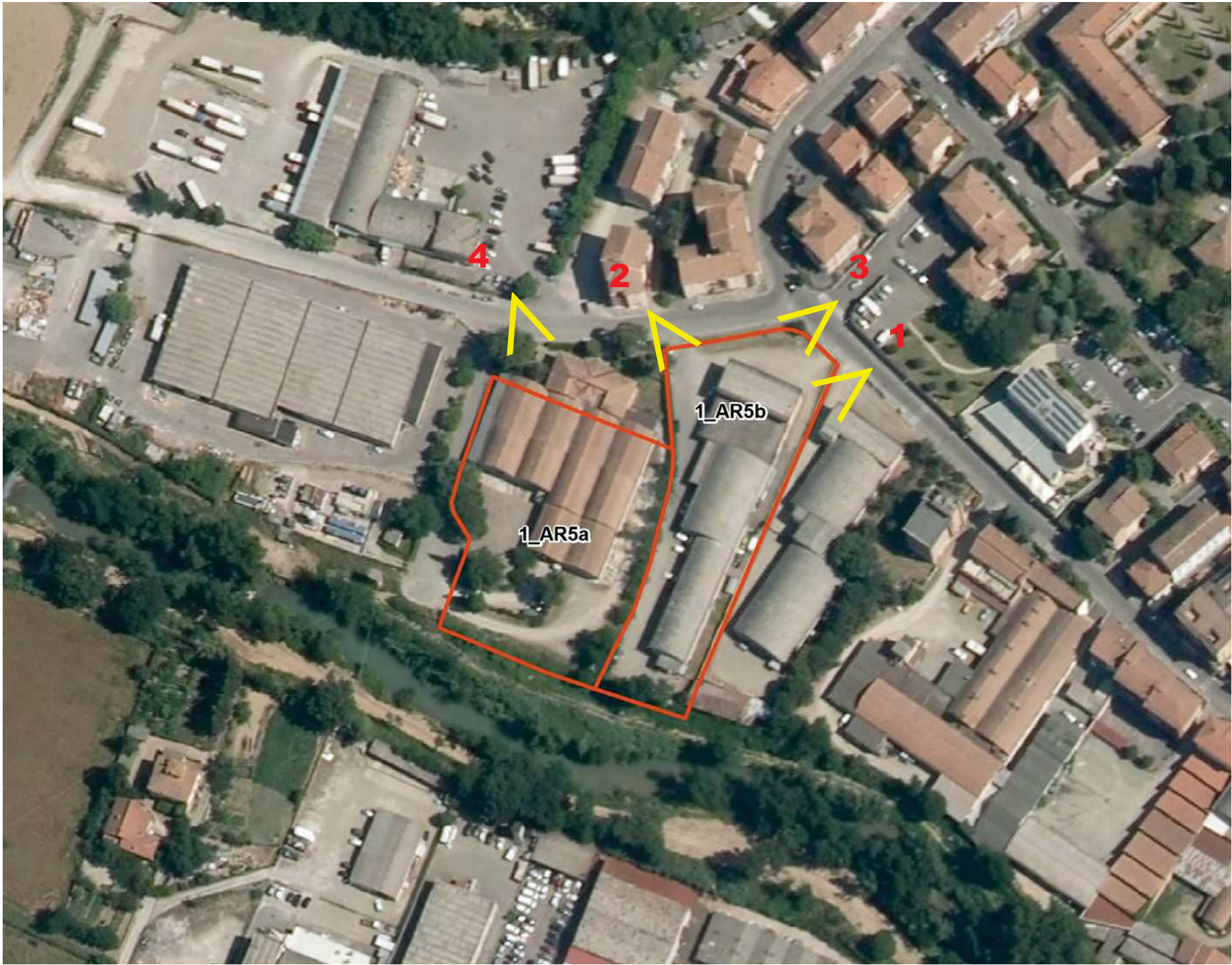


-  Edifici sottoposti a vincolo monumentale
-  Edifici di Rilevante Valore e di Valore
-  Comparto
-  idrografia
-  parco urbano della Fortezza
-  parco urbano fluviale
-  verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

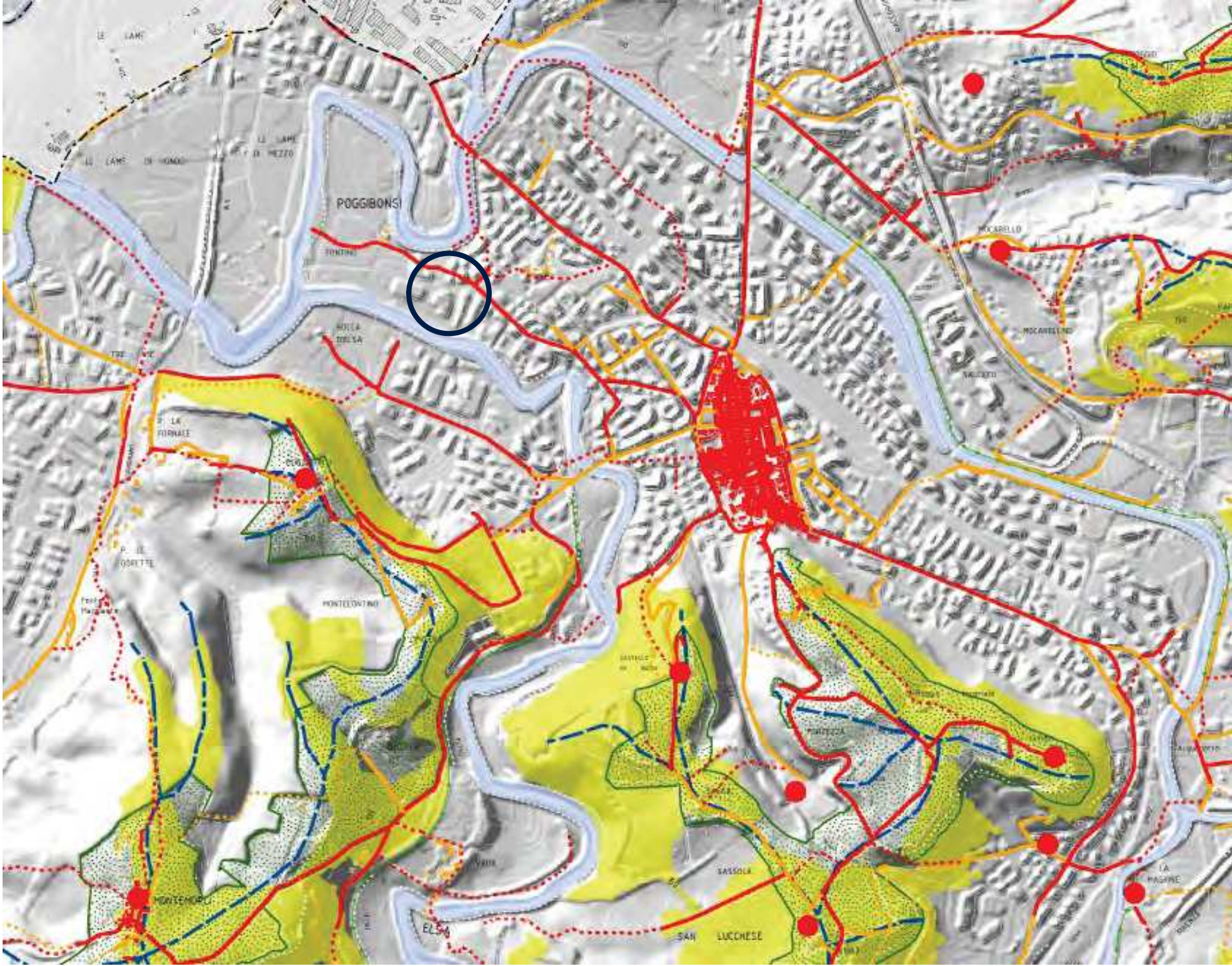












Documentazione fotografica



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



-  Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
 -  Piste ciclopedonali
 - Viabilità storica**
 -  Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 -  Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 -  Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 -  Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
 -  Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
 -  Edifici del territorio aperto
 -  Muri a secco
 -  Corsi d'acqua
 -  Area di contesto dei corpi idrici
 -  Linea di crinale
 -  Area di contesto dei crinali
 -  Aree di maggiore intervisibilità

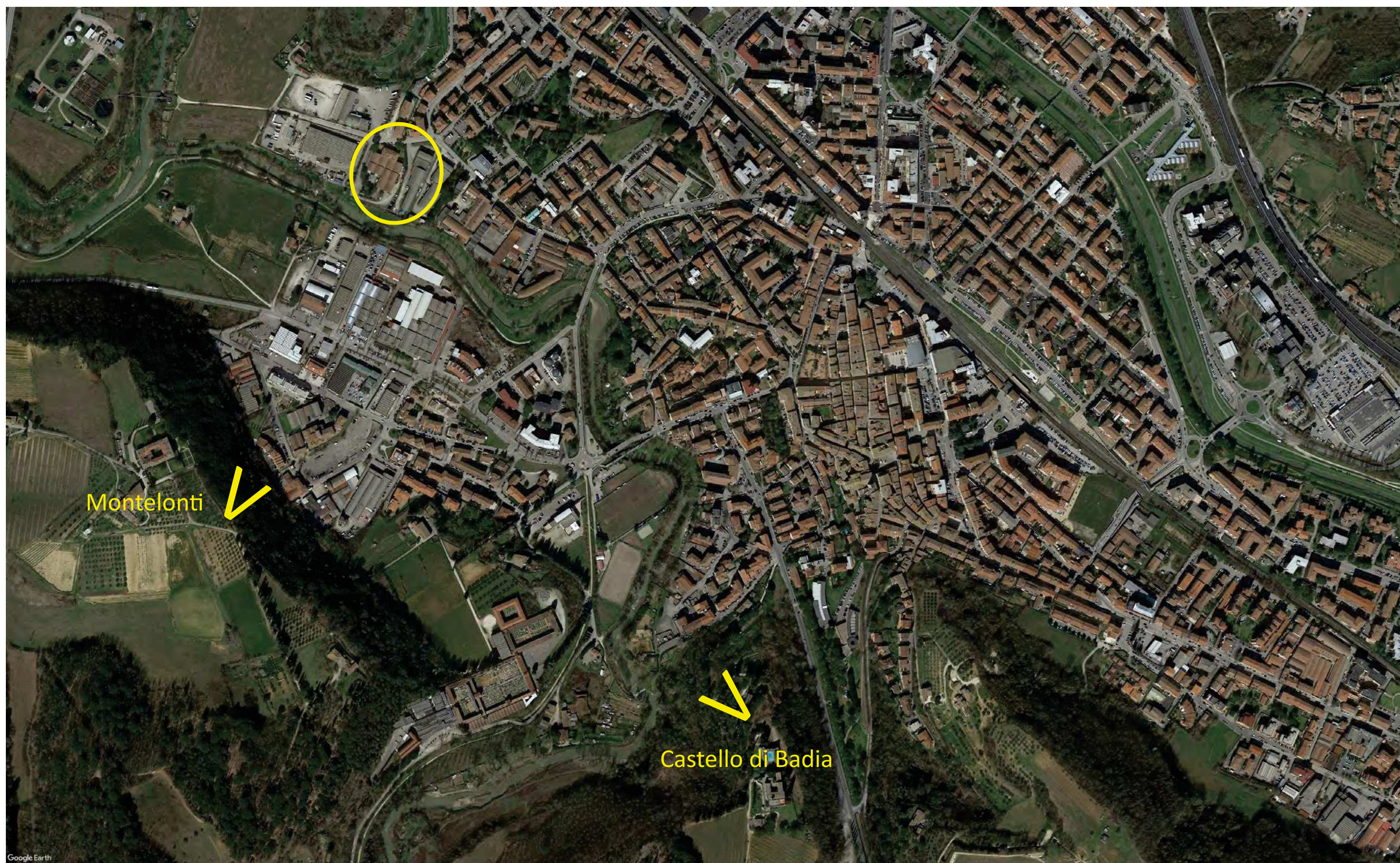
Verifica interscambiabilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 5



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 5



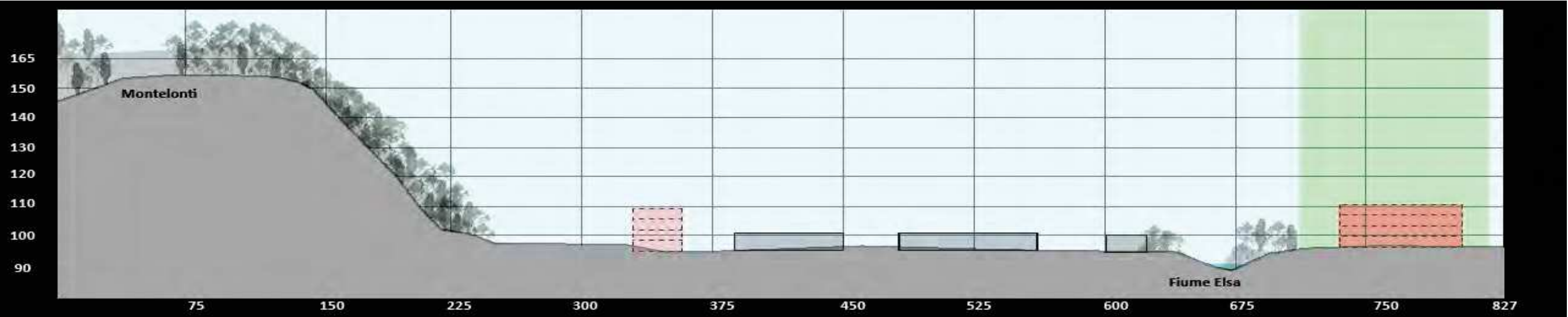
Parte 3 – PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto

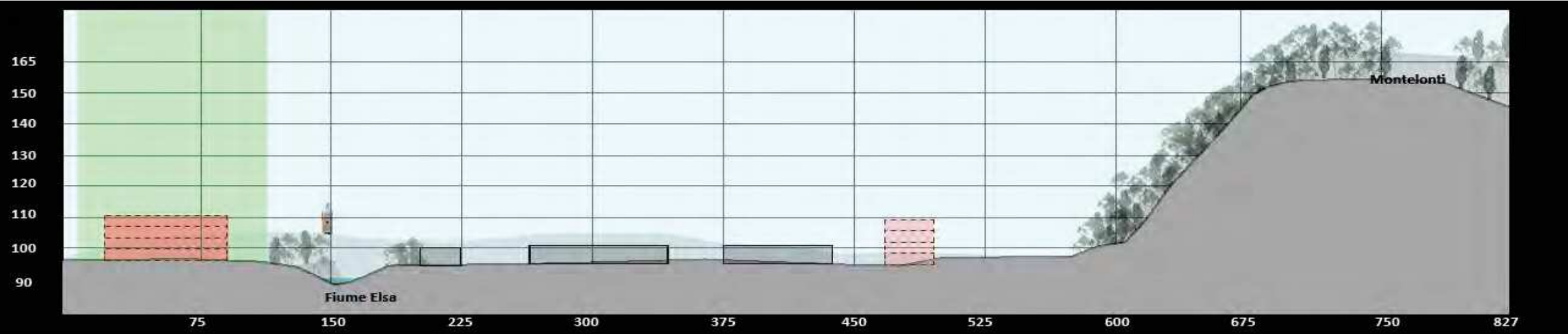


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione
 - Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali prevalentemente dismessi o sottoutilizzati, misti ad edifici residenziali multipiano privi di valore architettonico e formale. Dal punto di vista paesaggistico è significativo il rapporto con l’ambito fluviale dell’Elsa, sul quale si attestano i retri degli insediamenti produttivi. In considerazione della generale assenza di qualità architettonica, il progetto dovrà privilegiare soluzioni e linguaggi architettonici capaci di riqualificare e rinnovare la percezione dello spazio urbano, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali circostanti; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume, anche articolando i volumi in rapporto all’affaccio sul corso d’acqua (p. es. con tipologie a gradoni, logge, giardini pensili, ecc.); non è precluso l’uso di materiali specifici. In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento ed il corretto orientamento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con l’ambito fluviale ed il sistema del verde ad esso connesso, che assume un fondamentale ruolo di connessione ecologica e funzionale (anche in riferimento al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale). Per le aree pubbliche dovranno essere previste soluzioni tali da garantire coerenza e qualità progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via Lavagnini e degli spazi perifluviali di uso pubblico.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Le aree con destinazione a verde presenti in questo comparto si collocano lungo il Fiume Elsa (e anche quando lungo strada, in connessione con esso), quindi la loro progettazione deve rappresentare l’occasione per ricostituire e migliorare la relazione tra il corso d’acqua, la città e la popolazione. L’orientamento è , quindi, verso sistemazioni che permettano una fruizione accessibile da parte della popolazione ma che rivestano anche valore ecologico-funzionale, in modo da rafforzare il ruolo di connessione nella rete ecologica locale in relazione alla presenza del fiume. Per perseguire questi obiettivi sarà necessario che sia i criteri progettuali, sia la scelta delle specie siano conseguenti ad uno studio della vegetazione ripariale reale e potenziale della pertinenza fluviale, da cui emergano con chiarezza schemi di piantagione e scelta delle specie idonei a rivestire un ruolo paesaggistico, ecologico, eco sistemico,oltre che sociale e di fruibilità accessibile. A titolo esemplificativo si propongono le seguenti specie: *Alnus glutinosa*, *Populus alba* individui maschili e *Populus nigra*, individui maschili, (per evitare il problema dei pappi in primavera), *Salix alba*, *Salix purpurea*.

COMUNE DI POGGIBONSI**PIANO OPERATIVO****Ambiti di rigenerazione urbana****U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR6 - Via Spartaco Lavagnini****QUADRO CONOSCITIVO**

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 142, comma 1 lettera c) – I fiumi, torrenti e corsi d'acqua
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell'area	L'area si colloca tra via Spartaco Lavagnini e il corso d'acqua, fa parte di un ambito di recente costruzione a funzione prevalentemente artigianale in parte dismesso, in parte sottoutilizzato; l'edificato è privo di valore architettonico. Il tessuto insediativo sul lato opposto di via Spartaco Lavagnini presenta funzioni urbane (residenze, servizi, commerciali, etc)
Superficie Territoriale	Mq 10640
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 5543 mq Volume esistente: 24669 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	<p>Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico.</p> <p>Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il parco fluviale; incrementare quantitativamente e qualitativamente le connessioni funzionali, tra il sistema insediativo il fiume.</p> <p>Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.</p>
Strumento di attuazione	Piano Attuativo, che potrà essere articolato in subcomparti funzionali.
Funzioni ammesse	<p>Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi.</p> <p>La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista.</p> <p>Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.</p>
Interventi ammessi	<p>Fino alla ristrutturazione urbanistica. Per l'edificio evidenziato in rosso nello Schema Direttore sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto dei caratteri tipologici e formali.</p> <p>In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie</p>

Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Ut: 0,35 mq/mq, pari a 3724 mq di SUL</p> <p>Hmax: Hmax: 4 piani fuori terra</p> <p>Rcop 35%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere l'ubicazione delle aree a verde pubblico a collegamento di via Lavagnini con la sponda del fiume Elsa, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore.</p> <p>Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni ecologiche, funzionali e percettive rispetto al fiume; in tal senso i nuovi volumi dovranno essere ubicati in modo da garantire da Via Spartaco Lavagnini opportuni varchi visivi liberi verso il fiume. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via S. Lavagnini nonché percorsi di collegamento con il parco fluviale retrostante.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive, ecologiche e funzionali con il fiume; il nuovo volume dovrà essere articolato in relazione a rapporti visivi e d'affaccio con il corso d'acqua (sono da privilegiare ad es. tipologie a gradoni, terrazze verdi, aggetti, logge).</p> <p>Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_AR6</p>

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

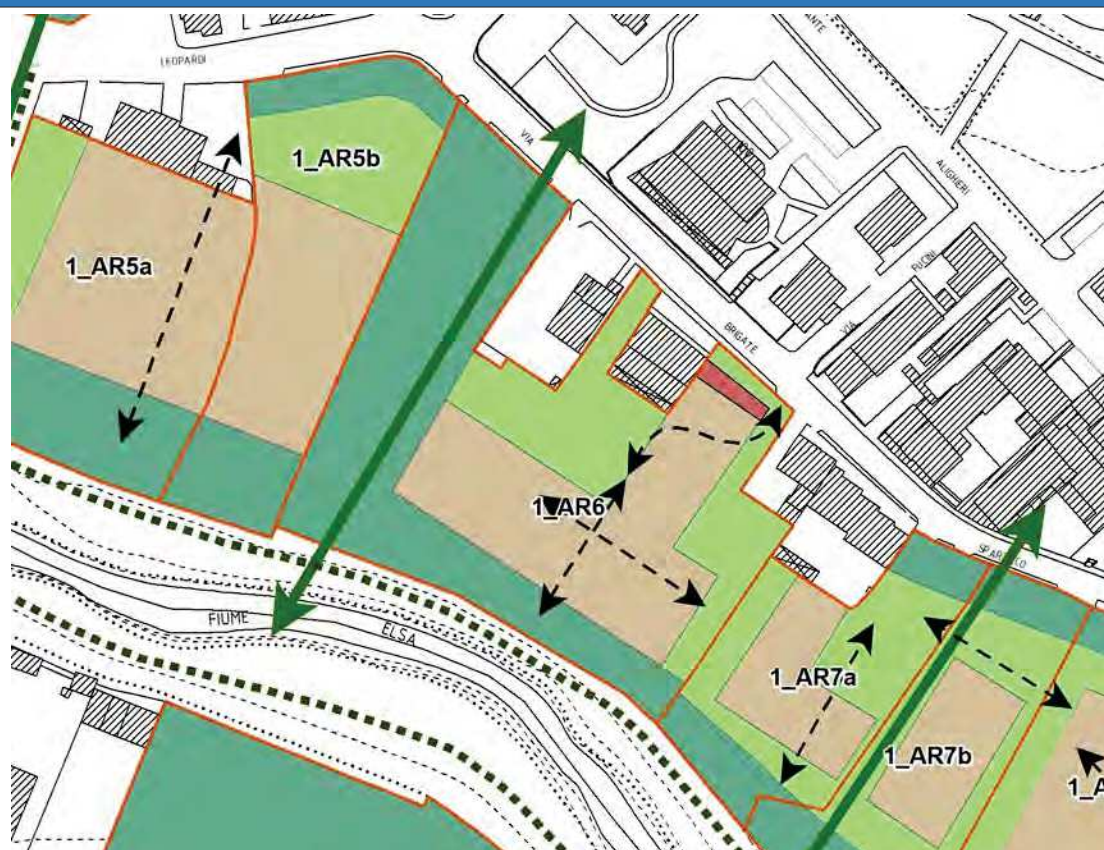
Ortofotocarta 1954



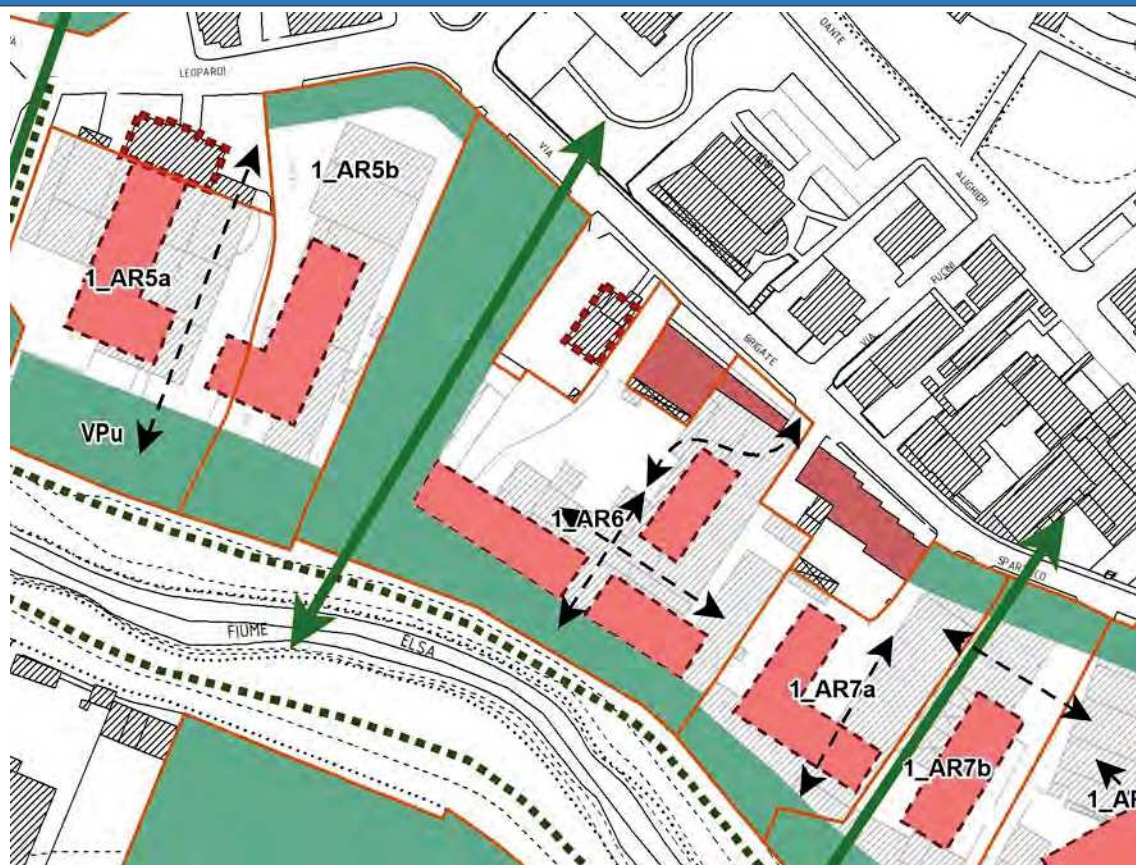
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI

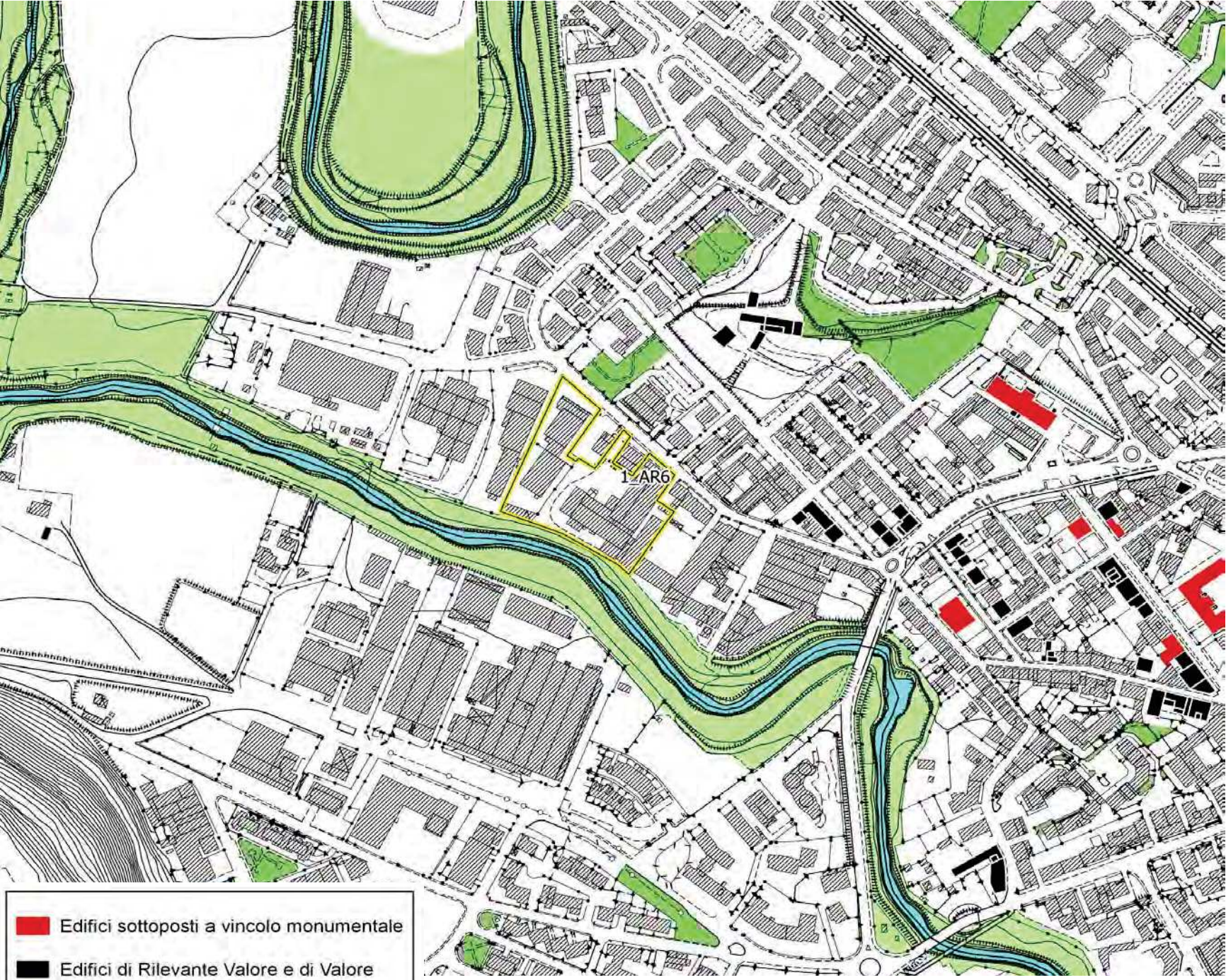


Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto

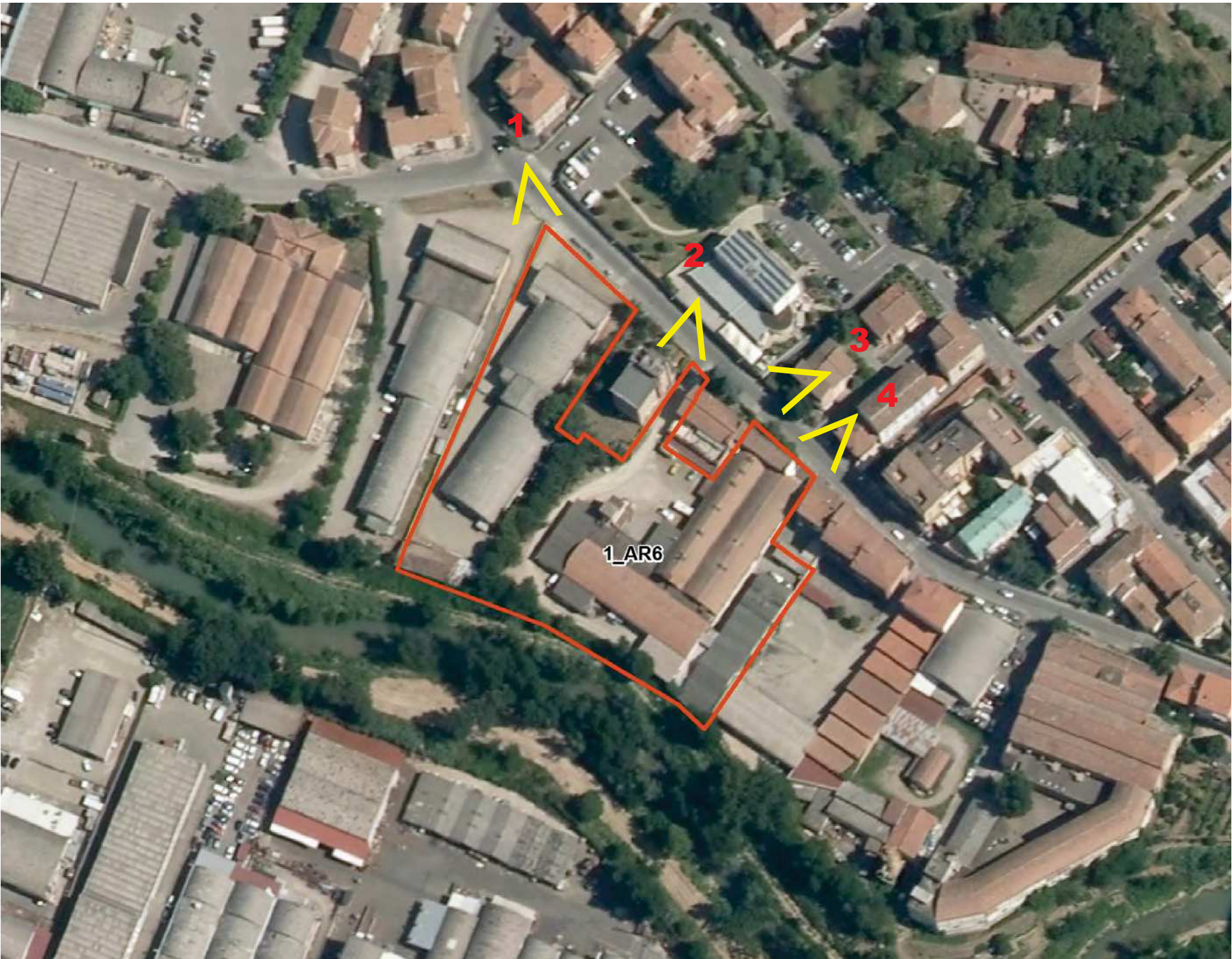


- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

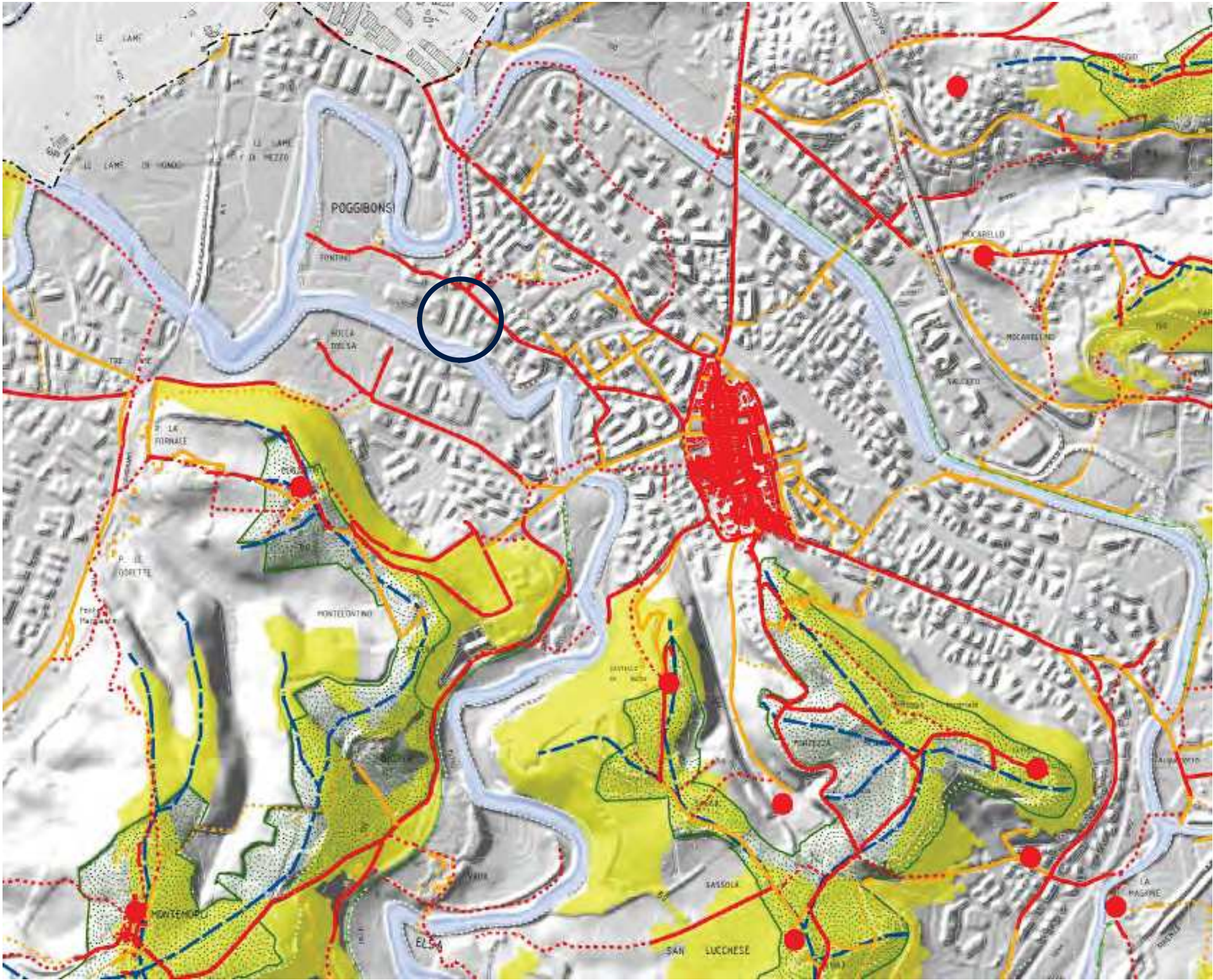


Documentazione fotografica



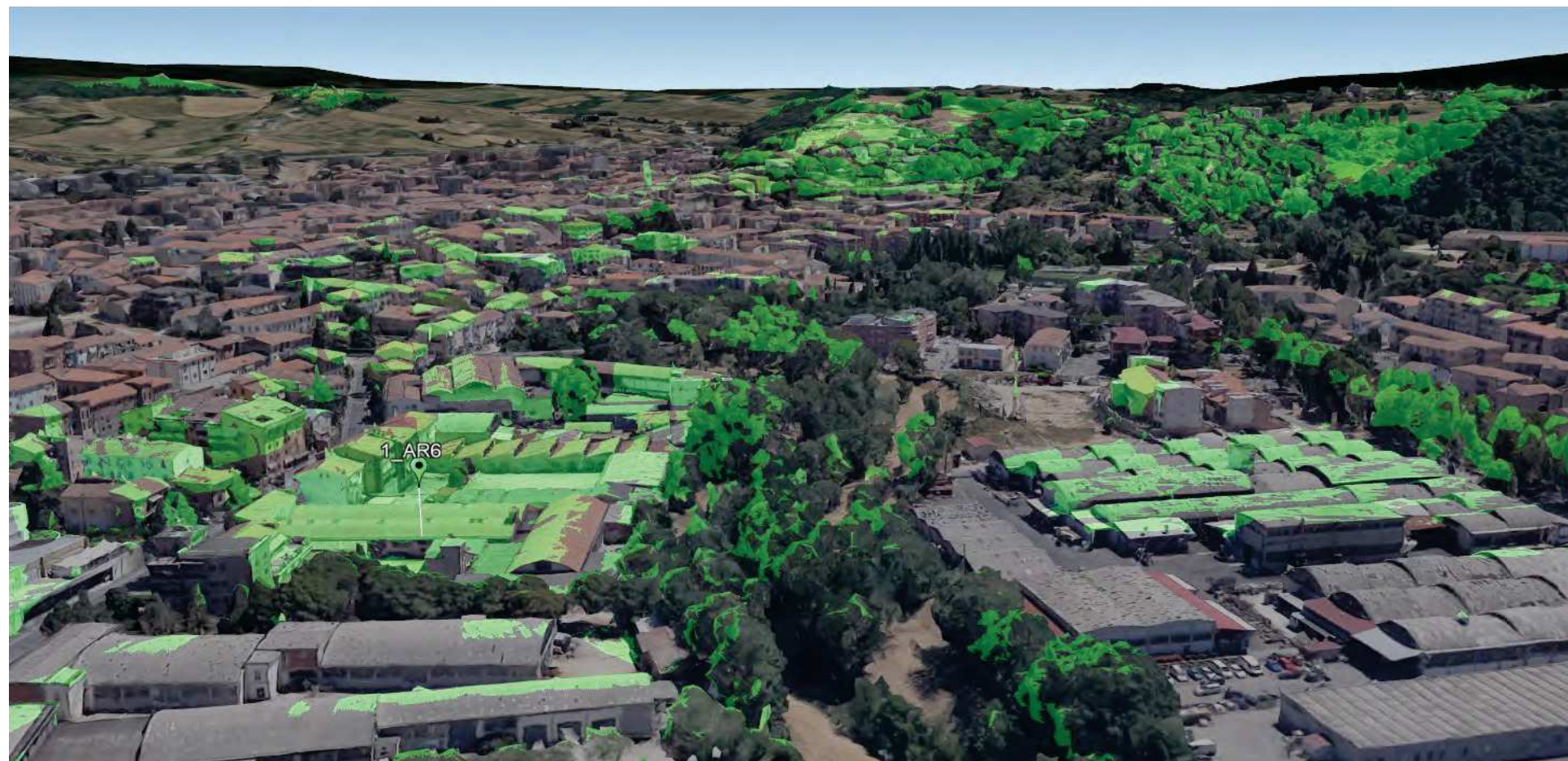
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



-  Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
 -  Piste ciclopedonali
 - Viabilità storica**
 -  Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 -  Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 -  Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 -  Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
 -  Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
 -  Edifici del territorio aperto
 -  Muri a secco
 -  Corsi d'acqua
 -  Area di contesto dei corpi idrici
 -  Linea di crinale
 -  Area di contesto dei crinali
 -  Aree di maggiore intervisibilità

Verifica intersivibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.





Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 6



-  Comparto visibile
-  Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 6

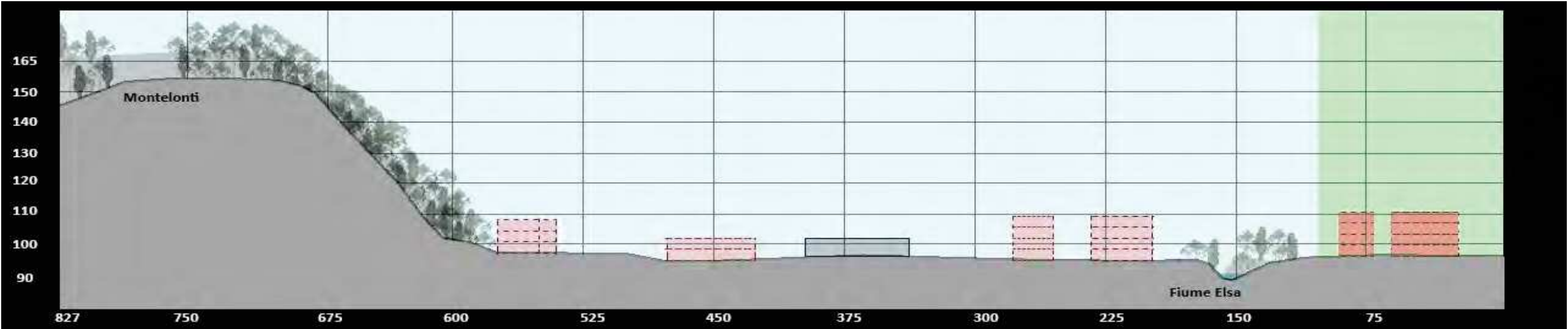


Parte 3 – PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto

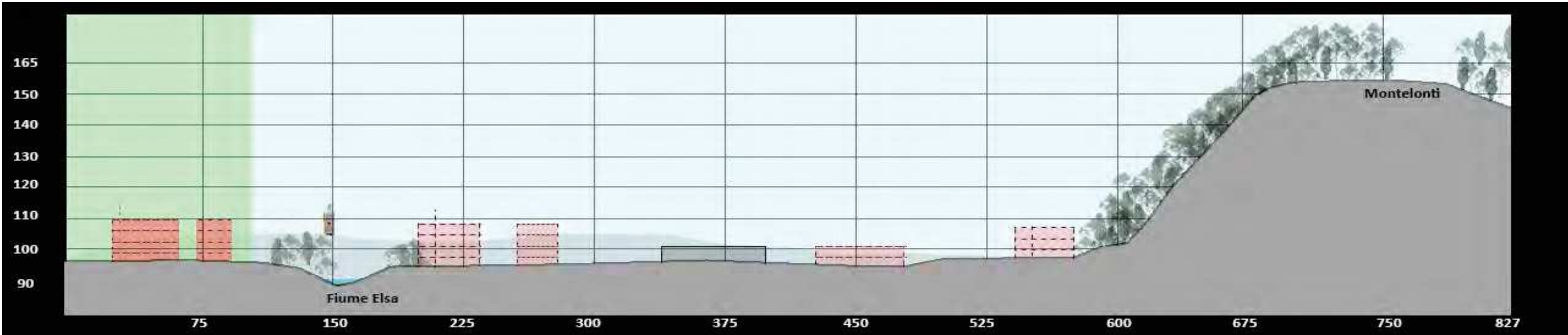


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione
 - Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali prevalentemente dismessi o sottoutilizzati, misti ad edifici residenziali multipiano privi di valore architettonico e formale. Dal punto di vista paesaggistico è significativo il rapporto con l’ambito fluviale dell’Elsa, sul quale si attestano i retri degli insediamenti produttivi.

In considerazione della generale assenza di qualità architettonica, il progetto dovrà privilegiare soluzioni e linguaggi architettonici capaci di riqualificare e rinnovare la percezione dello spazio urbano, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali all’intorno, nonché dei rapporti con l’edificato residenziale circostante; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume, anche articolando i volumi in rapporto all’affaccio sul corso d’acqua (p. es. con tipologie a gradoni, logge, giardini pensili, ecc.); non è precluso l’uso di materiali specifici.

In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento ed il corretto orientamento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con l’ambito fluviale ed il sistema del verde ad esso connesso, che assume un fondamentale ruolo di connessione ecologica e funzionale (anche in riferimento al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale).

Per le aree pubbliche dovranno essere previste soluzioni tali da garantire coerenza e qualità progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via Lavagnini e degli spazi perifluviali di uso pubblico.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Le aree con destinazione a verde presenti in questo comparto si collocano lungo il Fiume Elsa (e anche quando lungo strada, in connessione con esso), quindi la loro progettazione deve rappresentare l’occasione per ricostituire e migliorare la relazione tra il corso d’acqua , la città e la popolazione. L’orientamento è , quindi, verso sistemazioni che permettano una fruizione accessibile da parte della popolazione ma che rivestano anche valore ecologico-funzionale, in modo da rafforzare il ruolo di connessione nella rete ecologica locale in relazione alla presenza del fiume. Per perseguire questi obiettivi sarà necessario che sia i criteri progettuali, sia la scelta delle specie siano conseguenti ad uno studio della vegetazione ripariale reale e potenziale della pertinenza fluviale, da cui emergano con chiarezza schemi di piantagione e scelta delle specie idonei a rivestire un ruolo paesaggistico, ecologico, eco sistemico,oltre che sociale e di fruibilità accessibile. A titolo esemplificativo si propongono le seguenti specie: *Alnus glutinosa*, *Populus alba* individui maschili e *Populus nigra*, individui maschili, (per evitare il problema dei pappi in primavera), *Salix alba*, *Salix purpurea*.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR7 - Via Spartaco Lavagnini</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 142, comma 1 lettera c) – I fiumi, torrenti e corsi d’acqua
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area si colloca tra via Spartaco Lavagnini e il corso d’acqua, fa parte di un ambito di recente costruzione a funzione prevalentemente artigianale in parte dismesso, in parte sottoutilizzato; l’edificato è privo di valore architettonico. Il tessuto insediativo sul lato opposto di via Spartaco Lavagnini presenta funzioni urbane (residenze, servizi, commerciali, etc)
Superficie Territoriale	Mq 7146 Sub-comparto A: 3437 mq Sub-comparto B: 3709 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 3399 mq Sub-comparto A: 1730 mq Sub-comparto B: 1669 mq Volume esistente: 16821 mc Sub-comparto A: 8535 mc Sub-comparto B: 8286 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riquilificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il parco fluviale; incrementare quantitativamente e qualitativamente le connessioni funzionali, tra il sistema insediativo il fiume. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo articolato in subcomparti funzionali.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d’uso o aumento delle unità immobiliari. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.

Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Ut: 0,35 mq/mq, pari a 2501 mq di SUL</p> <p>Hmax: 4 piani fuori terra</p> <p>Rcop 35%</p> <p>Nel subcomparto A la palazzina ubicata sul fronte strada di via Lavagnini è assimilata, per le sue caratteristiche, agli edifici di cui art. 25 co3 delle NTA. E' tuttavia obbligato il suo inserimento nell'intervento di rigenerazione per consentire un idoneo accesso al comparto e la valorizzazione del rapporto visivo e funzionale tra la strada e il fiume. Pertanto la potenzialità edificatoria del subcomparto A dovrà essere incrementata della SUL complessiva della palazzina da demolire (stimata in mq 400), detratta ovviamente della quota prodotta dall'applicazione dell'Ut sul relativo sedime. L'incremento totale di SUL è stimato in circa 330 mq.</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere l'ubicazione delle aree pubbliche (verde attrezzato e parcheggi) in corrispondenza del fronte strada e del fiume, in coerenza con le indicazioni dello schema direttore. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via Lavagnini, nonché garantire un percorso di collegamento con l'area verde retrostante che costituisce parte del parco fluviale. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto al fiume, anche attraverso opportuni varchi visivi. Gli interventi potranno prevedere la totale rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi; di conseguenza i nuovi volumi dovranno essere articolati in relazione a rapporti visivi e d'affaccio con il corso d'acqua (sono da privilegiare ad es. tipologie a gradoni, terrazze verdi, aggetti, logge).</p> <p>Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines).</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p>

	<p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>																								
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_AR7a</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p> <p>Comparto 1_AR7B</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2		Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi																							
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2																							
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3																								
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2																								
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi																							
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2																							
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3																								
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2																								

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

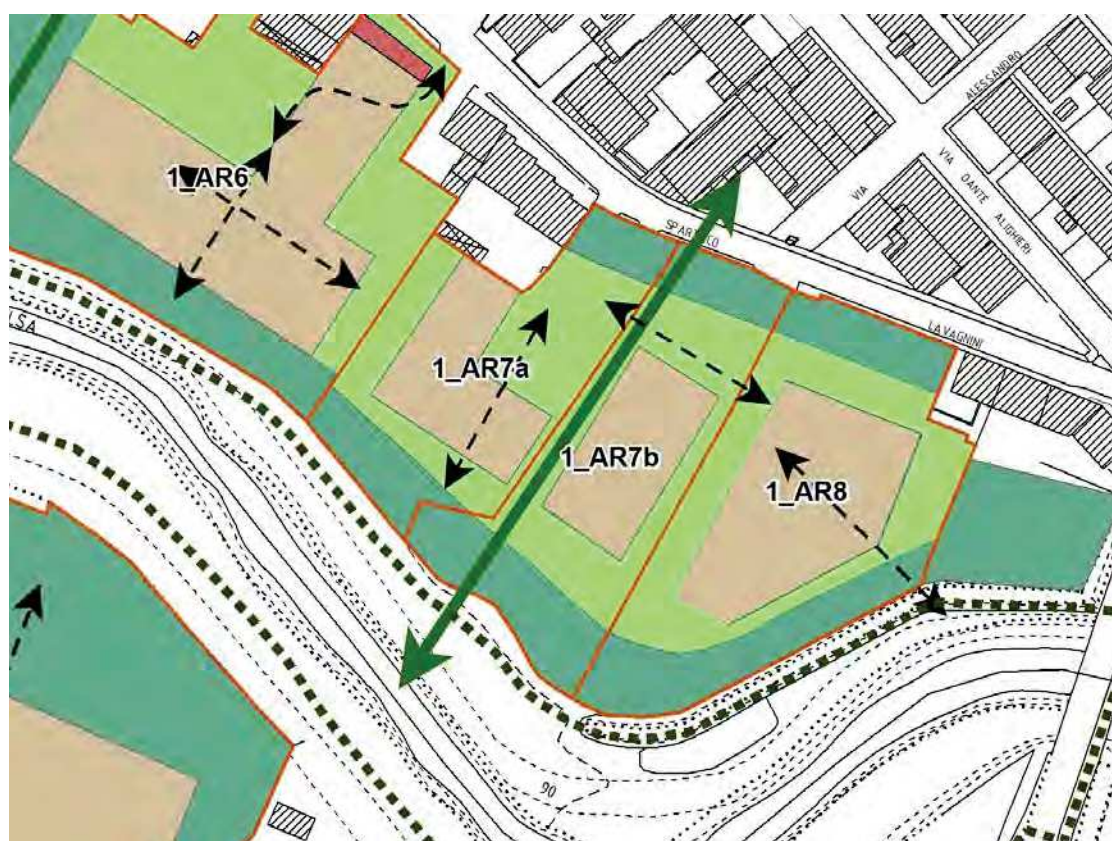
Ortofotocarta 1954



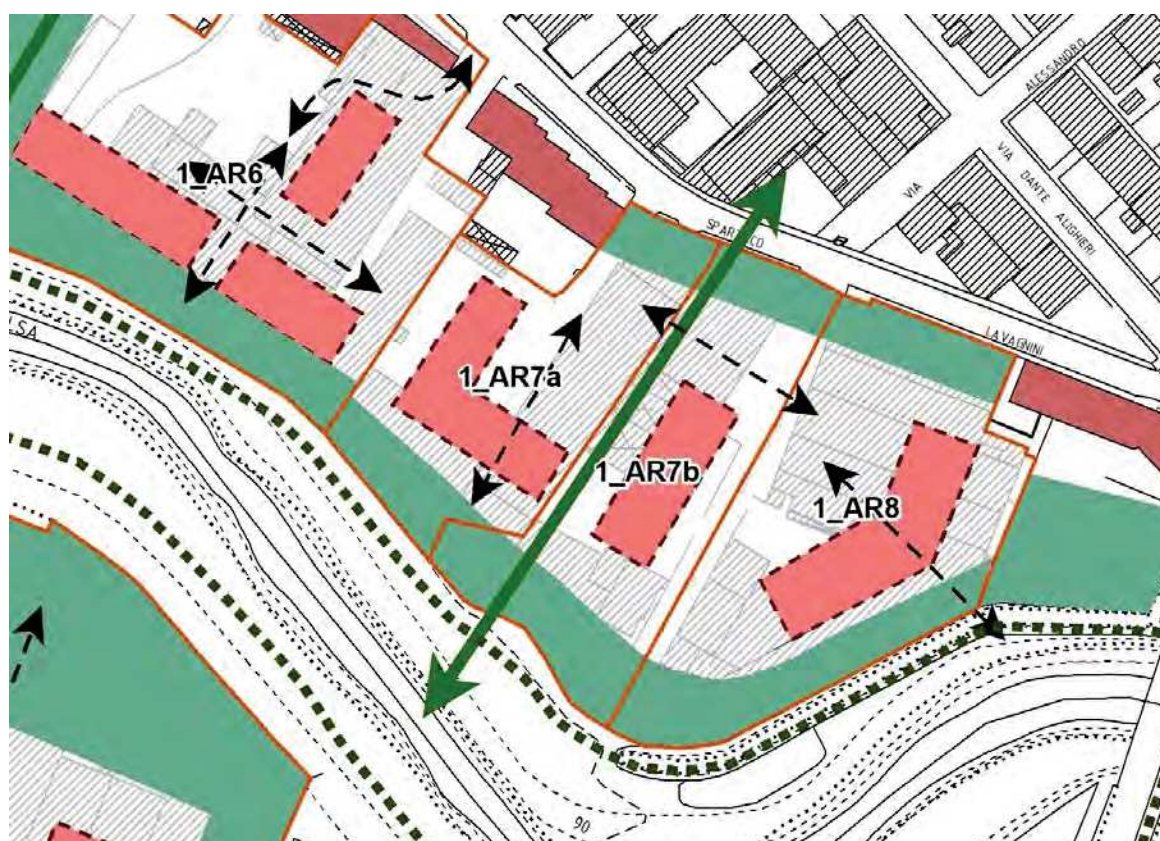
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI

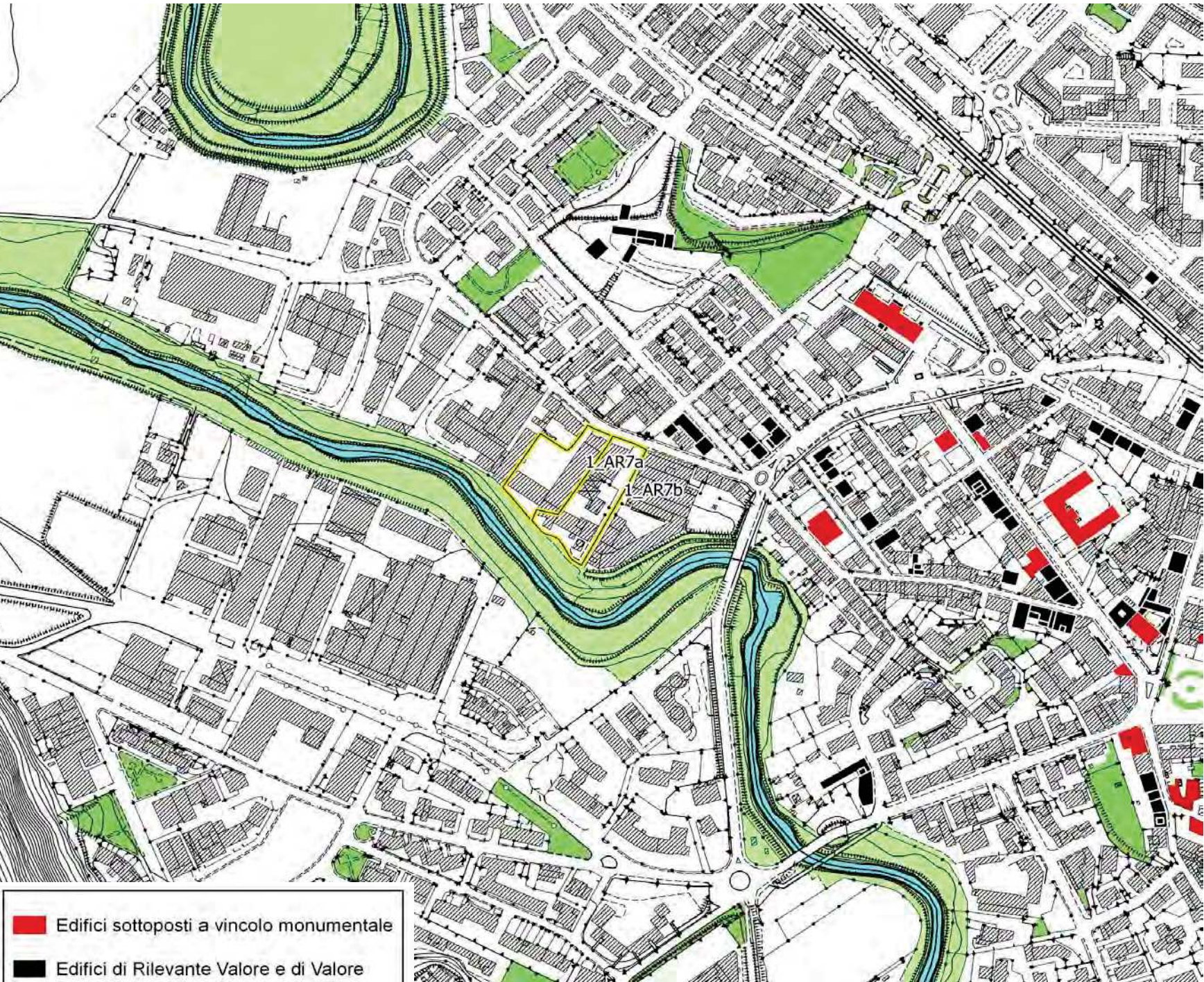


Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

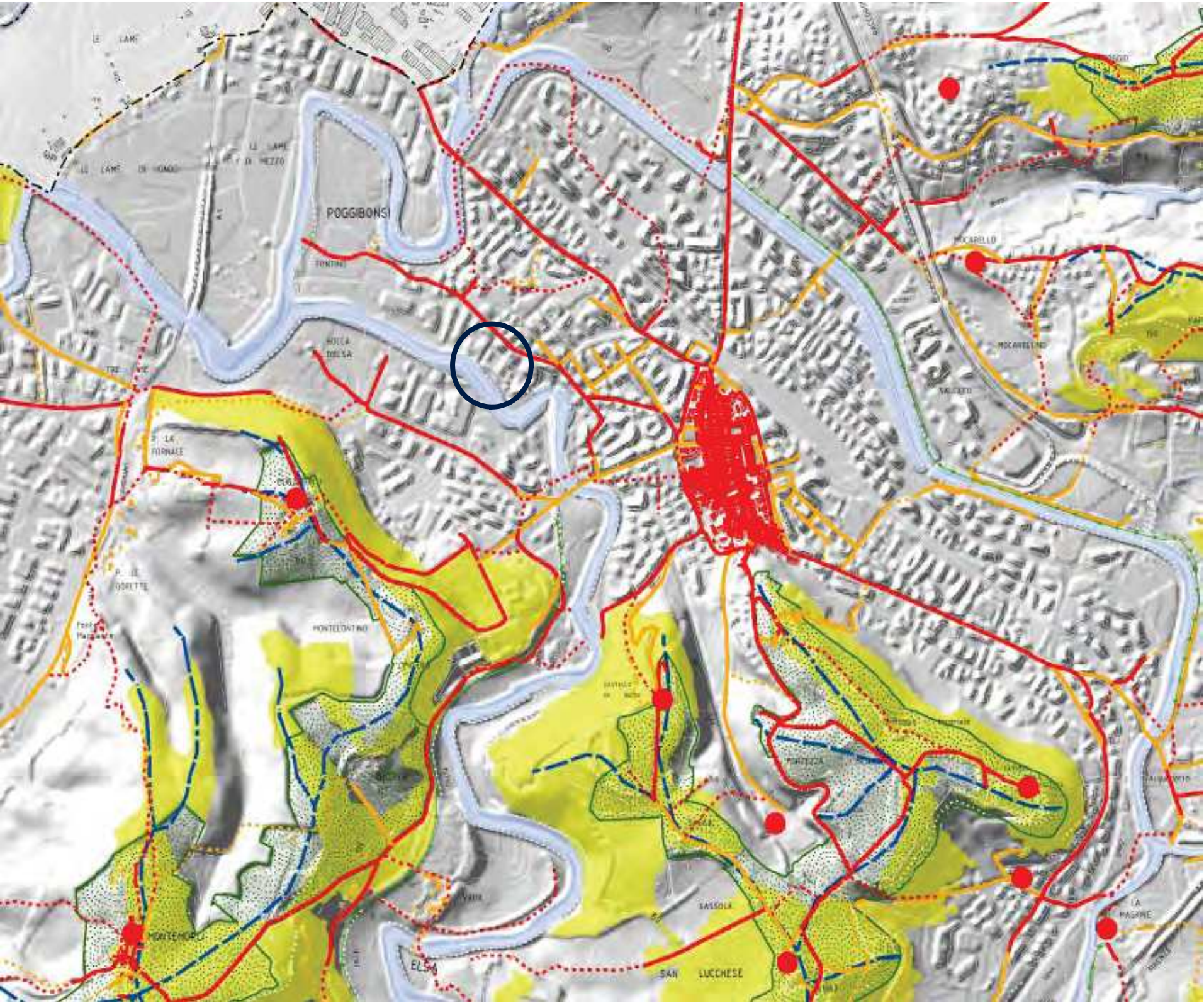


Documentazione fotografica



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - ... Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

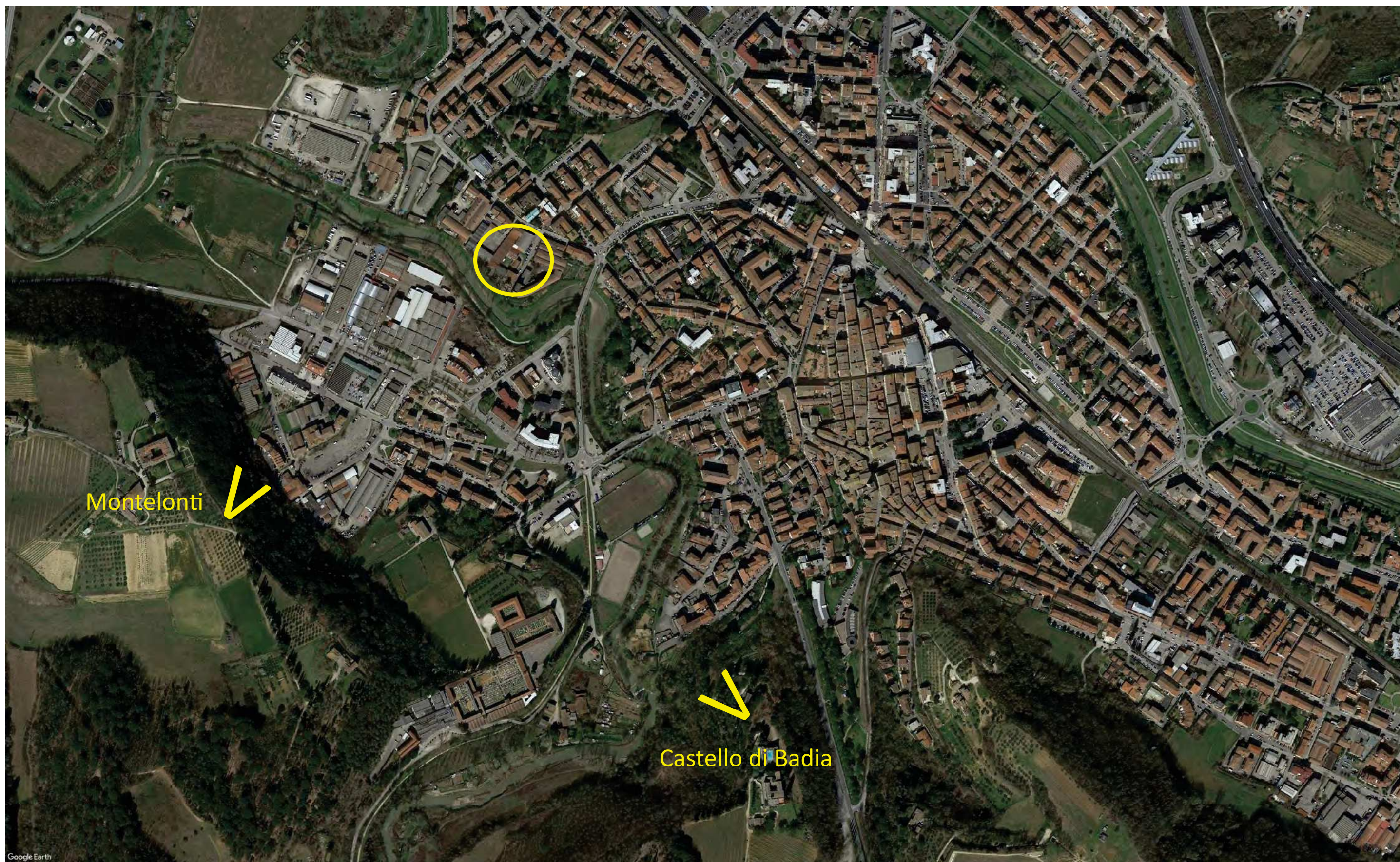
Verifica intersvisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max





Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti al Comparto Scheda Norma 1_AR7



-  Comparto visibile
-  Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR7



Parte 3 – PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

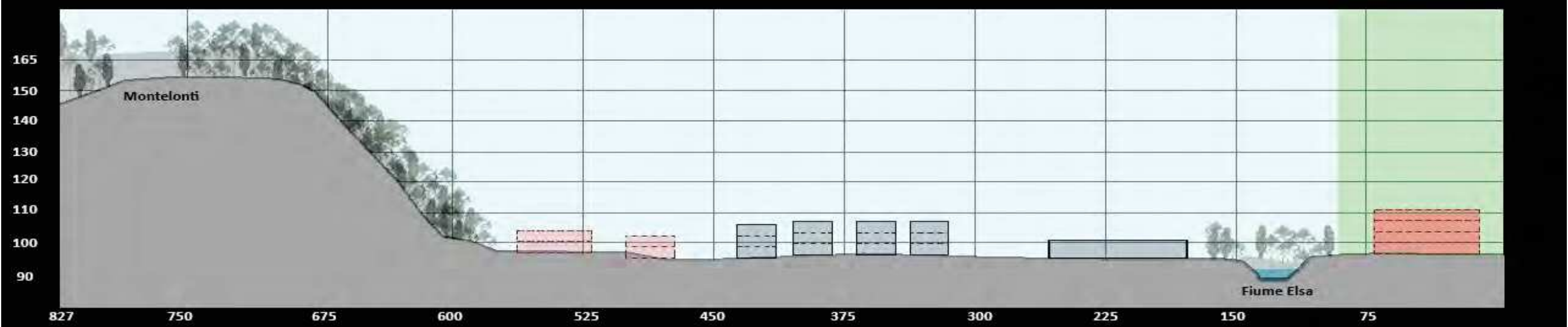
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale B-B' del comparto e del contesto

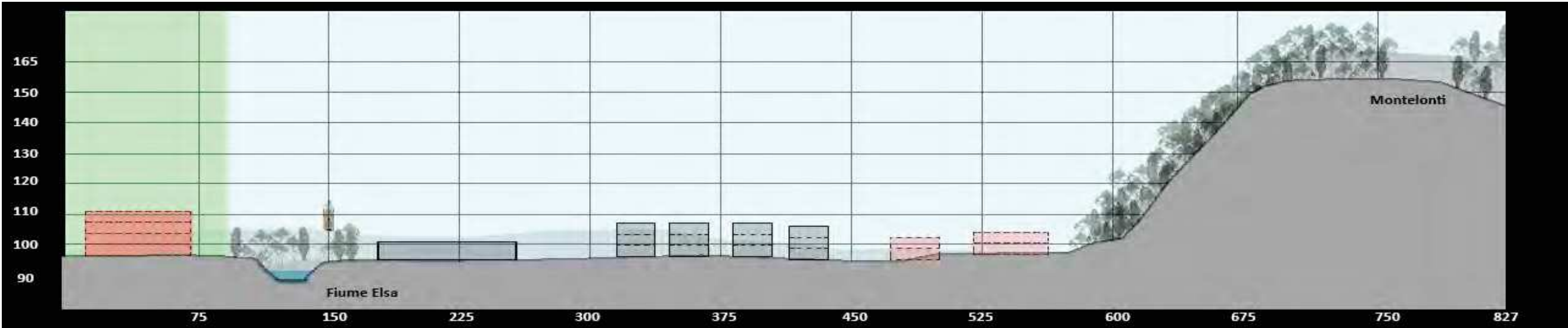


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione
 - Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali prevalentemente dismessi o sottoutilizzati, misti ad edifici residenziali in buona parte privi di valore architettonico e formale. Dal punto di vista paesaggistico è significativo il rapporto con l’ambito fluviale dell’Elsa, sul quale si attestano i retri degli insediamenti produttivi.

In considerazione della generale assenza di qualità architettonica, il progetto dovrà privilegiare soluzioni e linguaggi architettonici capaci di riqualificare e rinnovare la percezione dello spazio urbano, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali all’intorno, nonché dei rapporti con l’edificato residenziale circostante, che presenta caratteri di interesse tipologico; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume, anche articolando i volumi in rapporto all’affaccio sul corso d’acqua (p. es. con tipologie a gradoni, logge, giardini pensili, ecc.); non è precluso l’uso di materiali specifici.

In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento ed il corretto orientamento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con l’ambito fluviale ed il sistema del verde ad esso connesso, che assume un fondamentale ruolo di connessione ecologica e funzionale (anche in riferimento al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale).

Per le aree pubbliche dovranno essere previste soluzioni tali da garantire coerenza e qualità progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via Lavagnini e degli spazi perifluviali di uso pubblico.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Le aree con destinazione a verde presenti in questo comparto si collocano lungo il Fiume Elsa (e anche quando lungo strada, in connessione con esso), quindi la loro progettazione deve rappresentare l’occasione per ricostituire e migliorare la relazione tra il corso d’acqua , la città e la popolazione. L’orientamento è , quindi, verso sistemazioni che permettano una fruizione accessibile da parte della popolazione ma che rivestano anche valore ecologico-funzionale, in modo da rafforzare il ruolo di connessione nella rete ecologica locale in relazione alla presenza del fiume. Per perseguire questi obiettivi sarà necessario che sia i criteri progettuali, sia la scelta delle specie siano conseguenti ad uno studio della vegetazione ripariale reale e potenziale della pertinenza fluviale, da cui emergano con chiarezza schemi di piantagione e scelta delle specie idonei a rivestire un ruolo paesaggistico, ecologico, eco sistemico,oltre che sociale e di fruibilità accessibile. A titolo esemplificativo si propongono le seguenti specie: *Alnus glutinosa*, *Populus alba* individui maschili e *Populus nigra*, individui maschili, (per evitare il problema dei pappi in primavera), *Salix alba*, *Salix purpurea*.

COMUNE DI POGGIBONSI**PIANO OPERATIVO****Ambiti di rigenerazione urbana****U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR8 - Via Spartaco Lavagnini****QUADRO CONOSCITIVO**

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 142, comma 1 lettera c) – I fiumi, torrenti e corsi d'acqua
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi–Sistema Insediativo Urbano–Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell'area	L'area si colloca tra via Spartaco Lavagnini e il corso d'acqua, fa parte di un ambito di recente costruzione a funzione prevalentemente artigianale in parte dismesso, in parte sottoutilizzato; l'edificato è privo di valore architettonico. Il tessuto insediativo sul lato opposto di via Spartaco Lavagnini presenta funzioni urbane (residenze, servizi, commerciali, etc)
Superficie Territoriale	Mq 5029
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 3828 mq Volume esistente: 37618 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il parco fluviale; incrementare quantitativamente e qualitativamente le connessioni funzionali, tra il sistema insediativo il fiume. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 1760 mq di SUL Hmax: 4 piani fuori terra Rcop 35%

	<p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fiume Elsa, fronte strada, nonché dell'area a verde in prossimità del ponte.</p> <p>Dovrà essere valorizzata la connessione percettiva, ecologica e funzionale tra il sistema insediativo e il parco fluviale. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto al fiume; in tal senso il nuovo volume dovrà garantire opportuni varchi visivi liberi verso il fiume.</p> <p>Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via S. Lavagnini nonché percorsi di collegamento con il parco fluviale retrostante.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Dovrà quindi essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume; di conseguenza i nuovi volumi dovranno essere articolati in relazione a rapporti visivi e d'affaccio con il corso d'acqua (sono da privilegiare ad es. tipologie a gradoni, terrazze verdi, aggetti, logge).</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idarulica: Comparto 1_AR8</p>

	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2
	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
	Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
<p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p>			

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

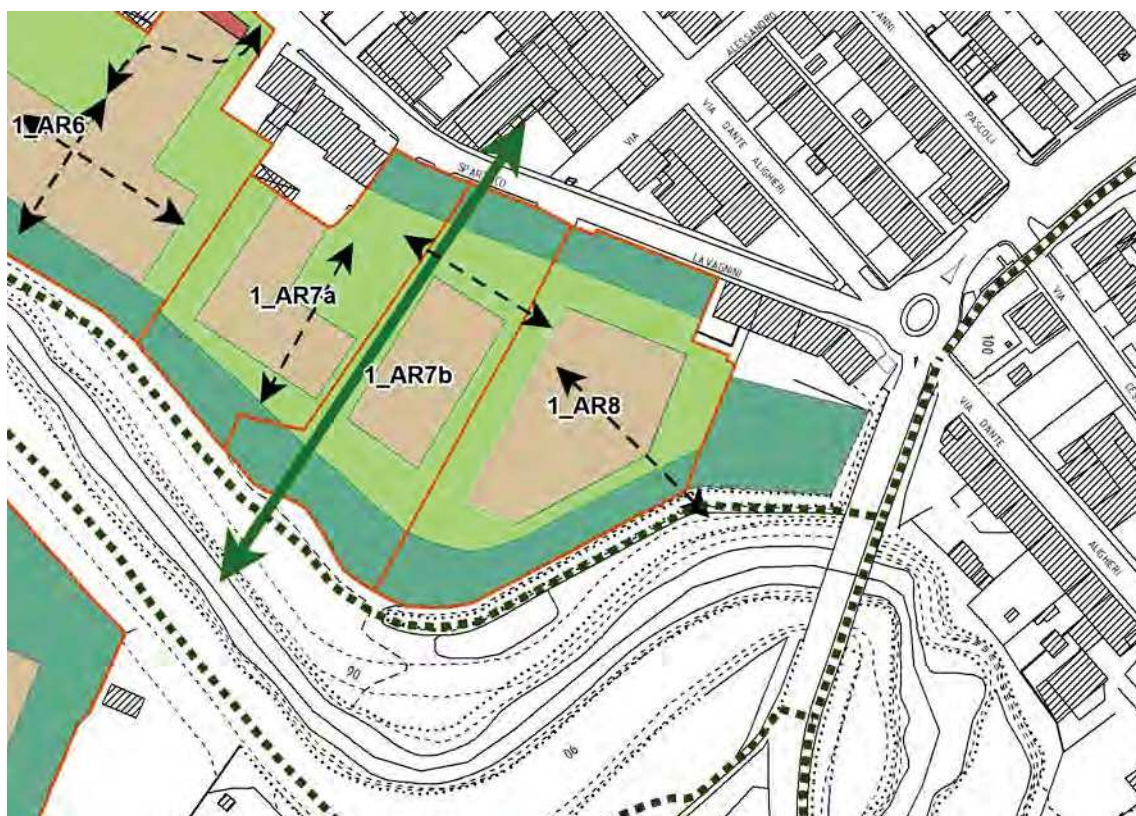
Ortofotocarta 1954



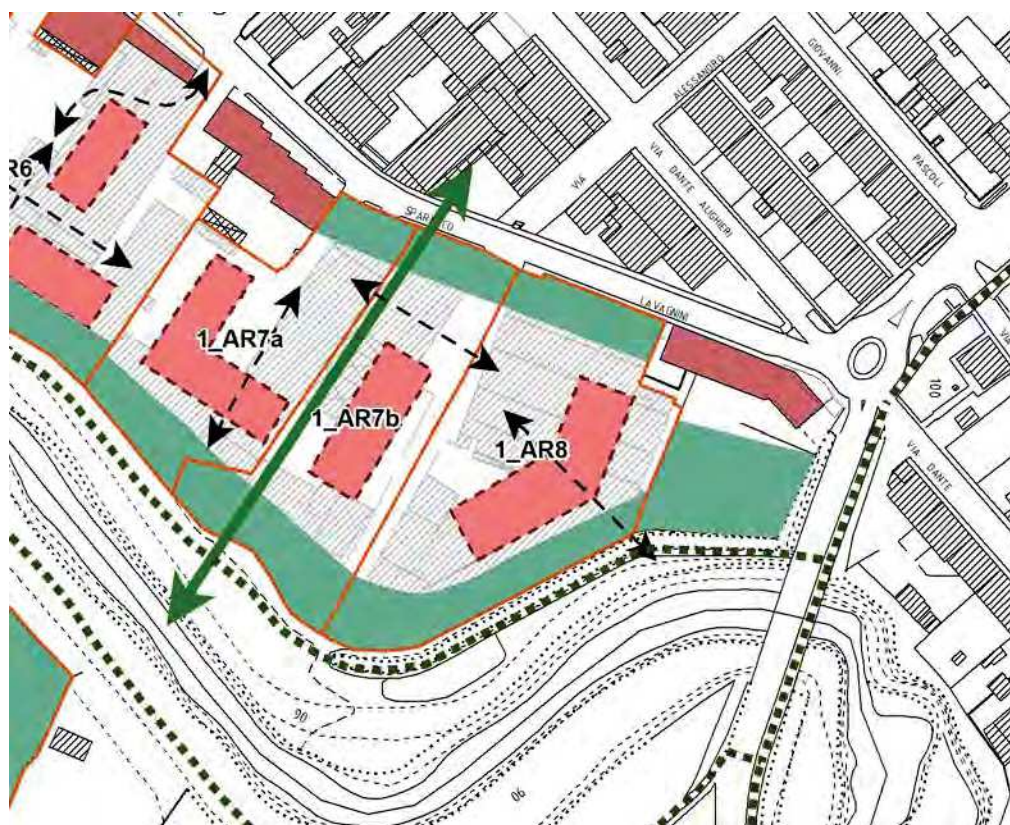
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI

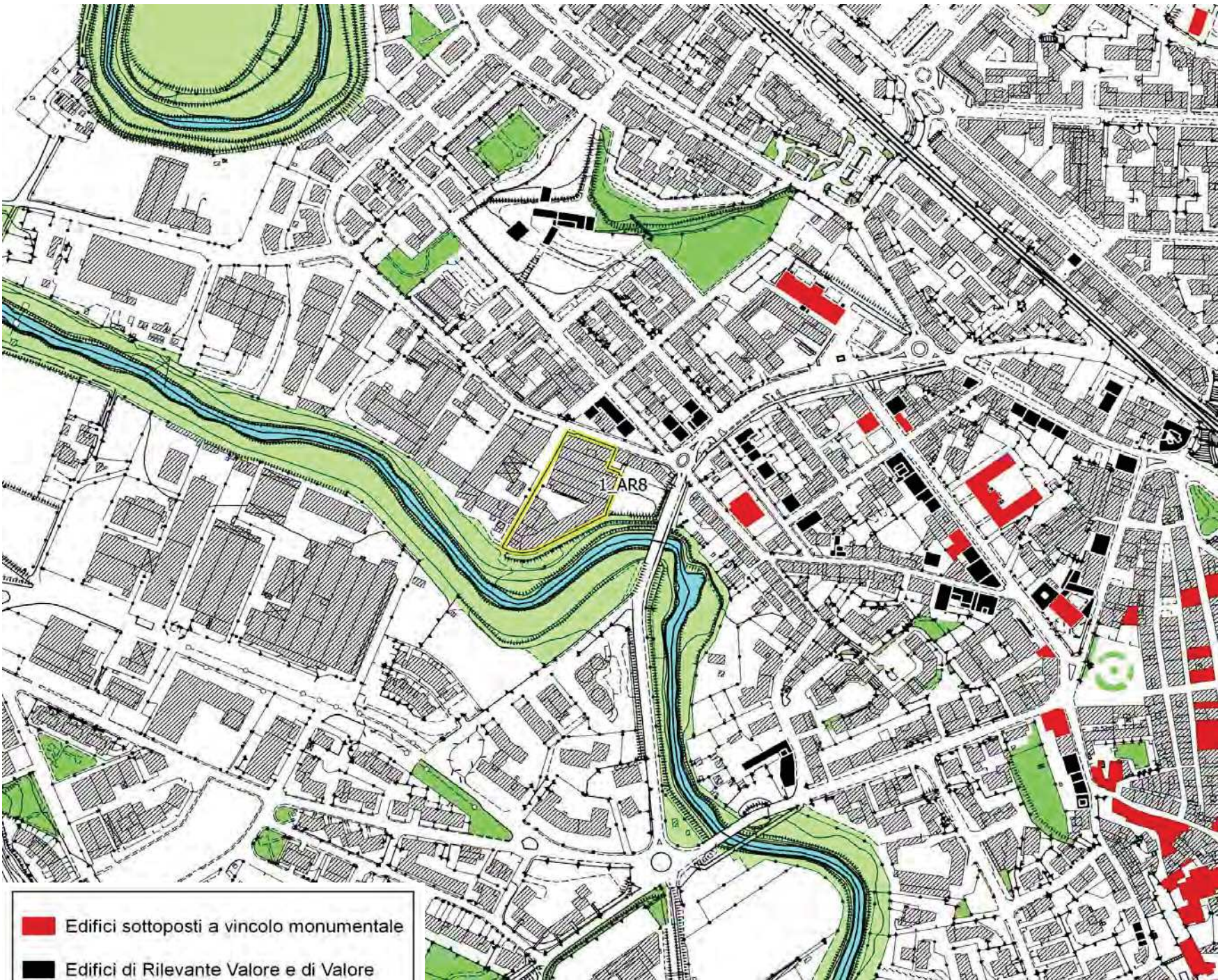


Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto

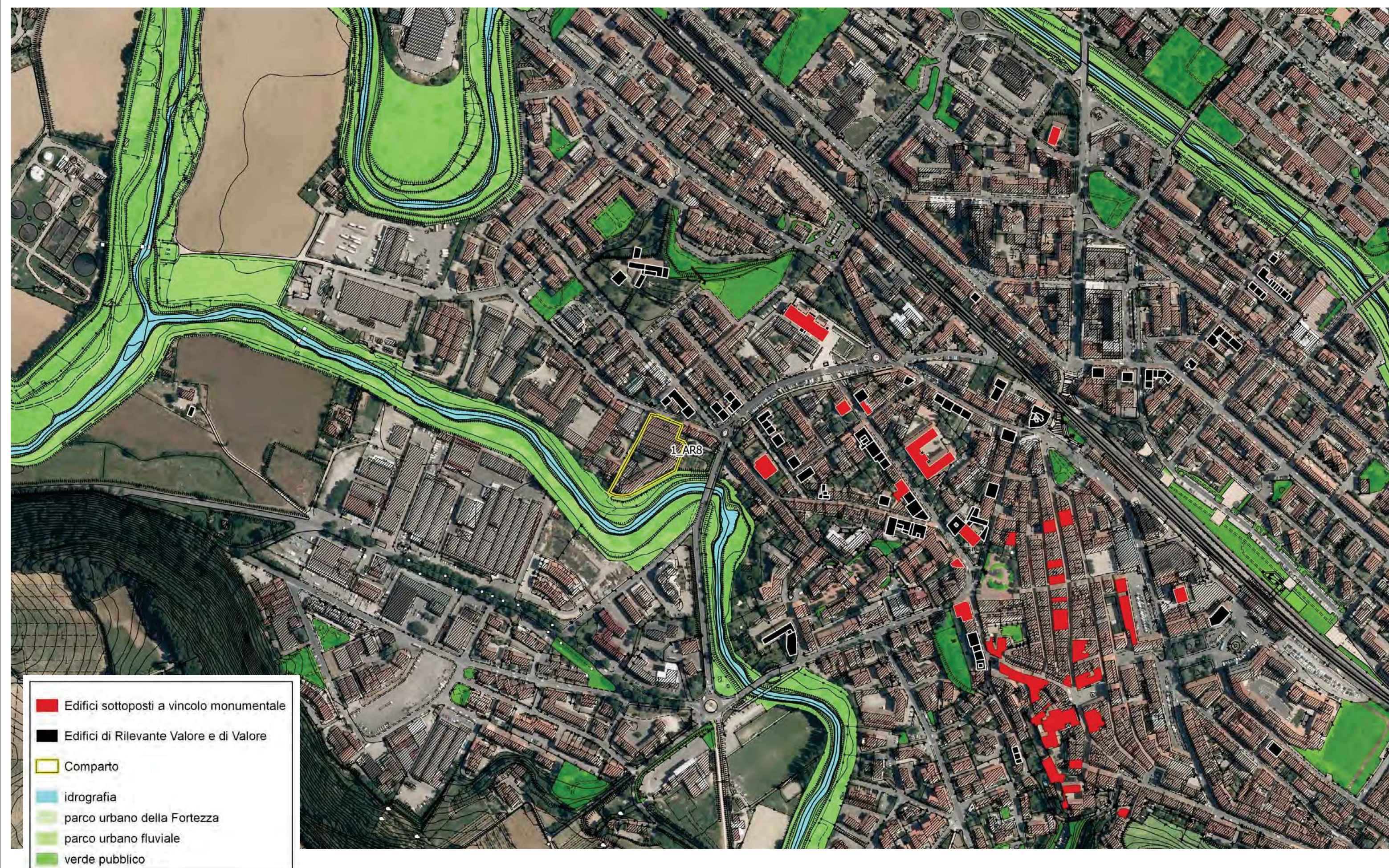


Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

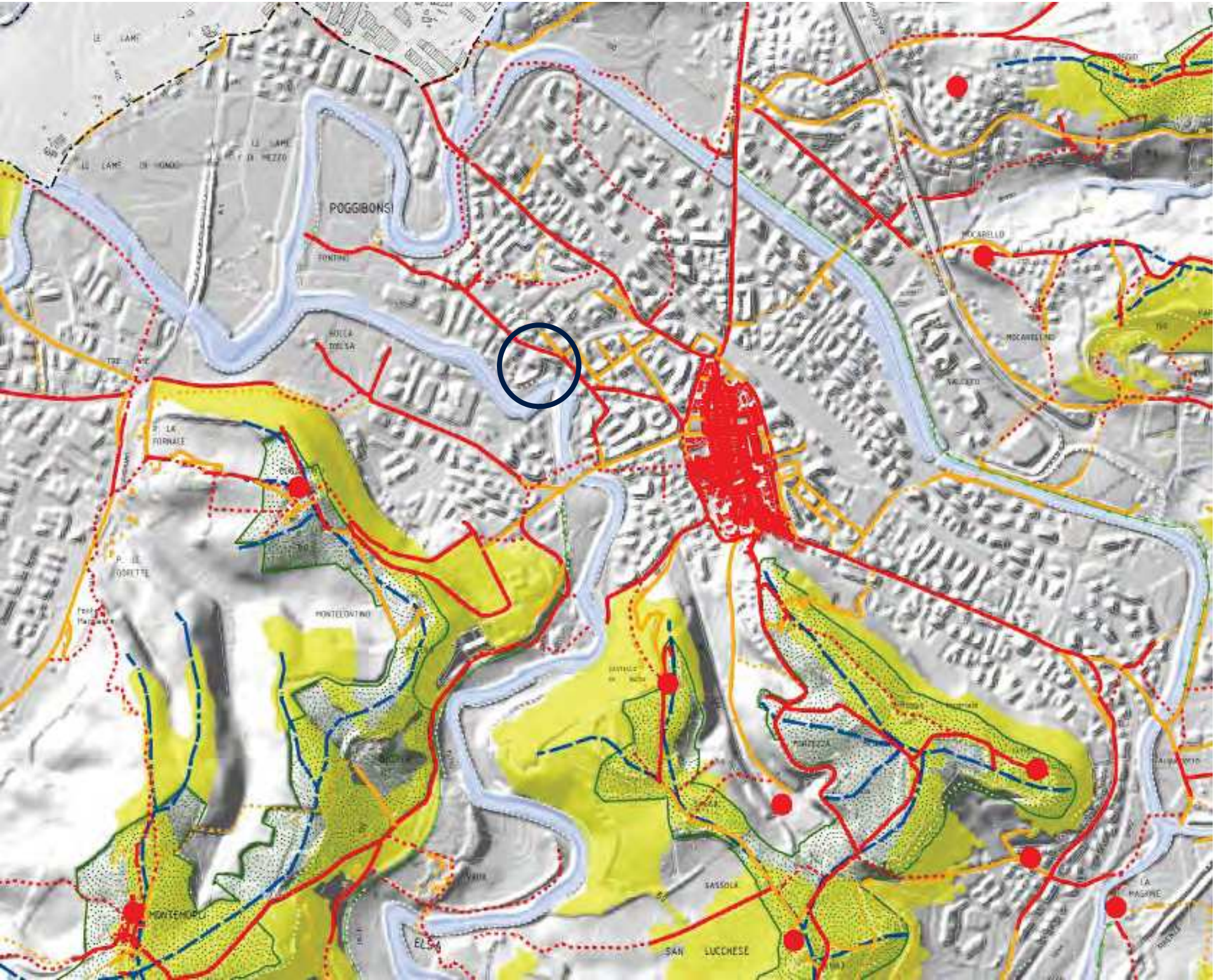


Documentazione fotografica



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

Verifica interscambiabilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 8



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 8



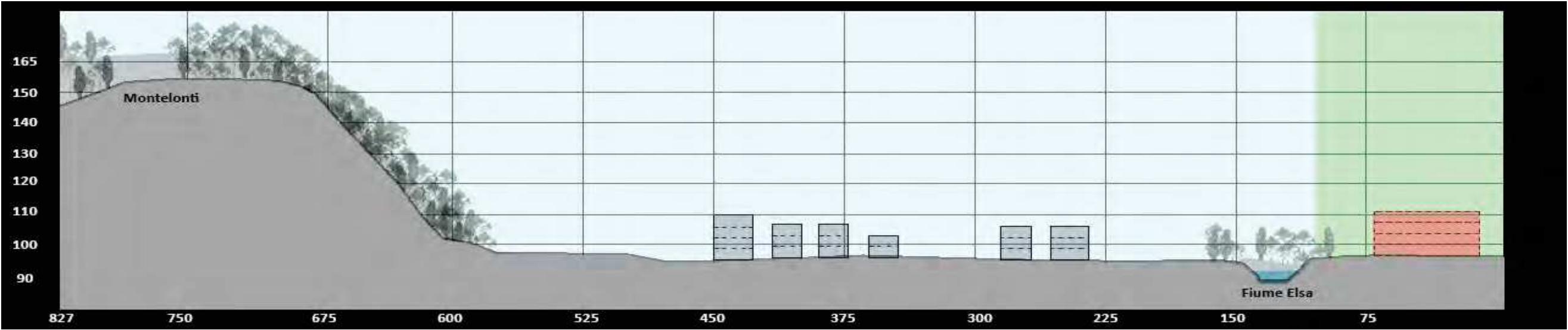
Parte 3 – PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto

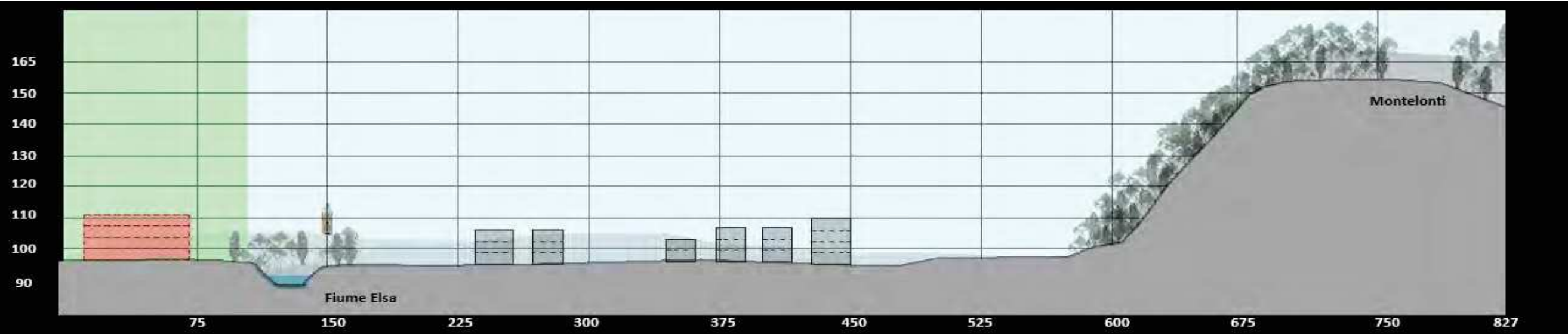


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione
 - Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali prevalentemente dismessi o sottoutilizzati, misti ad edifici residenziali in buona parte privi di valore architettonico e formale. Dal punto di vista paesaggistico è significativo il rapporto con l’ambito fluviale dell’Elsa, sul quale si attestano insediamenti produttivi. Per la posizione di testata del comparto, ben visibile dall’asse di via Carducci che collega con il centro, il rapporto con l’asta fluviale si pone come elemento caratterizzante dell’immagine urbana di questa parte di città.

In considerazione della generale assenza di qualità architettonica, il progetto dovrà privilegiare soluzioni e linguaggi architettonici capaci di riqualificare e rinnovare la percezione dello spazio urbano, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali all’intorno, nonché dei rapporti con l’edificato residenziale circostante, che presenta caratteri di interesse tipologico; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume, anche articolando i volumi in rapporto all’affaccio sul corso d’acqua (p. es. con tipologie a gradoni, logge, ecc.); non è precluso l’uso di materiali specifici.

In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento ed il corretto orientamento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con l’ambito fluviale ed il sistema del verde ad esso connesso, che assume un fondamentale ruolo di connessione ecologica e funzionale (anche in riferimento al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale).

Per le aree pubbliche dovranno essere previste soluzioni tali da garantire coerenza e qualità progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via Lavagnini e degli spazi perifluviali di uso pubblico.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Le aree con destinazione a verde presenti in questo comparto si collocano lungo il Fiume Elsa (e anche quando lungo strada, in connessione con esso), quindi la loro progettazione deve rappresentare l’occasione per ricostituire e migliorare la relazione tra il corso d’acqua , la città e la popolazione. L’orientamento è , quindi, verso sistemazioni che permettano una fruizione accessibile da parte della popolazione ma che rivestano anche valore ecologico-funzionale, in modo da rafforzare il ruolo di connessione nella rete ecologica locale in relazione alla presenza del fiume. Per perseguire questi obiettivi sarà necessario che sia i criteri progettuali, sia la scelta delle specie siano conseguenti ad uno studio della vegetazione ripariale reale e potenziale della pertinenza fluviale, da cui emergano con chiarezza schemi di piantagione e scelta delle specie idonei a rivestire un ruolo paesaggistico, ecologico, eco sistemico,oltre che sociale e di fruibilità accessibile. A titolo esemplificativo si propongono le seguenti specie: *Alnus glutinosa*, *Populus alba* individui maschili e *Populus nigra*, individui maschili, (per evitare il problema dei pappi in primavera), *Salix alba*, *Salix purpurea*.

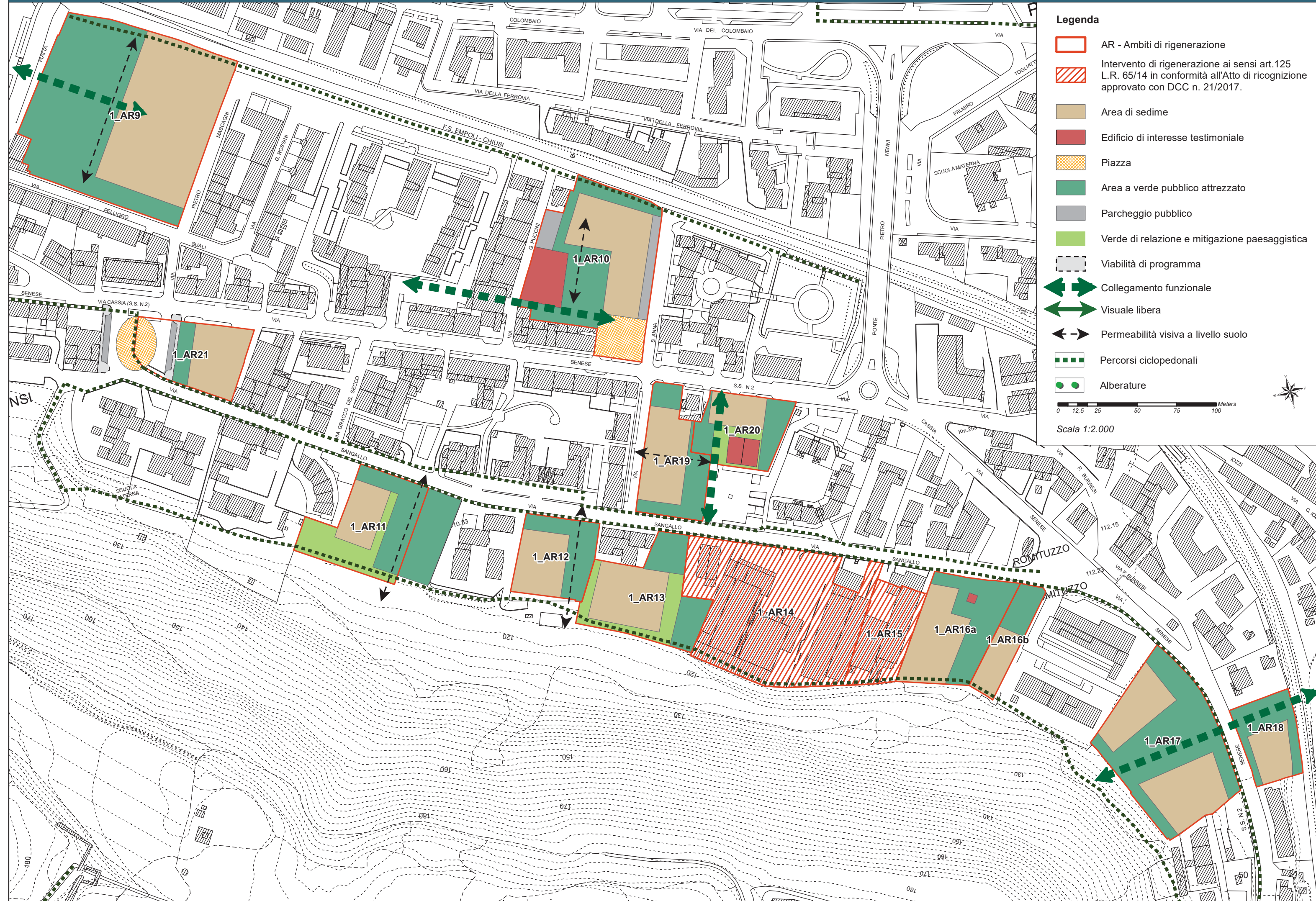
SCHEMA DIRETTORE - VIA SANGALLO

Legenda

- AR - Ambiti di rigenerazione
- Intervento di rigenerazione ai sensi art.125 L.R. 65/14 in conformità all'Atto di ricognizione approvato con DCC n. 21/2017.
- Area di sedime
- Edificio di interesse testimoniale
- Piazza
- Area a verde pubblico attrezzato
- Parcheggio pubblico
- Verde di relazione e mitigazione paesaggistica
- Viabilità di programma
- Collegamento funzionale
- Visuale libera
- Permeabilità visiva a livello suolo
- Percorsi ciclopeditoni
- Alberature

0 12,5 25 50 75 100 Meters

Scala 1:2.000



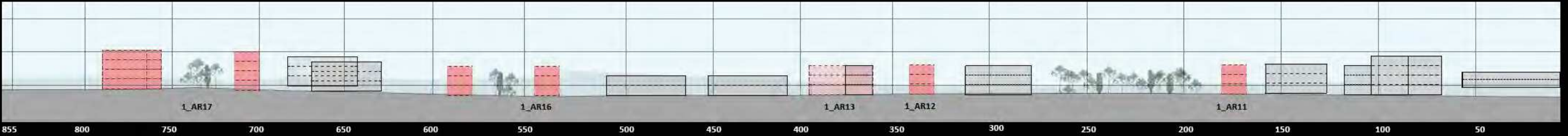
Sezione ambientale trasversali con inserimento interventi

Sangallo



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri compartimenti)
- Edificio oggetto di demolizione



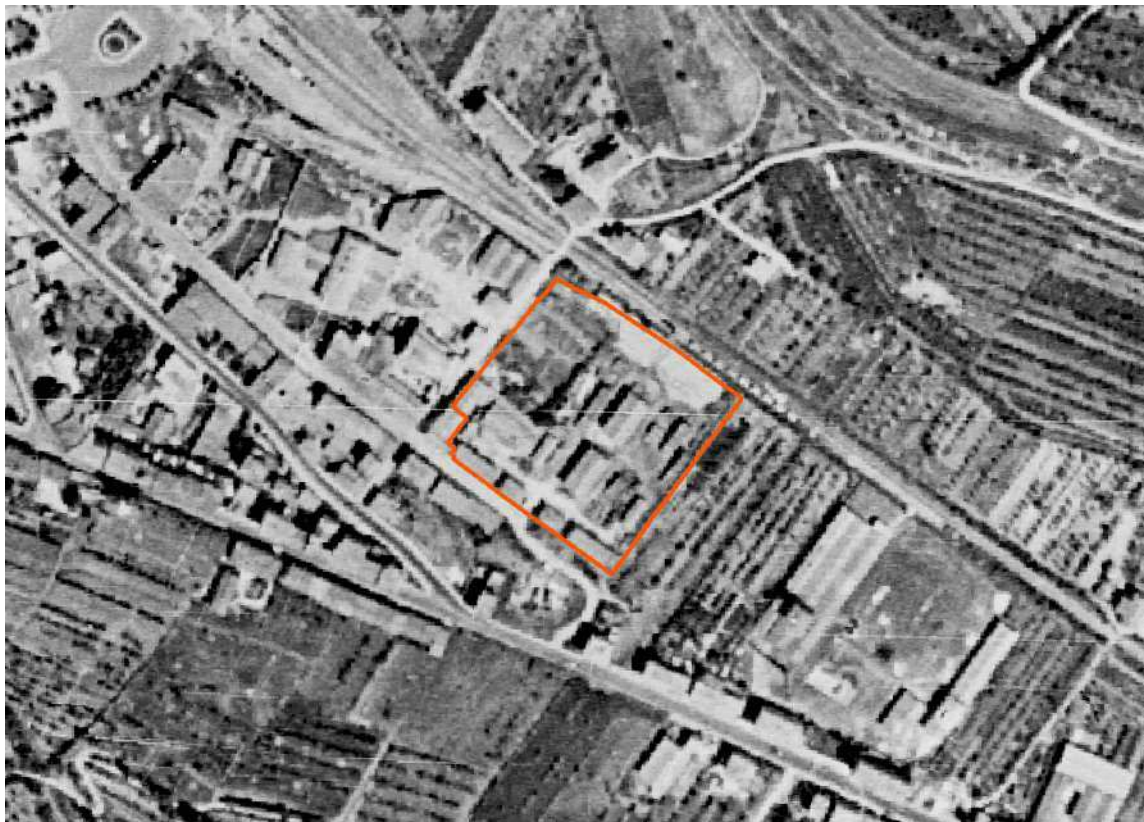
<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
U.T.O.E. 1	Scheda Norma Comparto 1_AR9- Via Suali
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica”
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell'area	L'area è interna al tessuto insediativo, risulta in posizione strategica rispetto alla vicinanza con il centro storico e prospiciente il parco di via Valle Piatta. Attualmente l'area è connotata da degrado urbanistico, gli edifici artigianali presenti nel comparto sono prevalentemente dismessi e in pessimo stato di conservazione.
Superficie Territoriale	Mq 12264
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 6001mq Volume esistente: 27282mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche con il parco prospiciente di Via Valle Piatta e con il tessuto insediativo esistente. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14. L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali
Funzioni ammesse	Direzionale, Servizi, Residenziale compreso esercizi di vicinato (residenza fino a un massimo del 90% di SUL). La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 25 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.

Interventi ammessi	<p>Fino alla ristrutturazione urbanistica.</p> <p>In assenza di PA o atto di rigenerazione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Ut: 0,35 mq/mq, pari a 4292 mq di SUL</p> <p>Hmax: fino a 4 piani fuori terra.</p> <p>Rcop 30%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche e a verde, in corrispondenza del fronte strada e dell'area lungo la ferrovia, nonché in connessione visiva e funzionale con il Parco di Via Sardelli.</p> <p>Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantite le relazioni percettive e funzionali con il sistema del verde rispetto al tessuto; in tal senso il nuovo volume dovrà garantire opportuni varchi visivi liberi verso il parco e l'area a verde interna al nuovo isolato/corte.</p> <p>Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via P. Suali e P. Mascagni, nonché connessioni con il Parco e percorsi di collegamento con il percorso ciclo-pedonale lungo la ferrovia retrostante.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; il volume dovrà essere articolato attraverso passaggi, logge, varchi che mettano in relazione lo spazio non edificato.</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente, in tal senso il progetto potrà prevedere il mantenimento totale o parziale del fronte in muratura di via Pelligro Suali.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.).</p>
	<p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada P.</p>

	Mascagni, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.												
Condizioni alla trasformazione	Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma.												
	Geologia/idraulica:												
	Comparto 1_AR9												
	<table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 1</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi										
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												
Condizioni per la realizzazione													
	La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



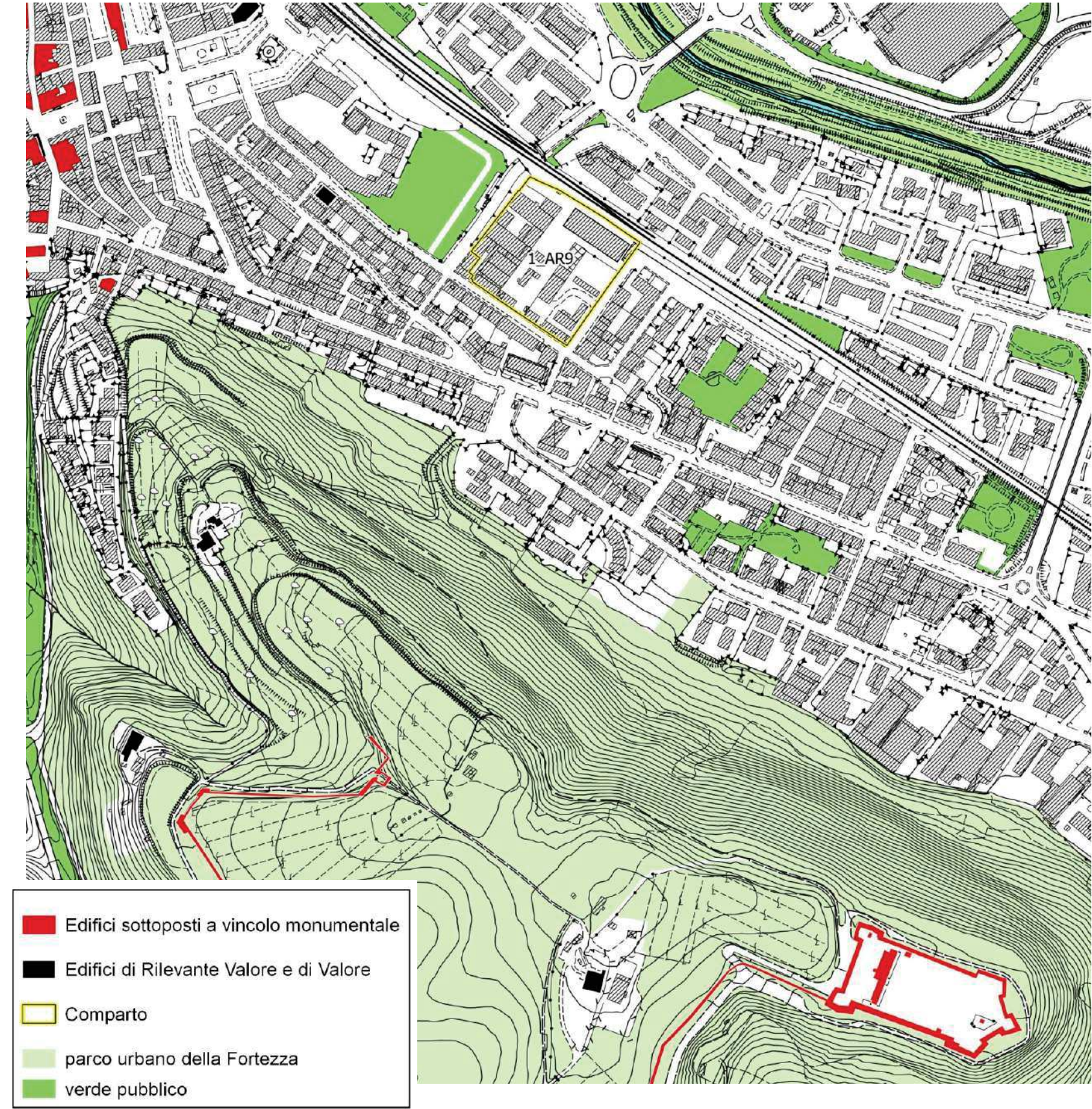
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica



Documentazione fotografica

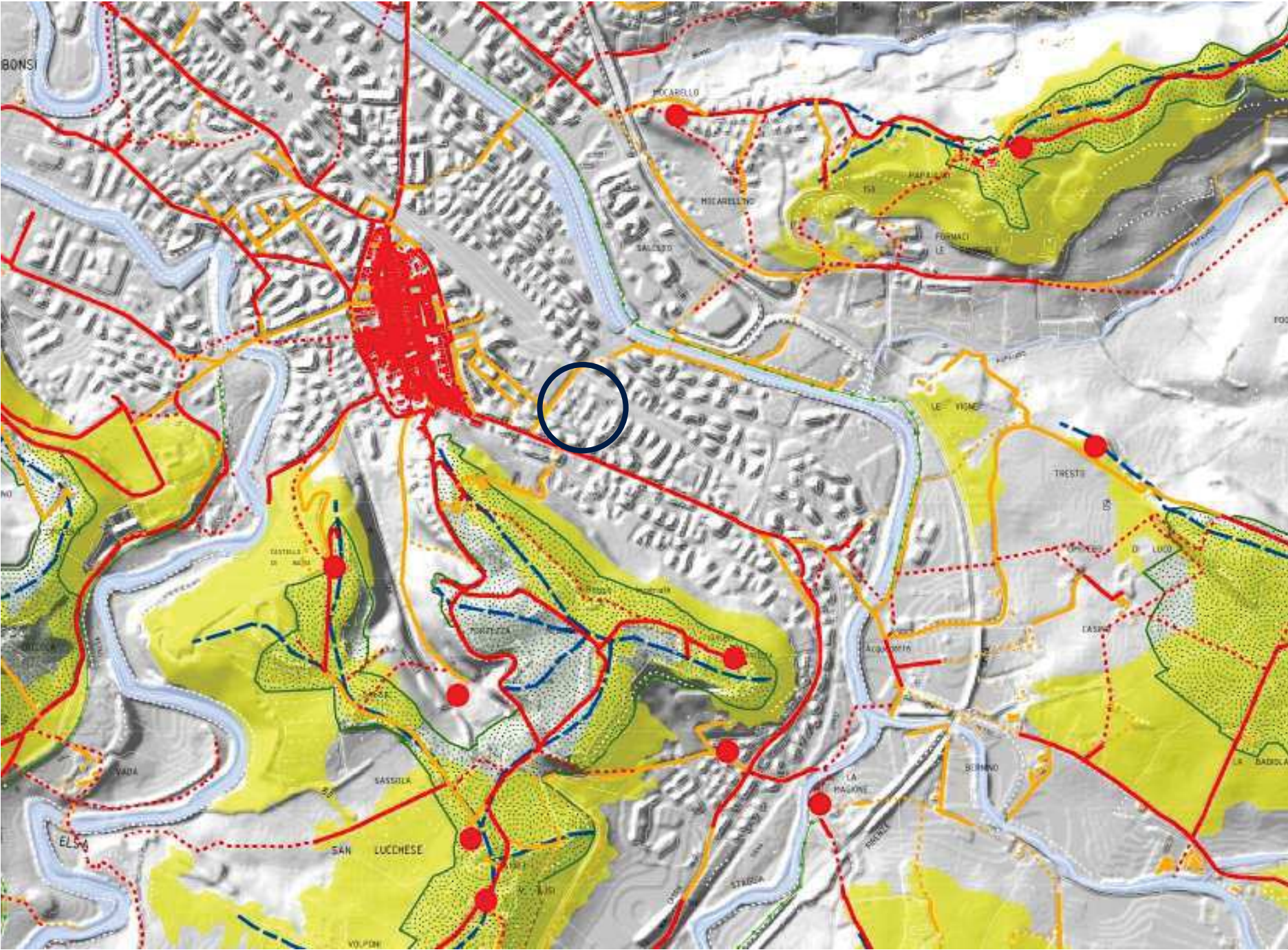


Documentazione fotografica- il contesto urbano dalla Fortezza



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopeditoni
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- - - Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- - - Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

Verifica intervisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.





Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 9



-  Comparto visibile
-  Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR9



Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 9



Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 9



Parte 3 – PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

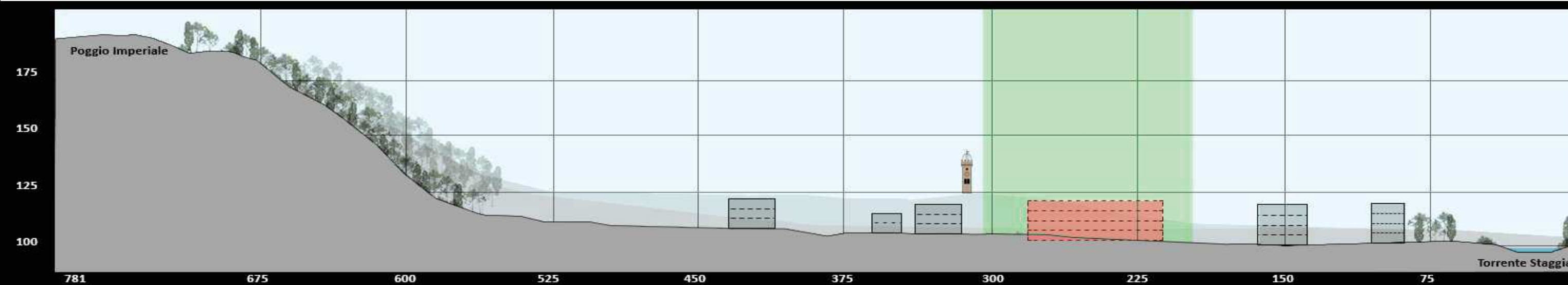
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione
- Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto

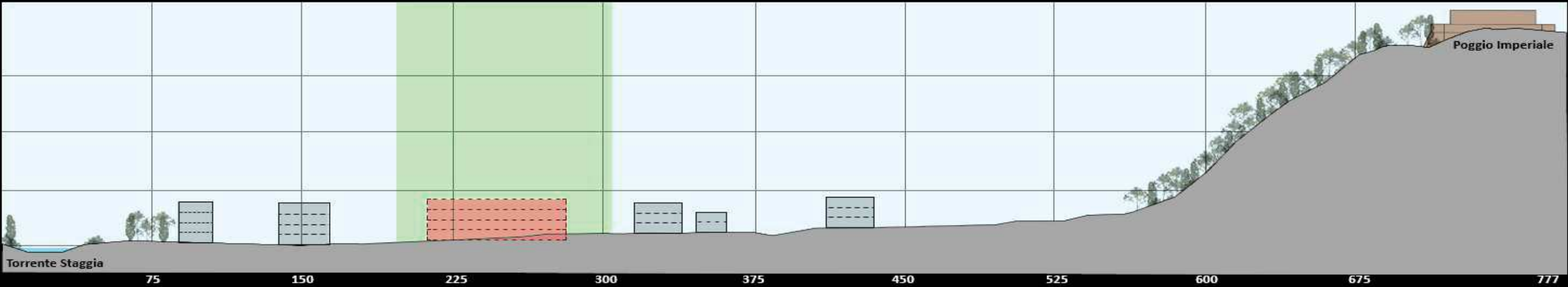


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio compatto costituito da edifici prevalentemente residenziali e da una edilizia multipiano priva di valore architettonico e formale. In considerazione della ubicazione strategica del comparto (in adiacenza al parco urbano di via Sardelli ed al sottopasso ferroviario di collegamento con la parte nord di Poggibonsi) il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione e la funzionalità dello spazio urbano; non è precluso l’uso di materiali specifici. In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con il parco urbano di via Sardelli, nonché con il quartiere. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (da destinare a percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza della linea ferroviaria. Per le aree pubbliche, dovranno essere previste soluzioni tali da garantire una coerenza progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione dello spazio urbano e di relazione.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La progettazione delle aree a verde pubblico comprese tra il rilievo boscato della Rocca ed il Fiume Staggia, ma non direttamente adiacenti ad esse, dovrebbe avere carattere unitario, poiché si tratta di spazi che rivestono complessivamente un ruolo importante sia in termini di qualità paesaggistica dei luoghi, sia ai fini di una migliore vivibilità da parte della popolazione, sia per il significato di stepping-zone nella rete ecologica avifaunistica. Di conseguenza, i criteri di progettazione da adottare dovranno essere comuni: scelta di piante (alberi,arbusti ed arbacee), spazi gioco semplici multifunzionali, arredo minimale. Gli alberi dovranno creare zone d’ombra e soleggiate - quindi la prevalenza sarà di specie caducifoglie, quali *Fraxinus ornus*, *Acer campestre*), mentre per gli arbusti saranno privilegiate specie con frutti colorati evidenti, che creino note di colore e rappresentino alimento per gli uccelli, quali : *Rosa canina*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Viburnum tinus*. In questa area, in particolare, poiché è di grandi dimensioni rispetto alle altre, la progettazione potrà dare spazio anche ad alberi di prima grandezza, e poiché siamo in una posizione non adiacente al rilievo boscato della Rocca, possono essere previste anche alcune delle specie ivi presenti , anche a creare un viale. Sarebbe opportuno, inoltre, accogliere nell’arredo un punto di sosta per le biciclette, data la presenza laterale della pista ciclabile.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR10 - Via Senese</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica”
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell'area	L'area, interna al tessuto insediativo, è saturata e connotata da degrado urbanistico, gli edifici artigianali presenti nel comparto sono prevalentemente dismessi e in pessimo stato di conservazione. Gli edifici risultano privi di valore, soltanto quelli evidenziati in cartografia lungo via Puccini sono di valore testimoniale
Superficie Territoriale	6970 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 5547mq Volume esistente: 1310mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con il tessuto insediativo esistente. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14 L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali.
Funzioni ammesse	Commerciale, direzionale, servizi, residenziale (residenza fino a un massimo del 90% di SUL). La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33% della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.

Interventi ammessi	<p>Fino alla ristrutturazione urbanistica.</p> <p>In assenza di PA o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Ut: 0,35 mq/mq, pari a 2440 mq di SUL</p> <p>Hmax: 4 piani fuori terra</p> <p>Rcop 30%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza dei fronti strada Via Senese e Via S. Anna.</p> <p>Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantite le relazioni percettive e funzionali con il sistema del verde, rispetto al tessuto. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovranno essere mantenute le architetture degli edifici ex produttivi/artigianali evidenziate nello schema direttore, quali elementi testimoniali.</p> <p>Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via S. Anna, un giardino pubblico di testata, nonché connessioni con il tessuto e percorsi di collegamento con il percorso ciclo-pedonale lungo la ferrovia retrostante.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso il volume dovrà prevedere attraverso passaggi, logge, varchi che mettano in relazione lo spazio non edificato.</p> <p>Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo via S. Anna, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>

Condizioni alla trasformazione

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Geologia/idraulica:
Comparto 1_AR10

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

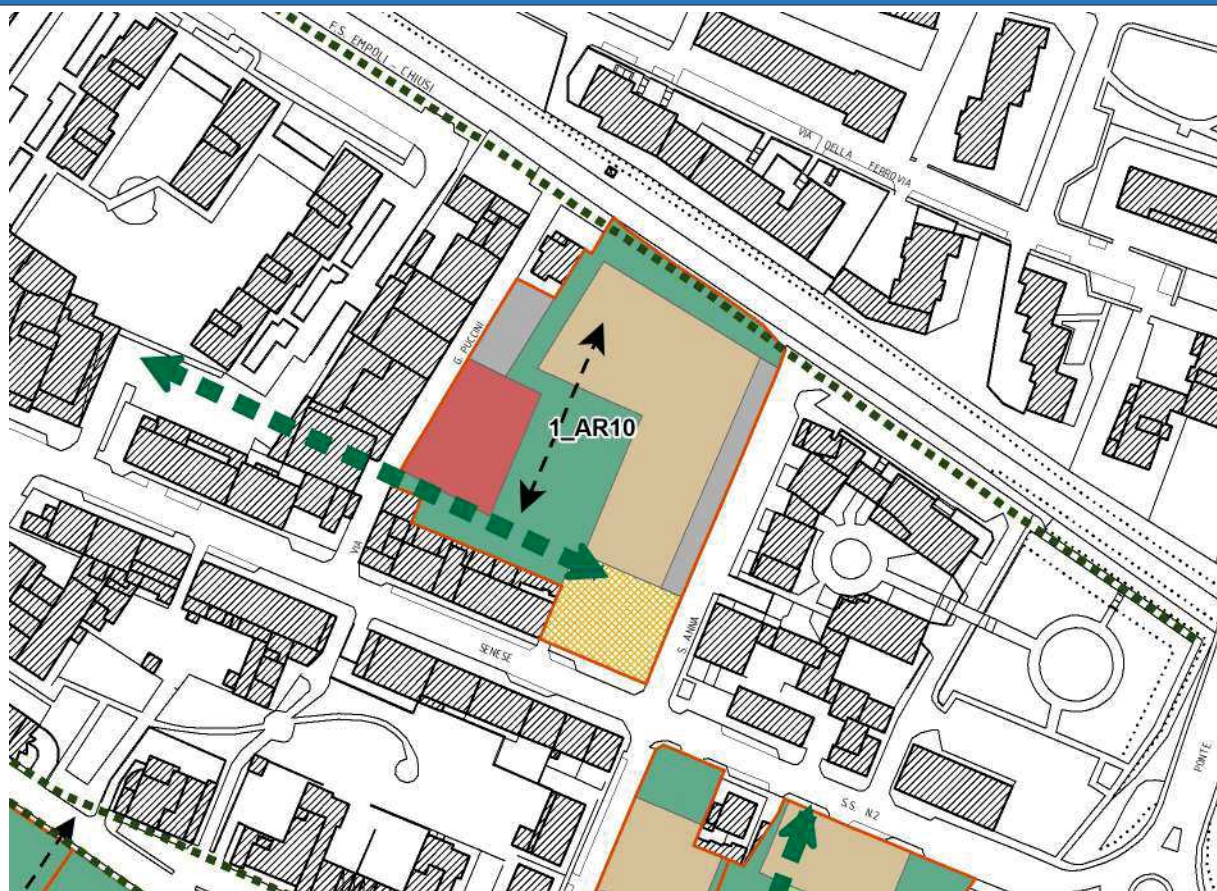


Ortofotocarta 1954

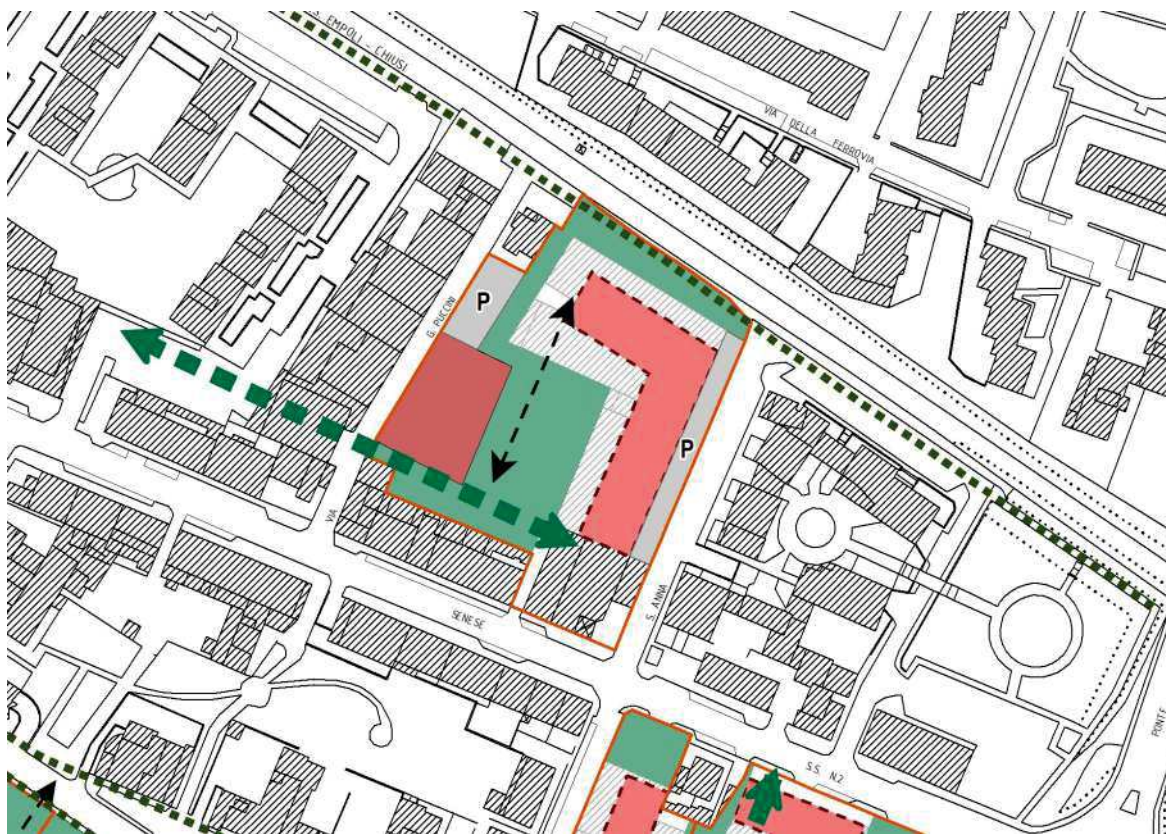
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



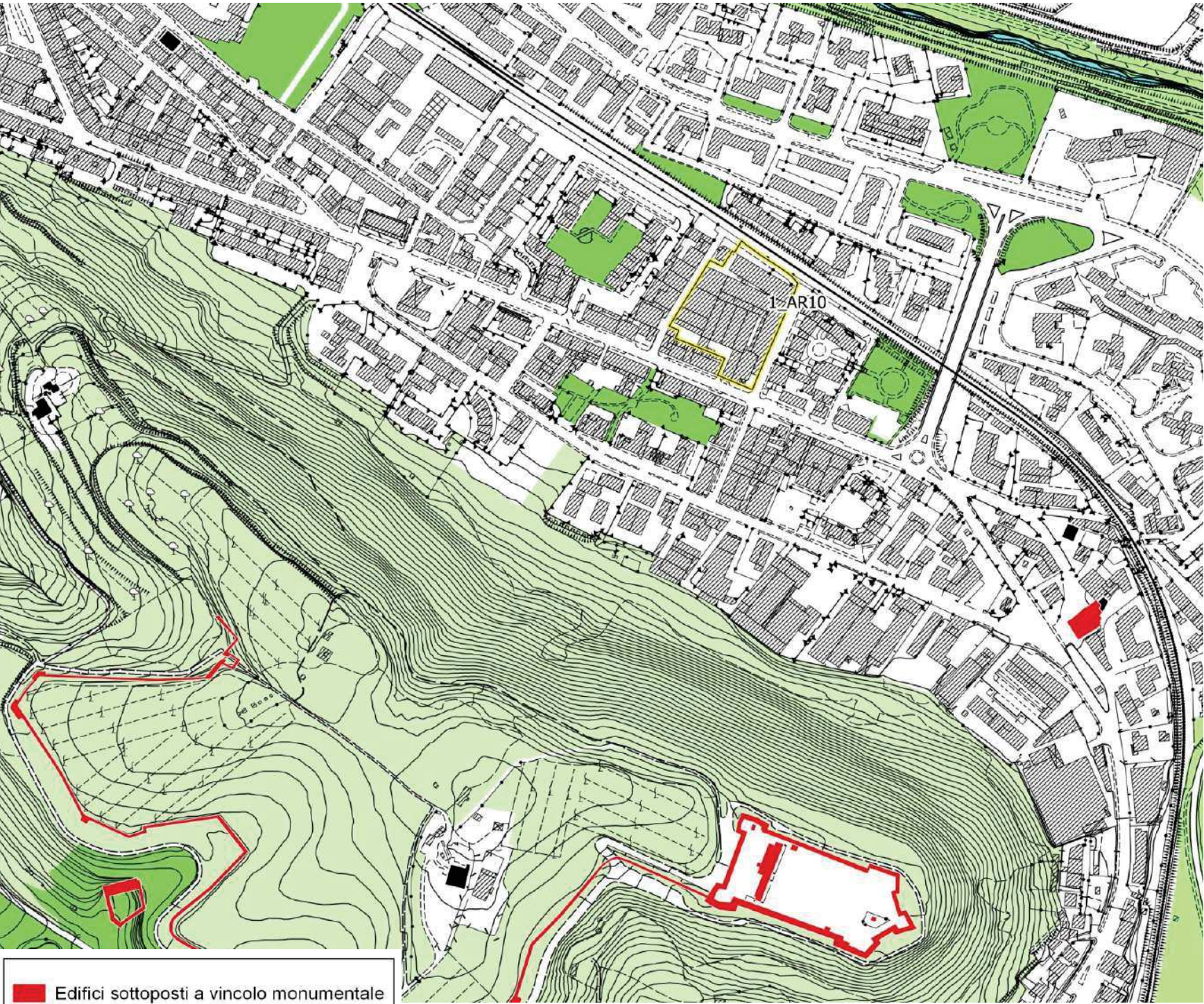
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- parco urbano della Fortezza
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



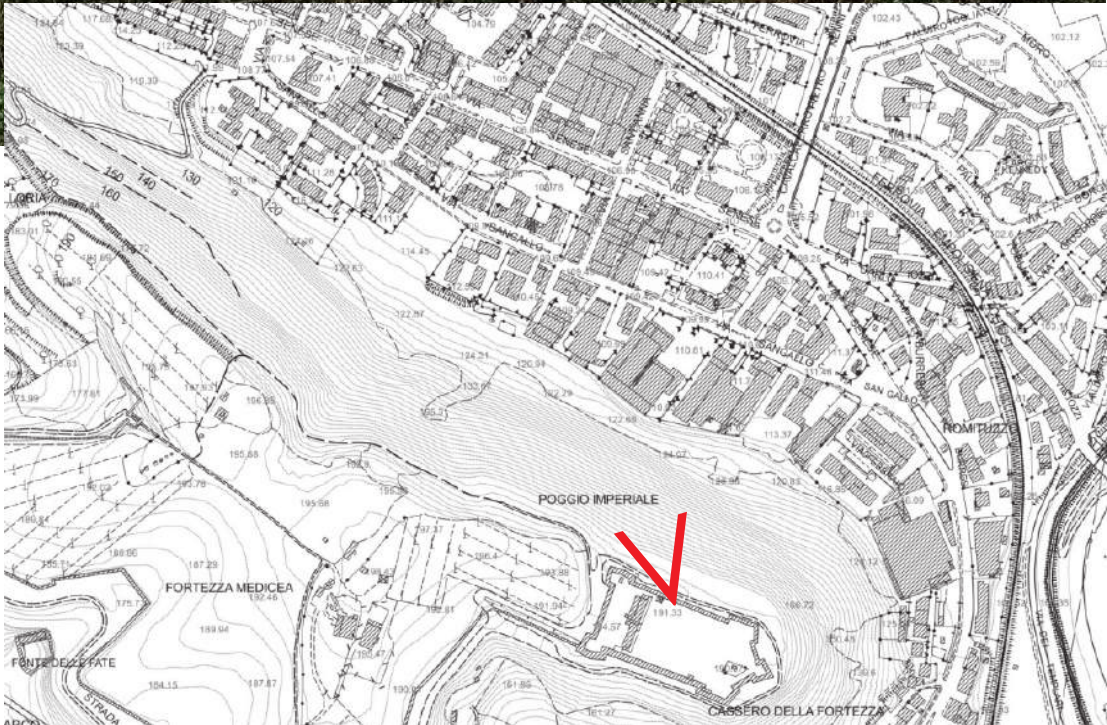
Documentazione fotografica



Documentazione fotografica

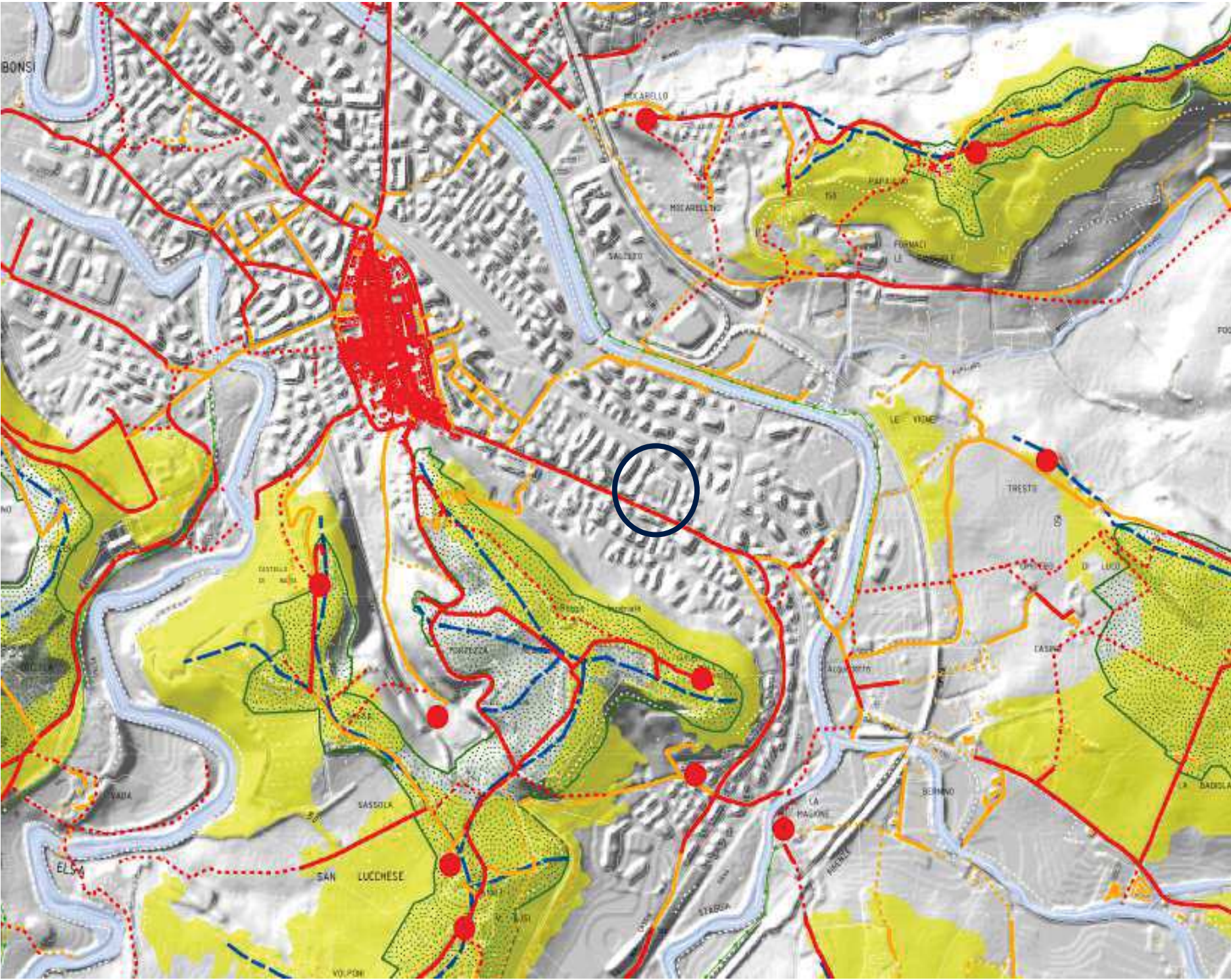


Documentazione fotografica- il contesto urbano dalla Fortezza



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- - - Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- - - Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

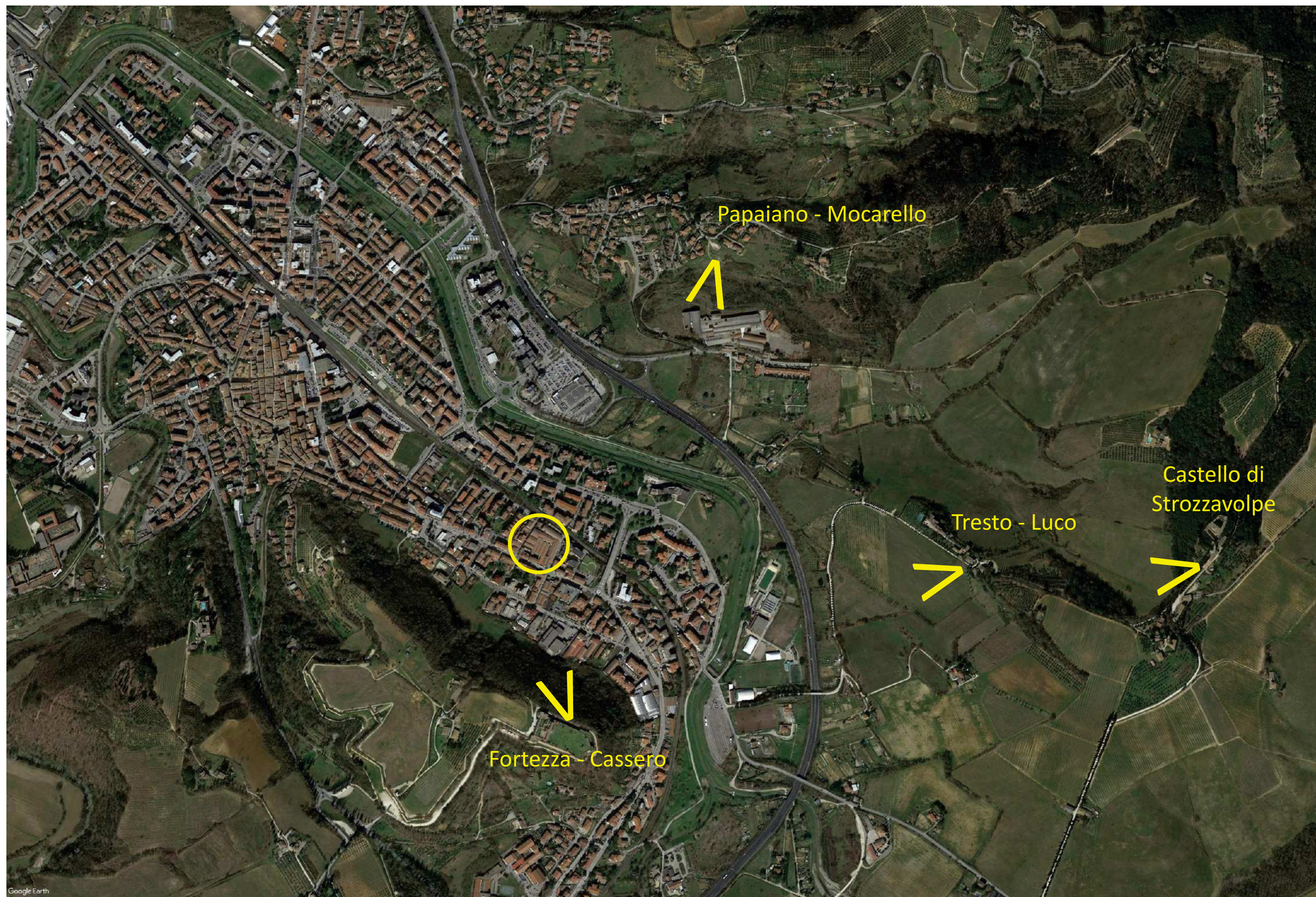
Verifica intersvisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 10



Comparto visibile

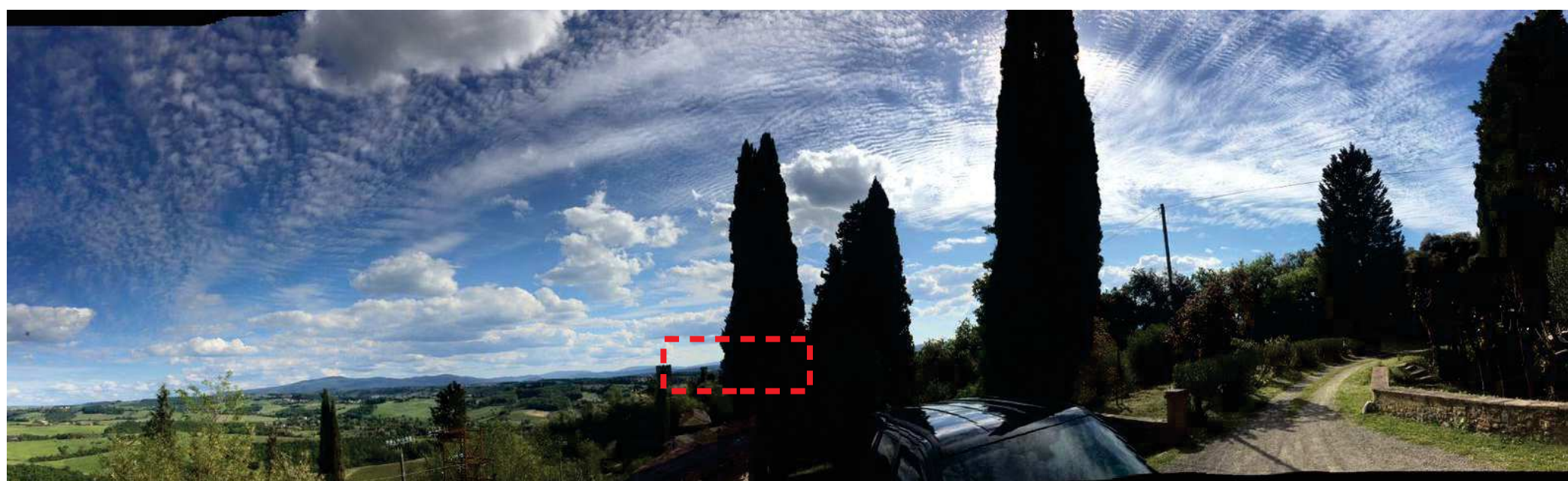


Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR10



Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR10



Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 10



Parte 3 – PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

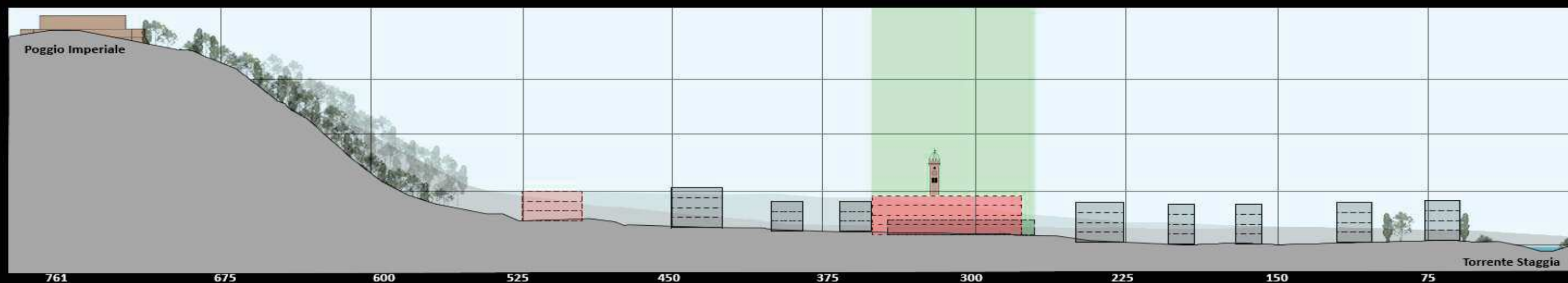
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione
- Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto



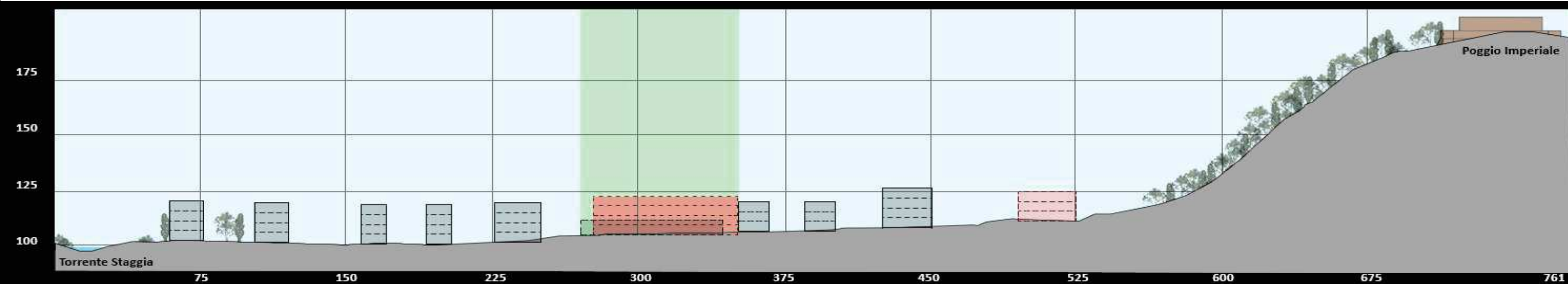
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio compatto costituito da edifici prevalentemente residenziali e da una edilizia multipiano priva di valore architettonico e formale. Il progetto del comparto dovrà essere configurato quale centralità urbana, in tal senso, oltre allo spazio verde centrale e di relazione, dovrà essere realizzata una piazza, all’incrocio tra via Senese e via Sant’Anna. La soluzione architettonica dovrà usare un linguaggio tale da relazionarsi con l’edificio produttivo di interesse testimoniale esistente a margine del comparto, nonché migliorare la percezione e la funzionalità dello spazio urbano; non è precluso l’uso di materiali specifici. In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea o a corte, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con il verde, la piazza, nonché con il quartiere ed il sistema degli spazi pubblici. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (da destinare a percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza della linea ferroviaria. Per le aree pubbliche, dovranno essere previste soluzioni tali da garantire una coerenza progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione dello spazio urbano e di relazione.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La progettazione delle aree a verde pubblico comprese tra il rilievo boscato della Rocca ed il Fiume Staggia, ma non sono limitrofe a nessuno dei due, dovrebbe avere carattere unitario, poiché si tratta di spazi di limitate dimensioni, che tuttavia possono rivestire, complessivamente, un ruolo importante sia nella qualità paesaggistica dei luoghi, sia nella migliore vivibilità da parte della popolazione, oltre che in termini di collegamento ecologico per l’avifauna. Di conseguenza, i criteri di progettazione da adottare dovranno essere comuni: scelta di piante (alberi soprattutto decidui , di seconda e terza grandezza, a portamento espanso ovale quali :*Acer campestre*, *Fraxinus ornus*, *Sorbus sp.*) , arbusti ed erbacee) che creino zone d’ombra e soleggiate , arbusti con fiori frutti colorati evidenti, che creino note di colore e rappresentino alimento per gli uccelli, quali *Myrtus communis*, *Crataegus oxyacantha*, *Viburnum tinus*, spazi gioco semplici multifunzionali, arredo minimale ma comodo.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
U.T.O.E. 1	Scheda Norma Comparto 1_AR11 - Via Sangallo
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito dell’edificato recente di prima periferia. Ambito dell’edificato nella cintura verde dei servizi dei monumenti
Descrizione dell’area	L’area affaccia su Via Sangallo e sul retro è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza. L’edificato sottoutilizzato risulta contiguo a un’area a verde di proprietà comunale ed è confinante con un edificio residenziale sociale. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi
Superficie Territoriale	3453 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 328 mq Volume esistente: 1310mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l’emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via San Gallo. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PUC o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.

Interventi ammessi	<p>Fino alla ristrutturazione urbanistica.</p> <p>In assenza di PUC o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Fino a 650 mq di SUL</p> <p>Hmax: 3 piani fuori terra</p> <p>Rcop 15 %</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada nonché in adiacenza con l'area di proprietà pubblica.</p> <p>Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantito l'arretramento del costruito, favorendo le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde(bosco), il verde pubblico esistente prospiciente il comparto. Gli alberi esistenti tra l'edificio residenza sociale e il presente comparto dovranno essere mantenuti.</p> <p>Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso il nuovo volume dovrà essere ubicato perpendicolarmente a via Sangallo in modo da favorire le relazioni funzionali e percettive con la Fortezza.</p> <p>Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>

Condizioni alla trasformazione

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Geologia/idraulica:
Comparto 1_AR11

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1-3
Pericolosità sismica 2-3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1-2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI



Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



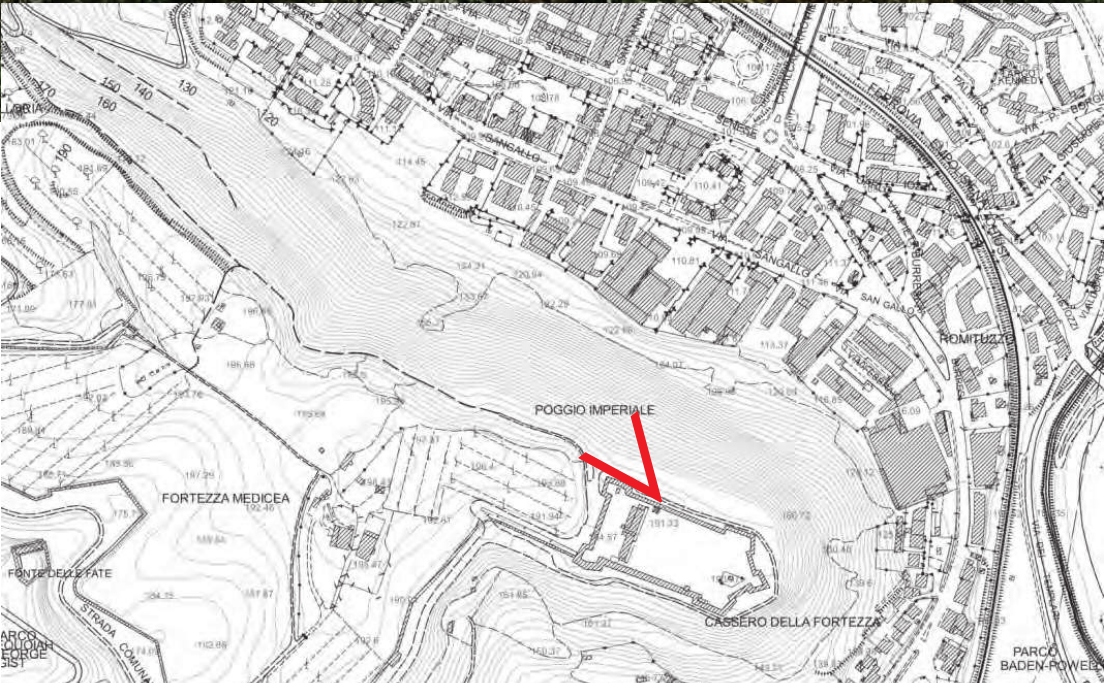
Documentazione fotografica



Documentazione fotografica

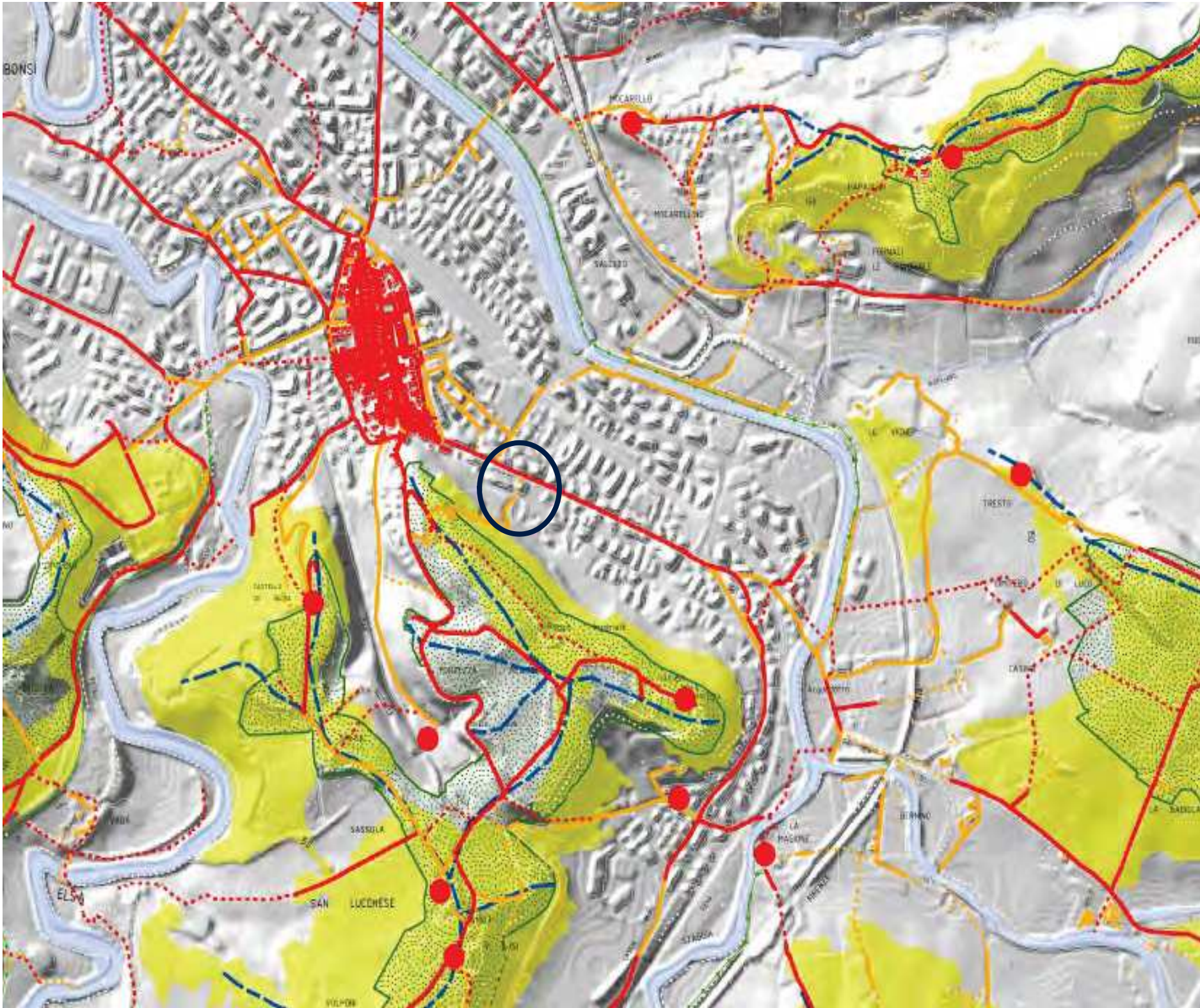


Documentazione fotografica- il contesto urbano dalla Fortezza



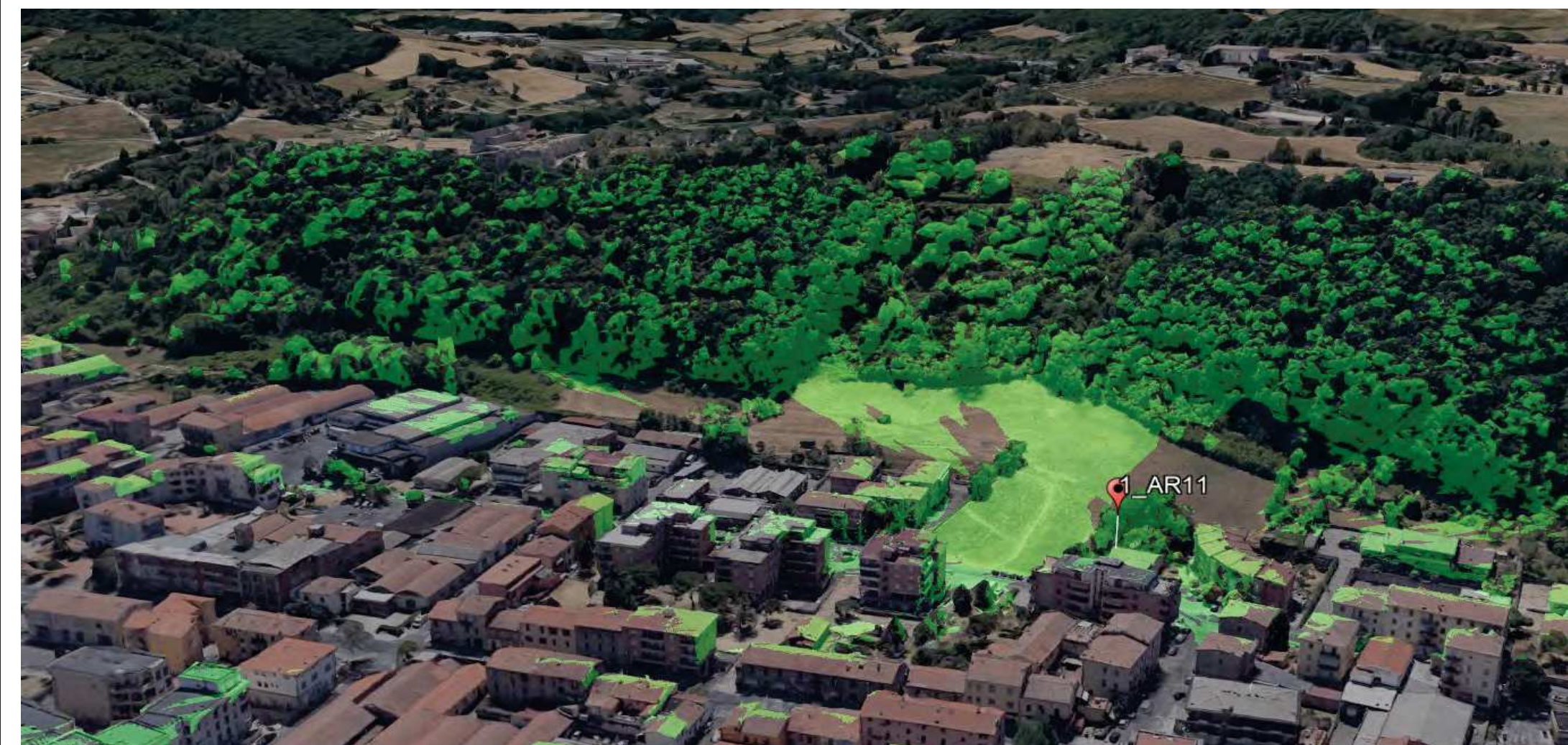
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

Verifica intersivibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 11



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR11



Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 11



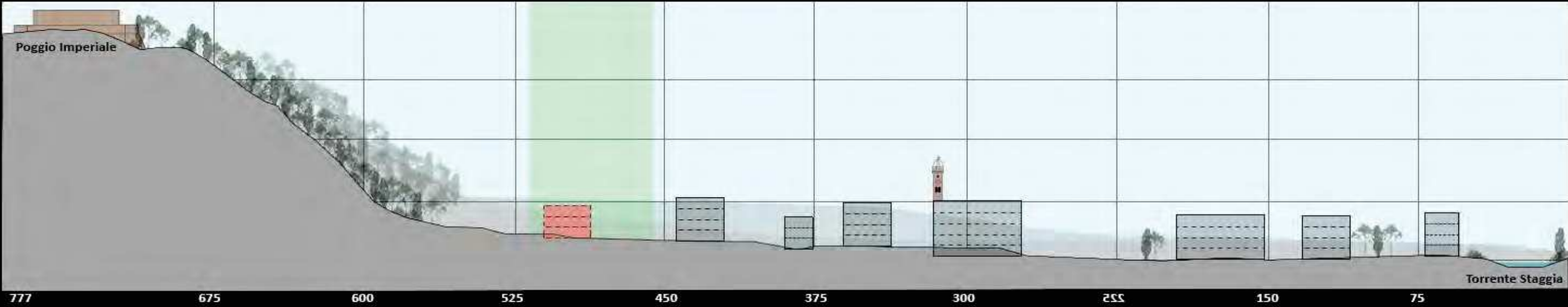
Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 11



Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto

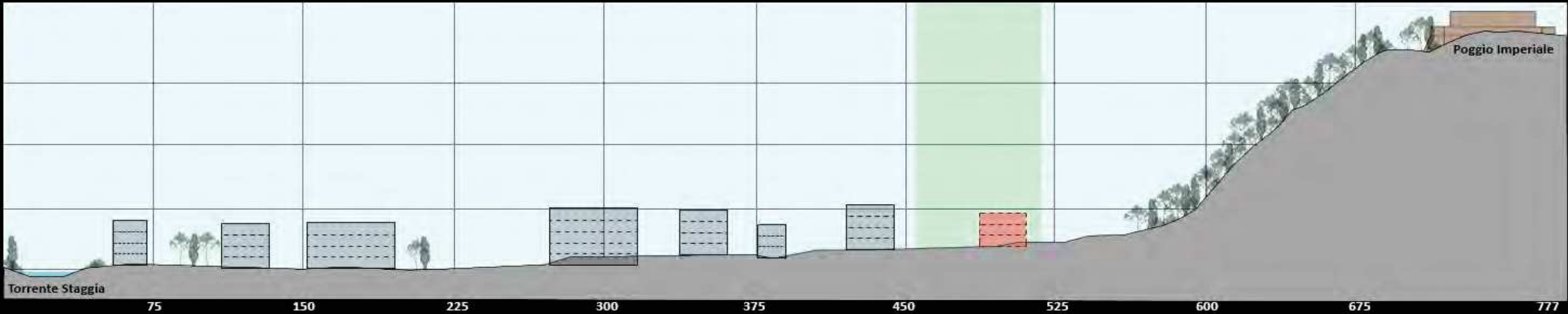


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni ’70/’80 e priva di valore architettonico e formale. In considerazione della scarsa qualità architettonica circostante, il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione dello spazio urbano; non è precluso l’uso di materiali specifici. In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde (bosco). Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (da destinare a percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione del parco fronte strada che assume il ruolo di vera e propria centralità con funzione anche di accesso alla collina di Poggio Imperiale. L’uso dei materiali delle pavimentazioni e l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare un progetto unitario degli spazi pubblici che connetta la fascia attrezzata retro con via Sangallo.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Lo spazio che permette allo sguardo l’affaccio dalla via Sangallo verso il rilievo boscato di Poggio Imperiale deve rimanere libero, completamente aperto e di consistenza unitaria; quindi non potranno essere realizzate recinzioni, siepi o alberature che dividano l’area con destinazione verde pubblico di pertinenza del comparto dall’area a verde pubblico esistente. La percezione del prato dal quale si staglia la massa boscata deve rimanere intatta. Possono essere sostituite le piante presenti, in caso di necessità. Per quanto riguarda il verde privato, la parte tra l’edificato e la massa di bosco deve rimanere fondamentalmente libera per “dare respiro” alla relazione prato-bosco; nella restante superficie potranno essere usate alberature a foglia caduca, di seconda e terza grandezza, che si distinguano visivamente dalla massa verde della Rocca, costituite, quindi da: *Fraxinus ornus*, *Acer campestre*, *Prunus amygdalus*, *Prunus persica*, *Prunus avium*.

COMUNE DI POGGIBONSI**PIANO OPERATIVO****Ambiti di rigenerazione urbana****U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR12 - Via Sangallo****QUADRO CONOSCITIVO**

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area affaccia su Via Sangallo e sul retro è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. L’edificato, di recente costruzione, è in buone condizioni, tuttavia risulta sottoutilizzato.
Superficie Territoriale	2369 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1 007mq Volume esistente: 4755 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l’emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via Sangallo. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo o intervento di rigenerazione ai sensi L.R: 65/14
Funzioni ammesse	Direzionale, Servizi, Residenziale compreso esercizi di vicinato (residenza fino a un massimo del 90% di sul). La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d’uso o aumento delle unità immobiliari. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.

Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 829 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra Rcop 30% La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.									
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.									
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada.</p> <p>Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito l'arretramento del costruito, favorendo le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde (bosco). Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso il volume dovrà essere ubicato perpendicolarmente a via Sangallo in modo da favorire le relazioni funzionali e percettive con la Fortezza.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>									
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Scheda Norma Comparto 1_AR12</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 3</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr></table>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi								
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3								
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3									

	<div>Pericolosità idraulica 1 - 2</div>	<div>Fattibilità idraulica 2</div>	
<div>Condizioni per la realizzazione</div> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.</p>			

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI



Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



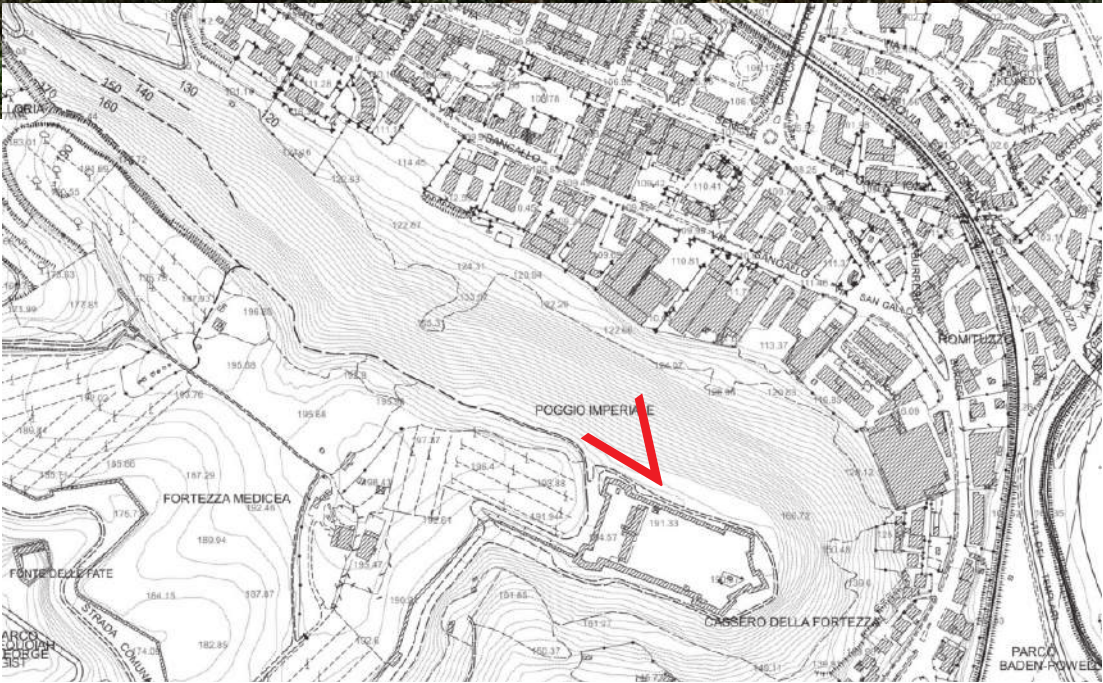
Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

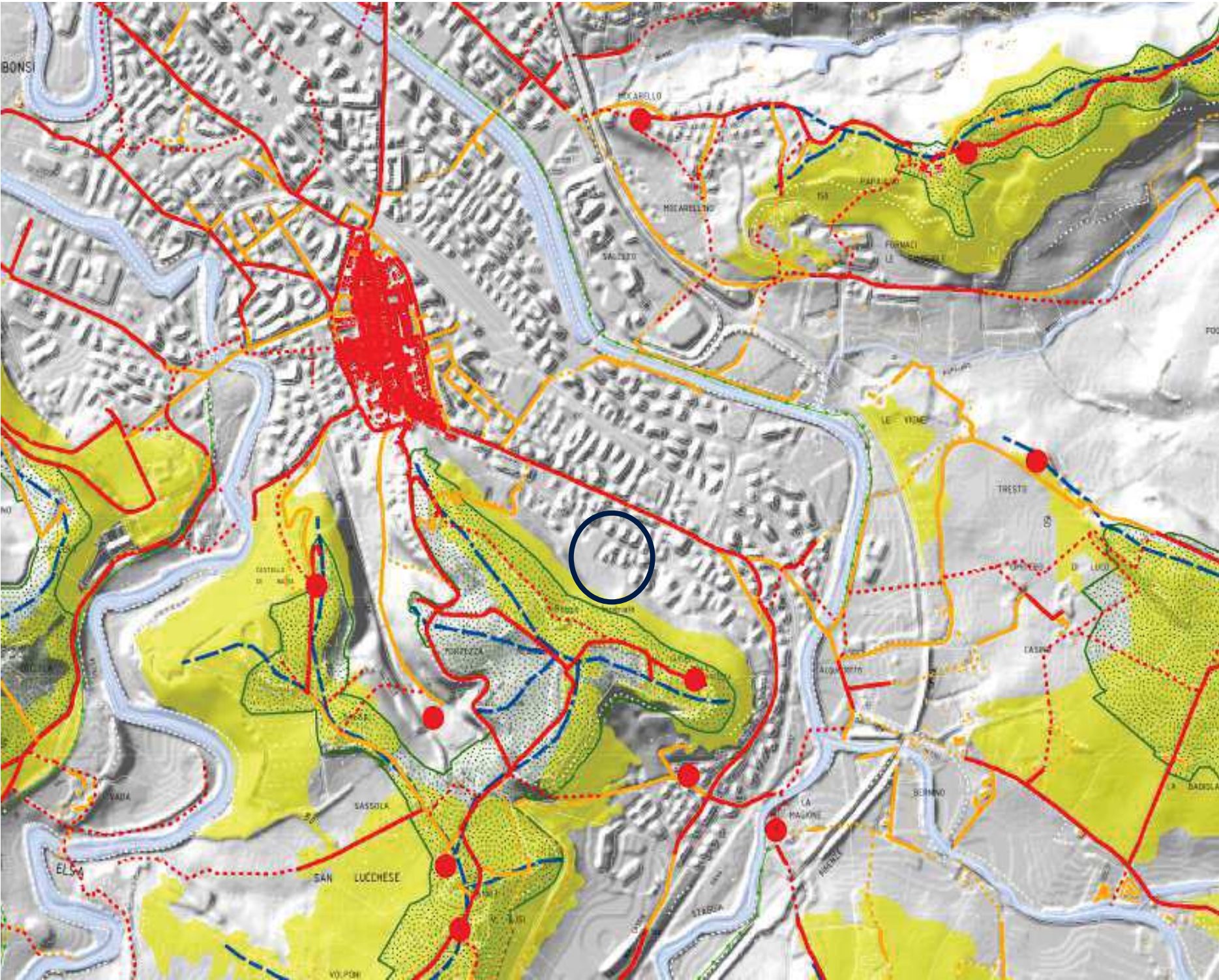


Documentazione fotografica- il contesto urbano dalla Fortezza



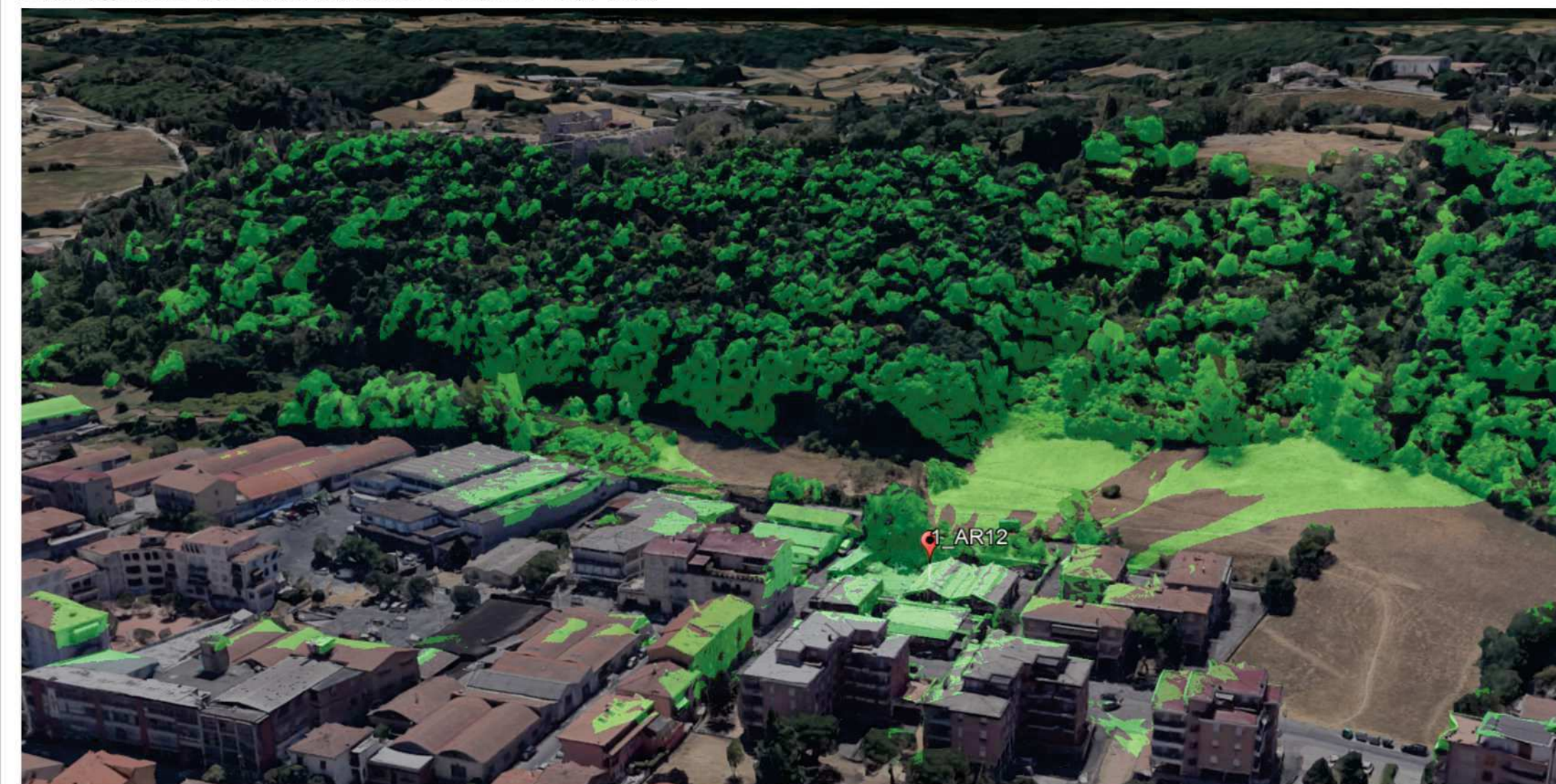
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- - - Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

Verifica intersivibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 12



Comparto visibile



Comparto non visibile

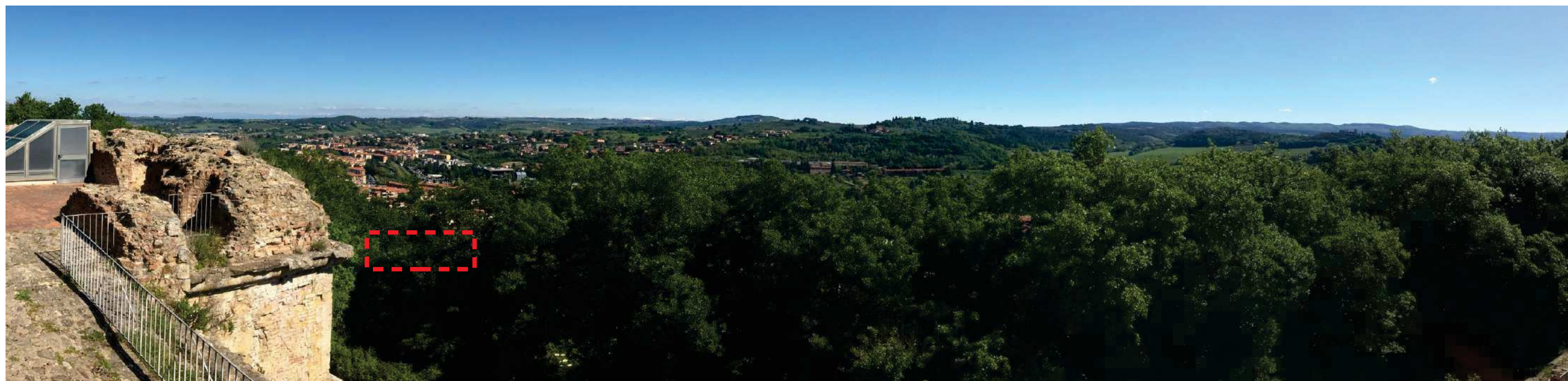
Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR12



Dal Castello di Strozza verso il comparto Scheda Norma1_AR 12



Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 12



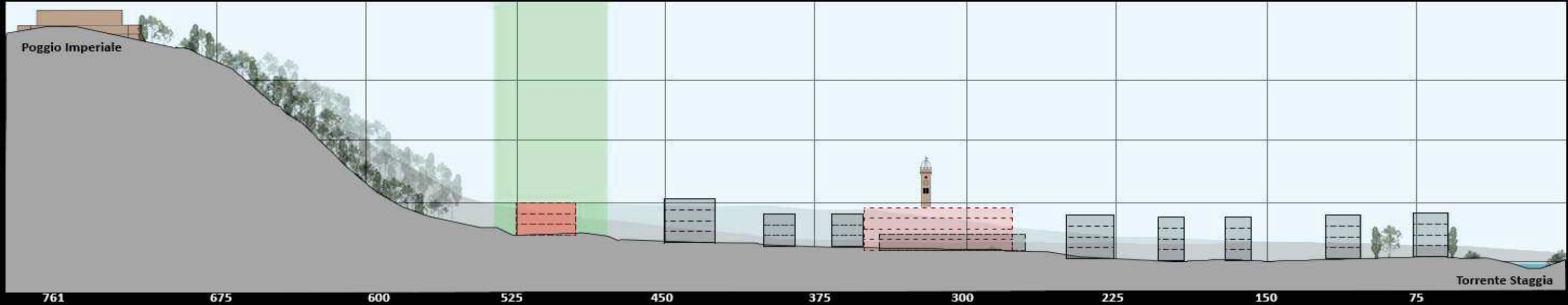
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione
- Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale B-B' del comparto e del contesto



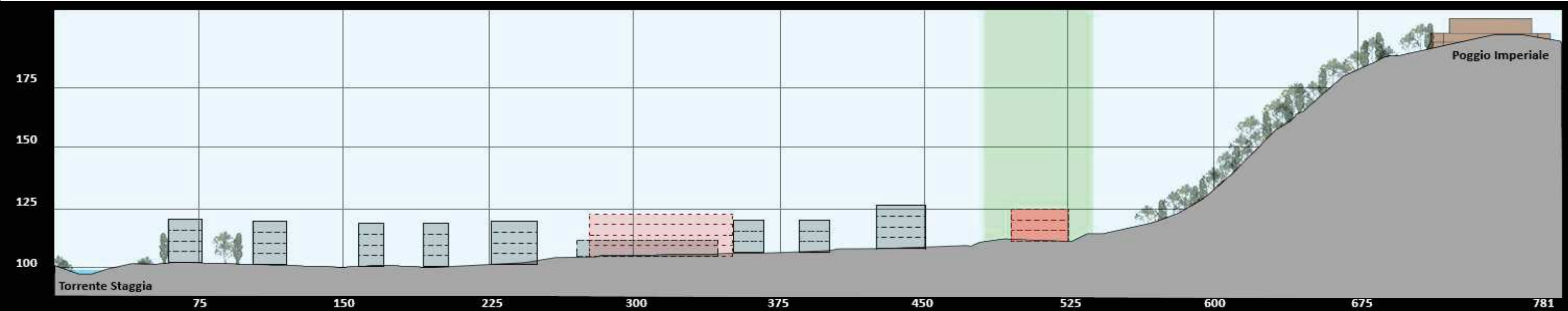
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



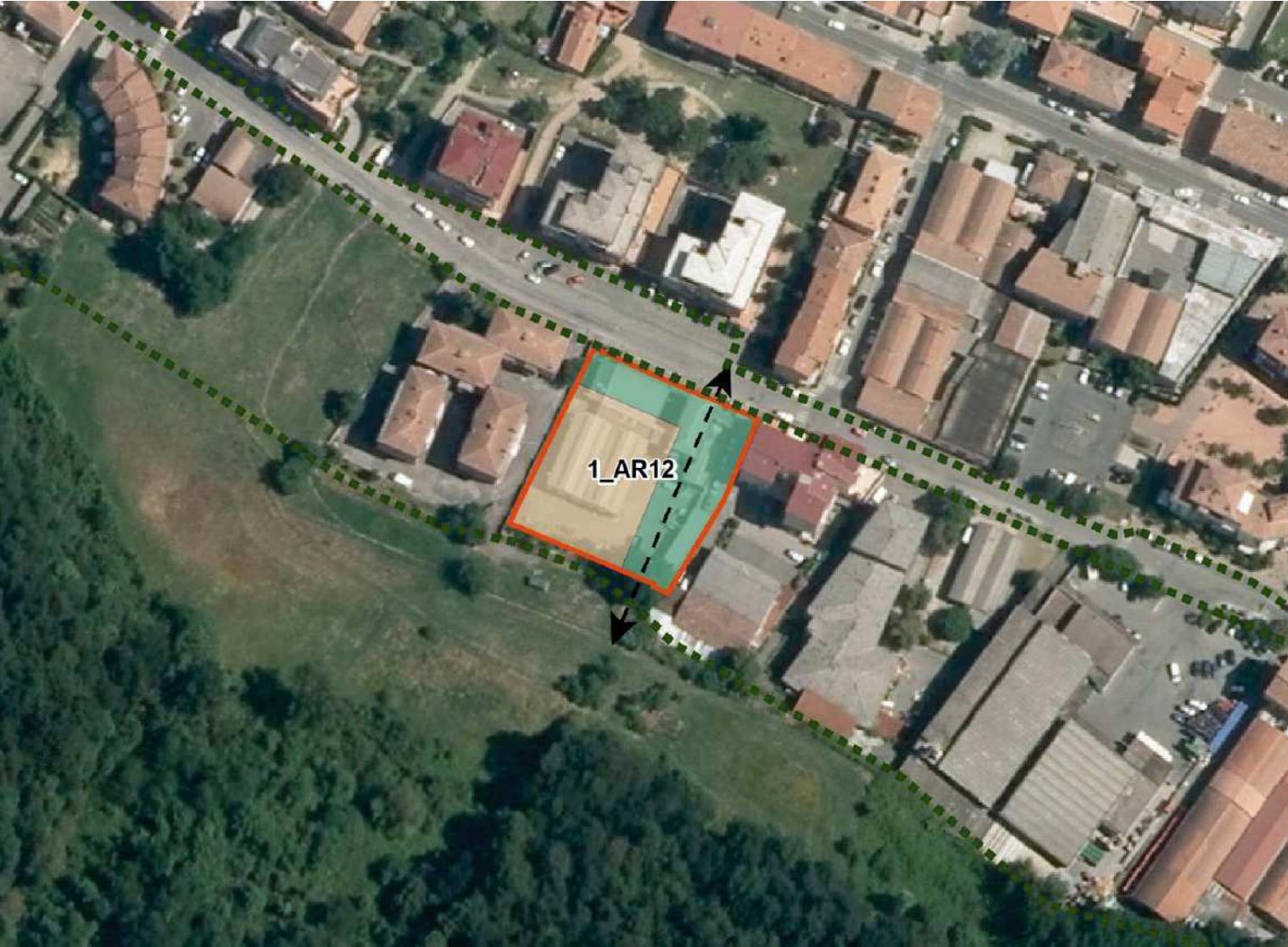
Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni ’70/’80 e priva di valore architettonico e formale. In considerazione della scarsa qualità architettonica circostante, il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione dello spazio urbano; non è precluso l’uso di materiali specifici. In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde (bosco). Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (da destinare a percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza. Per le aree pubbliche, con particolare attenzione a quelle fronte strada, dovranno essere previste soluzioni tali da garantire una coerenza progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via Sangallo.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La vista dalla Via Sangallo verso Poggio Imperiale deve essere lasciata libera al fine di mantenere la possibilità di percepire la relazione con il rilievo boscato, che si staglia su una superficie prativa. E’ necessario lasciare libero il lato sud, retrostante gli edifici per permettere la vista panoramica e lasciare tutto lo spazio possibile alla illuminazione. Con la stessa motivazione, per le altre superfici destinate a verde si ritiene opportuno orientarsi verso la scelta di alberi a foglia caduca, di dimensioni che non eccedano la seconda grandezza, con portamento da ovale a fastigiato non stretto. Le specie scelte dovranno rifarsi a quelle già presenti nell’intorno, in particolare nell’area boscata vicina, senza, tuttavia, “copiarne” l’effetto, perché Poggio Imperiale dovrà risultare riconoscibile, anche dalla vista aerea. Si suggerisce, a titolo esemplificativo, l’uso di alcune specie autoctone con portamento espanso e foglia leggera, come l’orniello (Fraxinus ornus), il sorbo, l’acero campestre (Acer campestre), il Carpino (Ostrya carpinifolia).

COMUNE DI POGGIBONSI**PIANO OPERATIVO****Ambiti di rigenerazione urbana****U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.13 - Via Sangallo****QUADRO CONOSCITIVO**

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area affaccia su Via Sangallo e sul retro è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi Il comparto è interessato da volumi a carattere prevalentemente commerciali-artigianali. In corrispondenza del fronte strada, esterno al comparto, è presente un edificio con il quale il progetto dovrà relazionarsi.
Superficie Territoriale	3751 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1983 mq Volume esistente: 11804 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualficazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l’emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via Sangallo. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PUC o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14.
Funzioni ammesse	Direzionale, Servizi, Residenziale compreso esercizi di vicinato (residenza fino a un massimo del 90% della SUL). La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.

Interventi ammessi	<p>Fino alla ristrutturazione urbanistica.</p> <p>In assenza di PUC o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Ut: 0,35 mq/mq, pari a 1313 mq di SUL</p> <p>Hmax: fino a 3 piani fuori terra</p> <p>Rcop 30%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada, nonché in stretta relazione con il sistema del verde collegato al comparto AR14.</p> <p>Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda.</p> <p>Nell'organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito l'arretramento del costruito, favorendo le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde(bosco). Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso il volume dovrà essere ubicato in corrispondenza dell'edificio esistente al fine di instaurare libere visuali verso la Fortezza. Dovrà essere creata un'area a verde in aderenza al comparto AR14</p> <p>Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p>

**Geologia/idraulica:
Comparto 1_AR13**

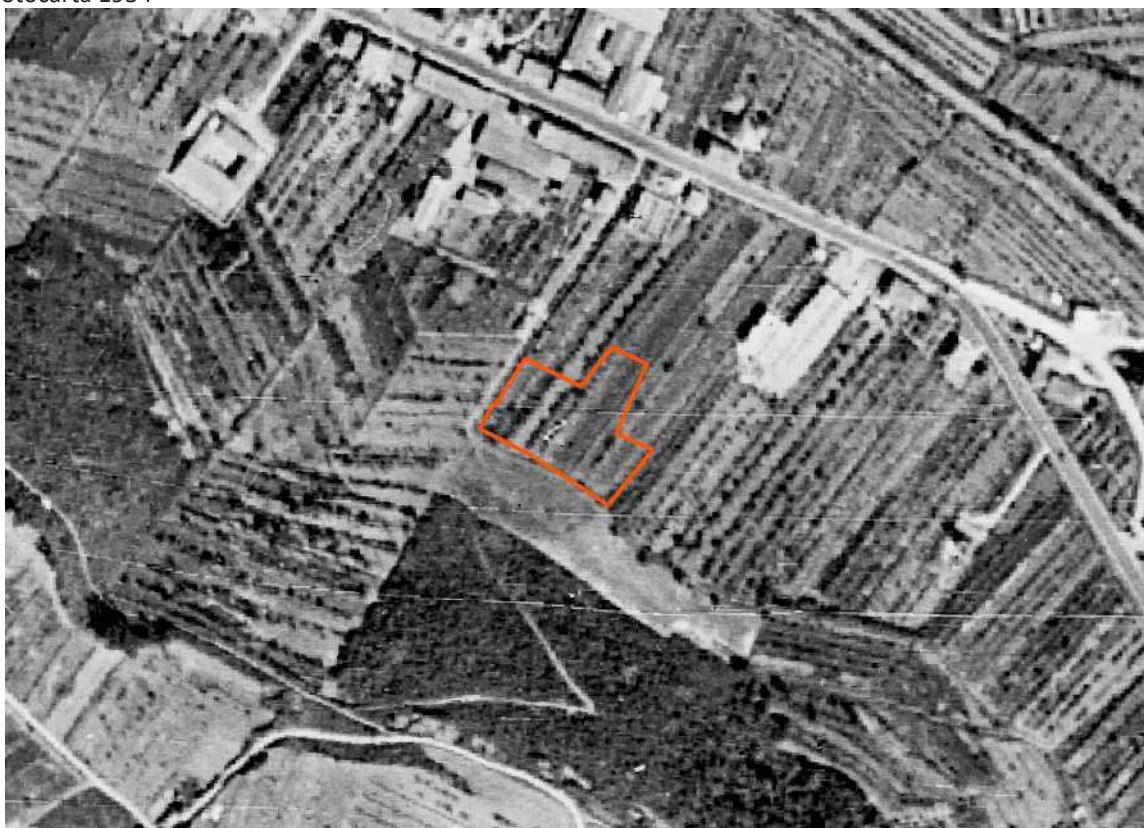
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



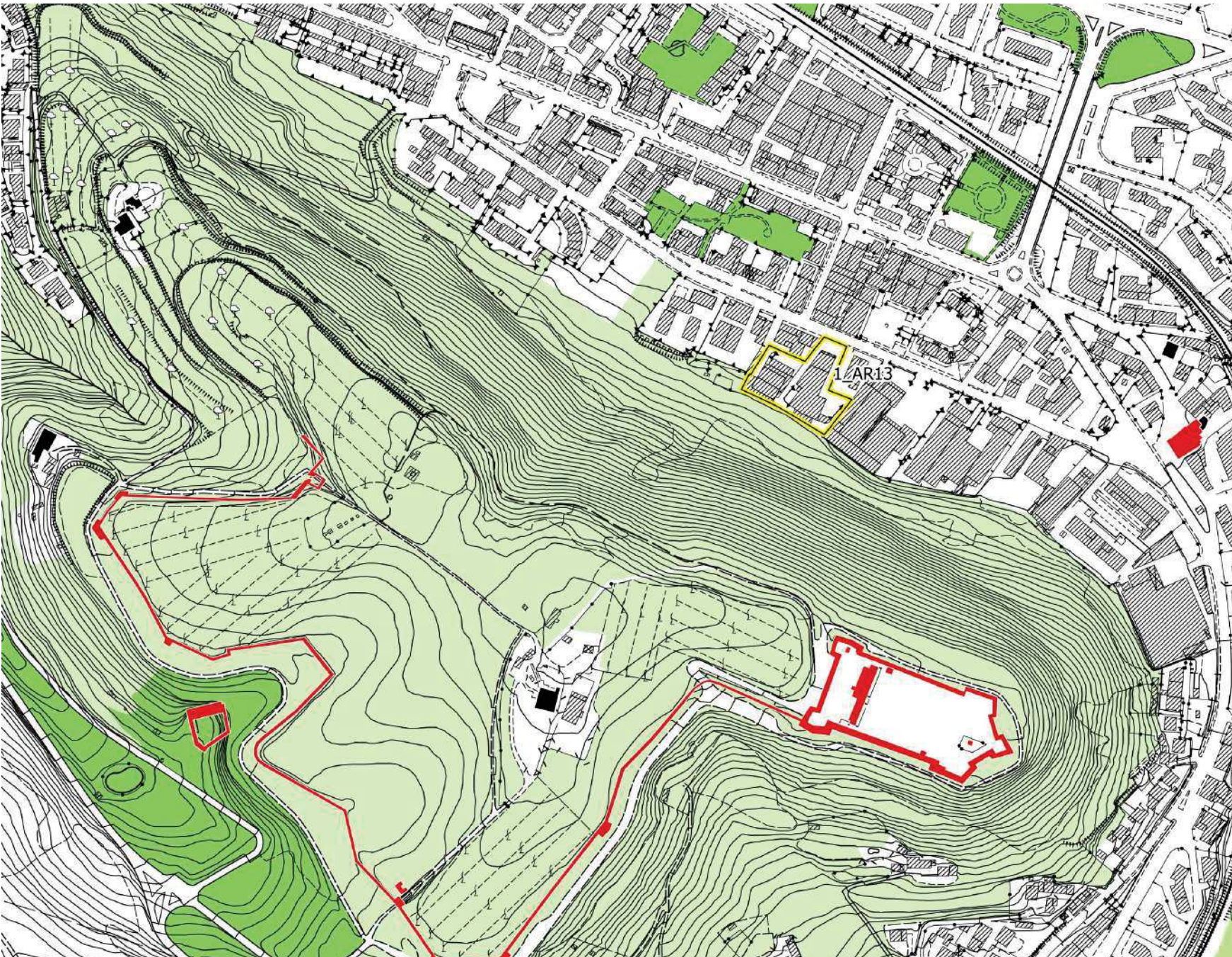
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto

Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto 1_AR13
- parco urbano della Fortezza
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



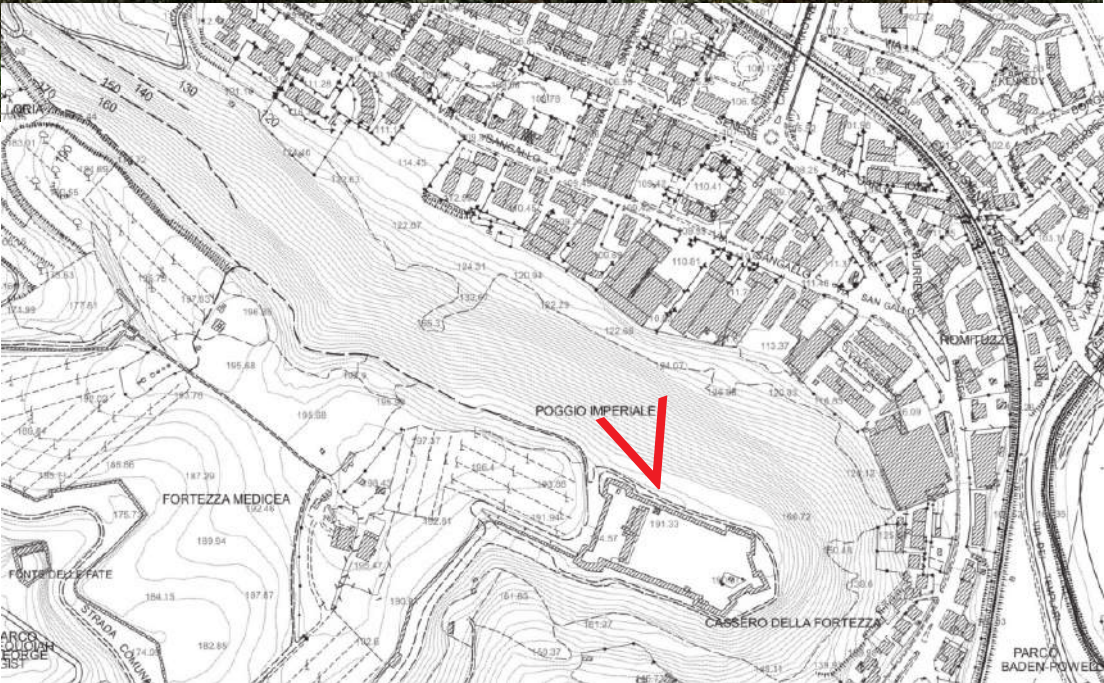
Documentazione fotografica



Documentazione fotografica

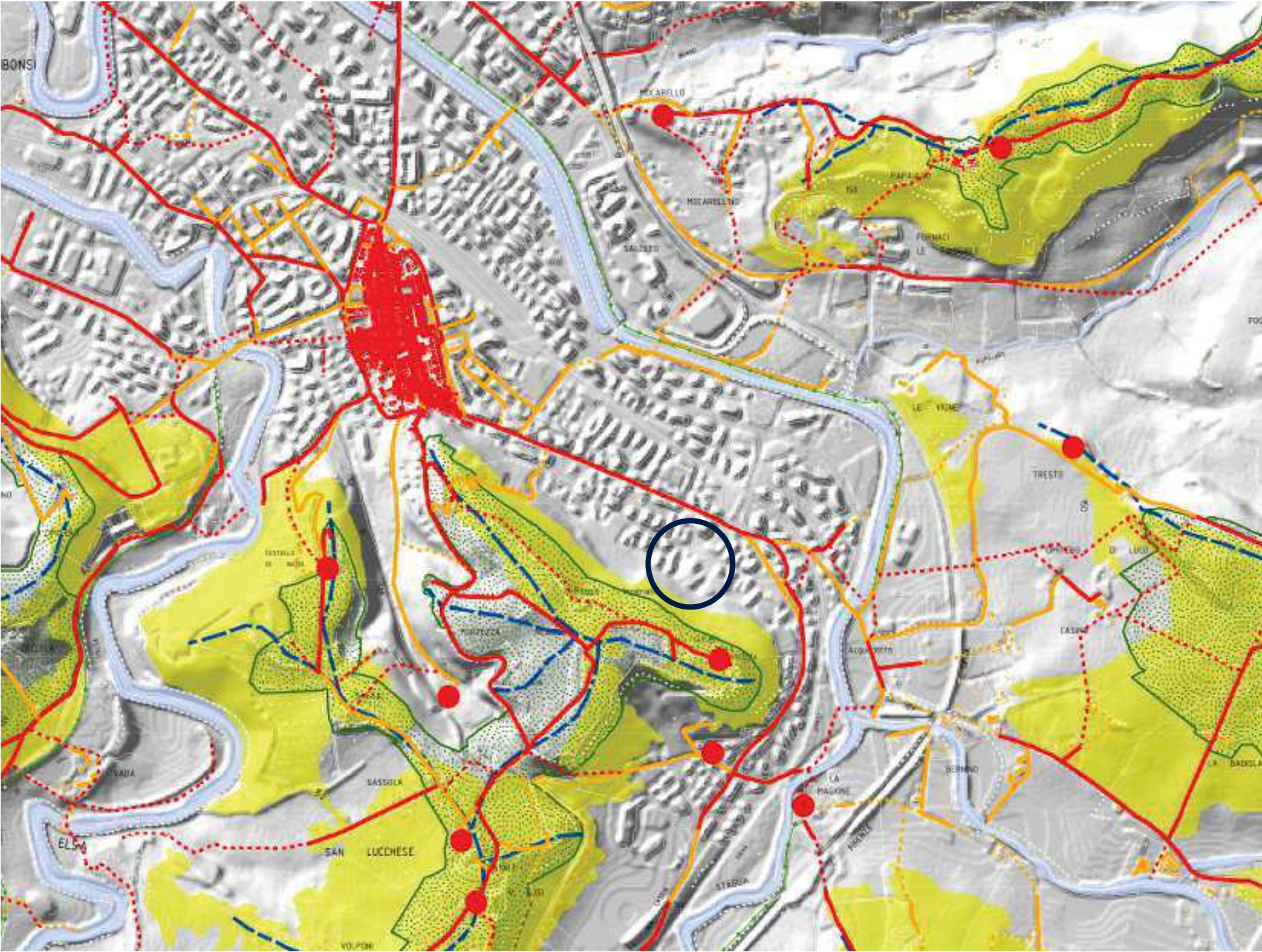


Documentazione fotografica- il contesto urbano dalla Fortezza



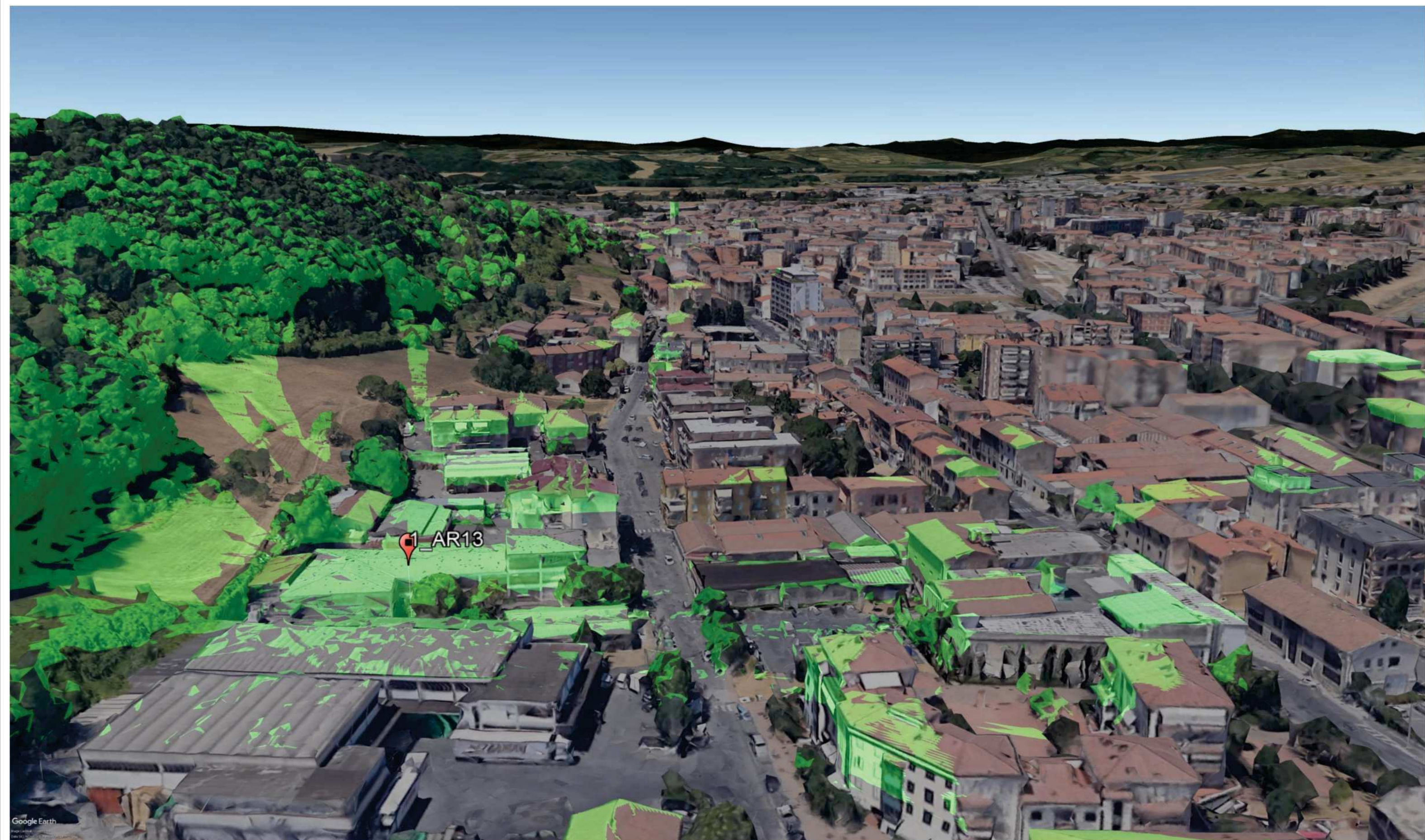
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



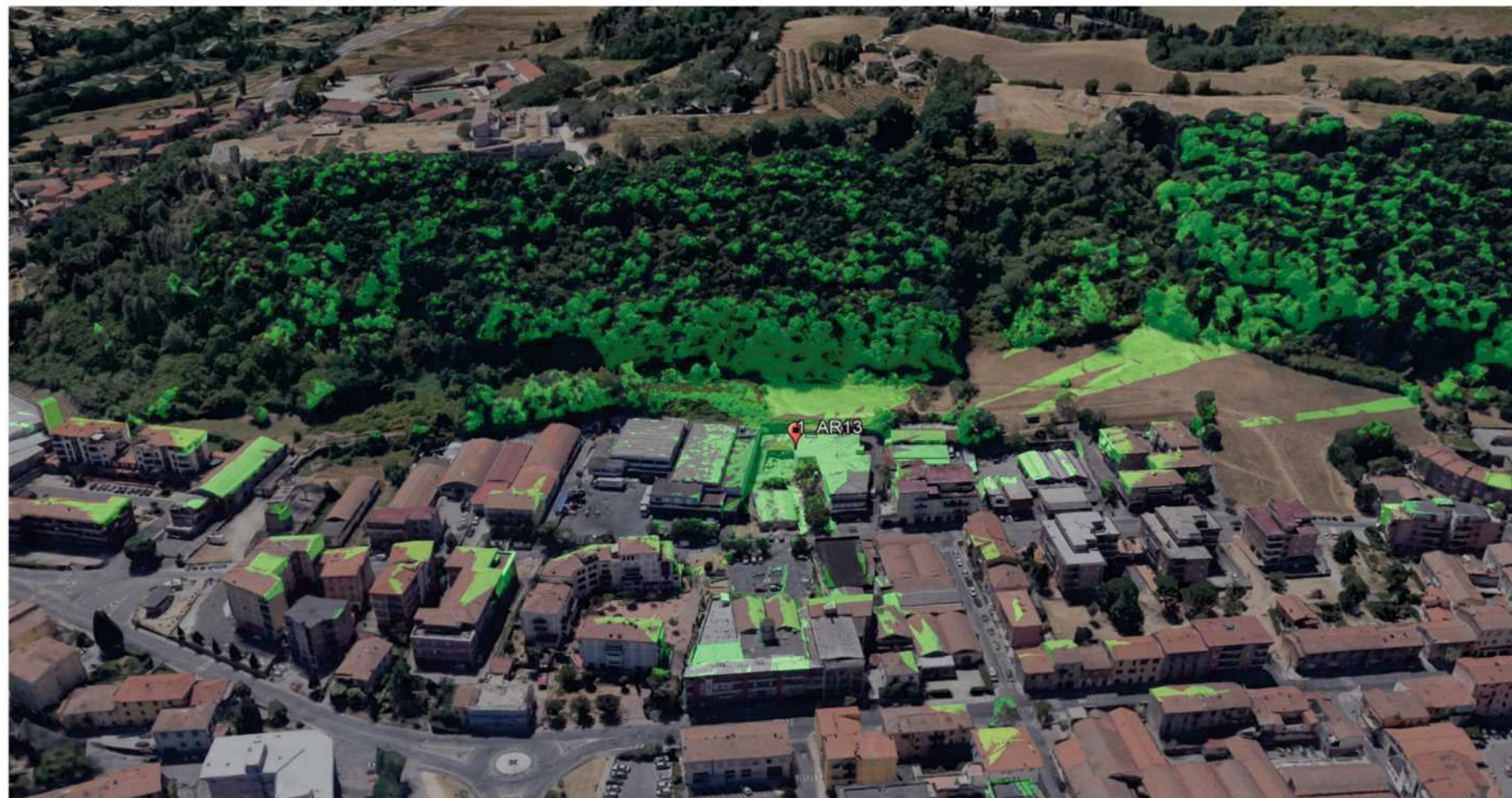
- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- - - Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

Verifica intersvisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max

Verifica interscambiabilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 13



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR13



Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 13



Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 13



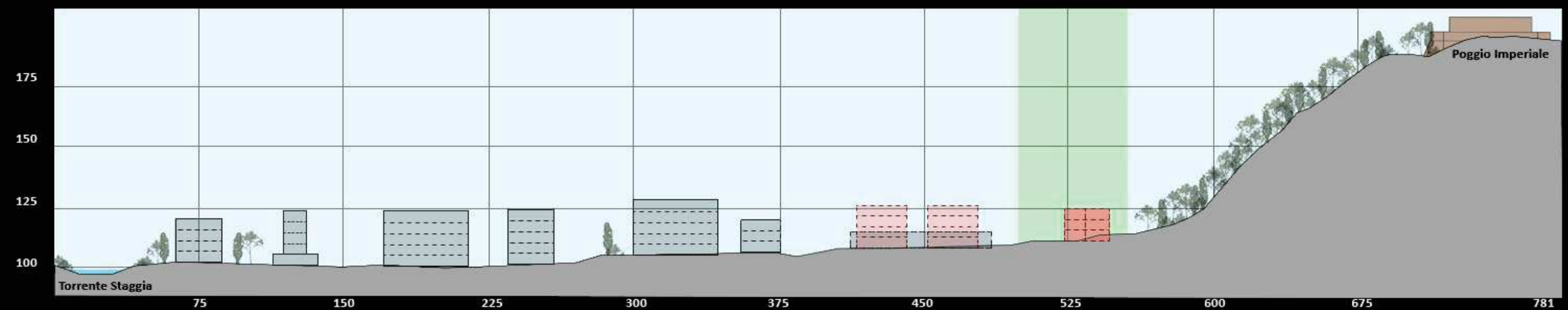
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



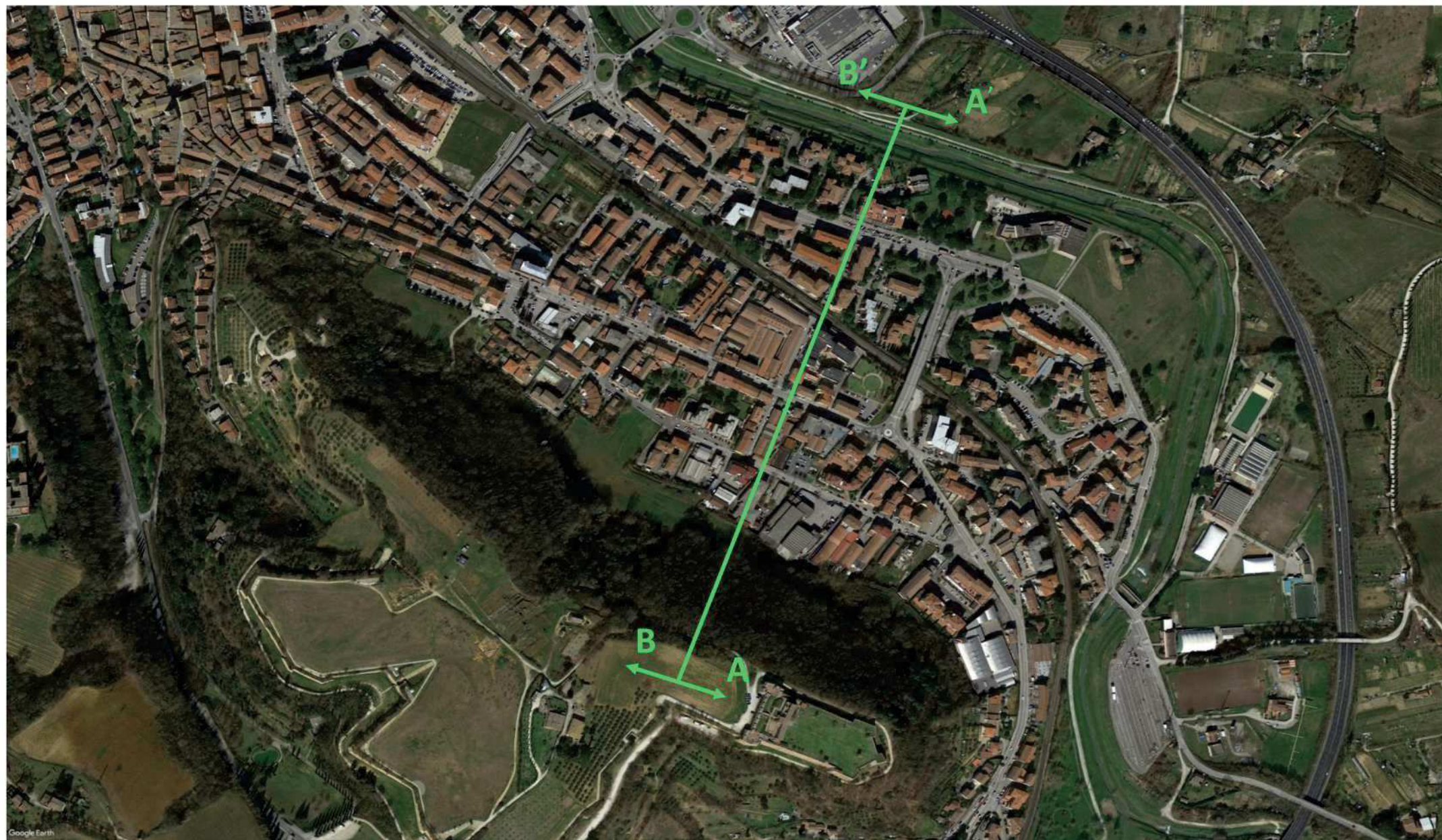
Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



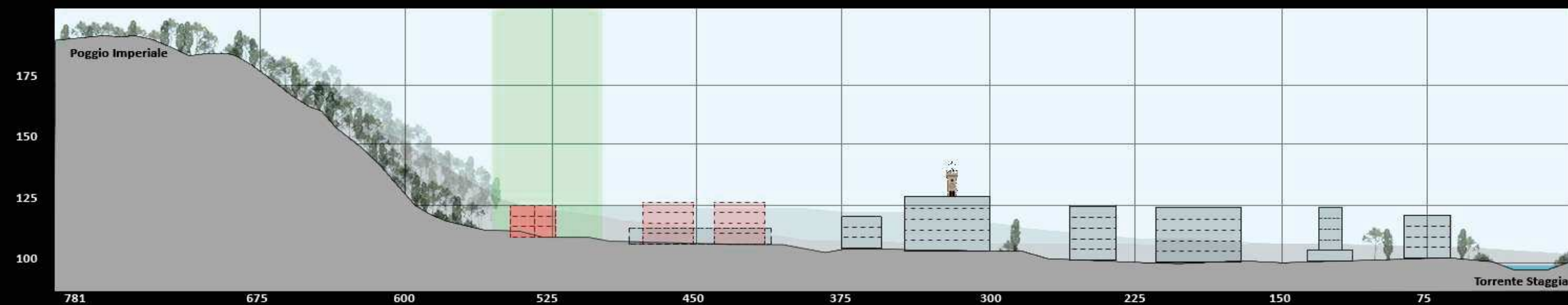
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione
- Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale B-B' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni ’70/’80 e priva di valore architettonico e formale. In considerazione della scarsa qualità architettonica circostante, il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione dello spazio urbano; non è precluso l’uso di materiali specifici. In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde (bosco). Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (da destinare a percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza. Per le aree pubbliche, con particolare attenzione a quelle fronte strada, dovranno essere previste soluzioni tali da garantire una coerenza progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via Sangallo.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Si propone di lasciare libera la vista verso sud, che si affaccia sul rilievo boscato di Poggio Imperiale, qui presente nella componente più fitta staccato da una breve superficie a prato, per permetterne la visione panoramica e per lasciare tutto lo spazio possibile alla illuminazione. Con la stessa motivazione, per le altre superfici destinate a verde si ritiene opportuno orientarsi verso la scelta di alberi a foglia caduca, di dimensioni che non eccedano la seconda grandezza, data l’incombenza del bosco, posto superiormente. Le specie scelte dovranno rifarsi a quelle già presenti nell’intorno, in particolare nell’area boscata vicina, senza, tuttavia, “copiarne” l’effetto, perché Poggio Imperiale dovrà risultare riconoscibile, anche dalla vista aerea. Si suggerisce, a titolo esemplificativo, l’uso di alcune specie autoctone con portamento espanso e foglia leggera, come l’orniello (*Fraxinus ornus*), il sorbo, l’acero campestre (*Acer campestre*), il Carpino (*Ostrya carpinifolia*). Si prescrive l’eliminazione preliminare, con tutti gli accorgimenti fitosanitari di legge, di tutti gli individui attualmente presenti di ailanto (*Ailanthus altissima*), una specie fortemente infestante che danneggia gli ecosistemi ed il paesaggio.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR14 - Via Sangallo</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area affaccia su Via Sangallo e sul retro è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Gli edifici sottoutilizzati, non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	8626 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 5134 mq Volume esistente: 38250 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riquilificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l’emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via Sangallo. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	Intervento di rigenerazione ai sensi art. 125 L.R. 65/14 in conformità all’Atto di ricognizione approvato con DCC n. 21/2017.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale e Servizi (solo al piano terreno). Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie

Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Recupero della SUL esistente legittima con possibilità di incremento percentuale fino ad un massimo del 35%.</p> <p>Hmax: fino a 4 piani fuori terra</p> <p>Rcop 35%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>Dovranno essere garantiti gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68. L'attuazione di incrementi premiali di SUL determina una maggiorazione pari al 50% della quota di standard rispetto alla dotazione minima sopra indicata.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati in posizione arretrata rispetto al fronte strada, lungo il quale si dovranno sviluppare prevalentemente le aree destinate a standard urbanistici, prevedendo anche la possibilità di un accesso all'area verde limitrofa alla Fortezza Medicea.</p> <p>La progettazione dovrà configurarsi organica e unitaria e garantire almeno i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'assetto urbanistico di progetto dovrà tener conto delle relazioni funzionali e percettive con il comparto di rigenerazione adiacente, al fine di promuovere soluzioni unitarie e organiche sotto gli aspetti della morfologica e dell'allineamento dei corpi edilizi, della disposizione delle aree pubbliche e degli standard, dei collegamenti con i percorsi e le infrastrutture di mobilità. - l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il comparto e la Rocca sovrastante, tutelando i rapporti di reciproca intervisibilità; - la salvaguardia delle visuali panoramiche e dei i varchi inedificati di connessione funzionale; - la permanenza e l'implementazione delle connessioni ecologiche in quanto rappresentano le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra il contesto urbanizzato e non. Sono da evitare saldature percettive, ambientali e funzionali attraverso l'individuazione di corridoi di relazione che devono essere mantenuti, salvaguardati e implementati al fine di rispettare la morfologia e il contesto paesaggistico. - la tipologia edilizia dei nuovi volumi dovrà essere improntata alla semplicità, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo; sono da privilegiare soluzioni di coperture piane verdi/inerbite e/o terrazze verdi. - l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche che rispettino il contesto paesaggistico circostante. Evitare la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde. - l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia. - le soluzioni progettuali dovranno dialogare con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione a verde; - la valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la progettazione e l'implementazione della dotazione di standard, nonché il collegamento funzionale con la rete di mobilità urbana, con particolare riferimento a quella ciclopedonale. <p>(Scheda n. 1 Atto di ricognizione approvato con DCC n. 21/2017).</p>

Condizioni alla trasformazione

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma.

Geologia/idraulica:
Comparto 1_AR14

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1 - 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR15 - Via Sangallo</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area affaccia su Via Sangallo e sul retro è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza. L’edificio risulta sottoutilizzato. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Il comparto è interessato da volumi a carattere prevalentemente commerciali-artigianali, che nel tempo hanno saturato il lotto. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	2058 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1514mq Volume esistente: 7 901 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l’emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via Sangallo. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	Intervento di rigenerazione ai sensi art. 125 L.R. 65/14 in conformità all’Atto di ricognizione approvato con DCC n. 21/2017.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale e Servizi (solo al piano terreno). Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.

Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Recupero della SUL esistente legittima con possibilità di incremento percentuale fino ad un massimo del 35%.</p> <p>Hmax: fino a 4 piani fuori terra</p> <p>Rcop 35%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>Dovranno essere garantiti gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68. L'attuazione di incrementi premiali di SUL determina una maggiorazione pari al 50% della quota di standard rispetto alla dotazione minima sopra indicata.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati in posizione arretrata rispetto al fronte strada, lungo il quale si dovranno sviluppare prevalentemente le aree destinate a standard urbanistici, prevedendo anche la possibilità di un accesso all'area verde limitrofa alla Fortezza Medicea.</p> <p>La progettazione dovrà configurarsi organica e unitaria e garantire almeno i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'assetto urbanistico di progetto dovrà tener conto delle relazioni funzionali e percettive con il comparto di rigenerazione adiacente, al fine di promuovere soluzioni unitarie ed organiche sotto gli aspetti della morfologica e dell'allineamento dei corpi edilizi, della disposizione delle aree pubbliche e degli standard, dei collegamenti con i percorsi e le infrastrutture di mobilità. - l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il comparto e la Rocca sovrastante, tutelando i rapporti di reciproca intervisibilità; - la salvaguardia delle visuali panoramiche e dei i varchi inedificati di connessione funzionale; - la permanenza e l'implementazione delle connessioni ecologiche in quanto rappresentano le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra il contesto urbanizzato e non. Sono da evitare saldature percettive, ambientali e funzionali attraverso l'individuazione di corridoi di relazione che devono essere mantenuti, salvaguardati ed implementati al fine di rispettare la morfologia e il contesto paesaggistico. - la tipologia edilizia dei nuovi volumi dovrà essere improntata alla semplicità, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo; sono da privilegiare soluzioni di coperture piane verdi/inerbite e/o terrazze verdi. - l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche che rispettino il contesto paesaggistico circostante. Evitare la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde. - l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia. - le soluzioni progettuali dovranno dialogare con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione a verde; - la valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la progettazione e l'implementazione della dotazione di standard, nonché il collegamento funzionale con la rete di mobilità urbana, con particolare riferimento a quella ciclopedonale. <p>(Scheda n. 1 Atto di ricognizione approvato con DCC n. 21/2017).</p>

Condizioni alla trasformazione

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Geologia/idraulica:
Comparto 1_AR15

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1 - 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
U.T.O.E. 1	Scheda Norma Comparto 1_AR16 - Via Sangallo
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area affaccia su Via Sangallo, è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza ed è prospiciente l’incrocio tra via Senese e Via Sangallo. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado. Sull’area vi sono degli edifici connotati da degrado urbanistico, edilizio e socio-economico. E’ presente un a torre rudere che rappresenta un elemento di carattere testimoniale
Superficie Territoriale	4795 mq Sub-comparto A: 3498 mq Sub-comparto B: 1297 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1845 mq Sub-comparto A: 1072 mq Sub-comparto B: 773 mq Volume esistente: 12058 mc Sub-comparto A: 5377 mq Sub-comparto B: 6681 mq La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualficazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l’emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via Sangallo. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PUC o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14 articolato in subcomparti funzionali
Funzioni ammesse	Commerciale Direzionale, Servizi, Residenziale (residenza fino a un massimo del 90% di sul).

	<p>La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista.</p> <p>Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.</p>
Interventi ammessi	<p>Fino alla ristrutturazione urbanistica.</p> <p>In assenza di PUC o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Ut: 0,35 mq/mq, pari a 1678 mq di SUL</p> <p>Hmax: fino a 3 piani fuori terra</p> <p>Rcop 30%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada. Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantito l'arretramento del costruito, favorendo le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde(bosco), nonché valorizzare, all'interno dell'area a verde, l'elemento testimoniale della torre ex fornace. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso i nuovi edifici dovranno prevedere un'articolazione dei volumi in sezione (gradoni-varchi-logge), in modo da favorire le relazioni funzionali e percettive con la Fortezza.</p> <p>Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p>
	<p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>

Condizioni alla trasformazione	Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma												
	Geologia/idraulica: Comparto 1_AR16 a												
	<table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 1 - 3</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 1 - 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1 - 3	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	
	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi										
	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1 - 3										
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2												
Condizioni per la realizzazione													
La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.													

	Comparto 1_AR16 b												
	<table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 1 - 3</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 1 - 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1 - 3	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	
	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi										
	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1 - 3										
	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3											
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2												
Condizioni per la realizzazione													
La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale.													
La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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 a													

	<p>calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.</p>
--	--

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

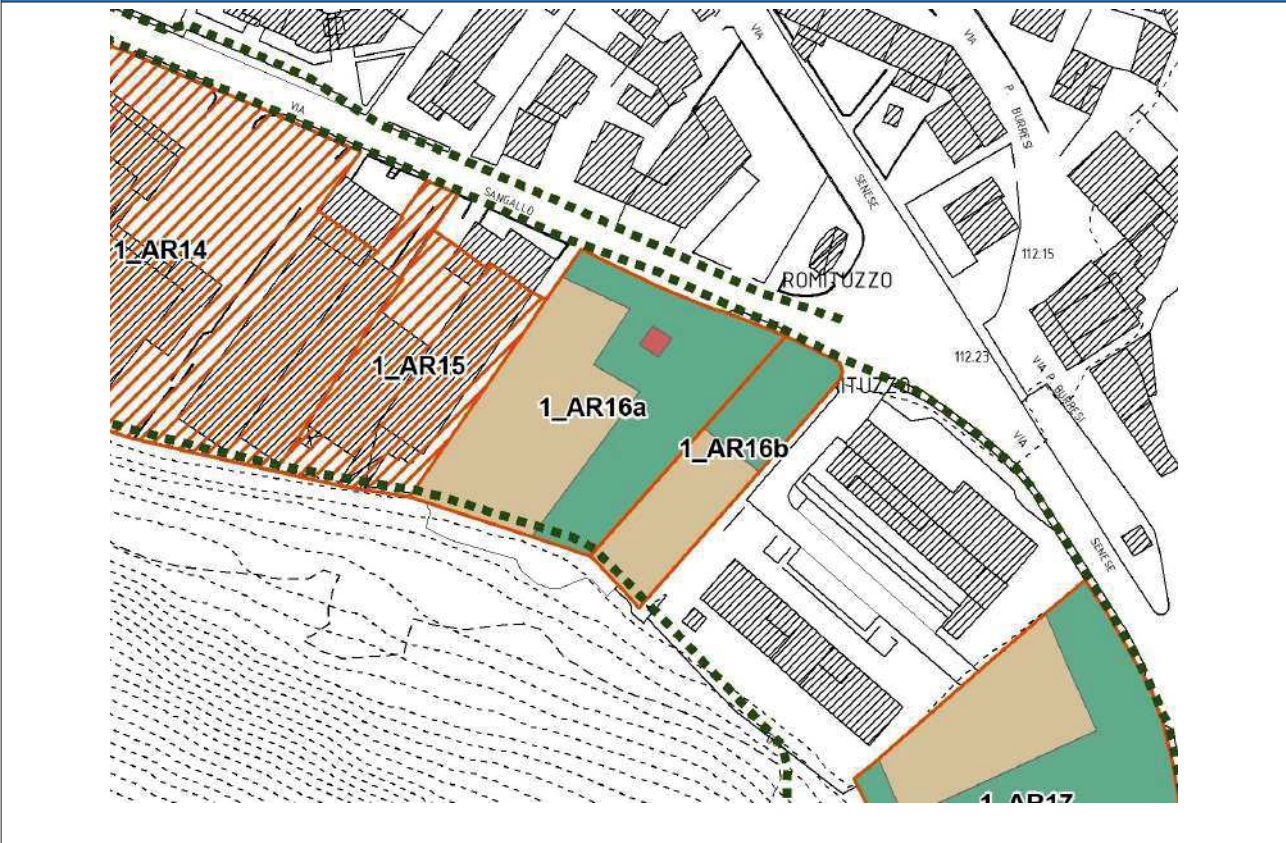
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



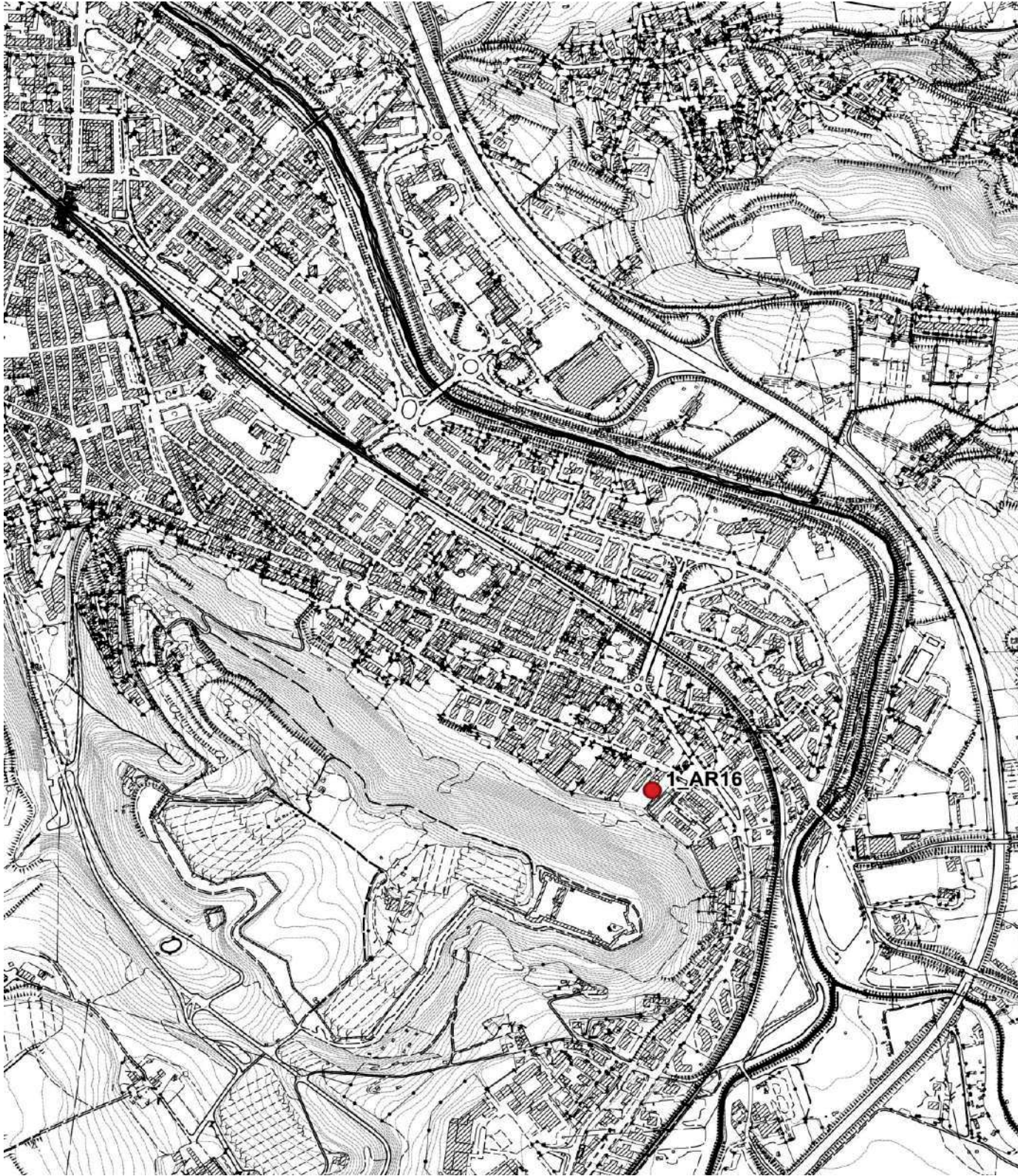
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



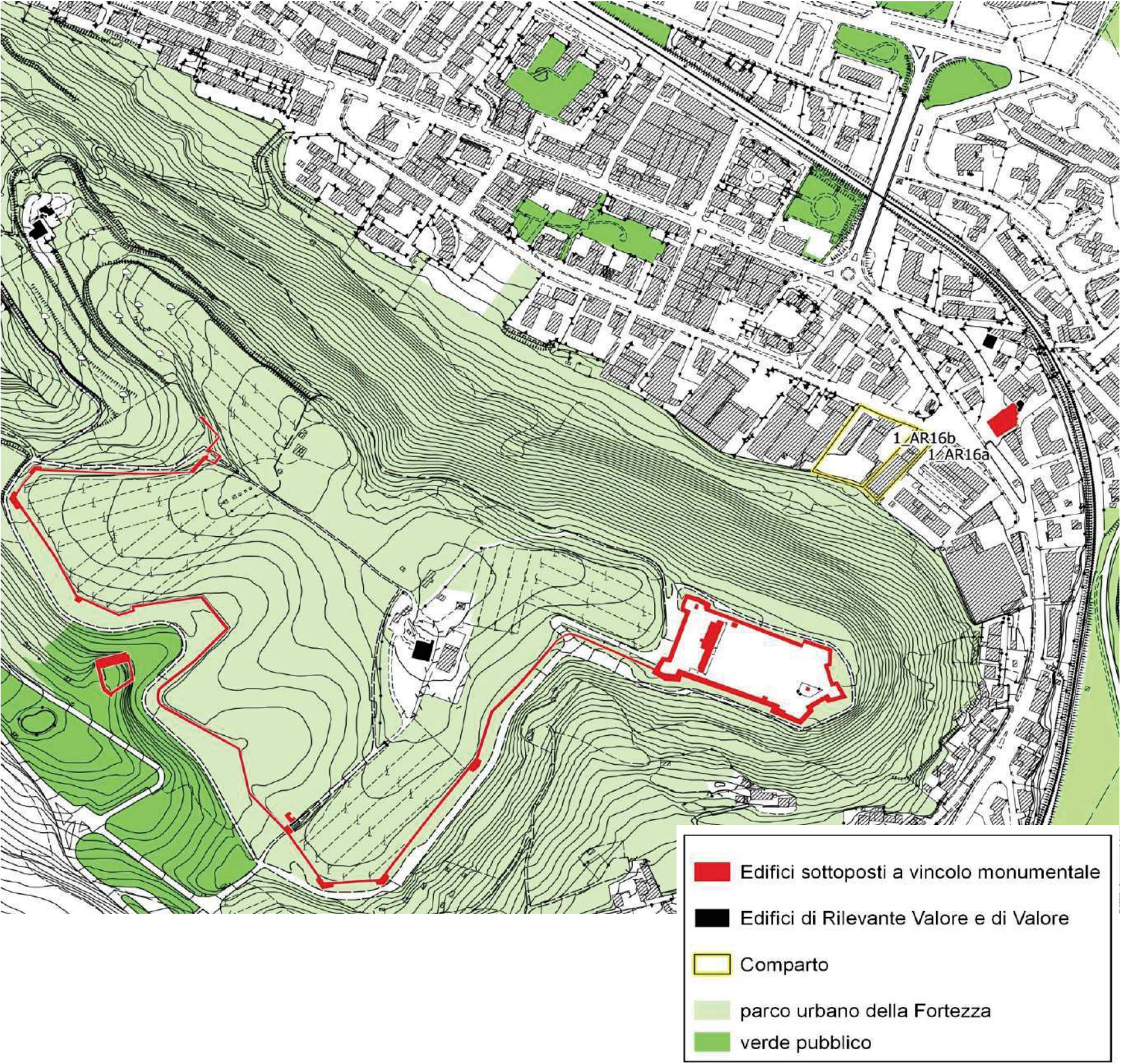
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.16 - Via Sangallo

Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica



Documentazione fotografica

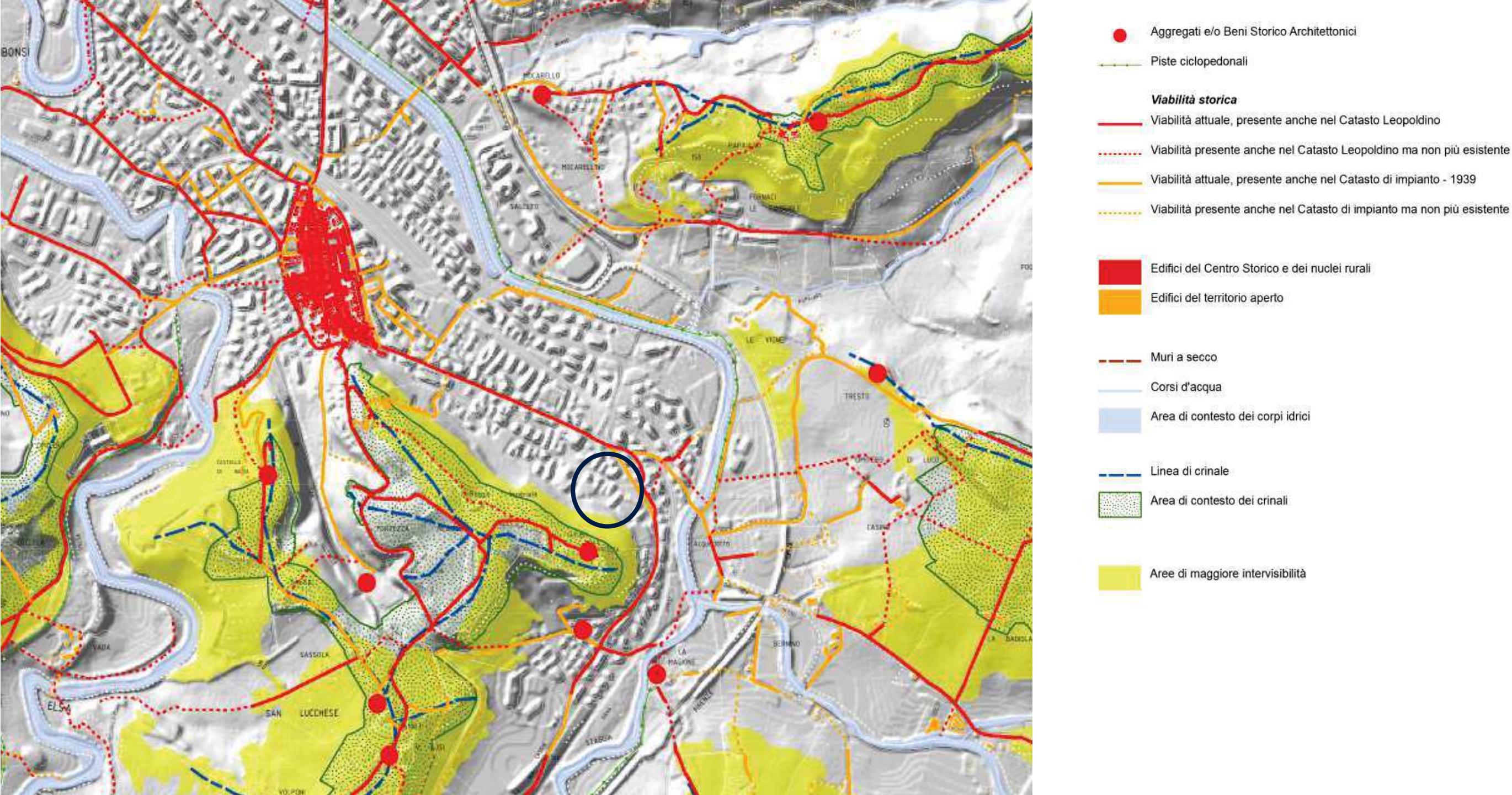


Documentazione fotografica- il contesto urbano dalla Fortezza



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



Verifica intervisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max





Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 16



 Comparto visibile

 Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR16



Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 16



Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 16



Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale **A-A'** del comparto e del contesto

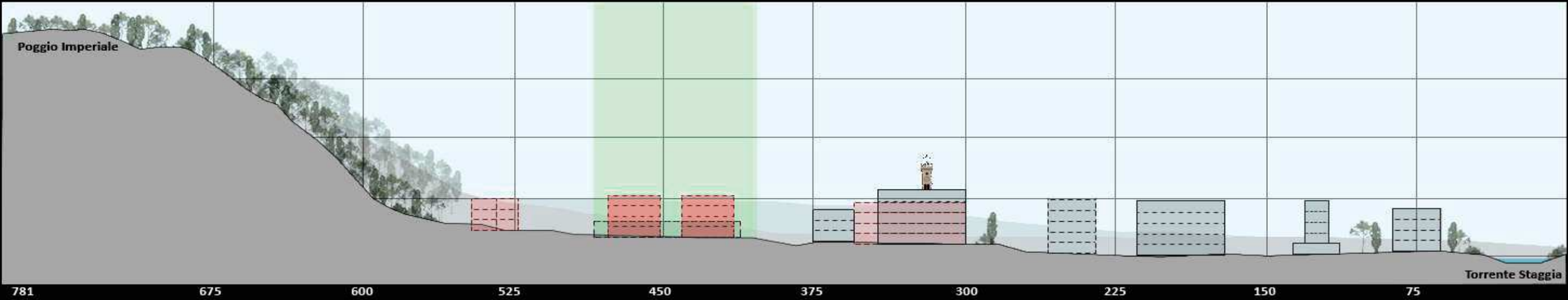


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione
 - Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni ’70/’80 e priva di valore architettonico e formale. All’interno del comparto è presente un manufatto industriale di interesse testimoniale (fornace “a torre”) allo stato di rudere, che può essere recuperato e valorizzato all’interno della sistemazione complessiva del comparto. In considerazione della scarsa qualità architettonica circostante, il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione dello spazio urbano; non è precluso l’uso di materiali specifici.

In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde (bosco).

Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (da destinare a percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza. Per le aree pubbliche, con particolare attenzione a quelle fronte strada e di relazione con la piazza esistente antistante (piazza Romituzzo), dovranno essere previste soluzioni tali da garantire una coerenza progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via Sangallo.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La progettazione degli spazi verdi sia pubblici che privati deve lasciare libera la vista dalla Via Sangallo verso Poggio Imperiale, al fine di mantenere la possibilità di percepire la relazione con il rilievo boscato, che si staglia su una superficie prativa. E’ necessario lasciare libero il lato sud, retrostante gli edifici per permettere la vista panoramica e lasciare tutto lo spazio possibile alla illuminazione. Con la stessa motivazione, per le altre superfici destinate a verde si ritiene opportuno orientarsi verso la scelta di alberi a foglia caduca, di dimensioni che non eccedano la seconda grandezza, con portamento da ovale a fastigiato non stretto. Le specie scelte dovranno rifarsi a quelle già presenti nell’intorno, in particolare nell’area boscata vicina, senza, tuttavia, “copiarne” l’effetto, perché Poggio Imperiale dovrà risultare riconoscibile, anche dalla vista aerea. Si suggerisce, a titolo esemplificativo, l’uso di alcune specie autoctone con portamento espanso e foglia leggera, come l’orniello (*Fraxinus ornus*), il sorbo, l’acero campestre (*Acer campestre*), il Carpino (*Ostrya carpinifolia*).

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR17 - Via San Senese</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area affaccia su Via Senese, è in connessione con la fascia boscata del Cassero; fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Il comparto è interessato da volumi a carattere prevalentemente commerciali-artigianali. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	6412 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 4360mq Volume esistente: 22402mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali, con l’emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché istaurare delle connessioni la previsione della “porta urbana”. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PA o intervento di rigenerazione ai sensi art. 125 L.R. 65/14 L’intervento potrà essere attuato anche attraverso l’individuazione di comparti funzionali
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale (residenza fino a un massimo del 90% di sul). La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33% della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.

Interventi ammessi	<p>Fino alla ristrutturazione urbanistica.</p> <p>In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Ut: 0,35 mq/mq, pari a 2244 mq di SUL</p> <p>Hmax: -4 piani fuori terra</p> <p>Rcop 30%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada.</p> <p>Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantito l'arretramento del costruito e un'area a verde centrale che si relazioni al verde del comparto 18, nonché favorendo le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso i volumi dovranno essere ubicati in asse Parco-strada, prevedere un'articolazione dei volumi in sezione (gradoni-varchi-logge), in modo da favorire le relazioni funzionali e percettive con la Fortezza.</p> <p>Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p>

Geologia/idraulica:
Comparto 1_AR17

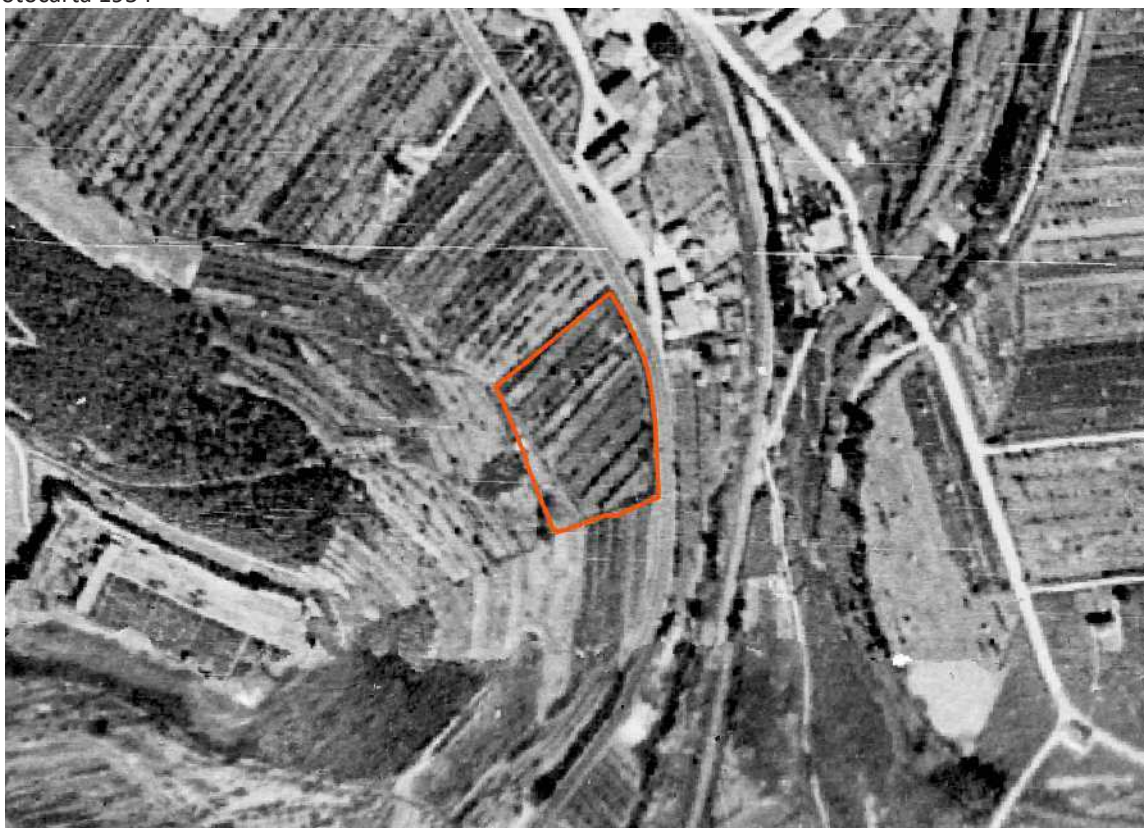
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI

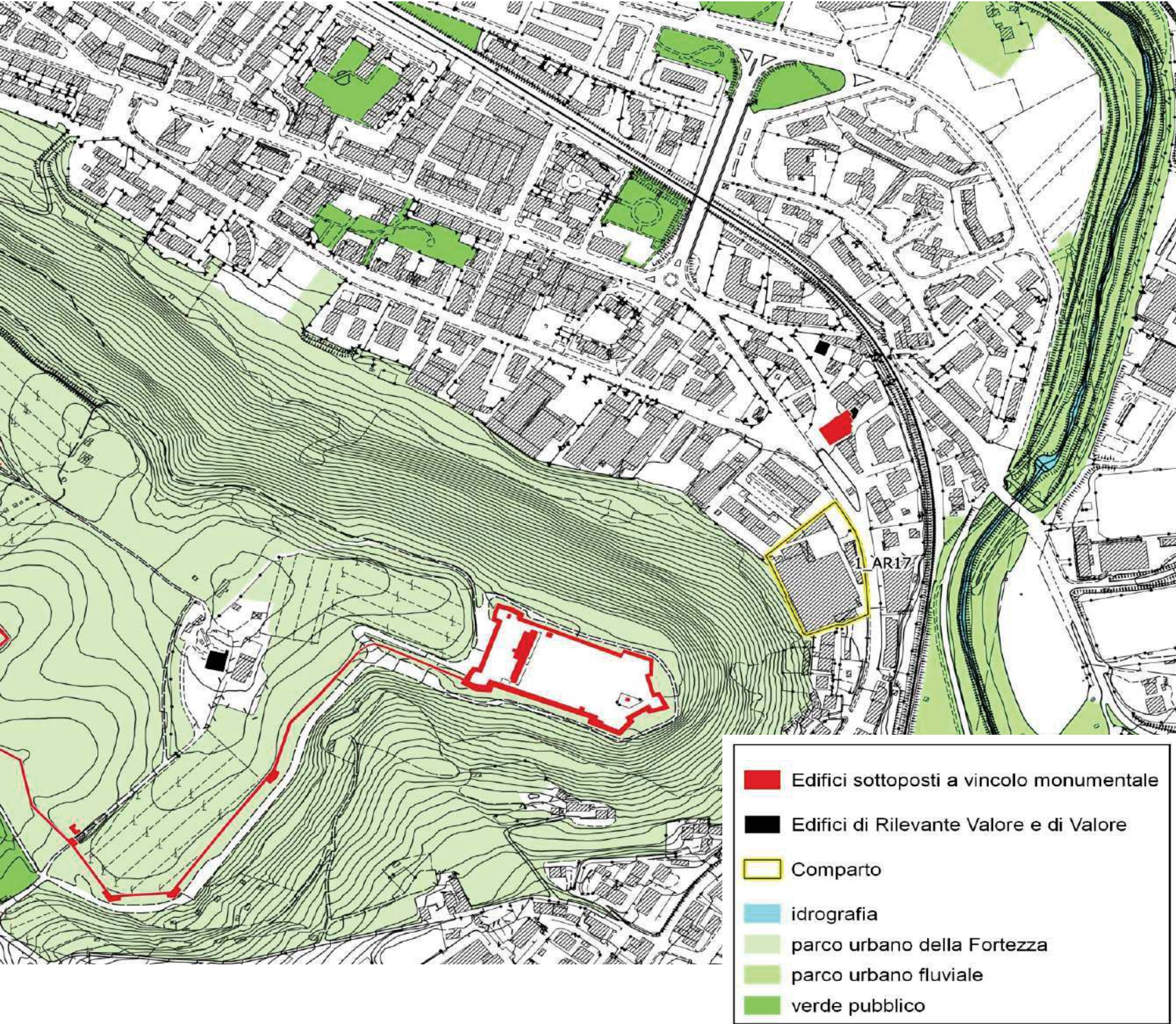


Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



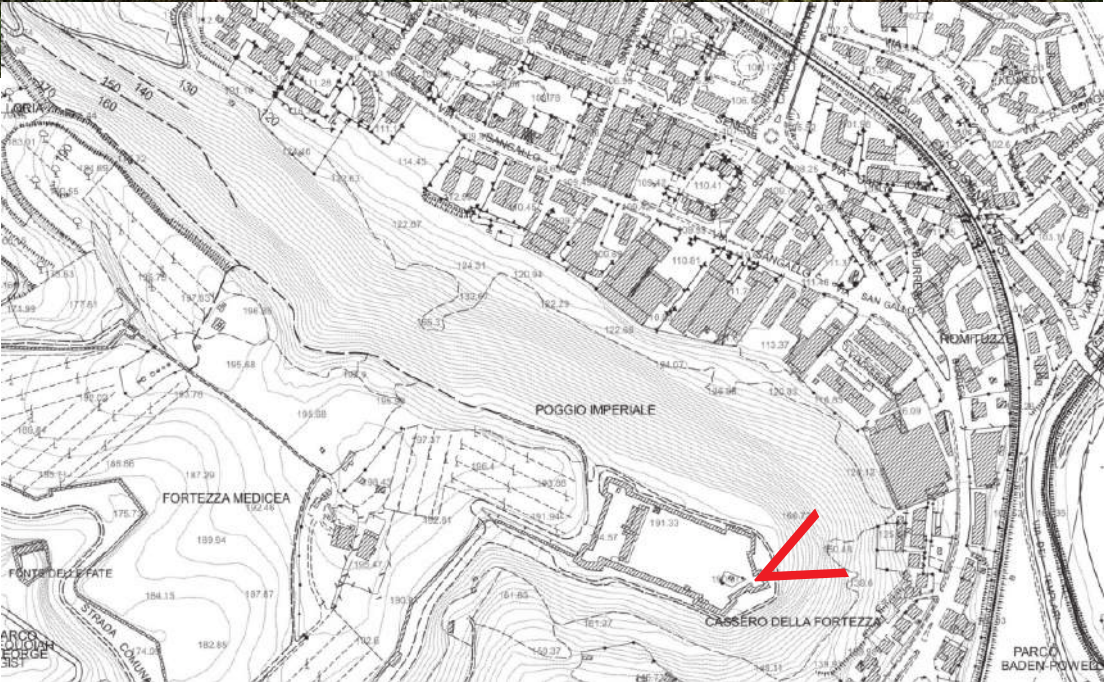
Documentazione fotografica



Documentazione fotografica

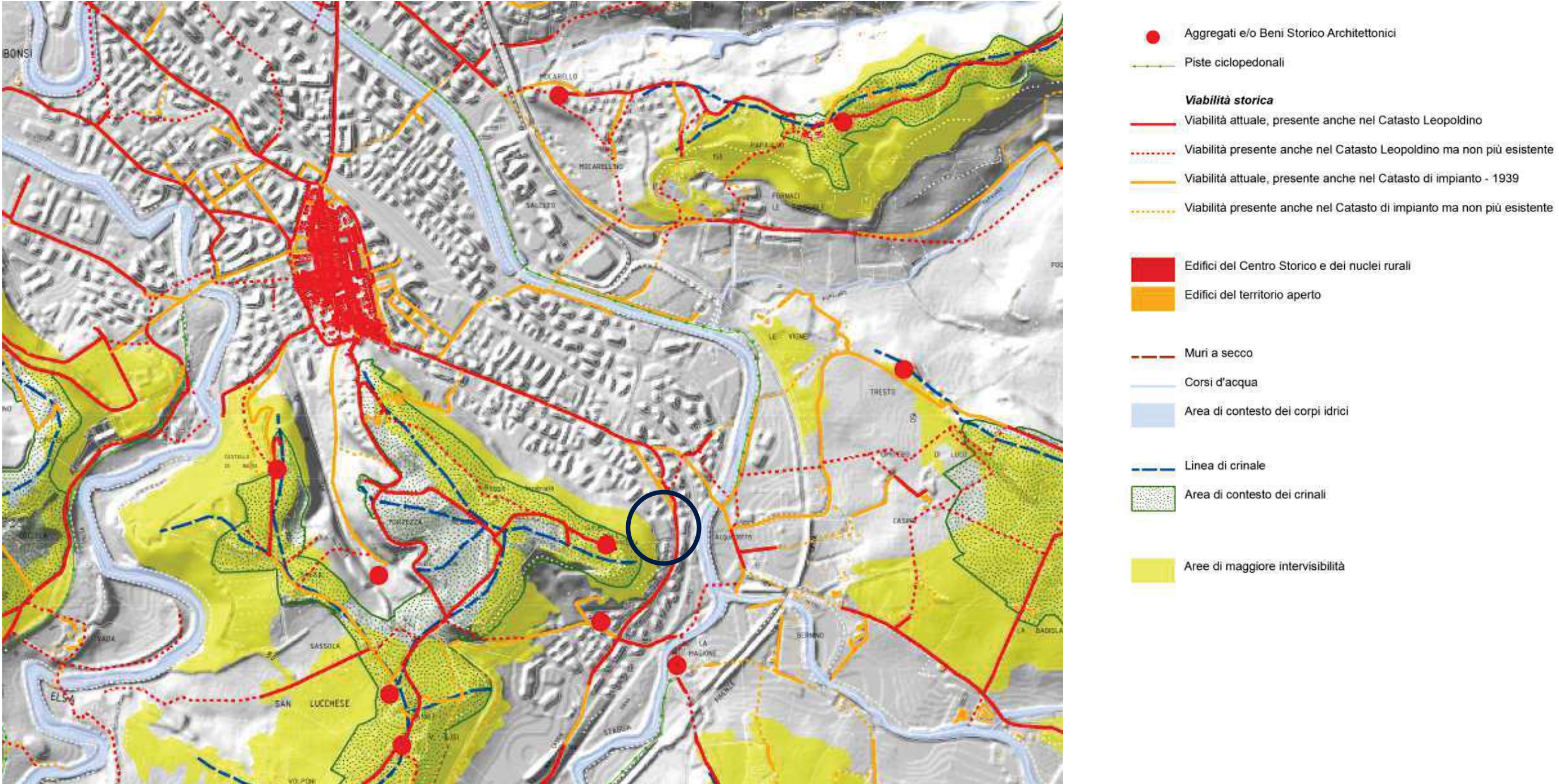


Documentazione fotografica- il contesto urbano dalla Fortezza



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

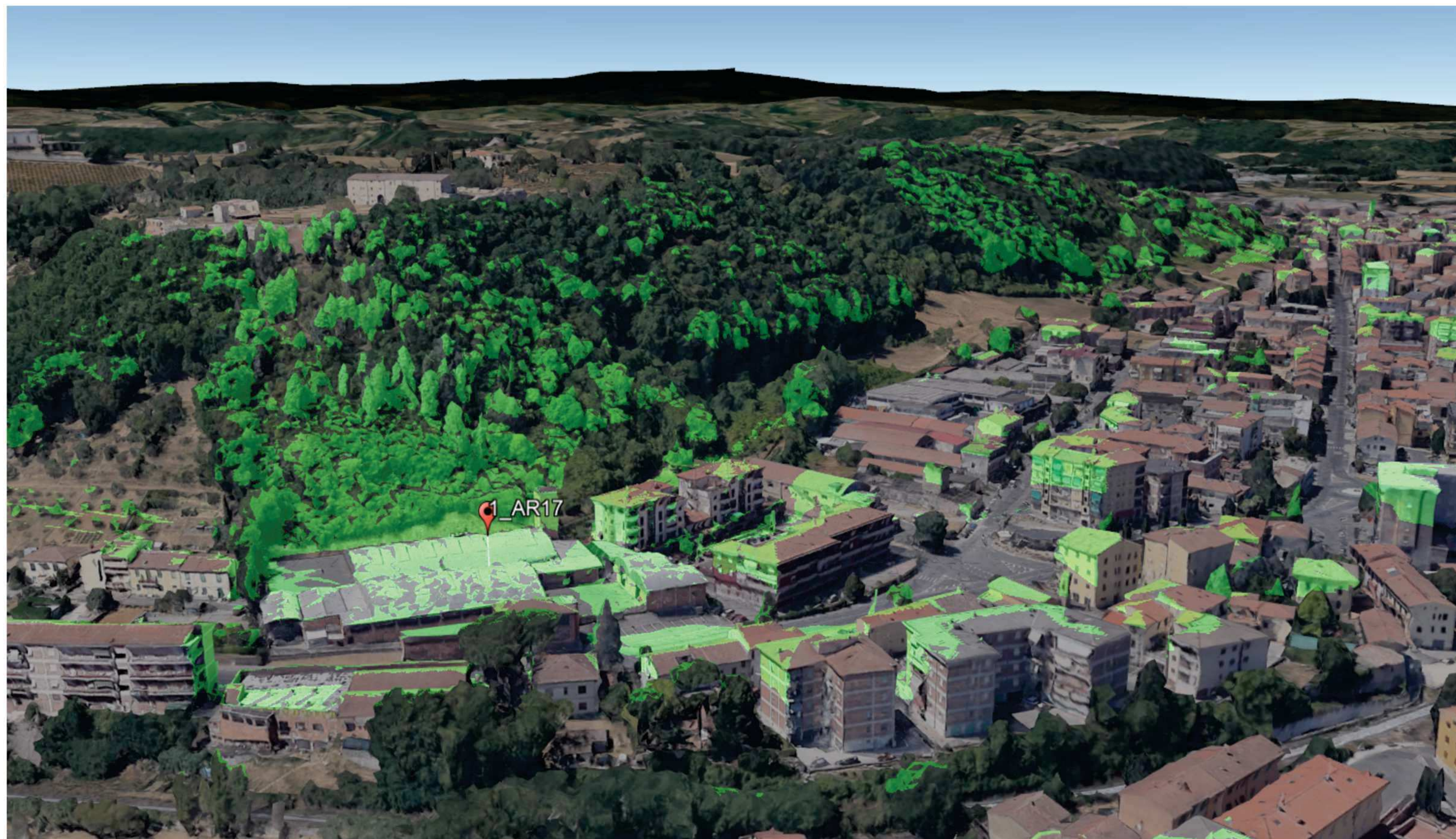
Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



Verifica intersvisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



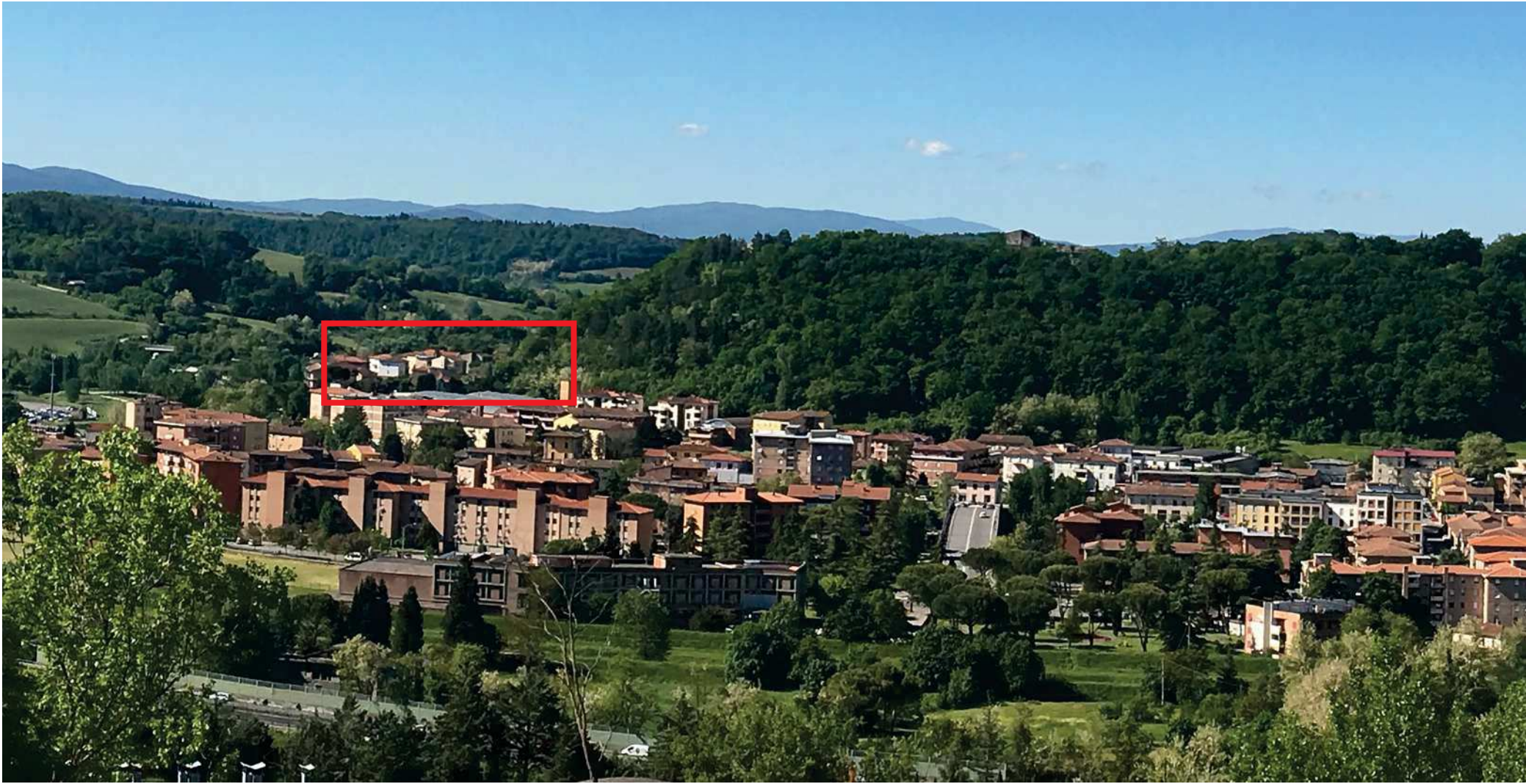
Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 17



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR17



Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 17



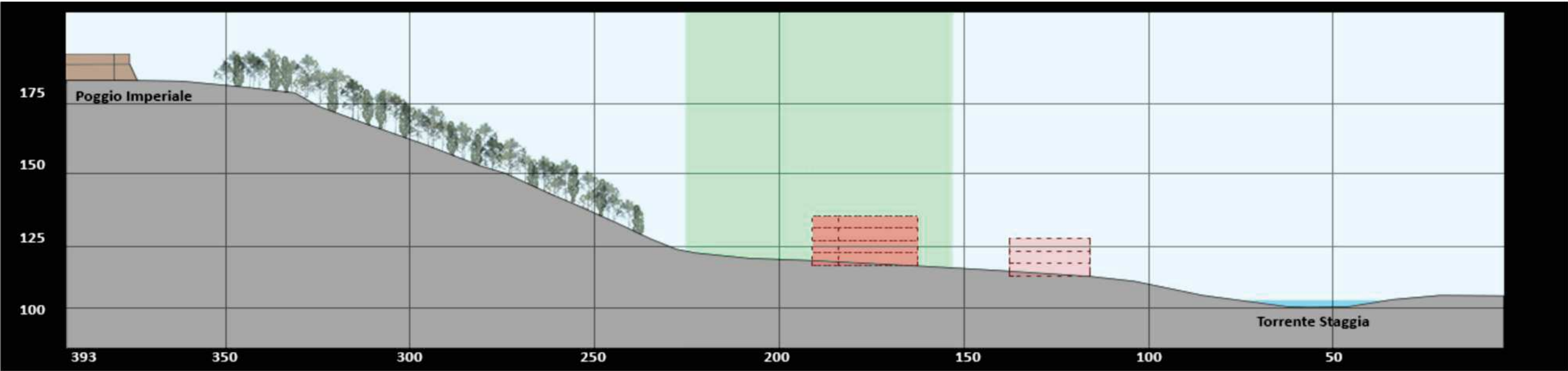


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto

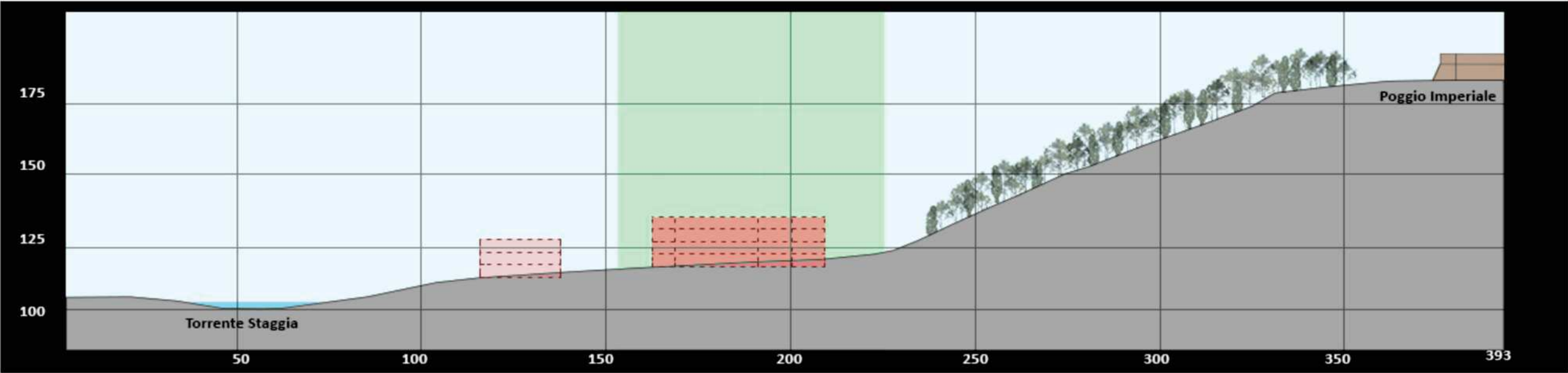


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni ’70/’80 e priva di valore architettonico e formale. In considerazione della scarsa qualità architettonica circostante, il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione dello spazio urbano; non è precluso l’uso di materiali specifici. In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde (bosco) nonché con il comparto prospiciente 1_AR_18. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (da destinare a percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza. Per le aree pubbliche, con particolare attenzione a quelle fronte strada, dovranno essere previste soluzioni tali da garantire una coerenza progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale anche con il comparto 1_AR_18; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via Sangallo e della “porta urbana”.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Gli spazi a verde pubblico di questo comparto sono strettamente legati, dal punto di vista funzionale, a quelli del comparto 18 ,per il ruolo di collegamento ecologico che congiuntamente possono svolgere nella relazione bosco-fiume. Di conseguenza , devono essere sottoposti ad una progettazione unitaria che lasci libero un corridoio ecologico, al fine di permettere scambi tra i due ecosistemi ambientali: bosco e fiume . La progettazione di questi spazi dovrà essere preliminarmente supportata da indagini botaniche e faunistiche che permettano di individuare le specie presenti, quelle potenzialmente interessate e quindi di effettuare scelte consapevoli, orientate verso la possibilità di fruizione da parte della popolazione, di scambio ecologico e di educazione ambientale.

COMUNE DI POGGIBONSI**PIANO OPERATIVO****Ambiti di rigenerazione urbana****U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR18 - Via Senese****QUADRO CONOSCITIVO**

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica”
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell'area	L'area affaccia su Via Senese, è in connessione con la fascia boscata del Cassero. Fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Il comparto è interessato da un volume a carattere prevalentemente commerciale. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	1872 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1022mq Volume esistente: 5171mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali con la previsione della “porta urbana”, nonché con il fiume ed territorio rurale circostante. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PUC o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14. L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali.
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale (residenza fino a un massimo del 90% di sul). La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.

Interventi ammessi	<p>Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PUC o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Ut: 0,35 mq/mq, pari a 655 mq di SUL</p> <p>Hmax: -3 piani fuori terra</p> <p>Rcop 35%</p> <p>La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.</p>
Standard Urbanistici	<p>40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada.</p> <p>Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito: l'arretramento del costruito in modo tale che il volume risulti allineato con la sagoma dell'edificio comparto AR 17 e creare una piazza/area verde, che assicuri le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza, il fiume e la campagna. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovrà inoltre essere previsto un percorso con funzione di collegamento con il fiume.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso il volume potrà essere ubicato utilizzando l'altimetria/morfologia del terreno in modo da presentare un solo piano lungo strada.</p> <p>Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_AR18</p>

	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1
	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
	Pericolosità idraulica 1 – 2 - 3	Fattibilità idraulica 2	
Condizioni per la realizzazione			
<p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.</p>			

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



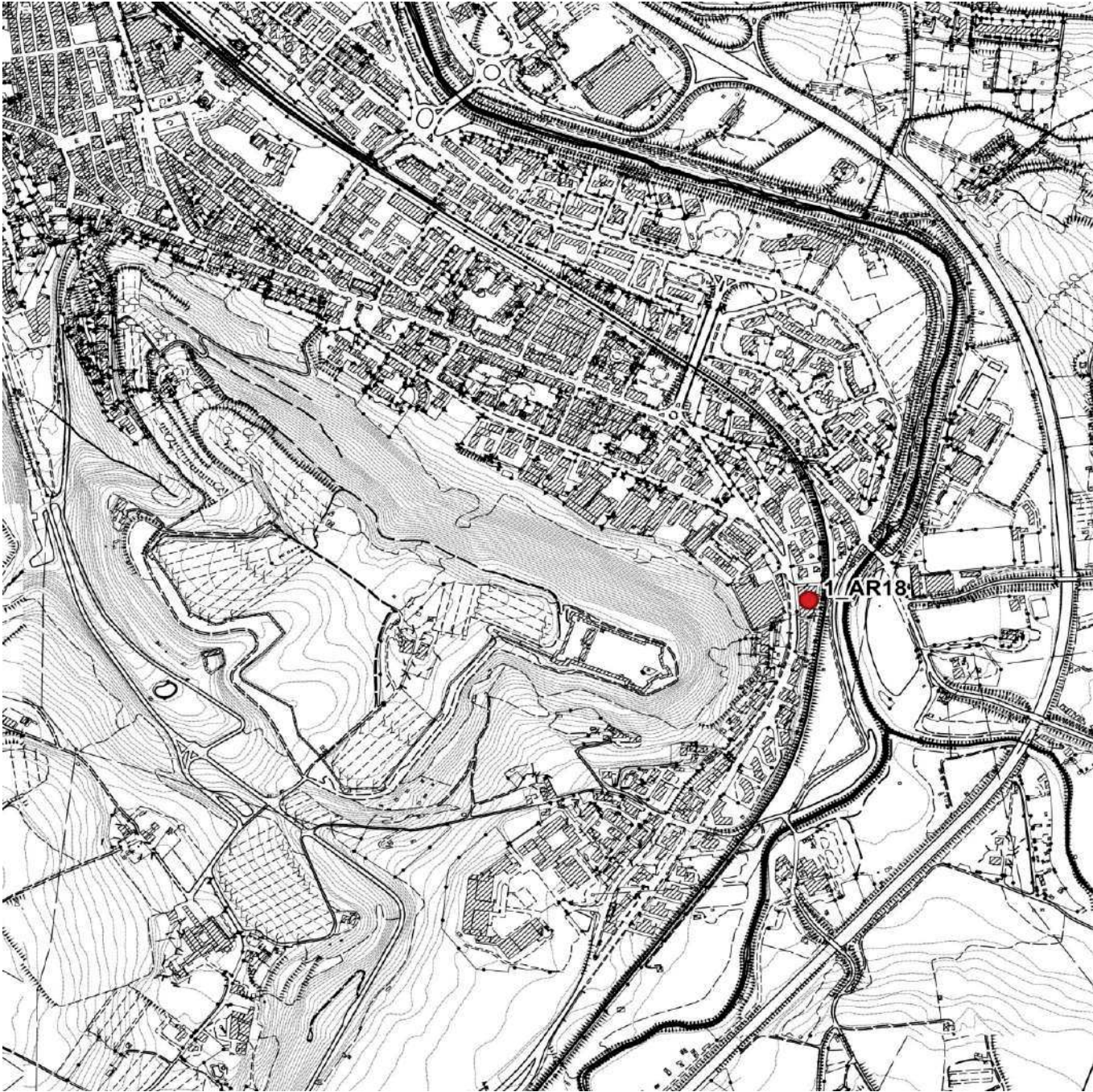
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



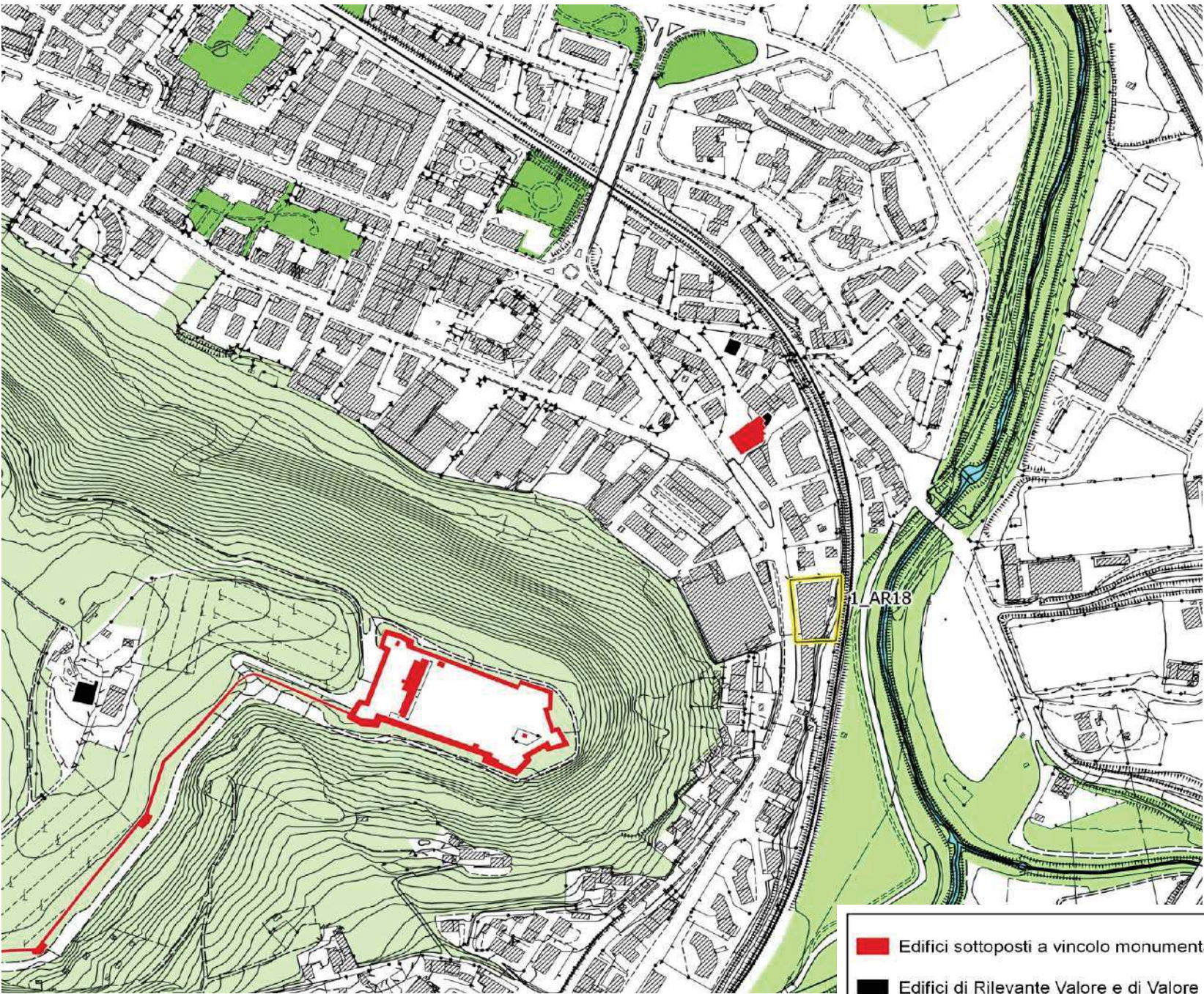
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.18 - Via Senese

Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



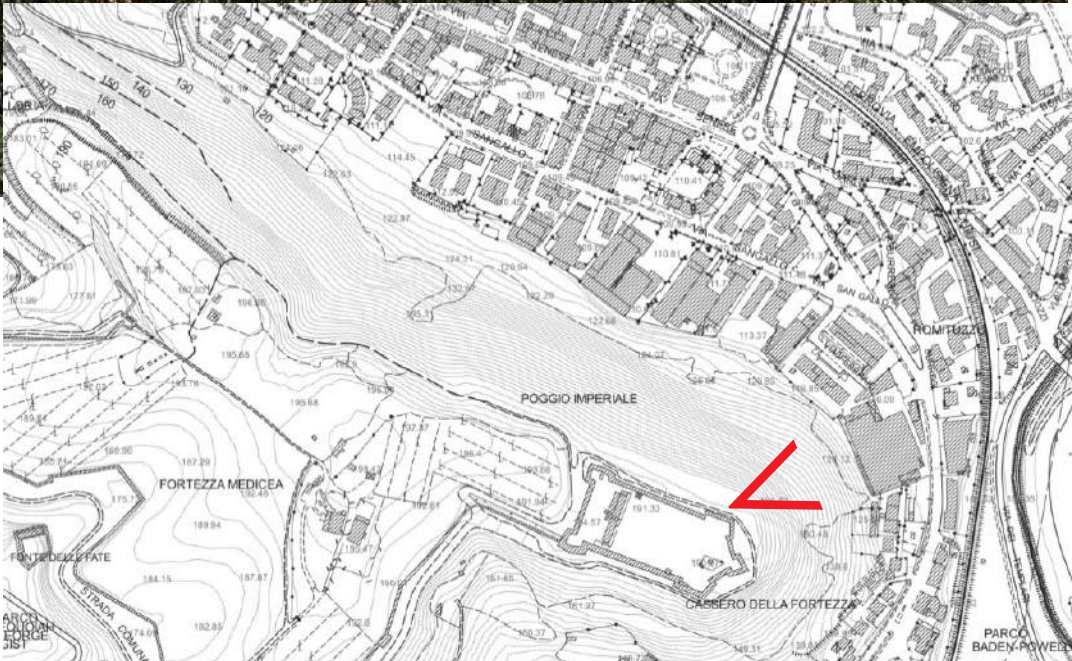
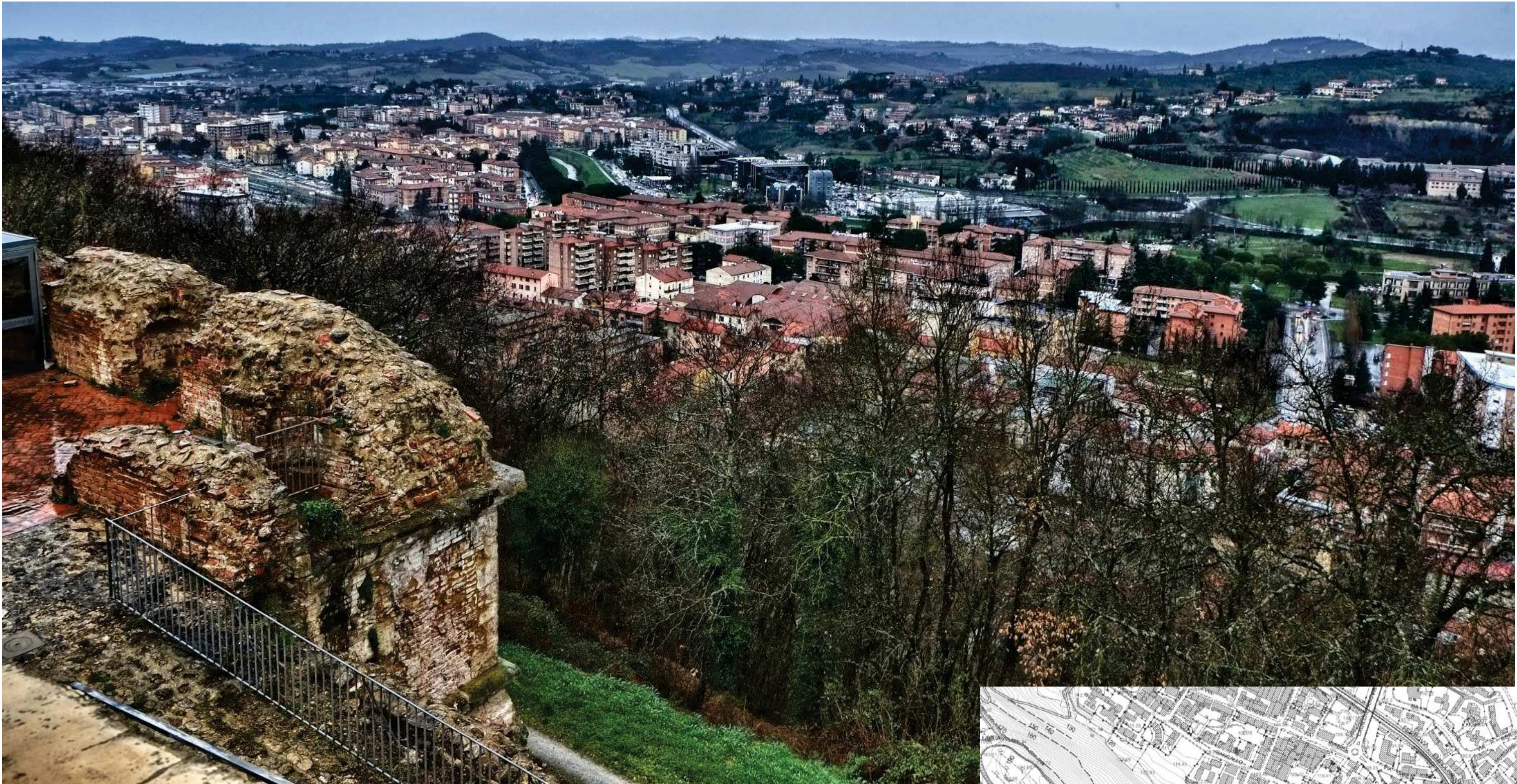
Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

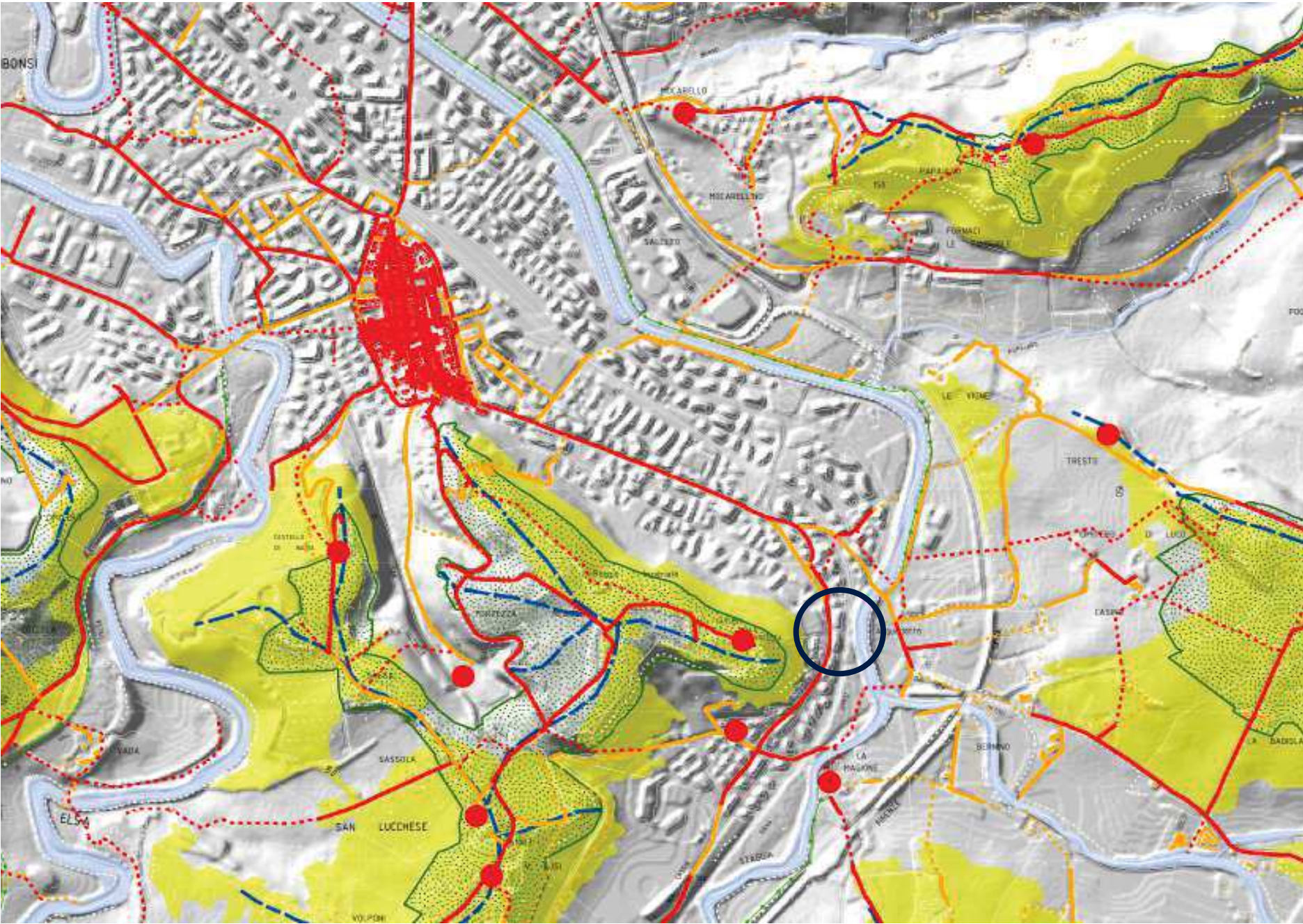
Documentazione fotografica





Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- - - Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

Verifica intervisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 18



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR18



Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 18



Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 18

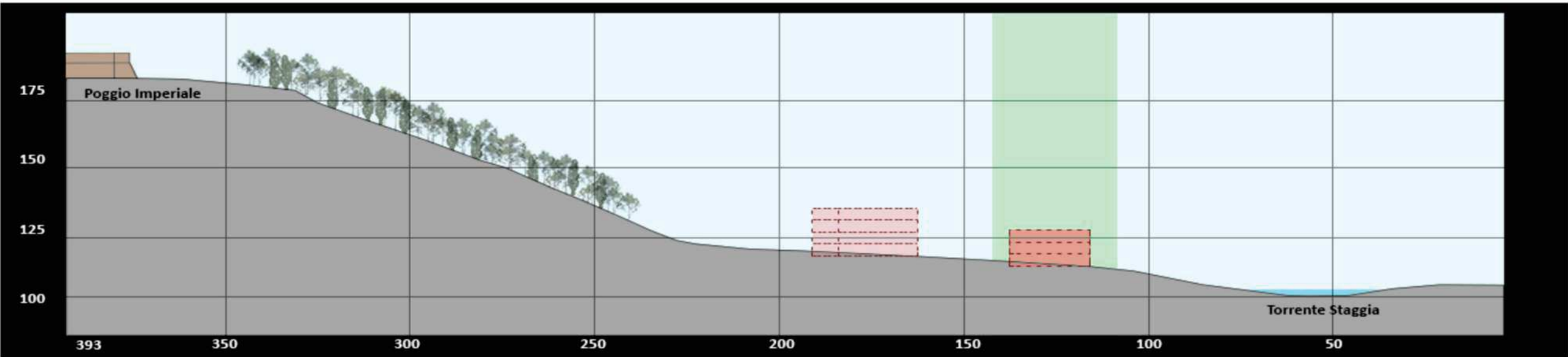


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto

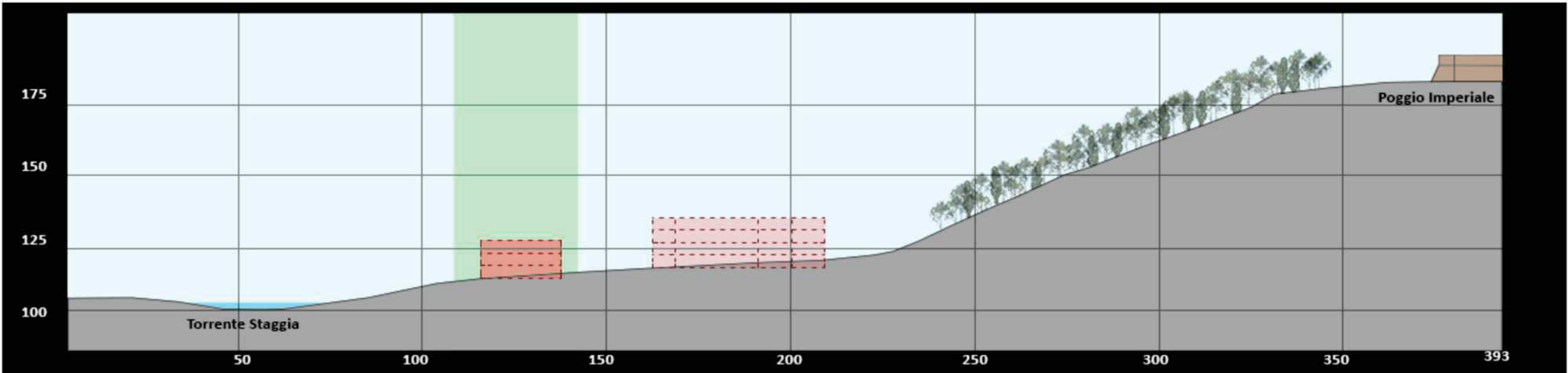


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni ’70/’80 e priva di valore architettonico e formale. In considerazione della scarsa qualità architettonica circostante, il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione dello spazio urbano; non è precluso l’uso di materiali specifici.

In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde (bosco).

Per le aree pubbliche, con particolare attenzione a quelle fronte strada e di relazione con il comparto 1_AR17 antistante, dovranno essere previste soluzioni tali da garantire una coerenza progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via Senese.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Gli spazi a verde pubblico di questo comparto sono strettamente legati, dal punto di vista funzionale, a quelli del comparto 17 ,per il ruolo di collegamento ecologico che congiuntamente possono svolgere nella relazione bosco-fiume. Di conseguenza , devono essere sottoposti ad una progettazione unitaria che lasci libero un corridoio ecologico, al fine di permettere scambi tra i due ecosistemi ambientali: bosco e fiume . La progettazione di questi spazi dovrà essere preliminarmente supportata da indagini botaniche e faunistiche che permettano di individuare le specie presenti, quelle potenzialmente interessate e quindi di effettuare scelte consapevoli, orientate verso la possibilità di fruizione da parte della popolazione, di scambio ecologico e di educazione ambientale.

COMUNE DI POGGIBONSI**PIANO OPERATIVO****Ambiti di rigenerazione urbana****U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR19 - Via Sangallo****QUADRO CONOSCITIVO**

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area affaccia su Via Senese e Via S.Anna; fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi Il comparto è interessato da volumi a carattere prevalentemente commerciali-artigianali, in parte dismessi, che nel tempo hanno saturato il lotto. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale.
Superficie Territoriale	2780 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 2289mq Volume esistente: 10746mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali con il sistema dei parchi esistenti e di previsione. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PA o intervento di rigenerazione ai sensi L.R: 65/14 L’intervento potrà essere attuato anche attraverso l’individuazione di comparti funzionali
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale (residenza fino a un massimo del 90% di SUL). La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d’uso o aumento

	delle unità immobiliari. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.									
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 973 mq di SUL Hmax: fino a 4 piani fuori terra Rcop 30% La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda									
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.									
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza dei fronte strada e a margine del comparto AR20.</p> <p>Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito: l'arretramento del costruito rispetto alla strada; dovrà essere creata una piazza/area verde centrale, che assicuri le relazioni percettive e funzionali con la il tessuto mettendo in relazione l'area a verde del comparto AR13 e AR20. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>									
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_AR19</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 1</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr></table>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi								
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1								
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3									

	Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
	<p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p>		

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE

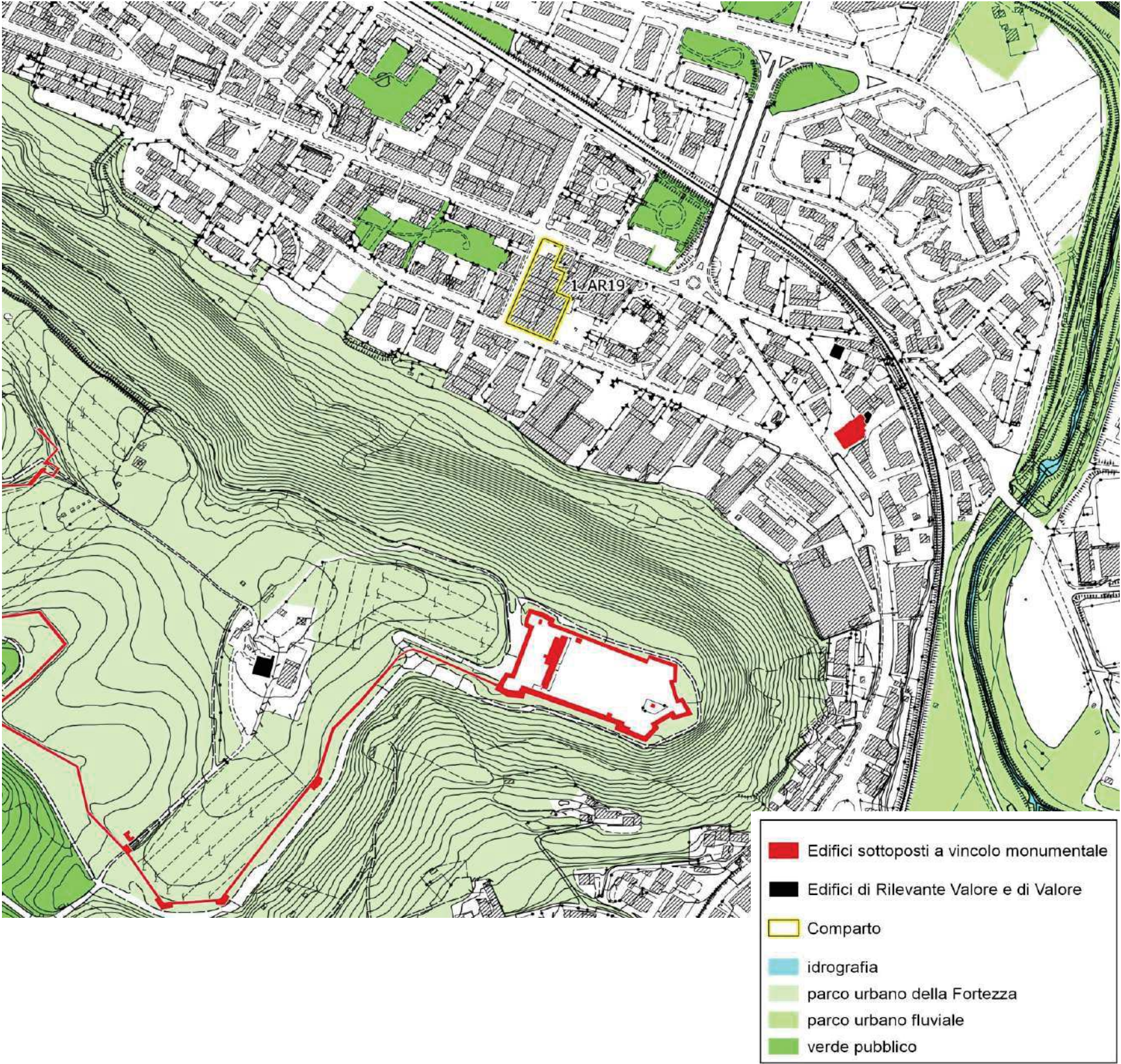
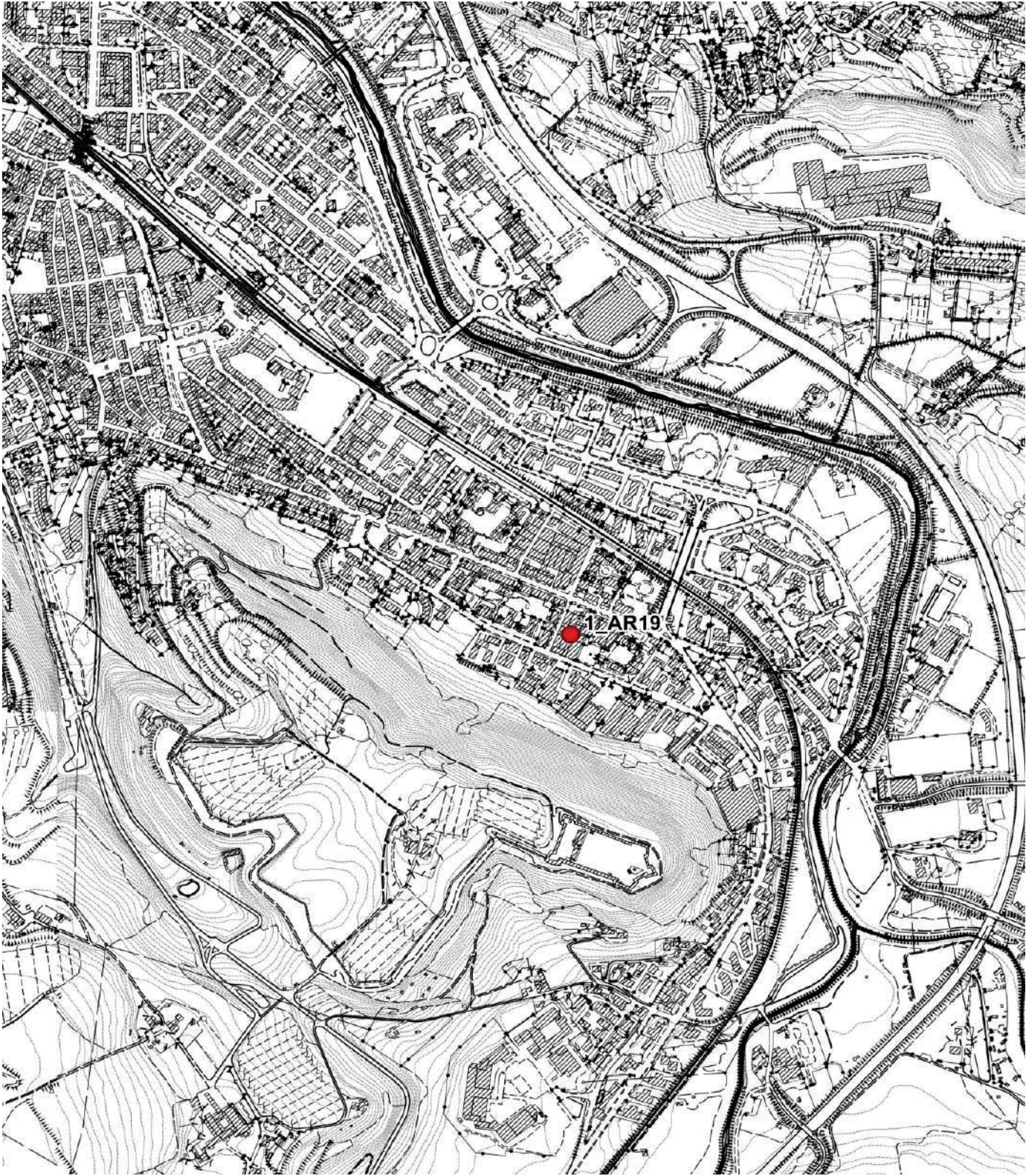


ORIENTAMENTI PROGETTUALI



Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto

Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

1



2



4



3



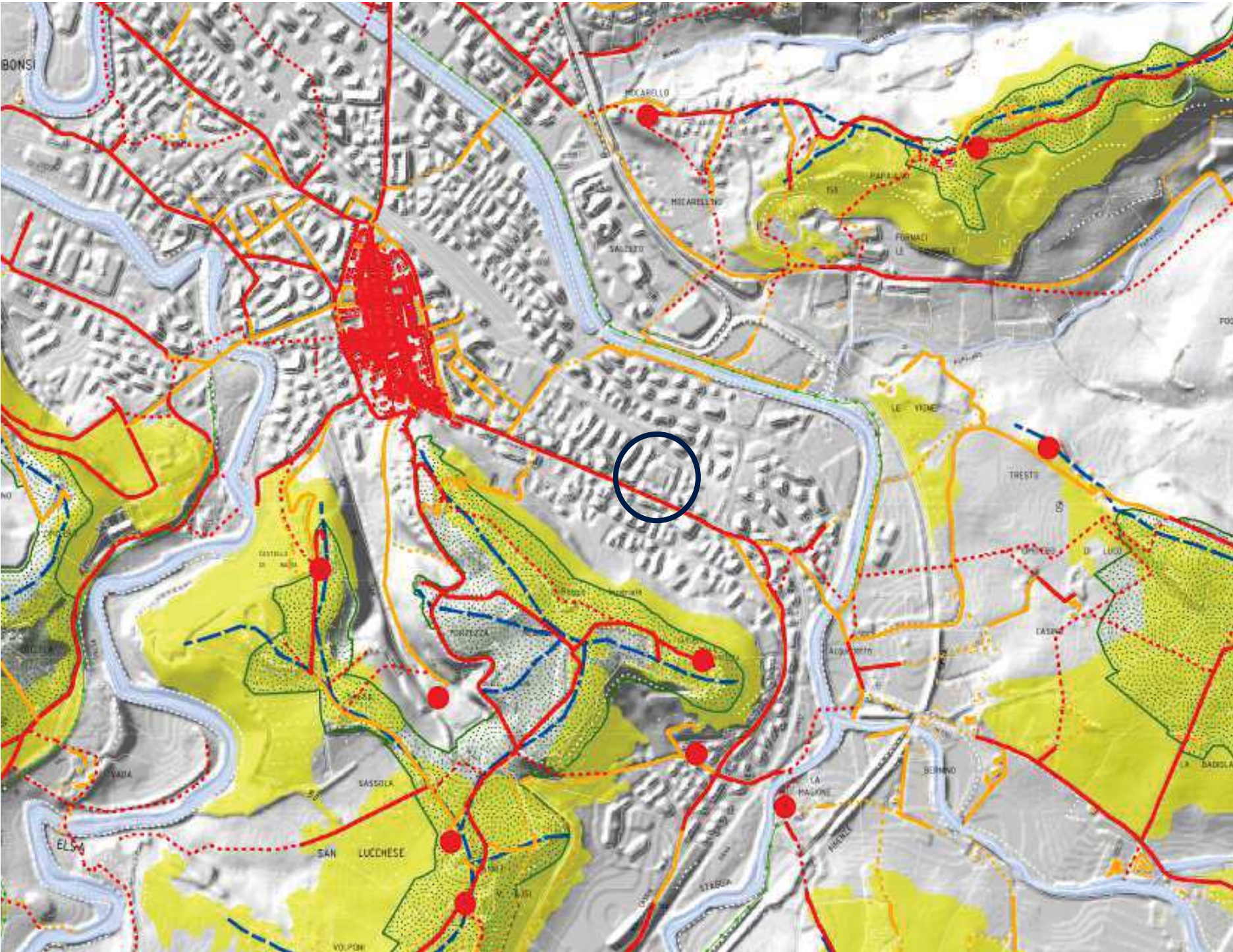
Documentazione fotografica

Documentazione fotografica- il contesto urbano dalla Fortezza



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000

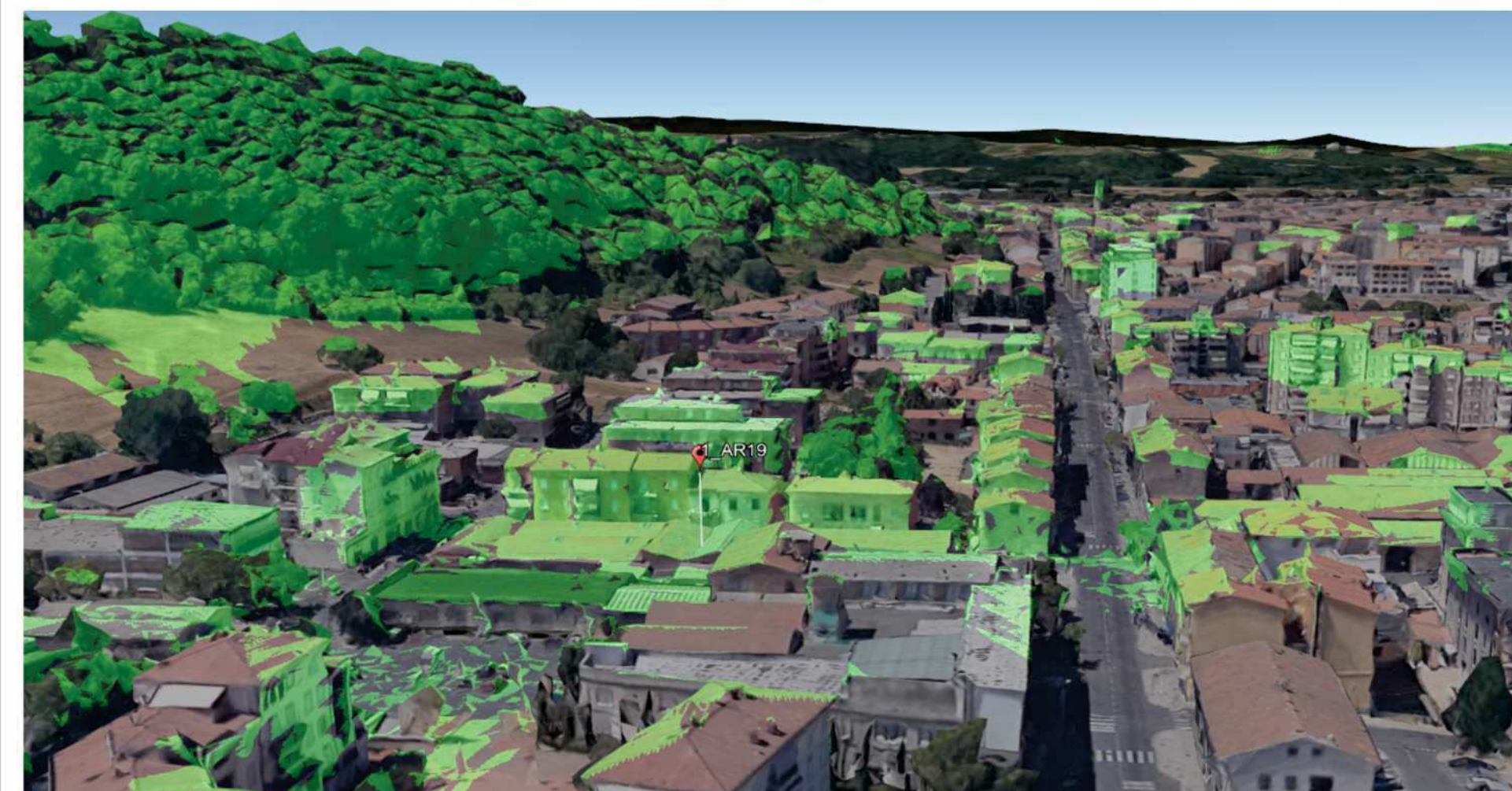


- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- - - Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- - - Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

Verifica intersvisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 19



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR19



Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 19



Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 19

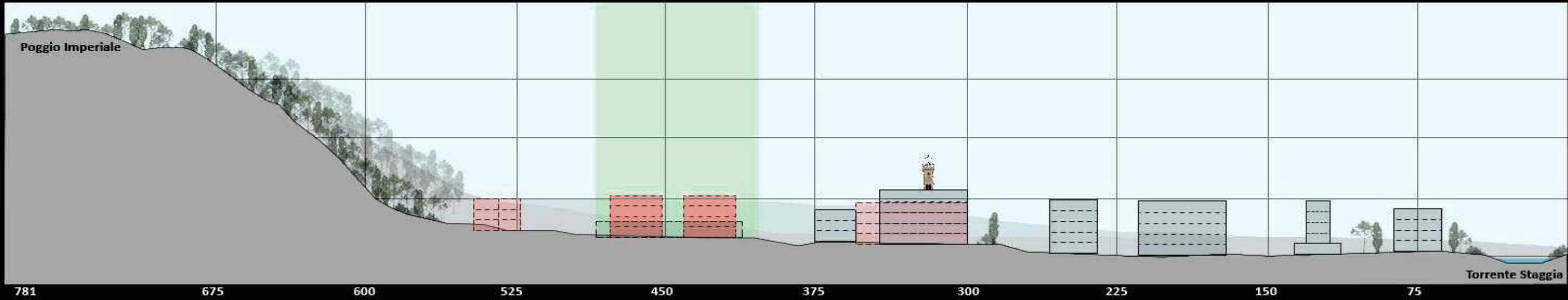


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000

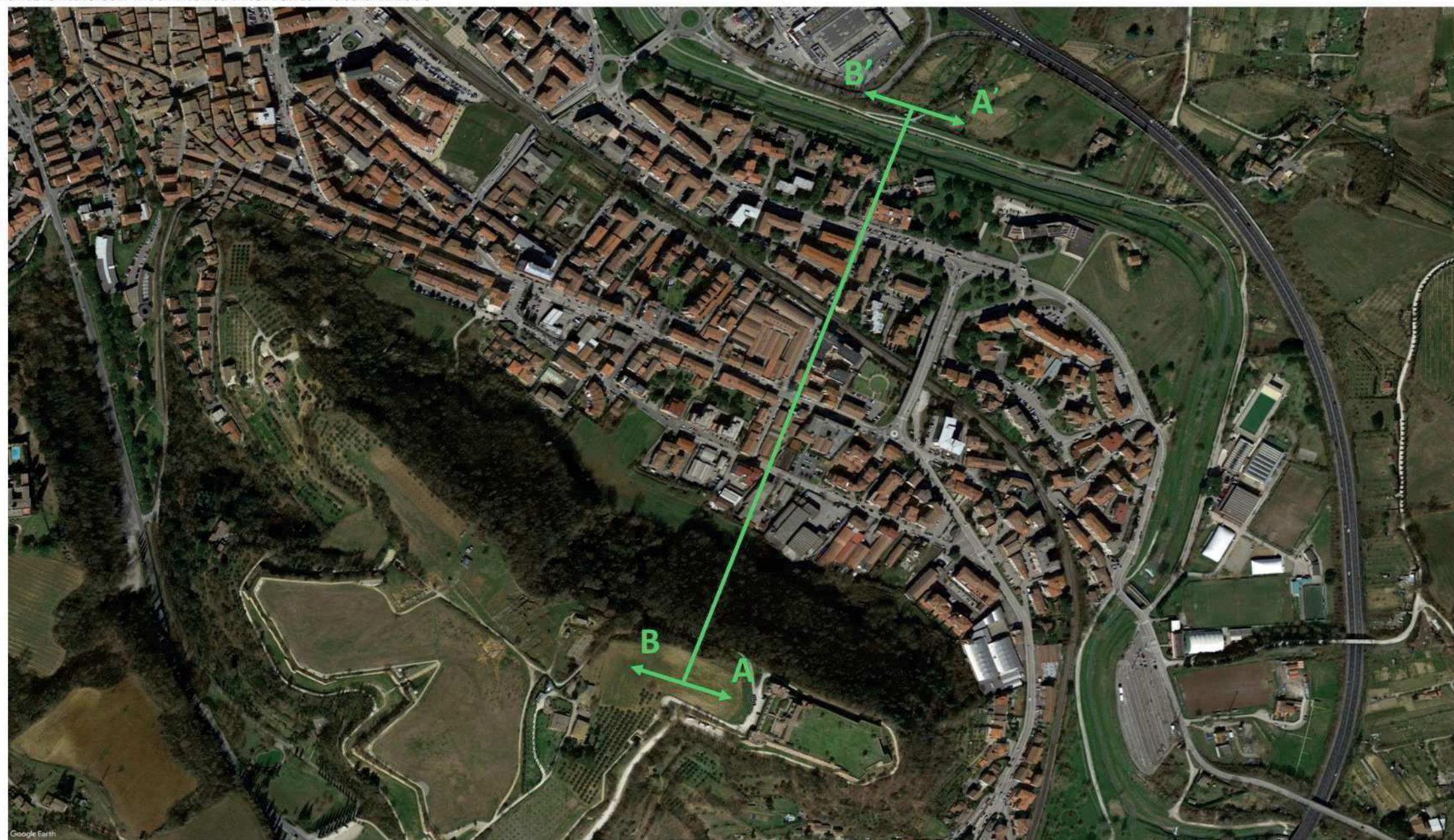


- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione
 - Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale B-B' del comparto e del contesto



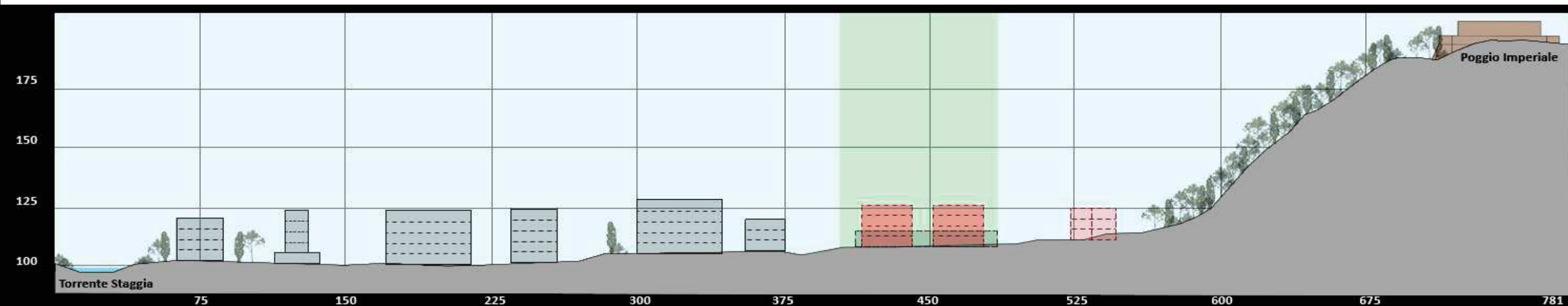
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici multipiano prevalentemente degli anni ’70/’80 privi di valore architettonico e formale. In considerazione della scarsa qualità architettonica circostante, il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione dello spazio urbano; non è precluso l’uso di materiali specifici. In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere rispetto alle viabilità esistenti, favorendo le relazioni percettive e funzionali di collegamento. Dovrà inoltre essere previsto un percorso di relazione che, attraversando il comparto, connetta il sistema degli spazi e dei percorsi pubblici di via senese con quello di via Sangallo. Per le aree pubbliche, con particolare attenzione a quelle fronte strada, dovranno essere previste soluzioni tali da garantire una coerenza progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La progettazione delle aree a verde pubblico comprese tra il rilievo boscato della Rocca ed il Fiume Staggia, ma non sono prospicienti a nessuno dei due, dovrebbe rivestire carattere unitario, poiché si tratta di spazi di limitate dimensioni, che, tuttavia, possono rivestire complessivamente, un ruolo importante sia nella qualità paesaggistica dei luoghi, sia nella migliore vivibilità da parte della popolazione, oltre che in termini di collegamento ecologico per l’avifauna. Di conseguenza, i criteri di progettazione da adottare dovranno essere comuni: scelta di piante che creino zone d’ombra e soleggiate, quindi con prevalenza di caducifoglie a portamento ovale, di seconda e terza grandezza quali *Acer campestre*, *Ostrya carpinifolia*, *Sorbus sp.*, spazi gioco semplici multifunzionali, arredo minimale ma comodo. Inoltre dovranno essere messi a dimora arbusti con fiori frutti colorati evidenti, che creino note di colore e rappresentino alimento per gli uccelli.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR20 - Via Sangallo</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area è ubicata in Via Senese fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi Il comparto è interessato da volumi a carattere prevalentemente commerciali-artigianali, in parte dismessi, che nel tempo hanno saturato il lotto. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	2351 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1691mq Volume esistente: 17266mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali con il sistema dei parchi esistenti e di previsione. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PA o intervento di rigenerazione ai sensi L.R 65/14
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale (fino a un massimo del 90% di SUL). La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d’uso o aumento delle unità immobiliari.

	Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.												
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 823 mq di SUL Hmax: fino a 4 piani fuori terra Rcop 30% La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda												
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.												
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza dei fronte strada e in connessione con il verde pubblico esistente.</p> <p>Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito: l'arretramento del costruito rispetto alla strada; dovrà essere creato un cuneo verde centrale, che assicuri le relazioni percettive e funzionali con il tessuto mettendo in relazione le aree d'interesse pubblico. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda, mantenendo l'architettura testimoniale dei due volumi evidenziati in cartografia con specifica simbologia. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_AR20</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 1</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



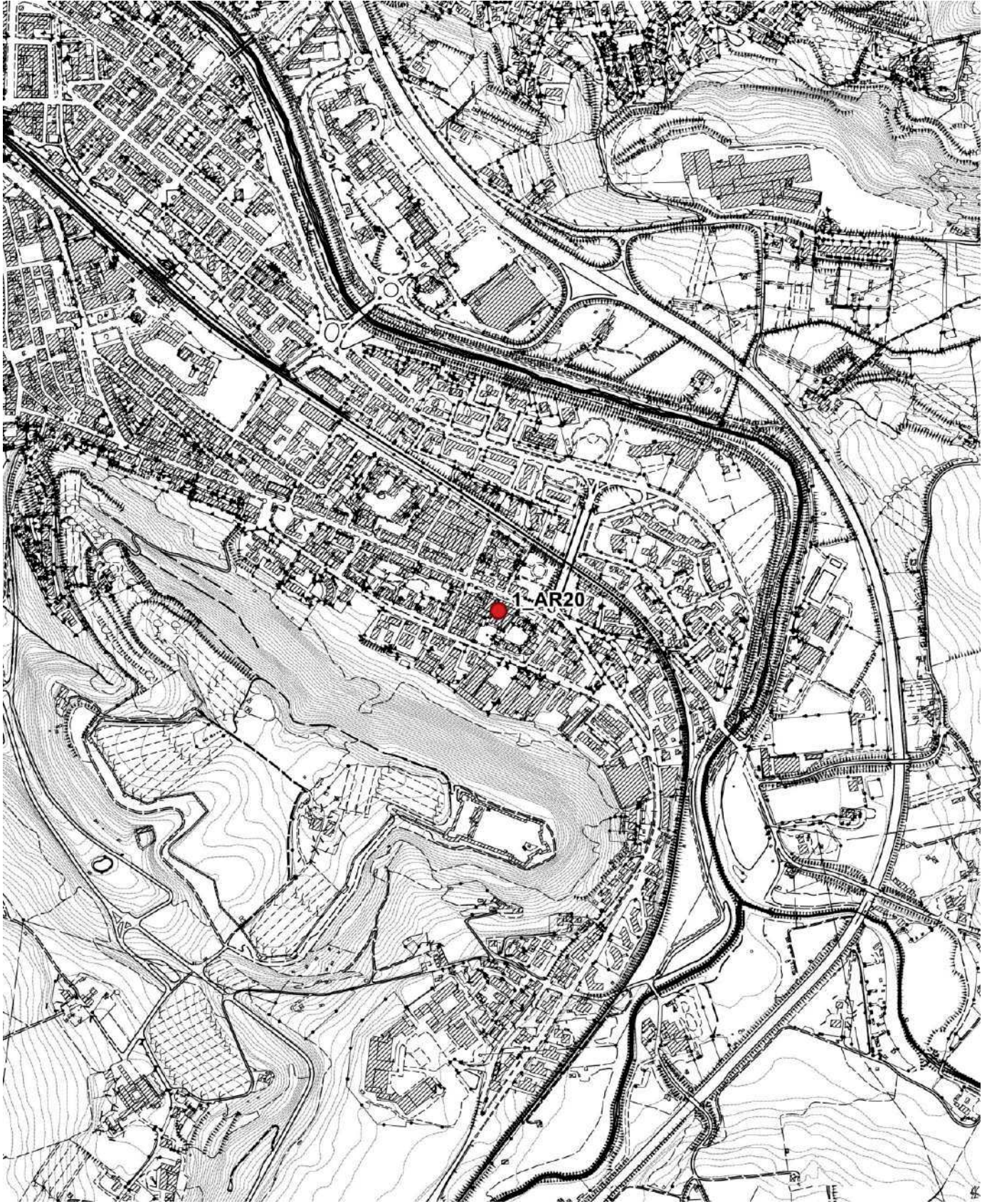
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



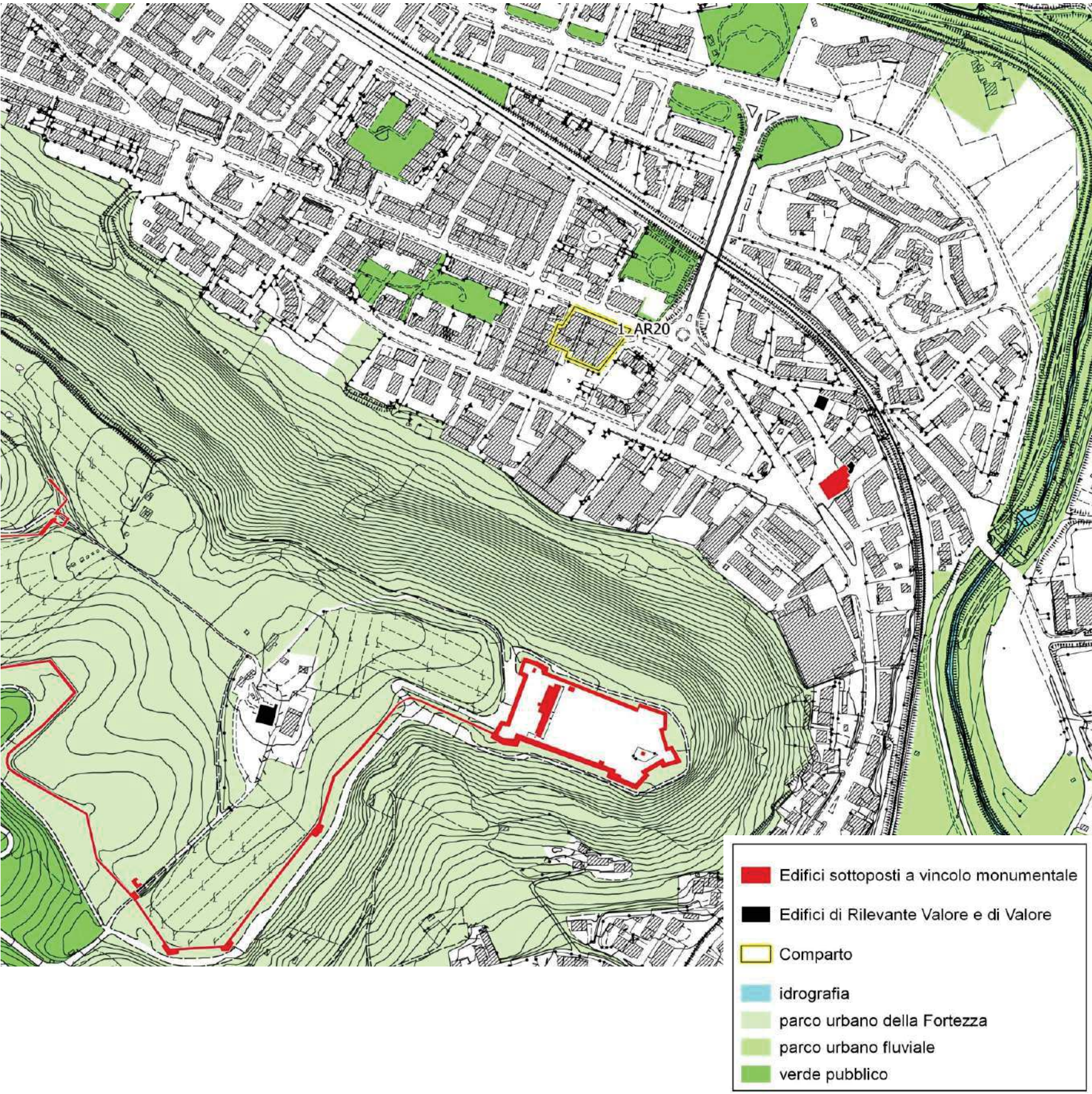
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.20 - Via Sangallo

Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Ortofotocarta dell'area di comparto

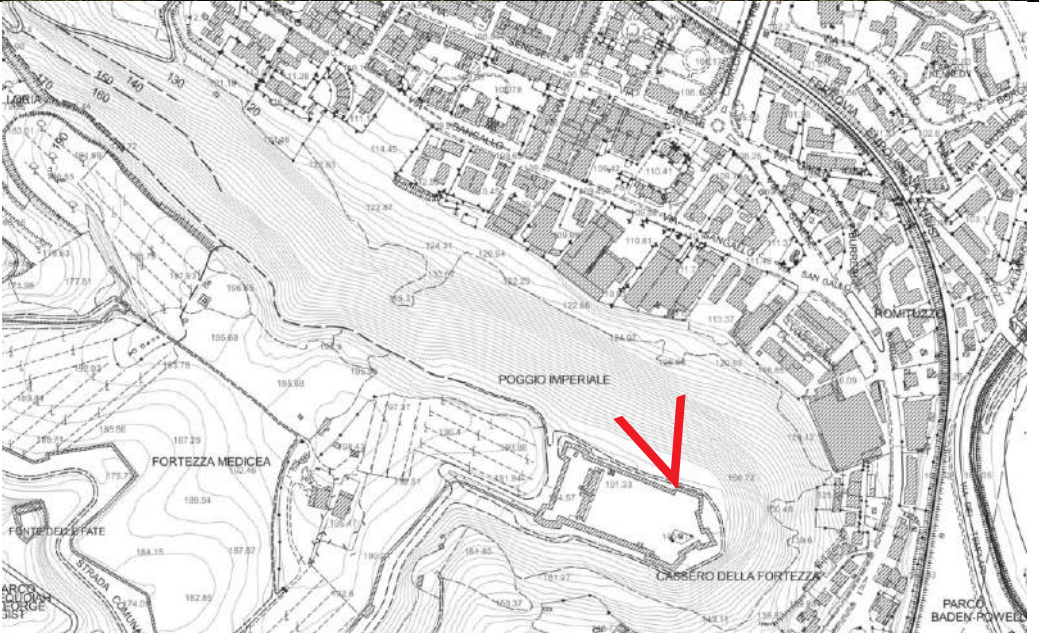


Documentazione fotografica



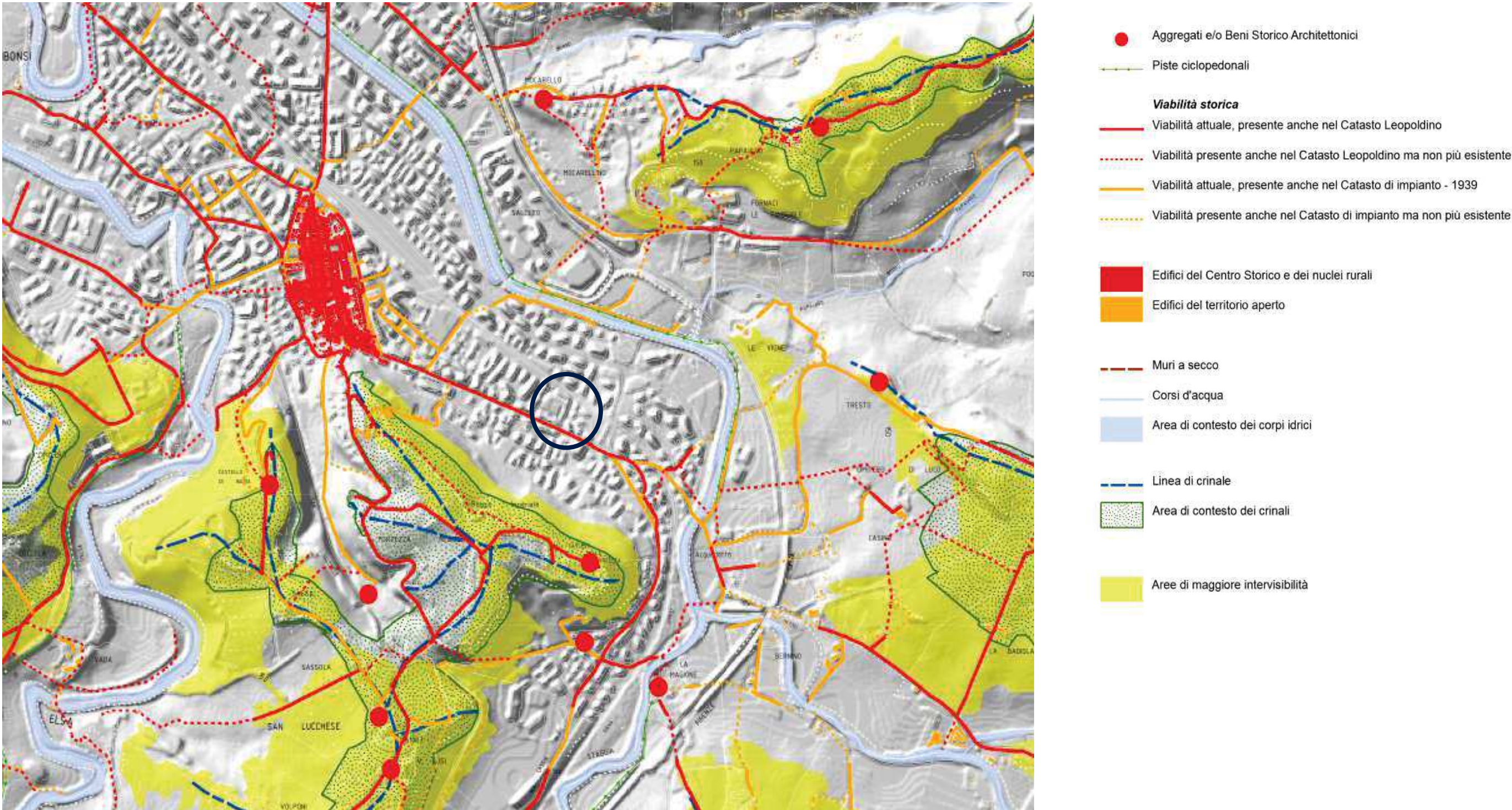
Documentazione fotografica





Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



Verifica intersivibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 20



Comparto visibile

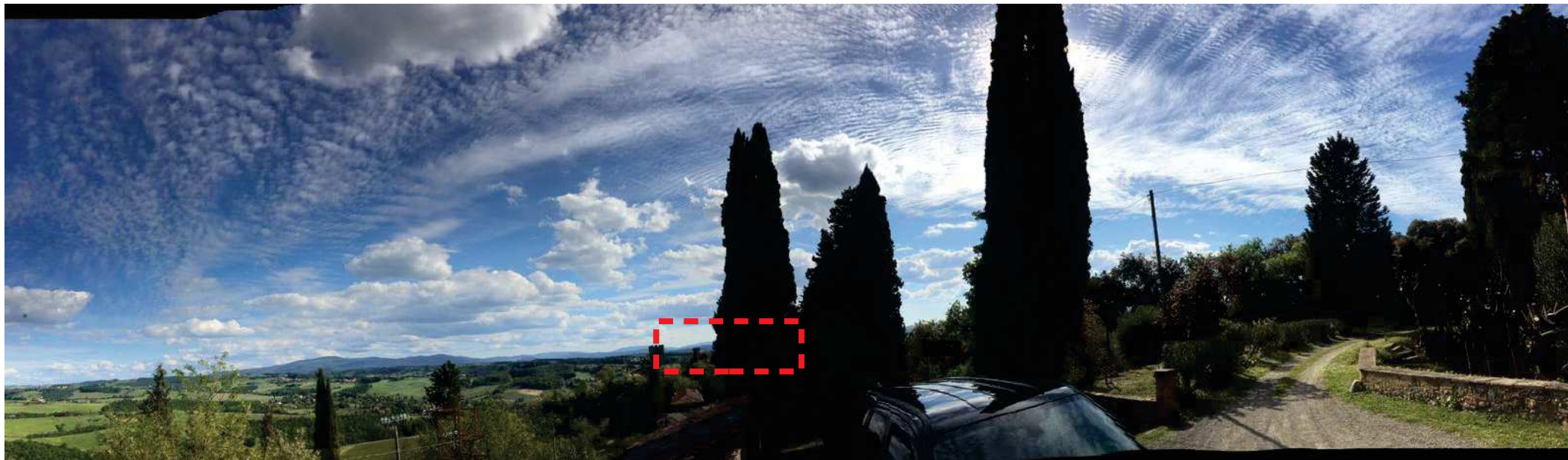


Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR20



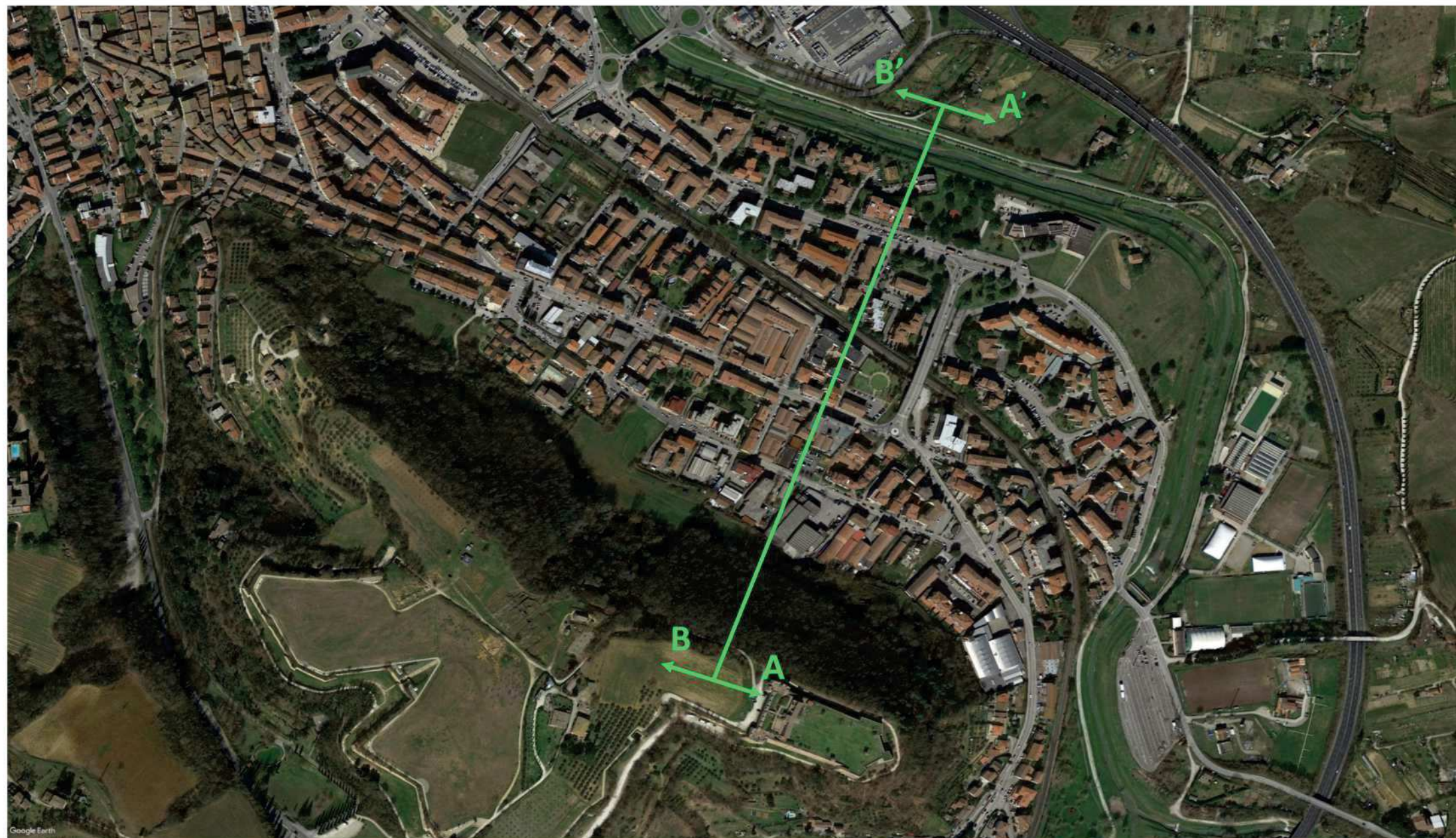
Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 20









Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 20



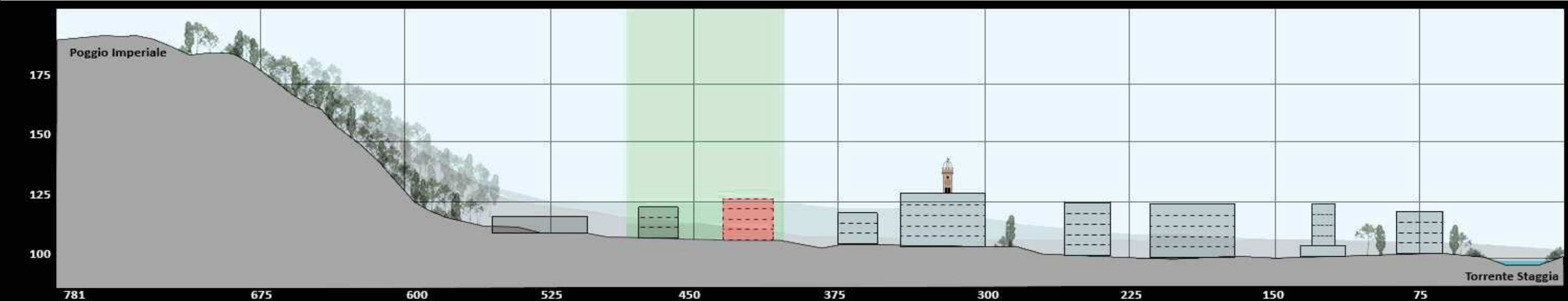
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

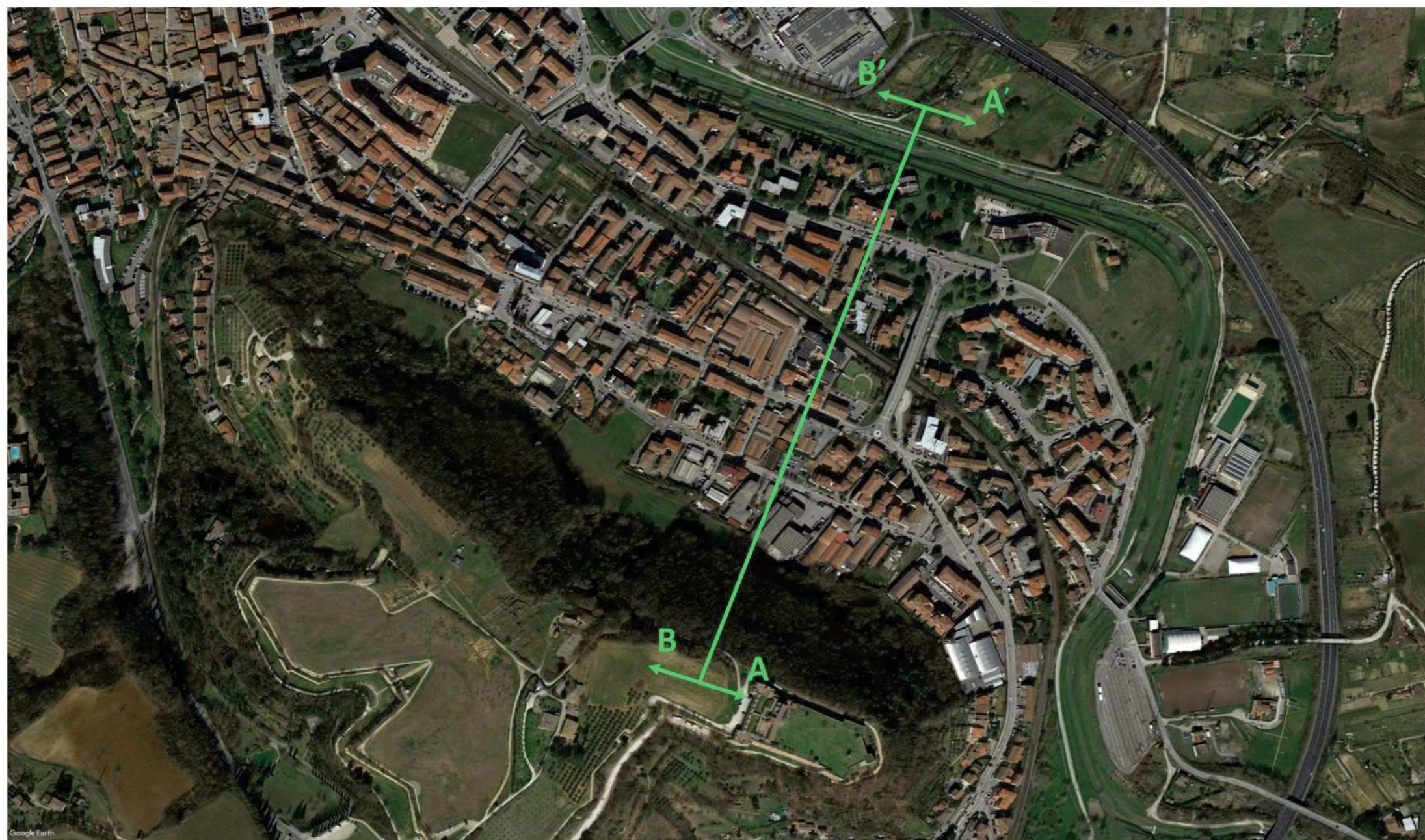
-  Edificio esistente (indicazione nr. piani)
-  Comparto oggetto di scheda
-  Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
-  Ipotesi di previsione (altri comparti)
-  Edificio oggetto di demolizione
-  Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale B-B' del comparto e del contesto



Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000

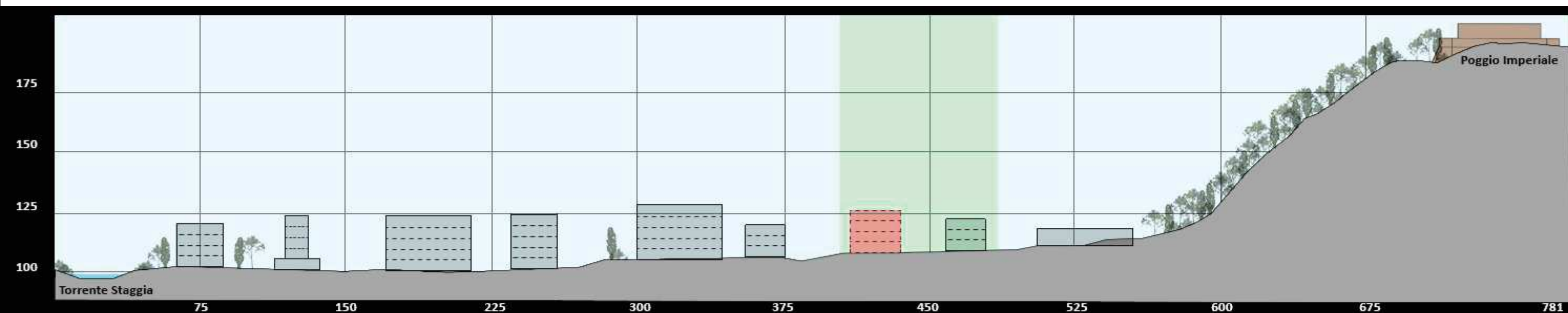
+



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici multipiano prevalentemente degli anni ’70/’80 e priva di valore architettonico e formale. In considerazione della scarsa qualità architettonica circostante, il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione e la funzionalità dello spazio urbano, nonché da relazionarsi con l’edificio produttivo di interesse testimoniale presente nel comparto; non è precluso l’uso di materiali specifici.

In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere verso il verde di progetto.

Per le aree pubbliche, con particolare attenzione a quelle fronte strada, dovranno essere previste soluzioni tali da garantire una coerenza progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La progettazione delle aree a verde pubblico comprese tra il rilievo boscato della Rocca ed il Fiume Staggia, ma non sono limitrofe a nessuno dei due, dovrebbe avere carattere unitario, poiché si tratta di spazi di limitate dimensioni, che tuttavia possono rivestire, complessivamente, un ruolo importante sia nella qualità paesaggistica dei luoghi, sia nella migliore vivibilità da parte della popolazione, oltre che in termini di collegamento ecologico per l’avifauna. Di conseguenza, i criteri di progettazione da adottare dovranno essere comuni: scelta di piante (alberi soprattutto decidui, di seconda e terza grandezza, a portamento espanso ovale quali: *Acer campestre*, *Fraxinus ornus*, *Sorbus sp.*), arbusti ed erbacee) che creino zone d’ombra e soleggiate, arbusti con fiori e frutti colorati evidenti, che creino note di colore e rappresentino alimento per gli uccelli, quali *Myrtus communis*, *Crataegus oxyacantha*, *Viburnum tinus*, spazi gioco semplici multifunzionali, arredo minimale ma comodo.

COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR21 - Via Senese

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area affaccia su Via Senese e Via Sangallo; fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale. Il comparto, prevalentemente libero da edificazioni, è interessato da un’attività collegata al distributore di benzina. L’area risulta strategica in quanto è ubicata in prossimità al centro storico ed è nodale rispetto al tessuto insediativo esistente.
Superficie Territoriale	2722 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 477 mq Volume esistente: 618 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Previsione di una piazza, non soltanto per una riqualificazione dell’area, ma soprattutto per creare una polarità sociale, commerciale, superando l’attuale connotazione dell’area che si configura quale svincolo ed area di servizio al traffico veicolare. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PUC. La convenzione potrà stabilire la modalità di cessione, anche preventiva, degli spazi pubblici (piazza e parcheggi).
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.

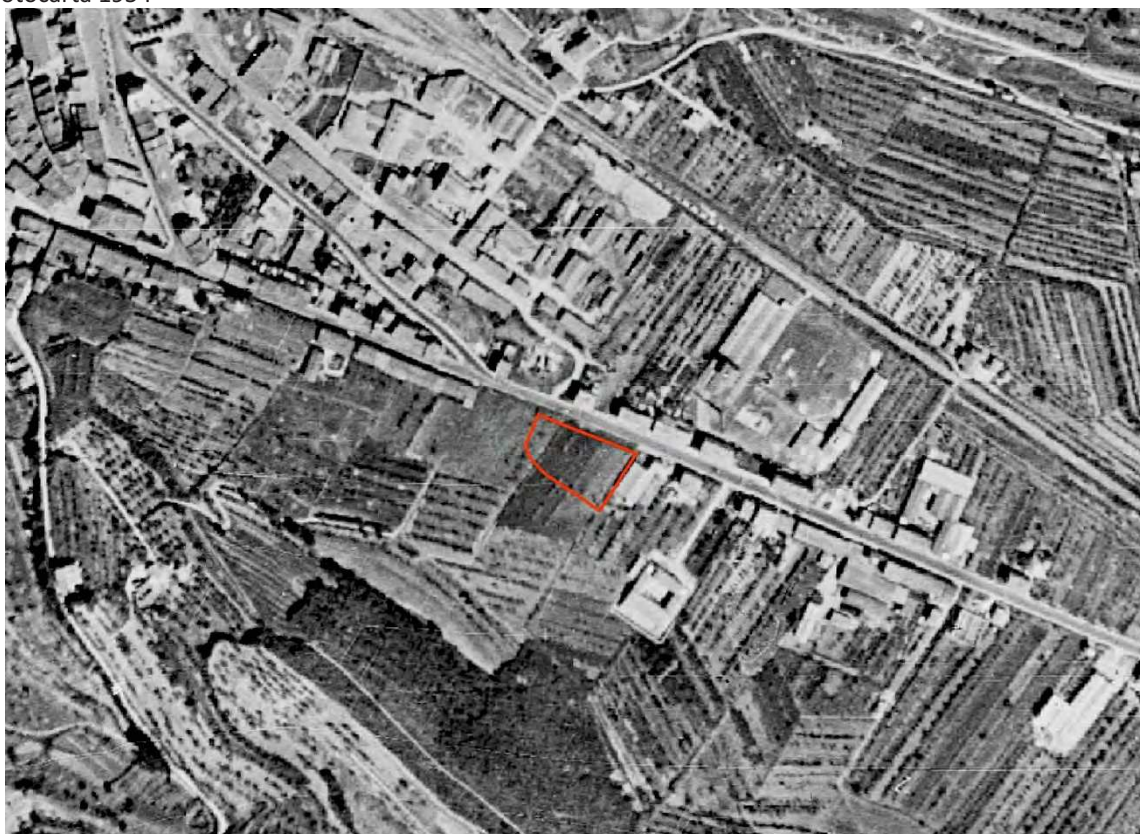
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,25 mq/mq, pari a mq 681 di SUL Hmax: 3 piani fuori terra Rcop 30% La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.														
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.														
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a piazza-verde, in corrispondenza dei fronti strada via Sangallo via Senese.</p> <p>Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere creata una piazza/area verde, che assicuri le relazioni percettive e funzionali con il tessuto e la Fortezza. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione la progettazione del nuovo volume che dovrà rispettare il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>														
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_AR21</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 1</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table>			Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi													
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1													
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3														
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2														

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



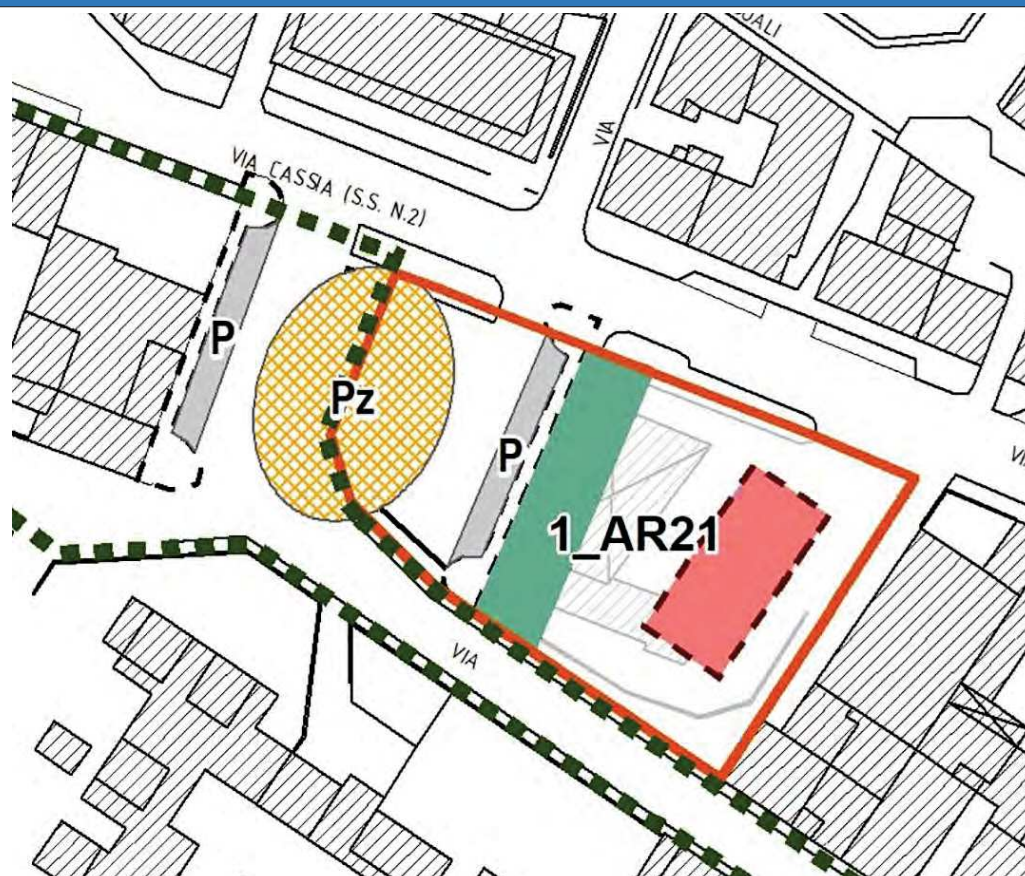
Ortofotocarta 2013



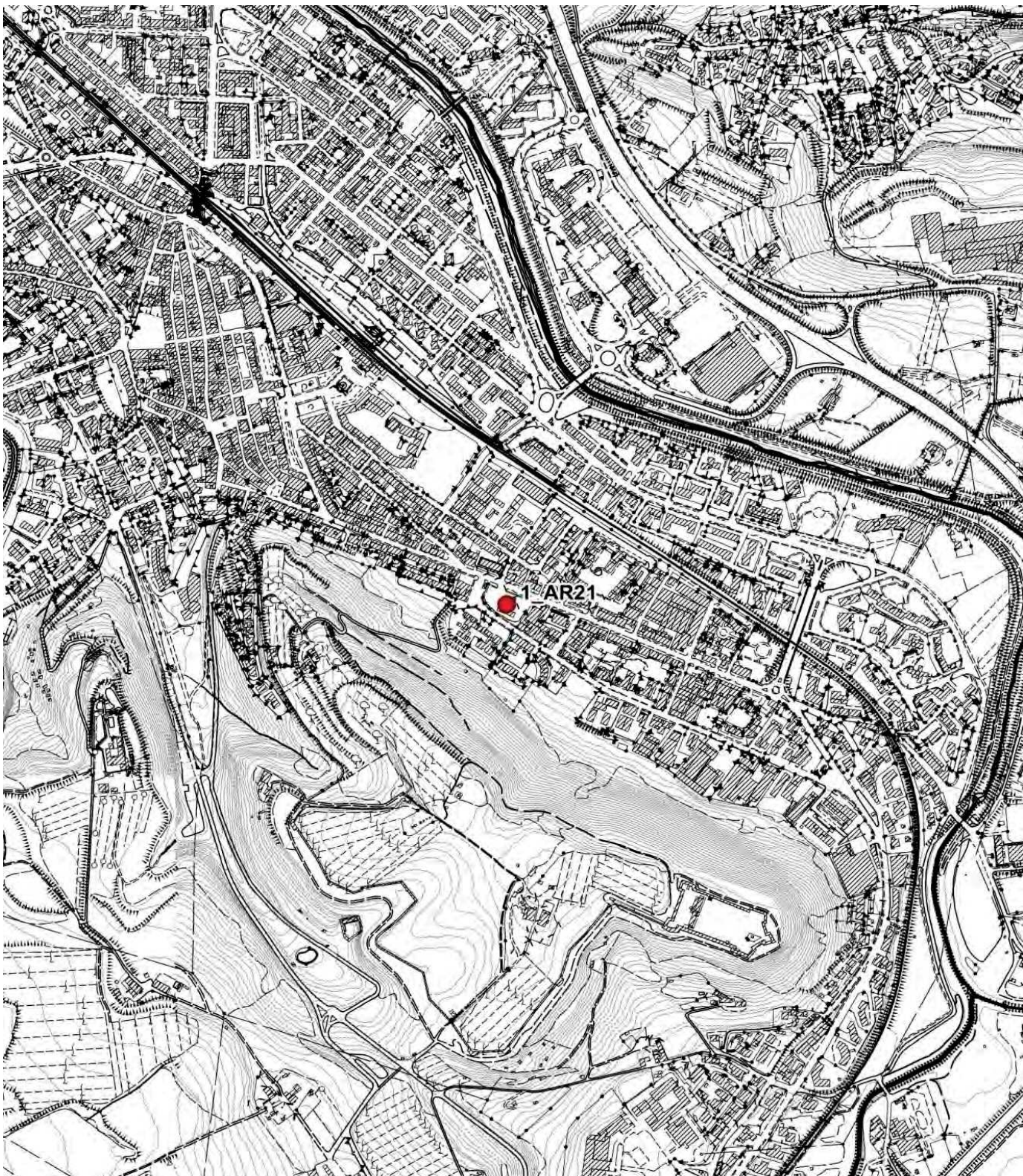
SCHEMA DIRETTORE



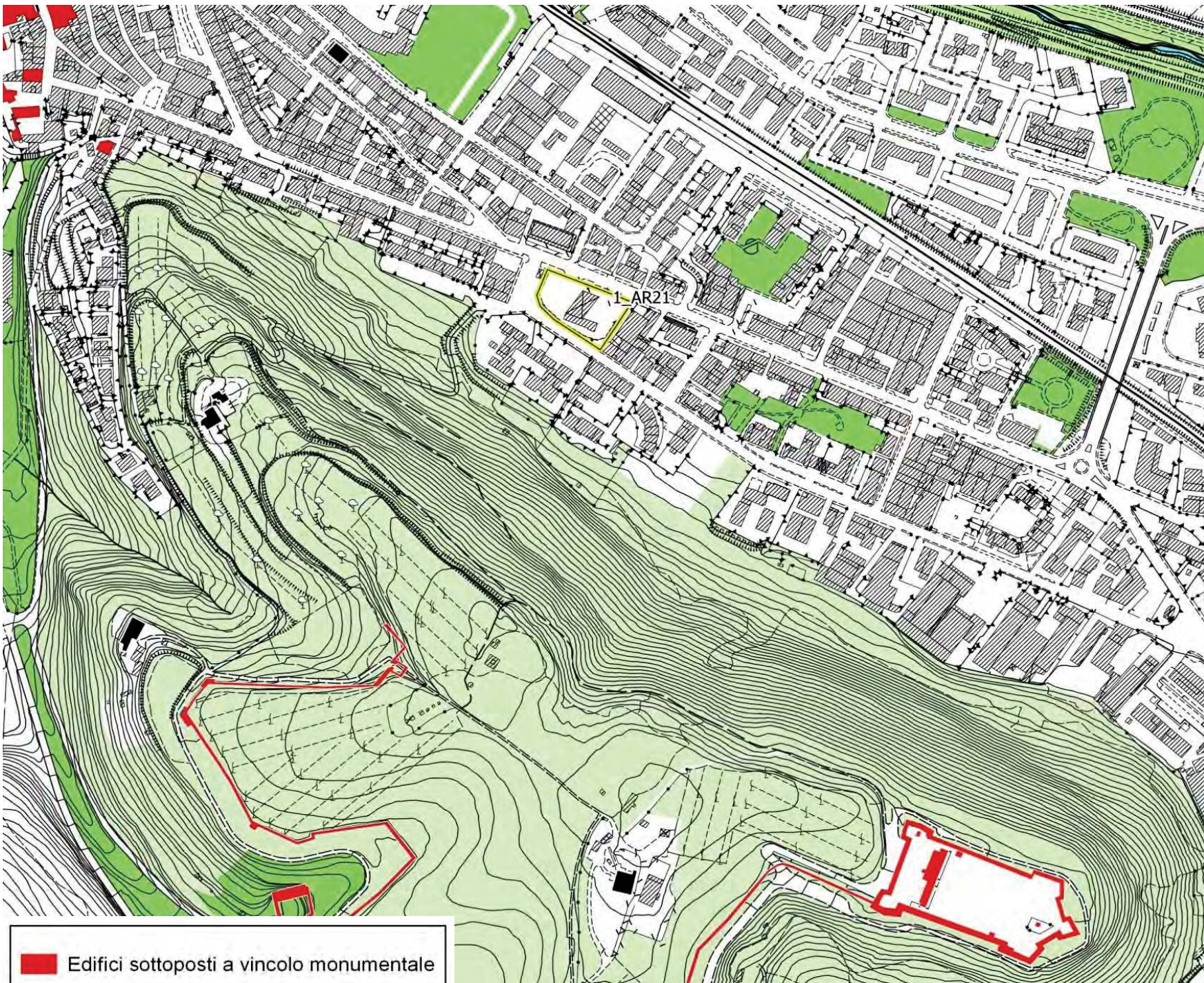
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- parco urbano della Fortezza
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto

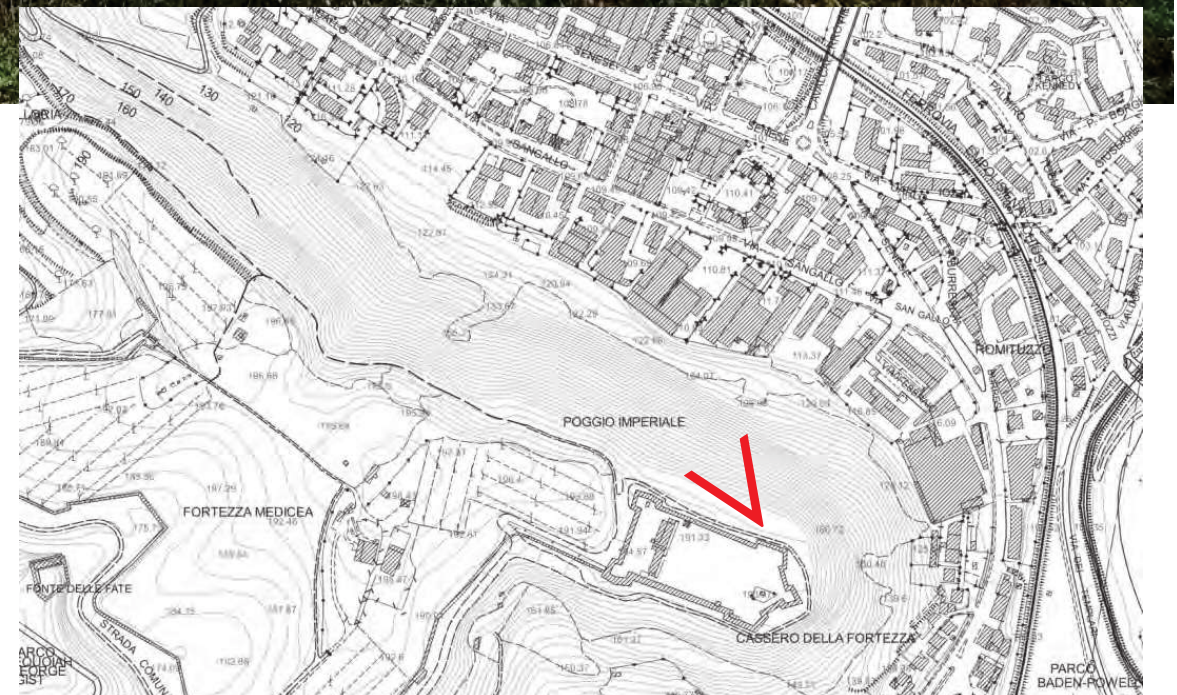


Documentazione fotografica



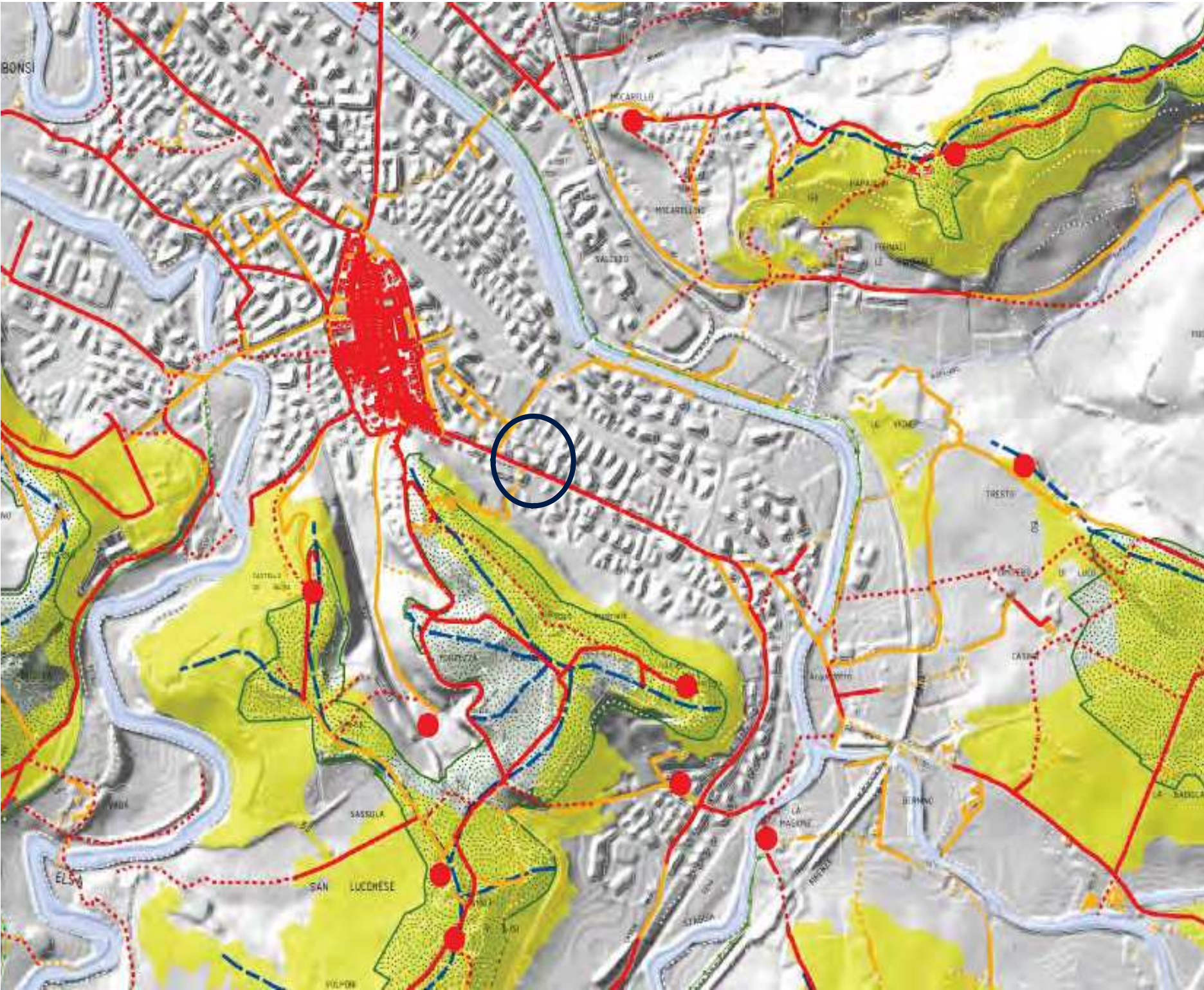
Documentazione fotografica





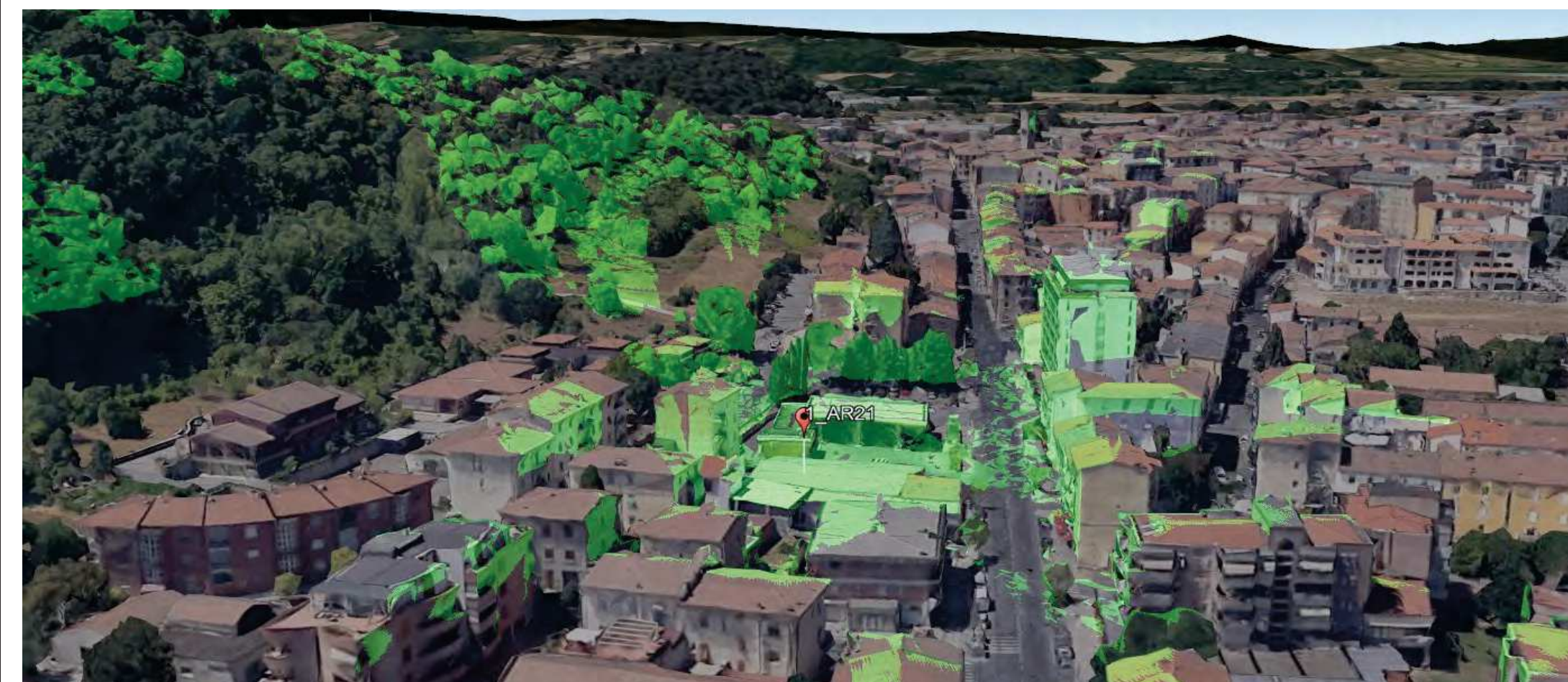
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000

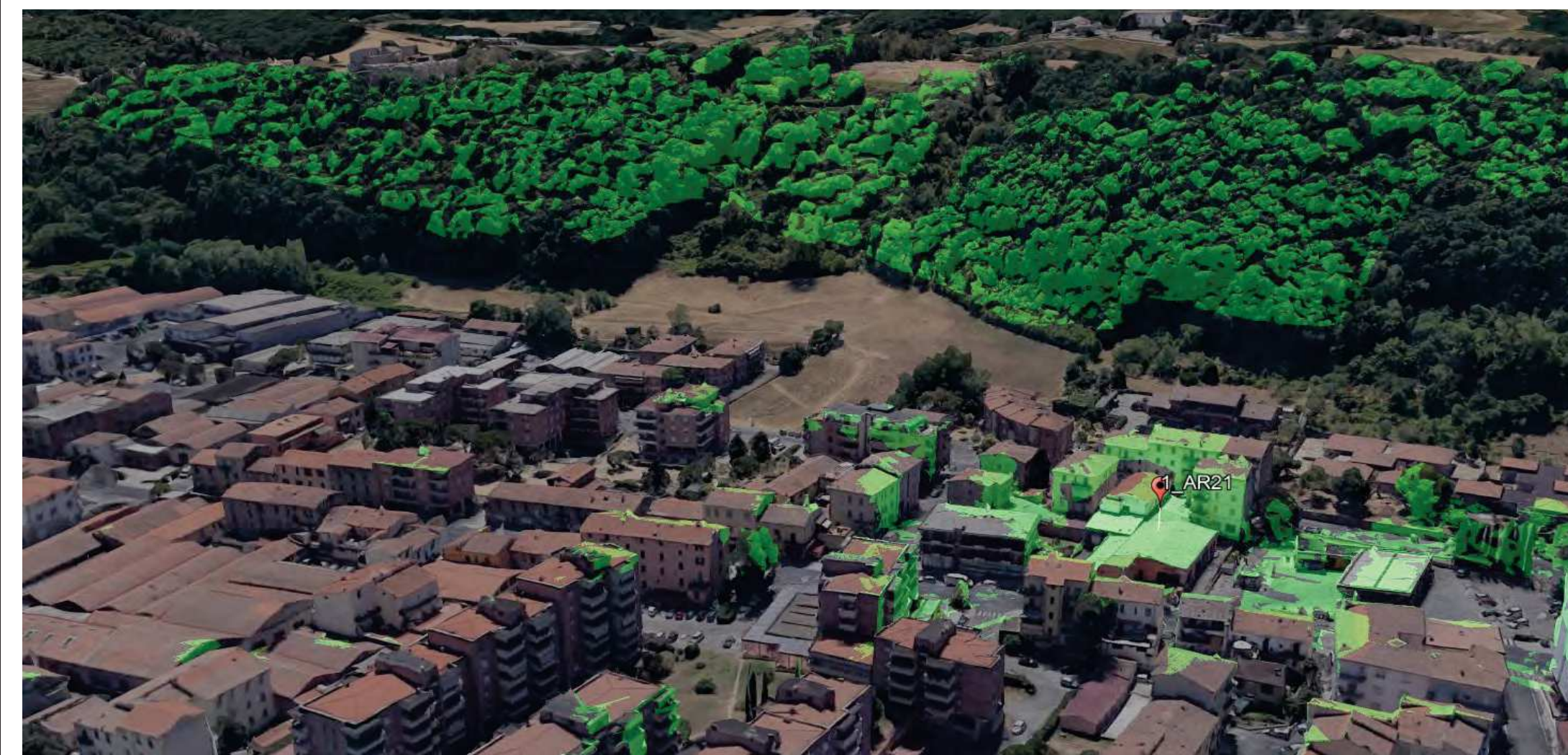


- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

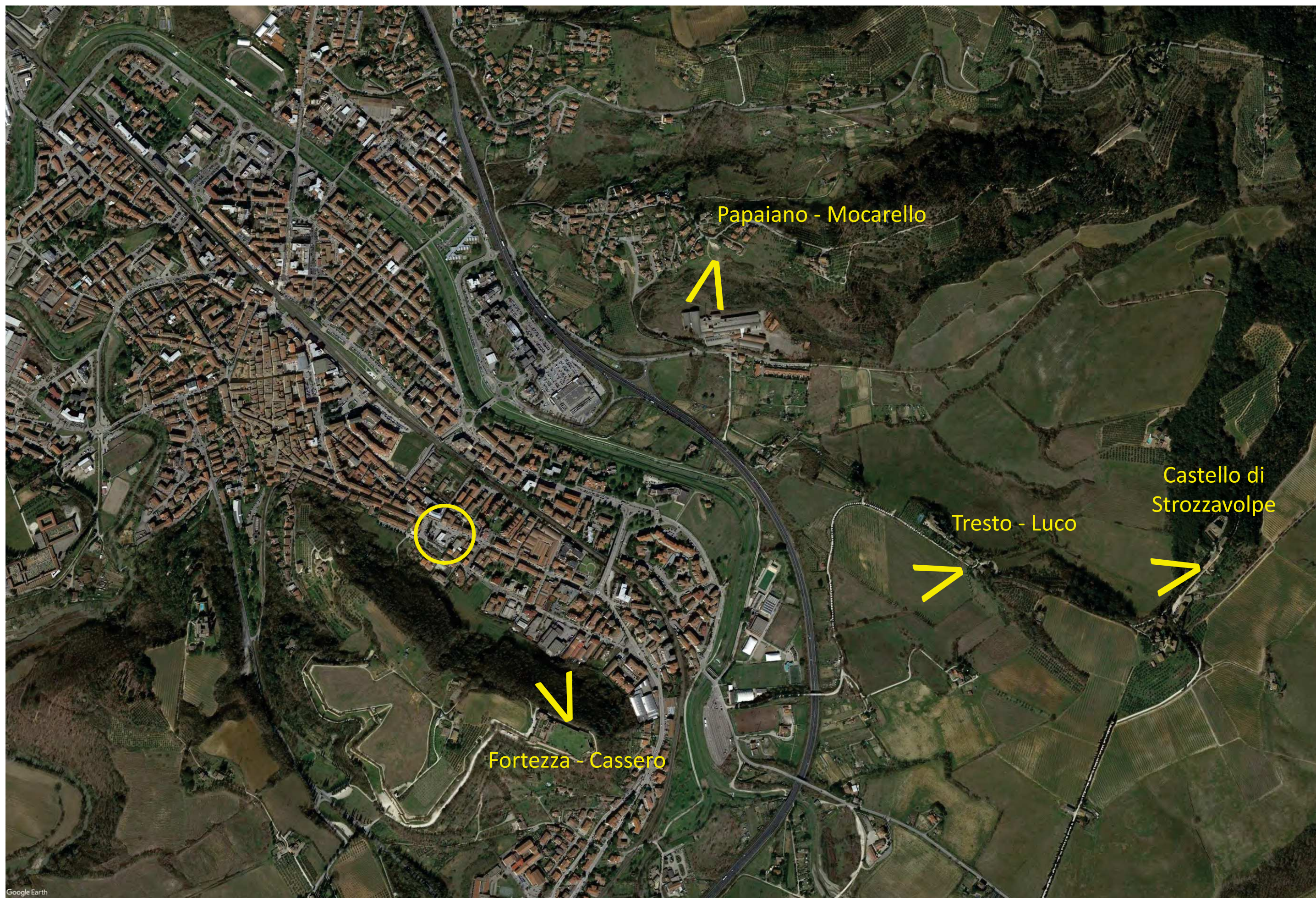
Verifica intersibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 21



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR 21



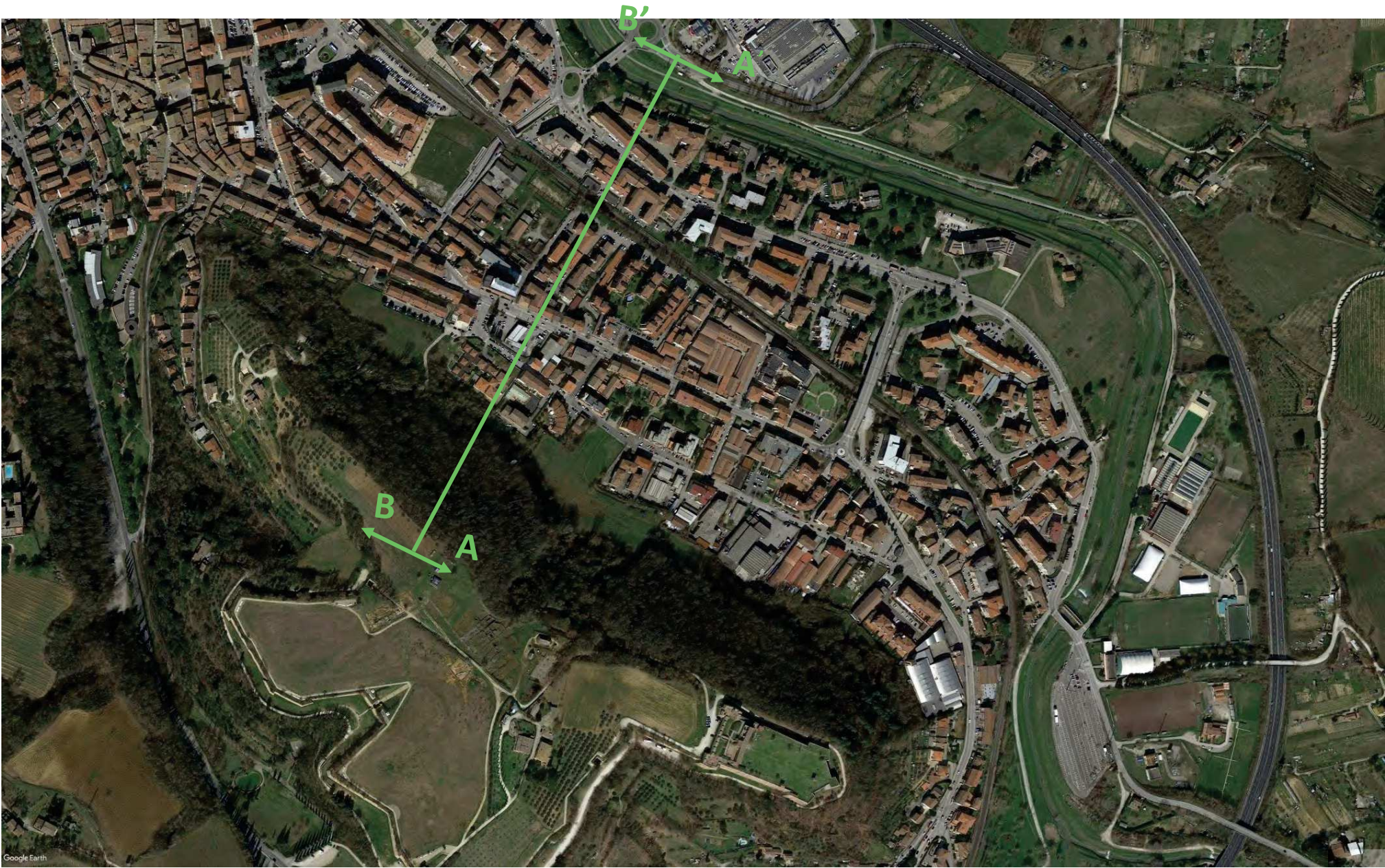
Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 21



Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 21

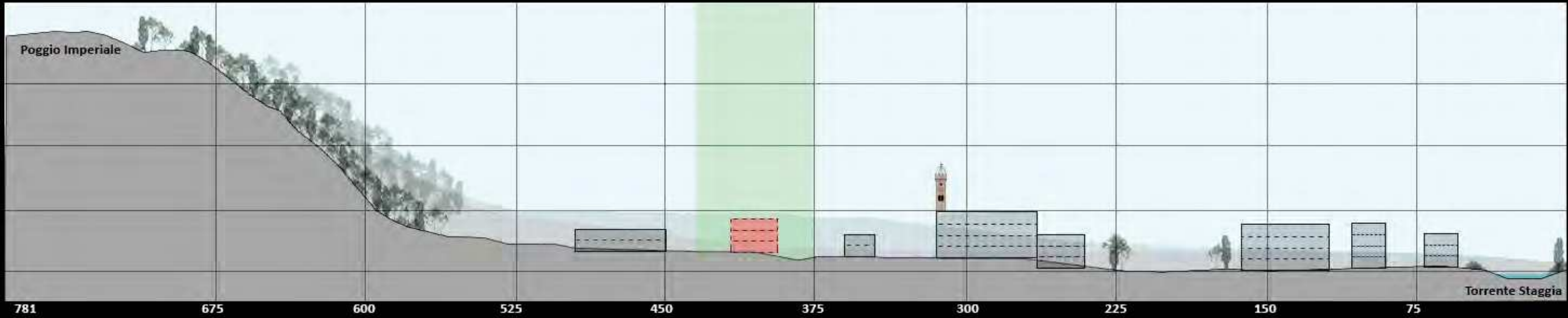


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione
 - Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto



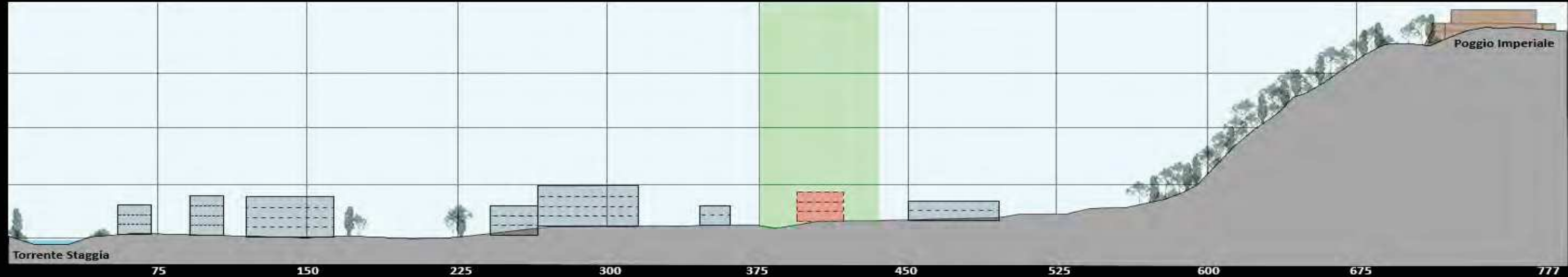
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni ’70/’80 e priva di valore architettonico e formale; tuttavia il comparto fa da cerniera tra il tessuto di recente formazione e il centro storico.

In considerazione della posizione nodale dell’area, è stata prevista una piazza e una fascia a verde pubblico, mentre le nuove strutture dovranno arretrarsi mantenendo l’allineamento con l’edificato su via senese.

Il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione e la funzionalità dello spazio urbano; non è precluso l’uso di materiali specifici; per lo spazio pubblico l’uso dei materiali delle pavimentazioni e l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale.

In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere verso la Piazza.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La progettazione dell’ area a verde pubblico del comparto in oggetto, pur se di piccole dimensioni, richiede una particolare attenzione, poiché si colloca in prossimità di una piazza attraversata dalla pista ciclabile. Poiché si tratta di un contesto densamente edificato, è necessario che qui le piante diventino protagoniste, soprattutto gli alberi, che dovranno andare a costituire una massa verde importante, che metta in evidenza lo spazio comune della Piazza e mimetizzi il parcheggio limitrofo. Gli alberi saranno scelti dopo uno studio attento, ma dovranno essere di prima grandezza, con portamento espanso, fogliame folto, non essere sempreverdi perché darebbero un effetto severo, quindi decidui, con viraggio autunnale del colore della chioma, quali *Acer platanoides*, con alcuni alberi a fioritura primaverile, quali *Prunus avium*.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR22 - Via San Gimignano SP1</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 142, comma 1 lettera c) – I fiumi, torrenti e corsi d’acqua
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	Il comparto, si affaccia su via San Gimignano e sul Fiume Elsa, è collocato nel tessuto insediativo misto residenziale-commerciale.
Superficie Territoriale	18839 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 10518 mq Volume esistente: 59955 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione dell’area Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo
Funzioni ammesse	Direzionale Servizi Residenziale (residenza fino a un massimo del 90% di SUL). La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di PA sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d’uso o aumento delle unità immobiliari. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a 6594 mq di SUL Hmax: fino a 4 piani fuori terra Rcop 30%
	La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l’applicazione degli incentivi di cui all’art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto, eventualmente articolato in subcomparti, dovrà prevedere l’ubicazione delle aree pubbliche (verde attrezzato e parcheggi) in

	<p>corrispondenza della strada e del fiume, secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti e di progetto. Dovrà infatti essere prevista, in caso di demolizione degli edifici esistenti, una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via San Gimignano, nonché percorsi di collegamento con l'ambito fluviale retrostante. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto al fiume, anche attraverso opportuni varchi visivi, in coerenza con lo Schema Direttore allegato.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con l'ambito fluviale, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi, ad es. attraverso l'introduzione di varchi, logge, tagli, etc, nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.</p> <p>Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines).</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>
--	---

Condizioni alla trasformazione	Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma												
	Geologia/idraulica: Comparto 1_AR22												
	<table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi										
	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2										
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												
Condizioni per la realizzazione													
La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.													

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

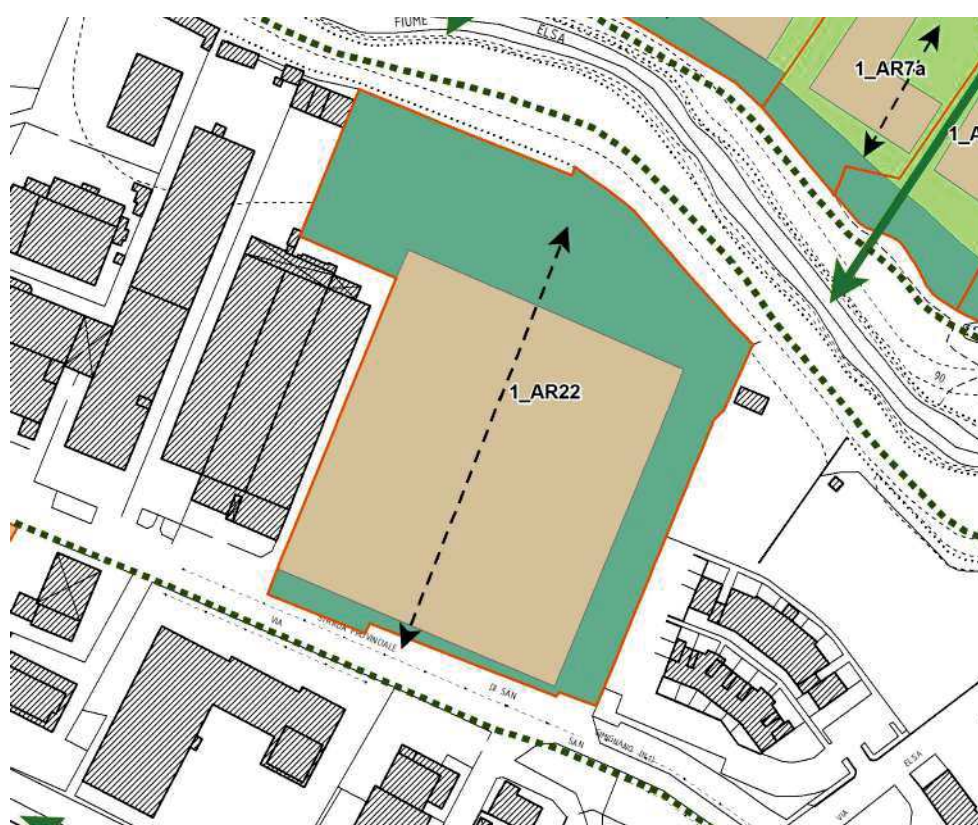
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI

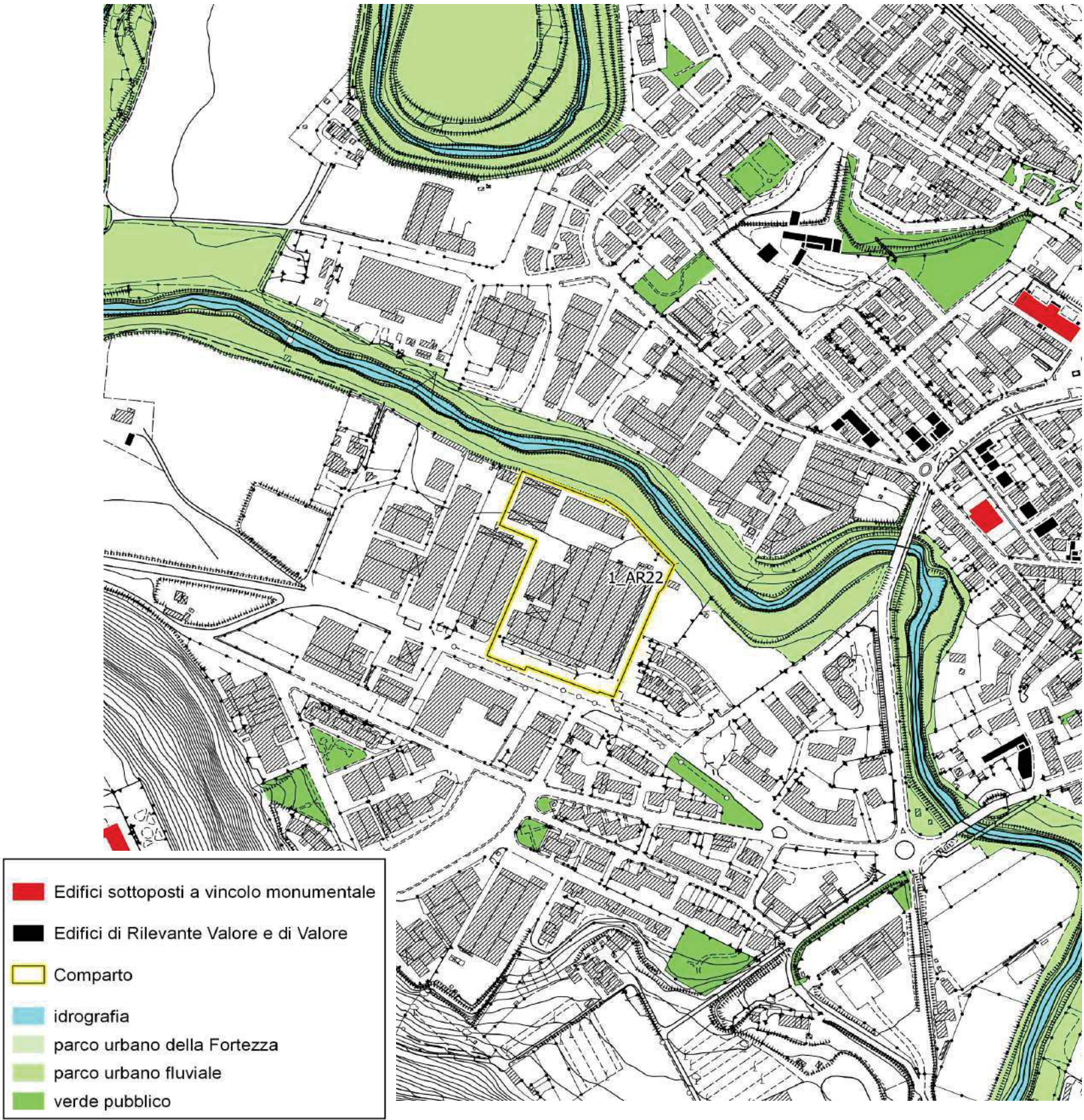


Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

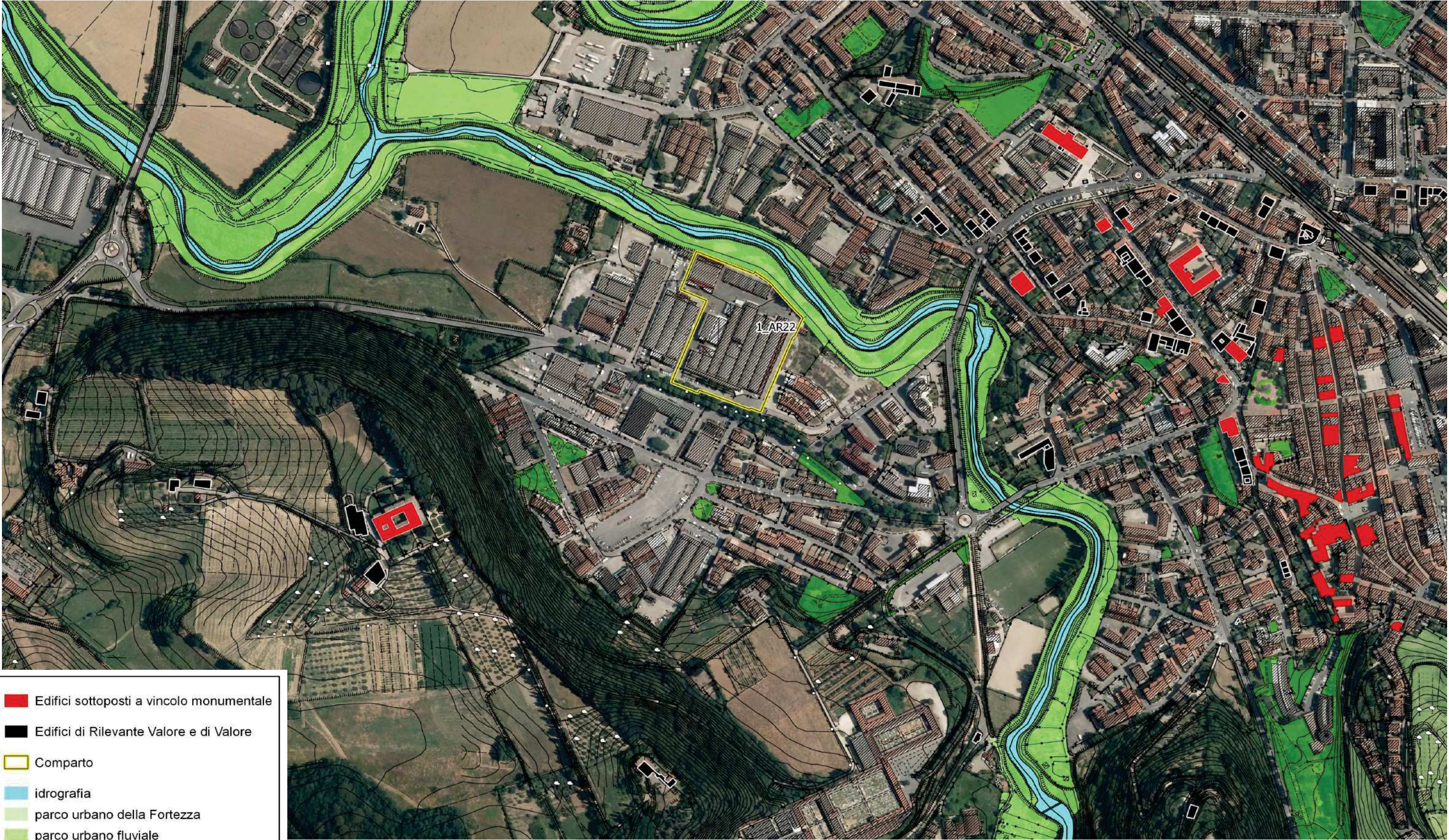
Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Edifici sottoposti a vincolo monumentale

Edifici di Rilevante Valore e di Valore

Comparto

idrografia

parco urbano della Fortezza

parco urbano fluviale

verde pubblico

Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

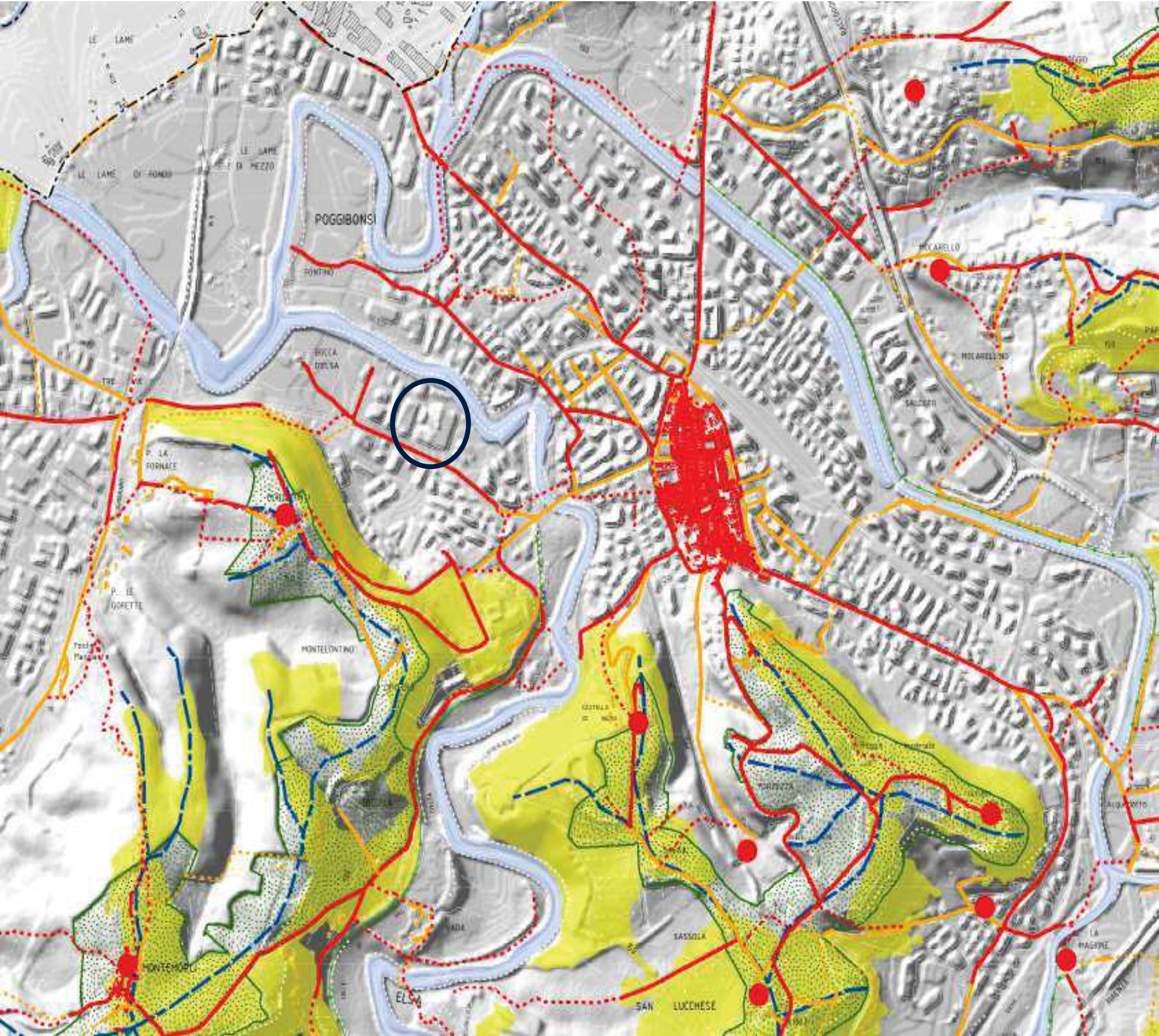


Documentazione fotografica



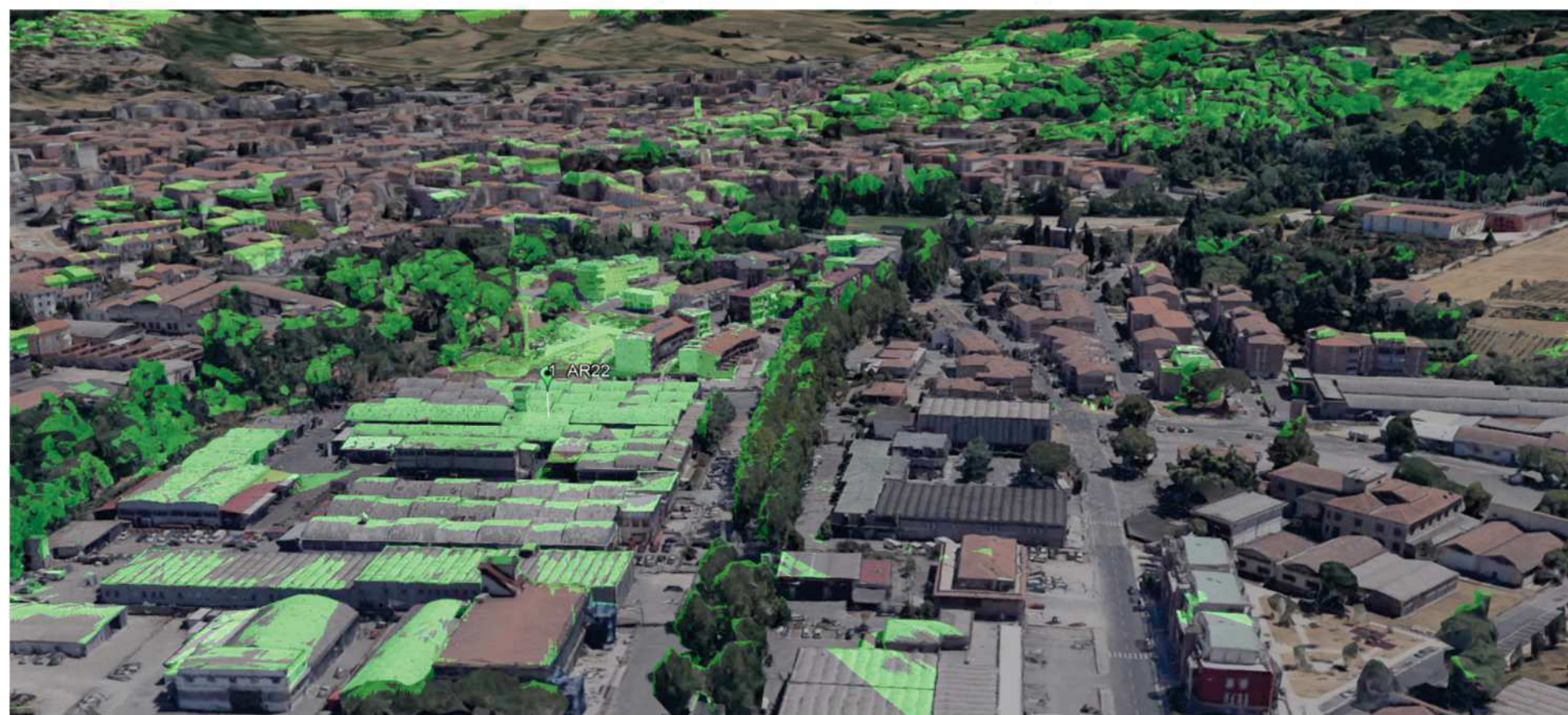
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- - - Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- - - Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

Verifica intersivibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 22



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 22



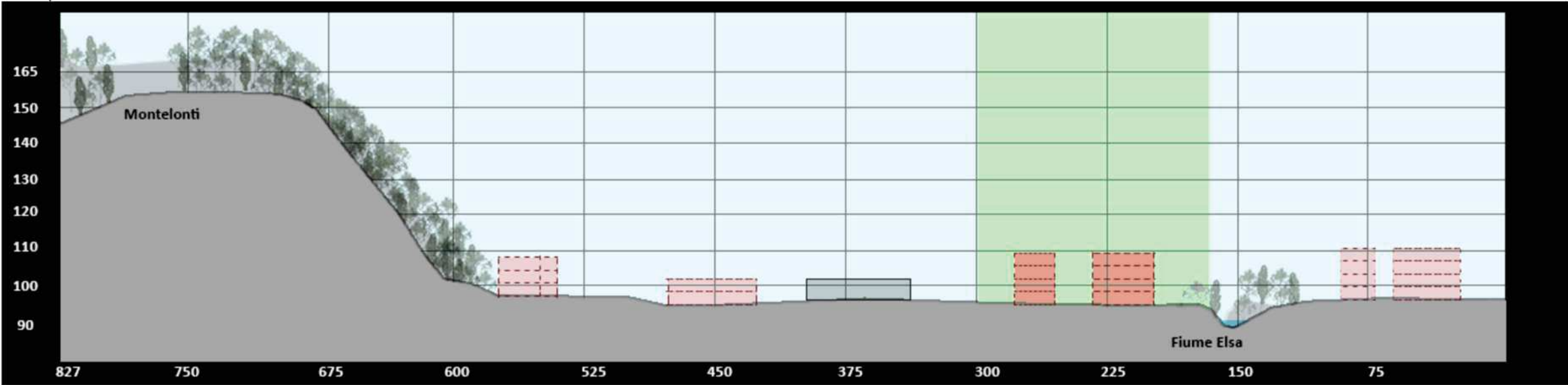
Parte 3 – PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto



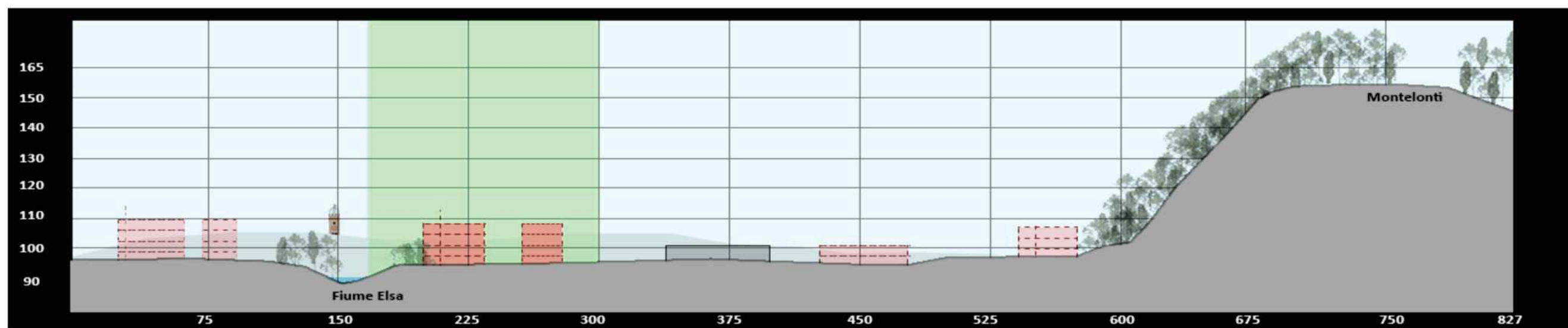
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione
- Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale **A-A'** del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio a prevalente destinazione artigianale e commerciale (disposto lungo l’asse di via San Gimignano) frammisti ad edifici residenziali di recente formazione, in generale privi di valore architettonico e formale. Dal punto di vista paesaggistico è significativo il rapporto con l’ambito fluviale dell’Elsa, sulla cui sponda meridionale si attestano gli insediamenti produttivi, tuttora attivi anche se in parte sottoutilizzati. In considerazione della generale assenza di qualità architettonica, il progetto dovrà privilegiare soluzioni e linguaggi architettonici capaci di riqualificare e rinnovare la percezione dello spazio urbano, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali all’intorno, nonché dei rapporti con l’edificato residenziale circostante; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume, anche articolando i volumi in rapporto all’affaccio sul corso d’acqua (p. es. con tipologie a gradoni, logge, androni, ecc.); non è precluso l’uso di materiali specifici.

In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento ed il corretto orientamento del costruito, le relazioni percettive e funzionali tra l’ambito fluviale e l’asse urbano di via San Gimignano, mediante il sistema del verde e degli spazi pubblici che assume un fondamentale ruolo di connessione ecologica e funzionale (anche in riferimento al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale).

Per le aree pubbliche dovranno essere previste soluzioni tali da garantire coerenza e qualità progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via San Gimignano e degli spazi perifluviali di uso pubblico.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La collocazione delle aree a verde pubblico di questo comparto lungo il corso d’acqua orienta la progettazione verso sistemazioni di valore ecologico funzionale integrative rispetto agli spazi strettamente pertinentziali del fiume Elsa, in modo da rafforzarne il ruolo nella rete ecologica locale. Di conseguenza sia i criteri progettuali sia la scelta delle specie saranno conseguenti ad uno studio della vegetazione ripariale reale e potenziale della pertinenza fluviale, da cui emergano con chiarezza schemi progettuali e scelta delle specie idonee a rivestire un ruolo paesaggistico, ecologico, di educazione ambientale, oltre che sociale e di fruibilità accessibile. A titolo esemplificativo si propongono: *Salx alba*, *Salix purpurea*, *Populus alba (individui maschili)*, *Populus nigra (individui maschili)*, *Ostrya carpinifolia* etc.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR23 - Via Leopardi</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 142, comma 1 lettera c) – I fiumi, torrenti e corsi d’acqua
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area è in prossimità del torrente Staggia e del tessuto insediativo di recente costruzione. Il comparto è interessato da un’attività che utilizza il capannone quale deposito merci e l’ampia pertinenza quale parcheggio dei mezzi.
Superficie Territoriale	11952 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1914 mq Volume esistente: 10097 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione ambientale ecologica paesaggistica funzionale e sociale dell’ambito in connessione con l’ansa del torrente Staggia Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	P.A. In assenza di PA sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,20 mq/mq, pari a mq 2390 di SUL Hmax: 4 piani fuori terra Rcop 30% La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l’applicazione degli incentivi di cui all’art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.
Standard Urbanistici	40% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.

Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, la valorizzazione dell'area in corrispondenza del torrente Staggia.</p> <p>Prioritarie sono le azioni di bonifica, di riqualificazione funzionale e percettiva verso lo Staggia e verso il tessuto insediativo.</p> <p>Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito e dello Schema Direttore allegato alla presente Scheda. In questo caso dovrà essere oggetto di specifica attenzione la progettazione del nuovo volume che dovrà rispettare il sistema delle relazioni visive e funzionali con il torrente e con il contesto, salvaguardando l'ambito dello Staggia e valorizzandolo attraverso percorsi, verde, etc</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_AR23</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2 - 3</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale.</p> <p>La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2 - 3	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2 - 3	Fattibilità idraulica 2												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

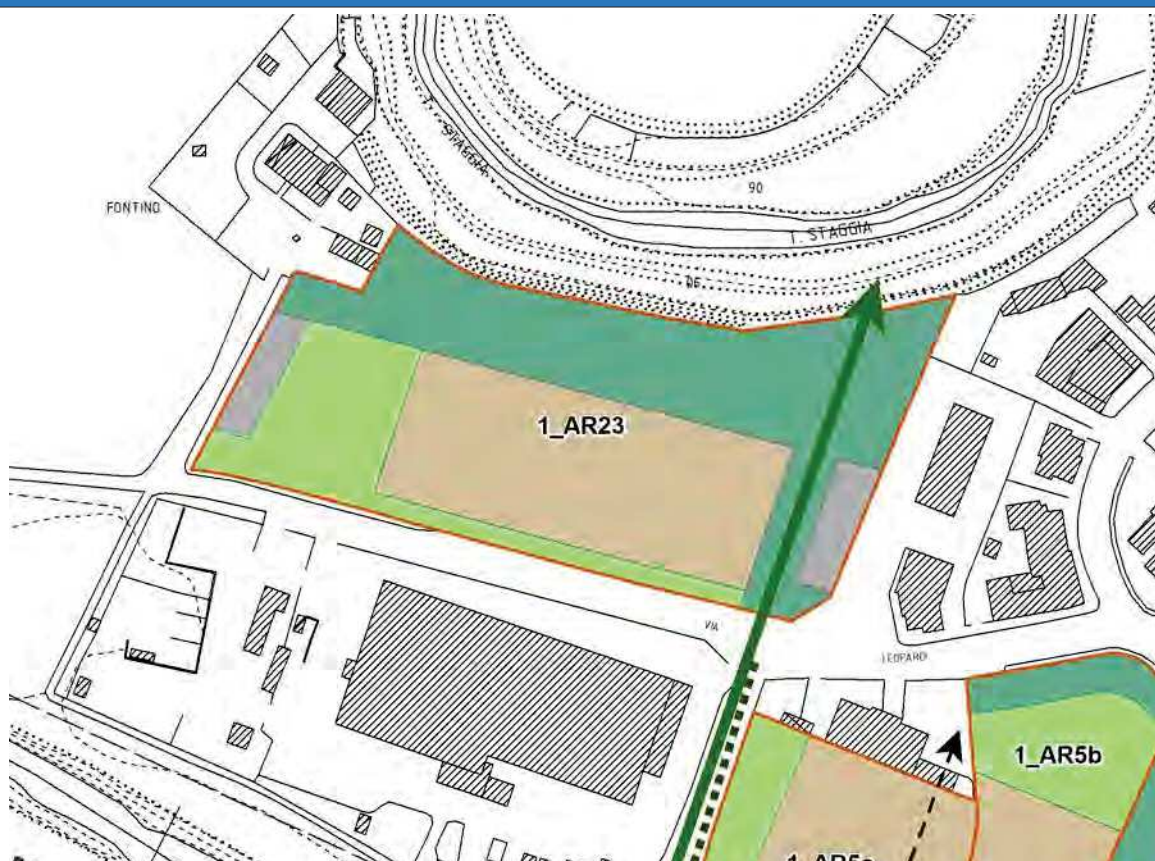
Ortofotocarta 1954



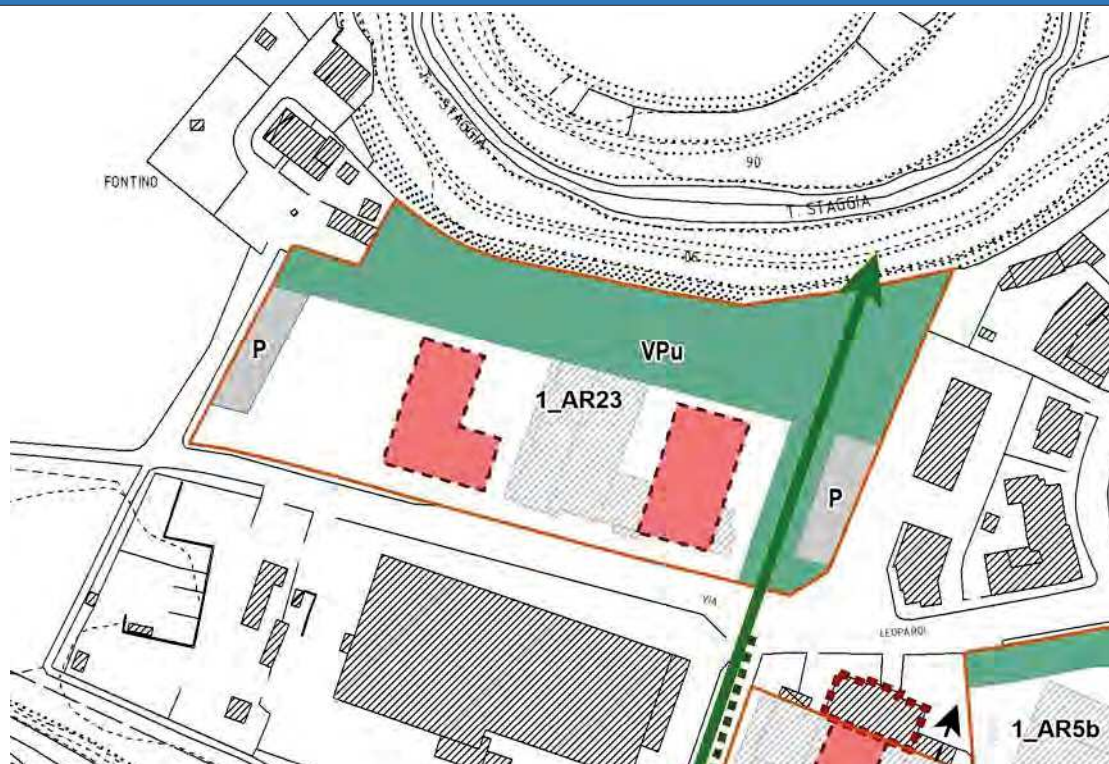
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



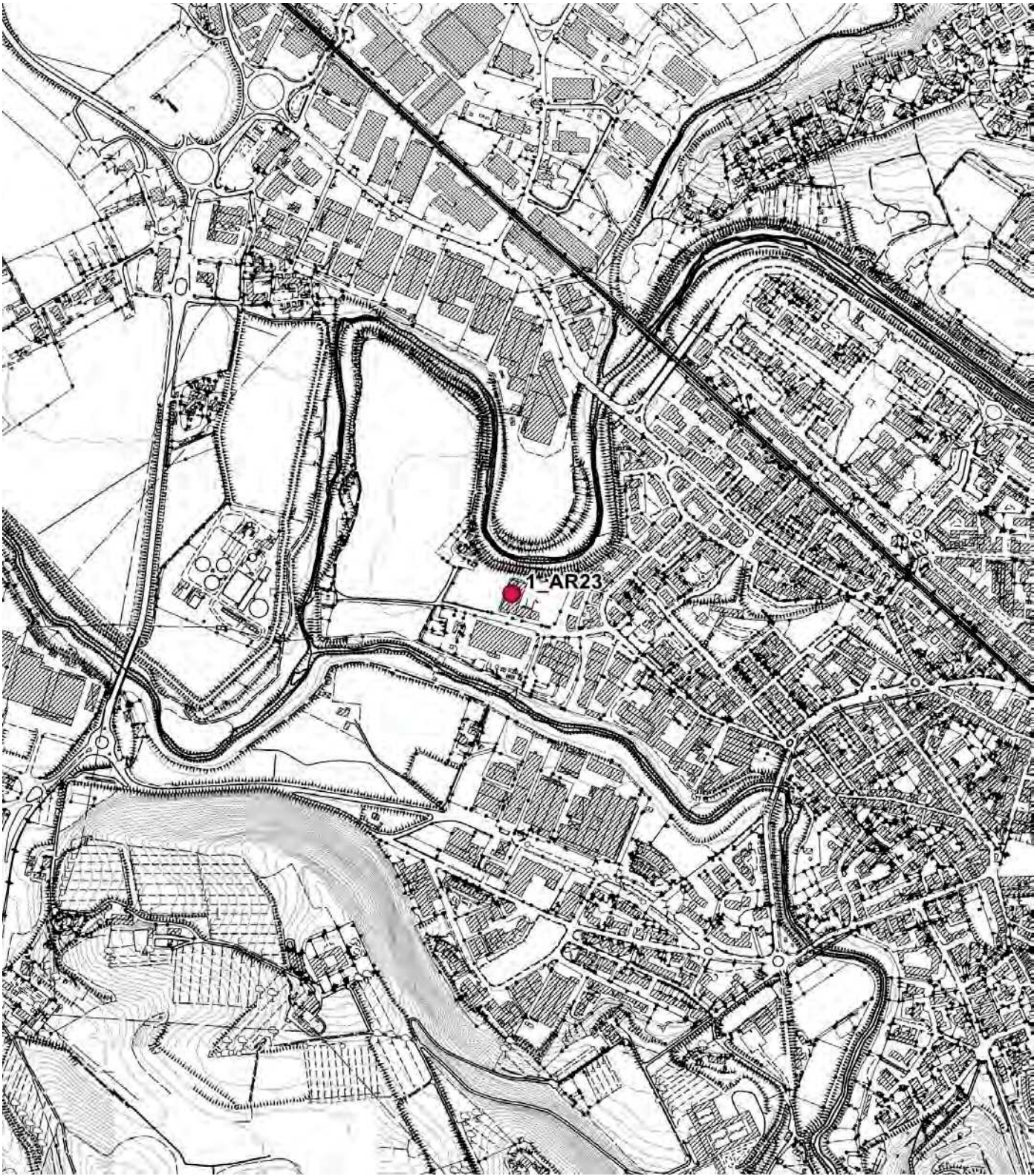
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



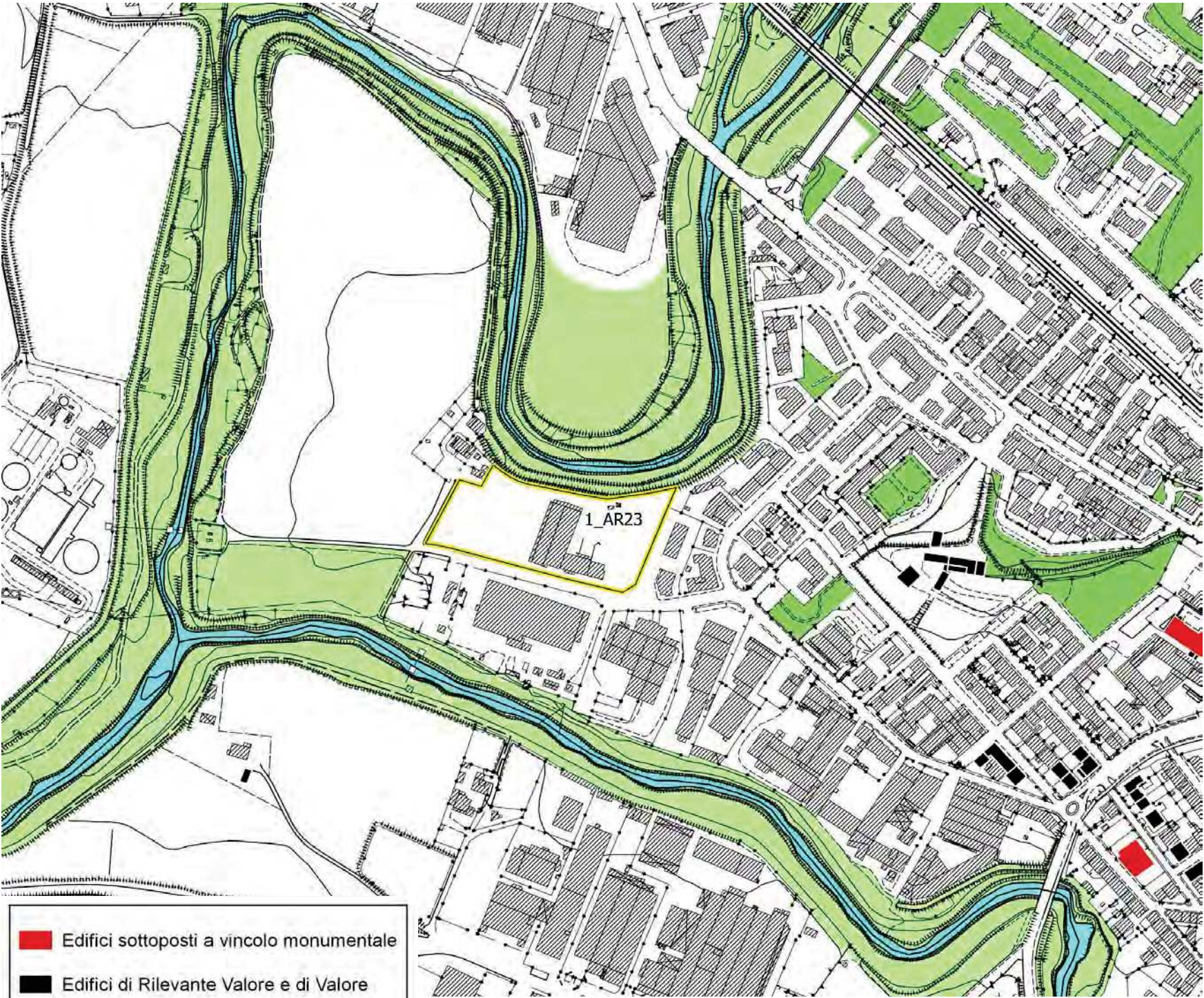
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.23 - Via Leopardi








Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto

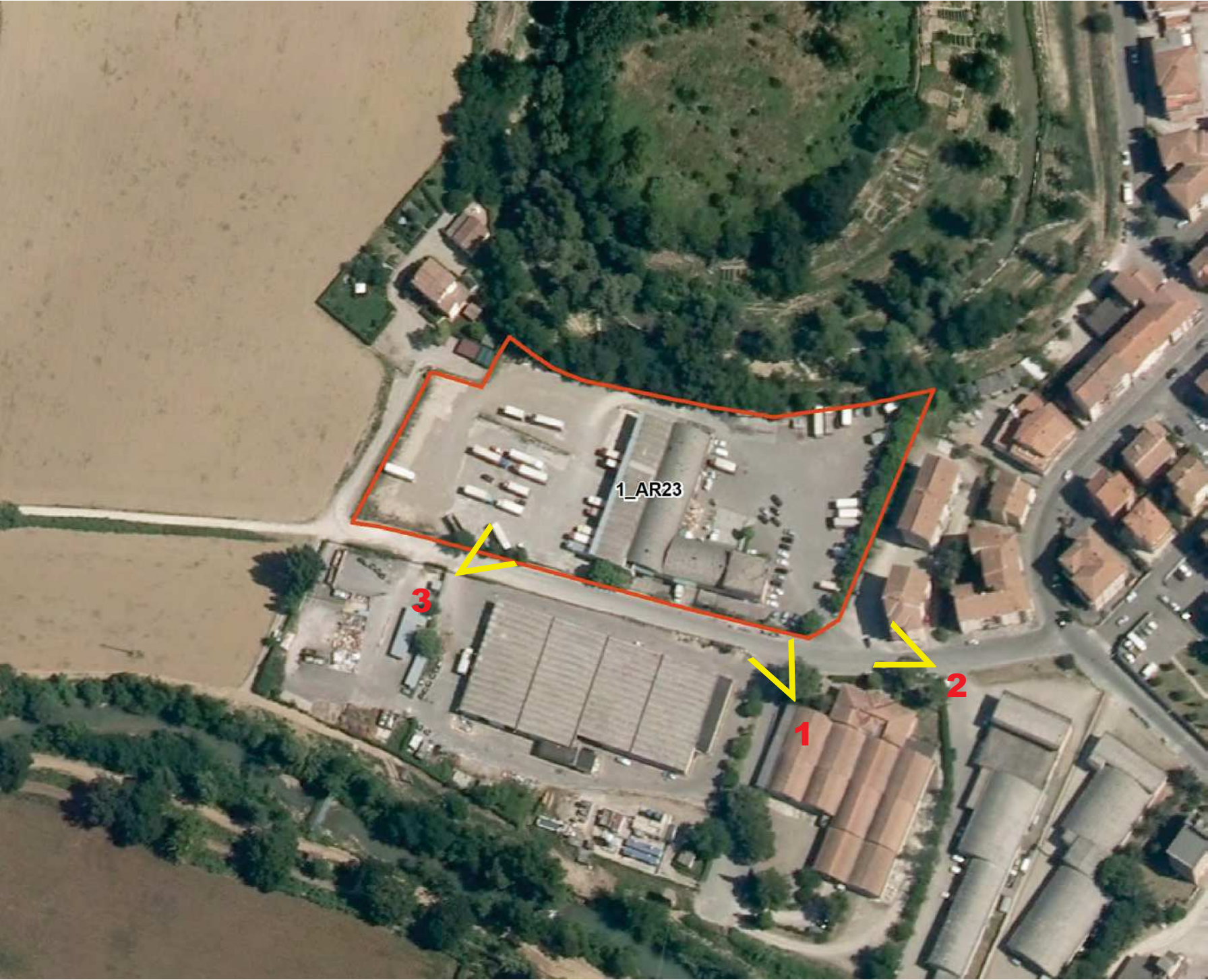


-  Edifici sottoposti a vincolo monumentale
-  Edifici di Rilevante Valore e di Valore
-  Comparto
-  idrografia
-  parco urbano della Fortezza
-  parco urbano fluviale
-  verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



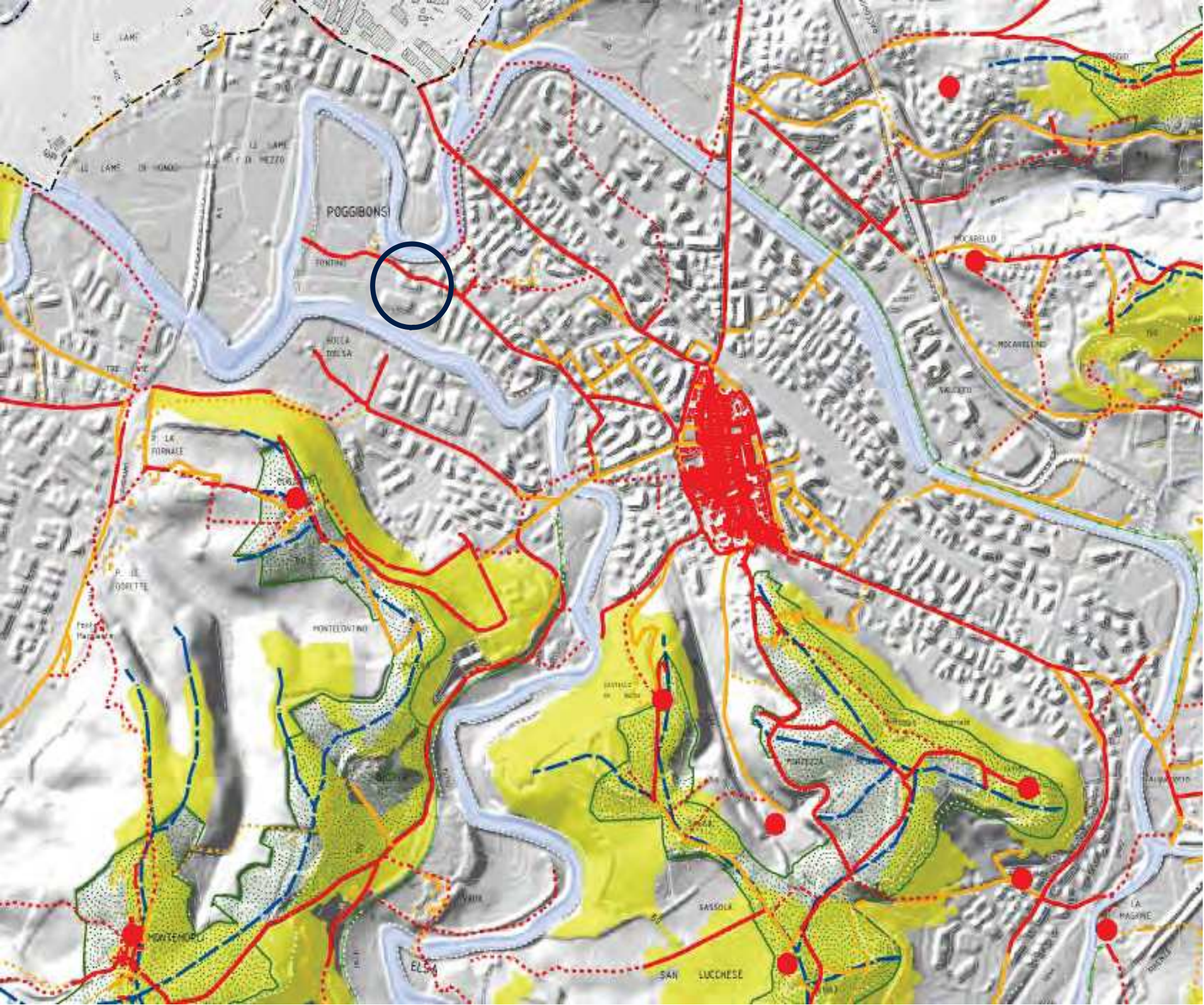
Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

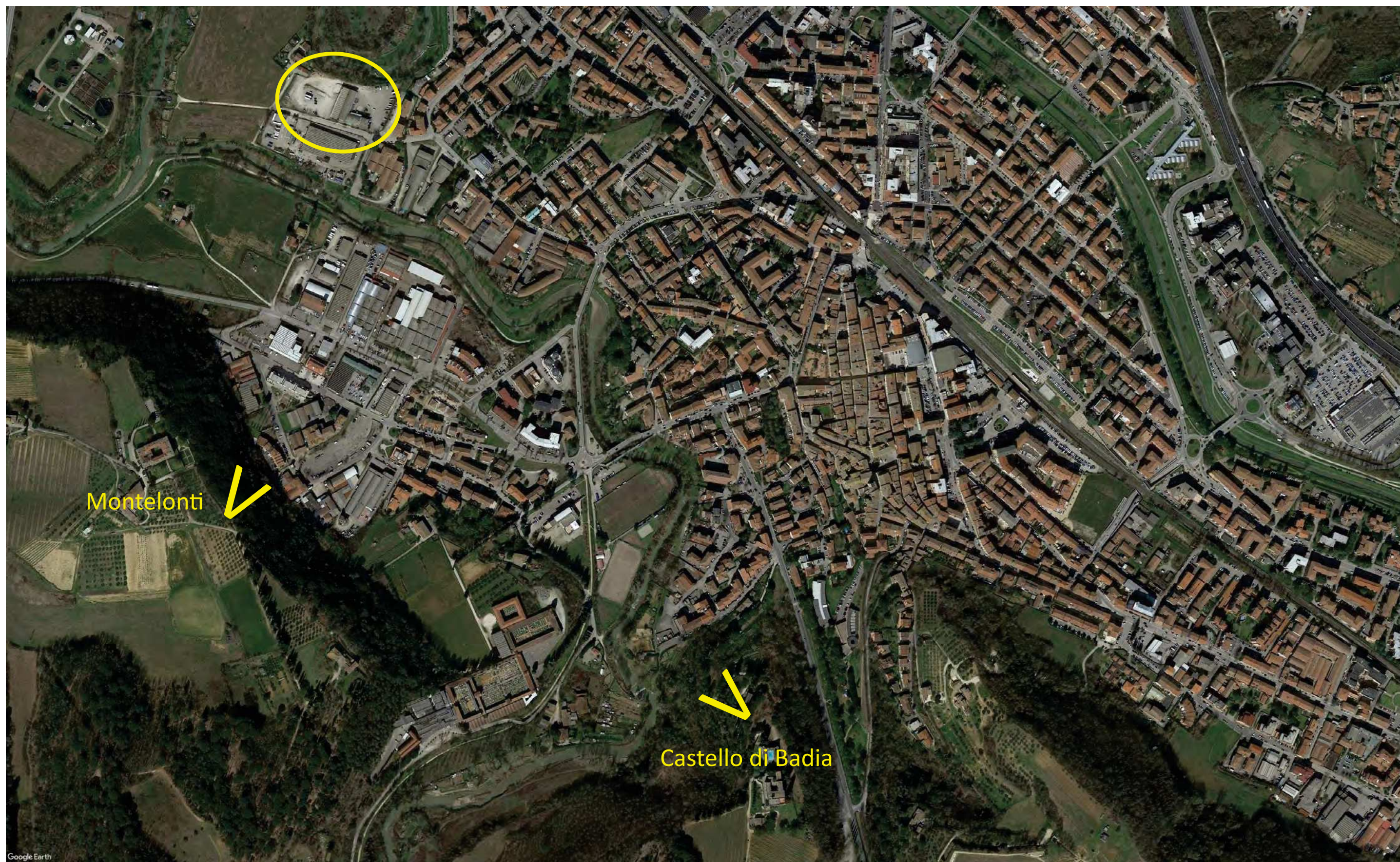
Verifica intervisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 23



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 23

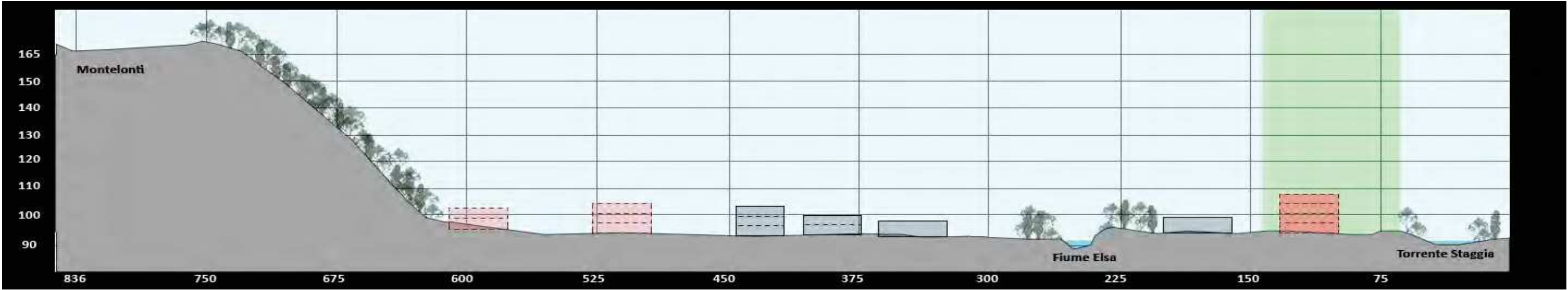


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto

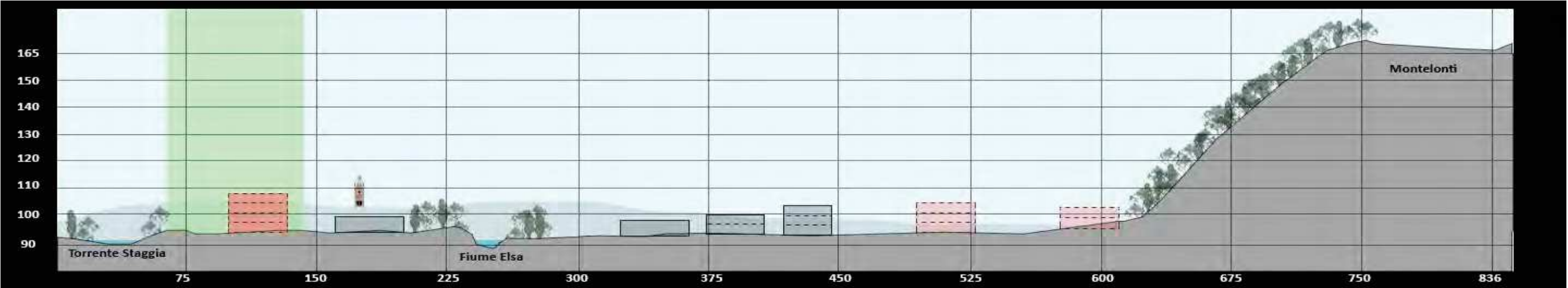


Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione
 - Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è in posizione marginale rispetto al tessuto urbano di via Volturno/via Lavagnini, in un ambito compreso tra le aste fluviali dell’Elsa e dello Staggia, attualmente occupato da magazzini e strutture per autotrasporti e logistica, totalmente prive di valore architettonico e formale. Dal punto di vista paesaggistico è significativo il rapporto con l’ambito fluviale del torrente Staggia, sul quale si attesta il lato nord del comparto, rispetto al quale è fondamentale ripristinare un opportuno ambito di rispetto ed integrazione paesaggistica attraverso la realizzazione di sistemazioni a verde.

Il progetto dovrà privilegiare soluzioni e linguaggi architettonici capaci di riqualificare e rinnovare la percezione del margine urbano, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali all’intorno, nonché dei rapporti con l’edificato residenziale al contorno; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con gli ambiti fluviali; non è precluso l’uso di materiali specifici.

In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno riferirsi a tipologie di edifici plurifamiliari in linea, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l’arretramento ed il corretto orientamento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con l’ambito fluviale ed il sistema del verde ad esso connesso, che assume un fondamentale ruolo di connessione ecologica e funzionale (anche in riferimento al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale).

Per le aree pubbliche dovranno essere previste soluzioni tali da garantire coerenza e qualità progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l’uso dei materiali delle pavimentazioni che l’arredo urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l’Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via Leopardi e degli spazi perifluviali di uso pubblico.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Le aree a verde pubblico e privato di questo comparto si collocano in un contesto naturalisticamente di grande importanza: tra due corsi d’acqua, Elsa e Staggia, di conseguenza la progettazione dovrà valorizzare questa connotazione di carattere perifluviale, sia nei criteri progettuali che nella scelta delle specie da utilizzare. Le finalità da perseguire sono la riqualificazione paesaggistica e sociale, in modo da permettere una fruizione accessibile da parte della popolazione, oltre che una riqualificazione e miglioramento del ruolo ecologico di questo peculiare ecosistema, anche attraverso lo studio preliminare delle componenti faunistiche e vegetazionali presenti sulle rive dei due corsi d’acqua e della loro vegetazione potenziale, al fine di dar luogo ad un progetto consapevole. La riqualificazione di queste ed in altre aree lungo i Fiumi devono rappresentare l’occasione per sviluppare progetti e sistemi di educazione ambientale. A titolo esemplificativo si propone l’uso delle seguenti specie, da affinare dopo un’adeguata ricognizione della vegetazione reale e potenziale dei luoghi: *Populus alba*, *Populus nigra*, *Salix cinerea*, *Salix viminalis*, *Ostrya carpinifolia* etc.

COMUNE DI POGGIBONSI**PIANO OPERATIVO****Ambiti di rigenerazione urbana****U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR24 – Fornace Le Piaggiole****QUADRO CONOSCITIVO**

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste di margine
Descrizione dell'area	Il comparto si colloca in un'area di margine urbano ed è prevalentemente interessata da volumi artigianali dismessi che non presentano caratteri architettonici da salvaguardare. L'area è in prossimità della viabilità di grande comunicazione Firenze-Siena, direttamente collegata all'ingresso "Poggibonsi sud".
Superficie Territoriale	43895 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 14669 mq Volume esistente: 112615 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione dell'ambito Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	PA anche articolato in sub comparti funzionali In assenza di PA sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio di destinazione d'uso.
Funzioni ammesse	Direzionale e di servizio, Turistico ricettivo. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50 % della SUL massima prevista. La funzione turistico ricettiva deve prevedere una capacità ricettiva complessivamente non superiore a 150 posti letto.
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,2 mq/mq, pari a 8779 mq di SUL Hmax: fino a 2 piani fuori terra Rcop 30%
	La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.
Standard Urbanistici	40% della S.T. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.

Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto, rivolto alla riqualificazione urbanistica ed ambientale rivitalizzazione socio-economica, dovrà prevedere un’organizzazione planivolumetrica che garantisca le relazioni percettive e funzionali con il sistema del verde ed il contesto paesaggistico. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l’immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l’intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>Dovrà essere mantenuto il filare alberato di cipressi a margine del comparto.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_AR24</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2 - 3</td><td>Fattibilità geologica 2 - 3</td><td>Classe e grado di sensibilità 3</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 2 - 3</td><td>Fattibilità sismica 2 - 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 1</td><td>Fattibilità idraulica 1</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata F53 per la presenza di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, saranno da realizzare indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell’azione sismica. Si consiglia l’utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l’assetto sepolto del fenomeno gravitativo.</p> <p>E’ opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 2 - 3	Classe e grado di sensibilità 3	Pericolosità sismica 2 - 3	Fattibilità sismica 2 - 3		Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 2 - 3	Classe e grado di sensibilità 3											
Pericolosità sismica 2 - 3	Fattibilità sismica 2 - 3												
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1												

Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

In relazione alla **FG3** dovranno essere realizzate specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo ai sensi della normativa vigente in materia. Dovranno essere rispettate anche le Norme di Attuazione del PAI per la porzione ricadente nella relativa **PF.3** e in particolare l'art. 11. Gli edifici dovranno essere realizzati ad almeno 10 m dalla rottura del pendio presente a monte al limite dell'area.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR25 - Via San Gimignano/Via Raffaello</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa, in corrispondenza dell’ingresso alla città da via San Gimignano. Il comparto, ubicato tra via Giotto, via Michelangelo e via Raffaello, è articolato in tre ambiti distinti: a) l’area occupata dallo stabilimento Electra commerciale, in attività, con relativo piazzale, collocata su via S. Gimignano; b) l’area incolta lungo la SP1 Via S. Gimignano, dove sono presenti due strutture rurali allo stato di rudere; c) l’area ubicata all’incrocio tra via Raffaello e la piazza del Palagetto, quasi totalmente occupata da un capannone artigianale dismesso privo di valore architettonico. Tra i subcomparti a) e b) è interposto un tratto di viabilità comunale.
Superficie Territoriale	Mq 11659 Subcomparto A: 6720 mq Subcomparto B: 3915 mq Subcomparto C: 1024mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 2695 Subcomparto A: 1887mq Subcomparto B: 211mq Subcomparto C: 597 mq Volume esistente: 14413 mc Subcomparto A: 10339-mc Subcomparto B: 841 mc Subcomparto C: 3233 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualficazione del tessuto urbano con miglioramento funzionale e percettivo, incremento quantitativo e qualitativo degli standard e degli spazi pubblici (parco urbano), valorizzazione delle connessioni funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il sistema insediativo e ambientale, con particolare riferimento alla collina di Montelonti. Acquisizione pubblica dell’area interessata dalla previsione di rotatoria su via S. Gimignano, con funzione di nuova porta urbana di accesso alla città di Poggibonsi.

	Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato con attuazione unitaria. L'attuazione del Piano è subordinata alla cessione gratuita delle aree in proprietà collegate alla previsione della nuova rotatoria su via S. Gimignano ed alle aree ad essa funzionalmente connesse.
Funzioni ammesse	Subcomparto A: Commerciale, Direzionale e di servizio (non superiore al 30% della Sul ammissibile). Subcomparto B: Infrastrutture di interesse pubblico e standard. Urbanistici. Subcomparto C: Standard urbanistici
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica con parziale trasferimento perequativo della SUL. Subcomparto A: Ristrutturazione ed ampliamento delle strutture esistenti, con possibilità di realizzazione spazi direzionali, commerciali ed espositivi. Subcomparto B: Demolizione delle strutture esistenti e trasferimento della relativa SUL (stimata 310 mq) all'interno del subcomparto A. Il trasferimento perequativo delle SUL è subordinato alla cessione gratuita dell'intero subcomparto all'Amministrazione Comunale, previa realizzazione degli standard e delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo convenzionato. Subcomparto C: Demolizione delle strutture esistenti e trasferimento della relativa SUL (stimata 700 mq) all'interno del subcomparto A. Il trasferimento perequativo delle SUL è subordinato alla cessione gratuita dell'intero subcomparto all'Amministrazione Comunale, previa realizzazione degli standard e delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo convenzionato. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Subcomparto A: Sul in incremento pari a mq 1363 (a seguito di trasferimento delle SUL demolite nei subcomparti B e C, con incremento premiale del 35%) Hmax: 3 piani fuori terra Rcop 40% La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.
Standard Urbanistici	Subcomparto B e C: Cessione 100% della S.T. con contestuale trasferimento perequativo della SUL. All'interno di tali subcomparti dovranno essere reperiti e realizzati gli standard urbanistici connessi alle funzioni previste dal Piano Attuativo.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il Piano Attuativo dovrà prevedere la demolizione totale delle strutture presenti nei subcomparti B e C, ed il loro contestuale trasferimento attraverso le procedure perequative definite dalla presente Scheda Norma. Obiettivo del Piano è favorire la creazione di un ampio parco urbano, secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti e di progetto (nuova area scolastica su via Botticelli). L'acquisizione delle aree del subcomparto B potrà inoltre consentire la riqualificazione e la valorizzazione ad uso pubblico della testata su via S. Gimignano, anche con funzione di porta di accesso alla città mediante la nuova rotatoria prevista dal PO.

	<p>Per il subcomparto A il progetto dovrà definire gli interventi di ampliamento e riorganizzazione funzionale delle attività produttive e degli spazi di servizio correlati, congiuntamente alla cessione all'amministrazione comunale delle aree prospicienti la previsione di nuova rotatoria.</p> <p>Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines).</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>Gli eventuali parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Subcomparto 1_AR2a</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2 - 3</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2 - 3</td><td>Fattibilità idraulica 2 - 3</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.In relazione alla FI3, Il comparto è caratterizzato da pericolosità idraulica I.3 nella porzione Ovest, a ridosso della viabilità comunale che lo separa dal comparto AR25b. Il battente idraulico medio della porzione allagata risulta pari a circa 18 cm, per un volume complessivamente pari a circa 1200 mq.</p> <p>In questa porzione non sono ammesse nuove costruzioni, se non a condizione che il piano di posa dei nuovi fabbricati sia rialzato a quota di sicurezza rispetto al battente duecentennale con opportuno franco di sicurezza (non inferiore a 20 cm), che siano compensati i volumi effettivamente sottratti all'esondazione per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale e che sia garantito il non aggravio del rischio</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2 - 3	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2 - 3	Fattibilità idraulica 2 - 3	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2 - 3											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2 - 3	Fattibilità idraulica 2 - 3												

idraulico nelle aree circostanti. In alternativa il piano di posa dei nuovi fabbricati potrà essere mantenuto alla quota attuale ma dovrà essere previsto un intervento di protezione, o separazione, dalle aree circostanti allagate, sempre previa compensazione dei volumi effettivamente sottratti all'esondazione per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale e garantendo il non aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti. Dette condizioni dovranno essere dimostrate attraverso la redazione di uno studio idraulico di dettaglio nell'intorno dell'area di intervento.

Oltre alla destinazione di aree a verde, in questa porzione è invece consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, purché non eccedenti le dotazioni minime, ed a condizione che non sia modificata l'attuale quota del piano campagna.

In caso di rialzamento sarà invece necessario compensare i volumi effettivamente sottratti all'esondazione per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale, garantendo il non aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti, analogamente al caso di nuova costruzione.

Subcomparto 1_AR2b

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2 – 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 2 - 3	Fattibilità idraulica 2 - 3	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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. Inoltre, di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

In relazione alla **FI3**, Il comparto è caratterizzato interamente da pericolosità idraulica I.3. Esso è situato in una zona più depressa su cui insistono battenti idrici anche superiori a 2 m (battente idrico medio pari a 1.50 m); complessivamente i volumi duecentennali ricadenti sul comparto sono pari a circa 5900 mc.

Il comparto è destinato alla realizzazione di standard urbanistici.

Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi, sarà necessario rialzare una porzione del comparto alle quote della viabilità e del piano campagna circostante; il rialzamento è consentito a condizione che siano compensati i volumi eventualmente sottratti all'esondazione per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale, senza la trasmissione di aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti e senza alterazione delle dinamiche idrauliche di allagamento.

La compensazione dei volumi sottratti, tenuto conto delle volumetrie comunque già consistenti, dovrà essere preferibilmente prevista nelle aree di altra proprietà poste al di là di Via San Gimignano, previo apposito accordo con il proprietario in sede di piano attuativo. In questa area potranno confluire anche le volumetrie eventualmente sottratte dal comparto AR25a, nonché dalla previsione urbanistica di nuova rotatoria. L'individuazione e la sistemazione di un'apposita area al di là di Via San Gimignano potrà consentire anche il rialzamento completo della porzione più depressa di AR25b.

In alternativa, i volumi duecentennali sottratti dal rialzamento parziale di AR25b dovranno essere reperiti all'interno del comparto medesimo, nella restante porzione destinata ad area verde.

In ogni caso la determinazione dell'entità dei volumi sottratti e delle relative compensazioni, nonché la dimostrazione del non aggravio del rischio nelle aree circostante e della non alterazione delle dinamiche idrauliche di allagamento a livello locale dovrà essere oggetto di apposita valutazione attraverso uno studio/progetto idraulico di dettaglio nell'intorno dell'area di intervento.

Per quanto riguarda la realizzazione di standard a verde all'interno di AR25b non vi sono limitazioni, purché non sia modificata l'attuale quota del piano campagna; alternativamente, per le aree a verde oggetto di variazione morfologica (rialzamento), valgono le condizioni di cui sopra per le aree a parcheggio.

Subcomparto 1_AR25c

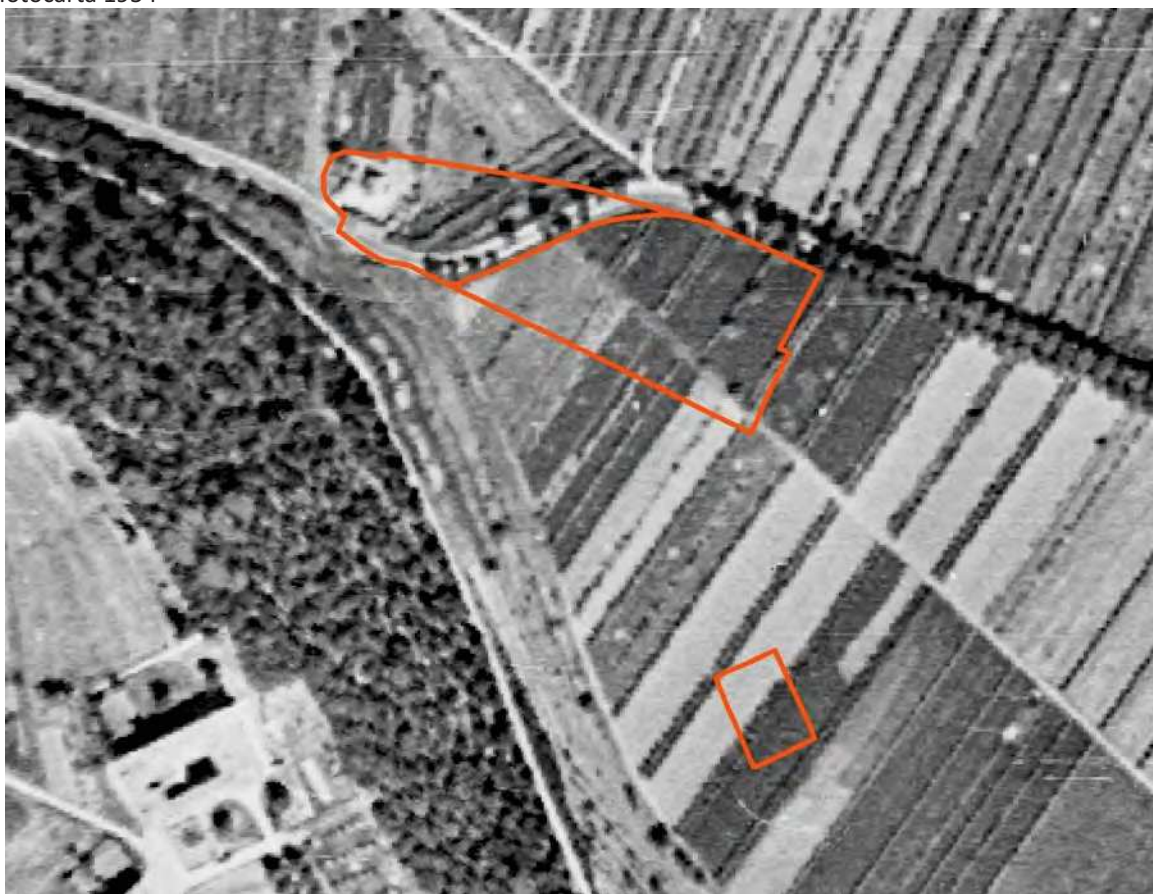
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

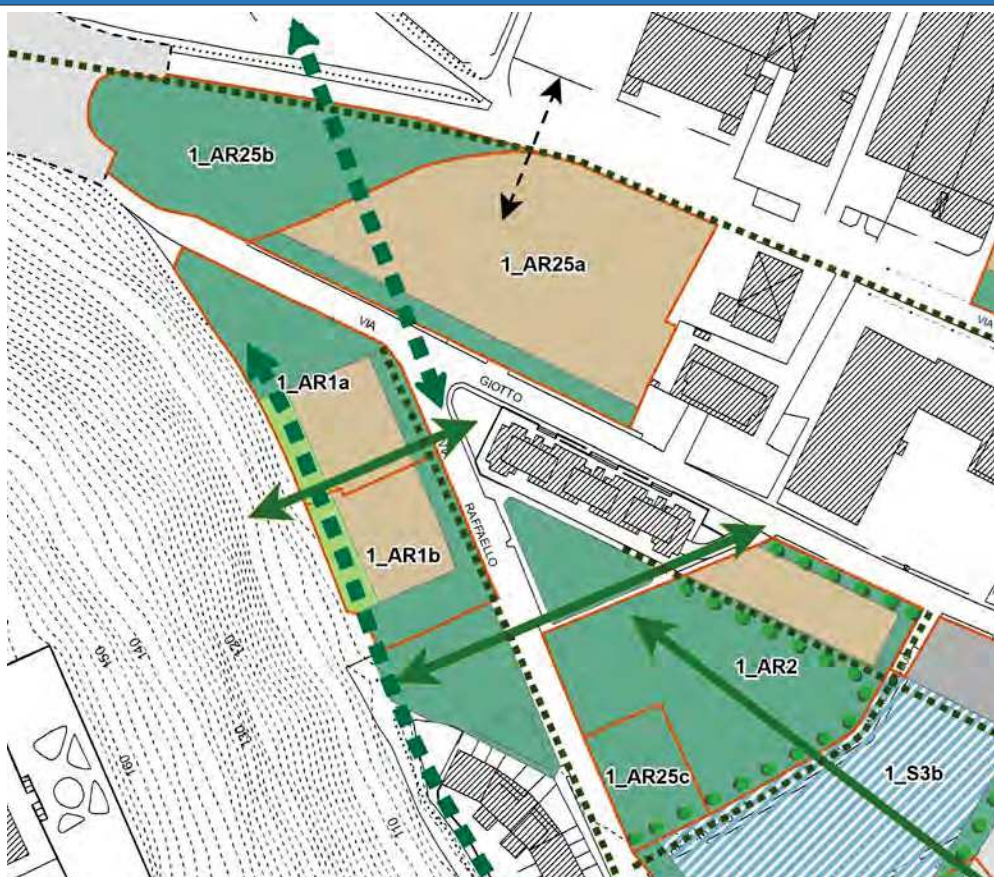
Ortofotocarta 1954



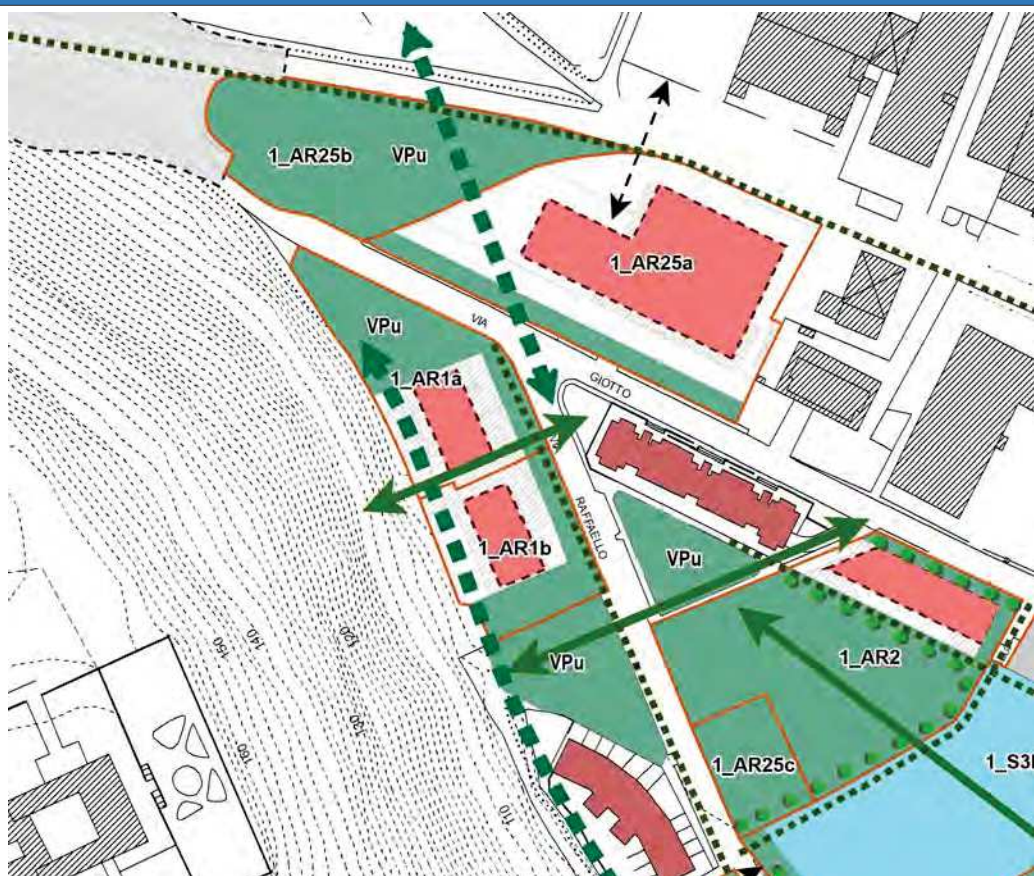
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



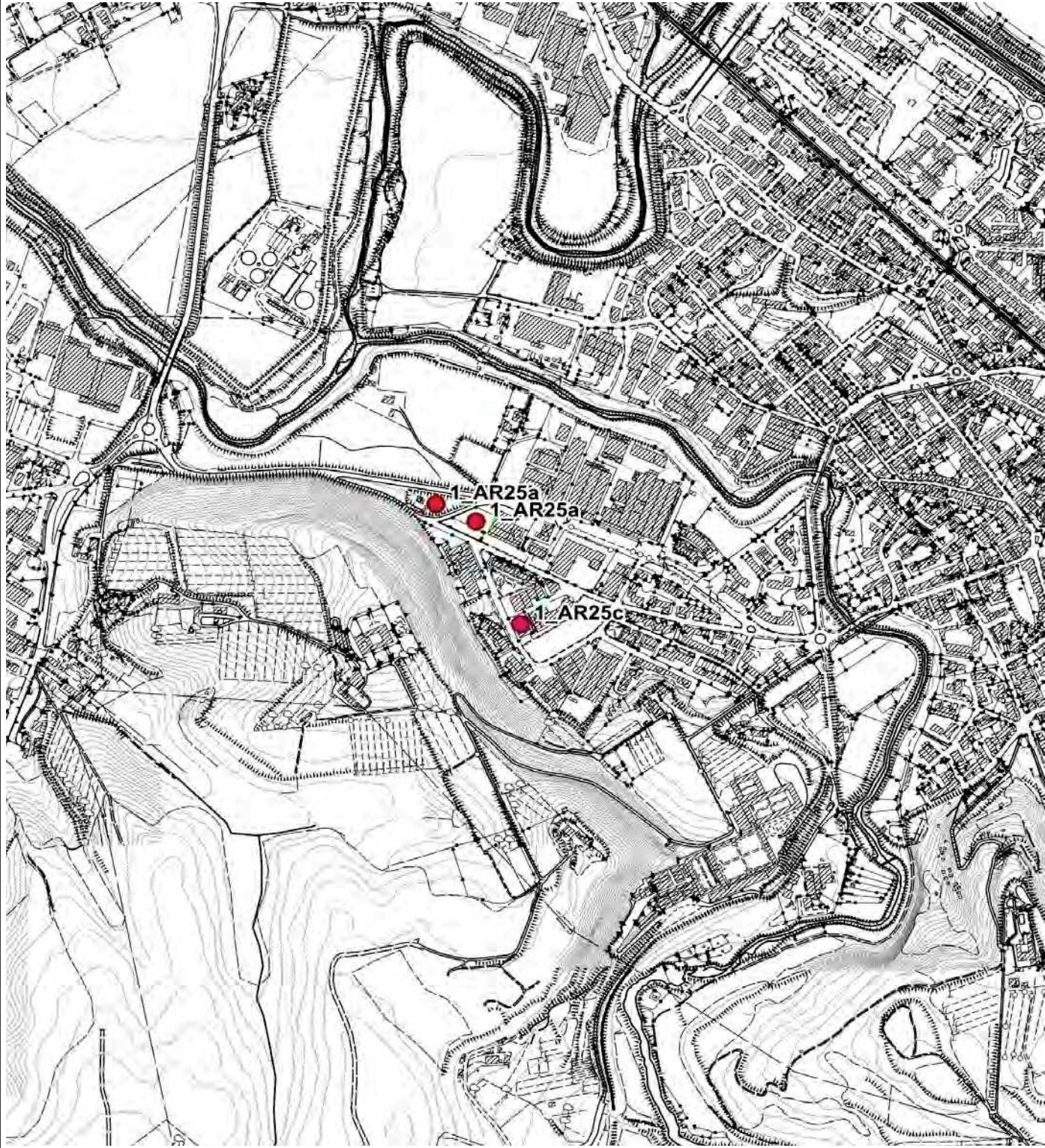
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



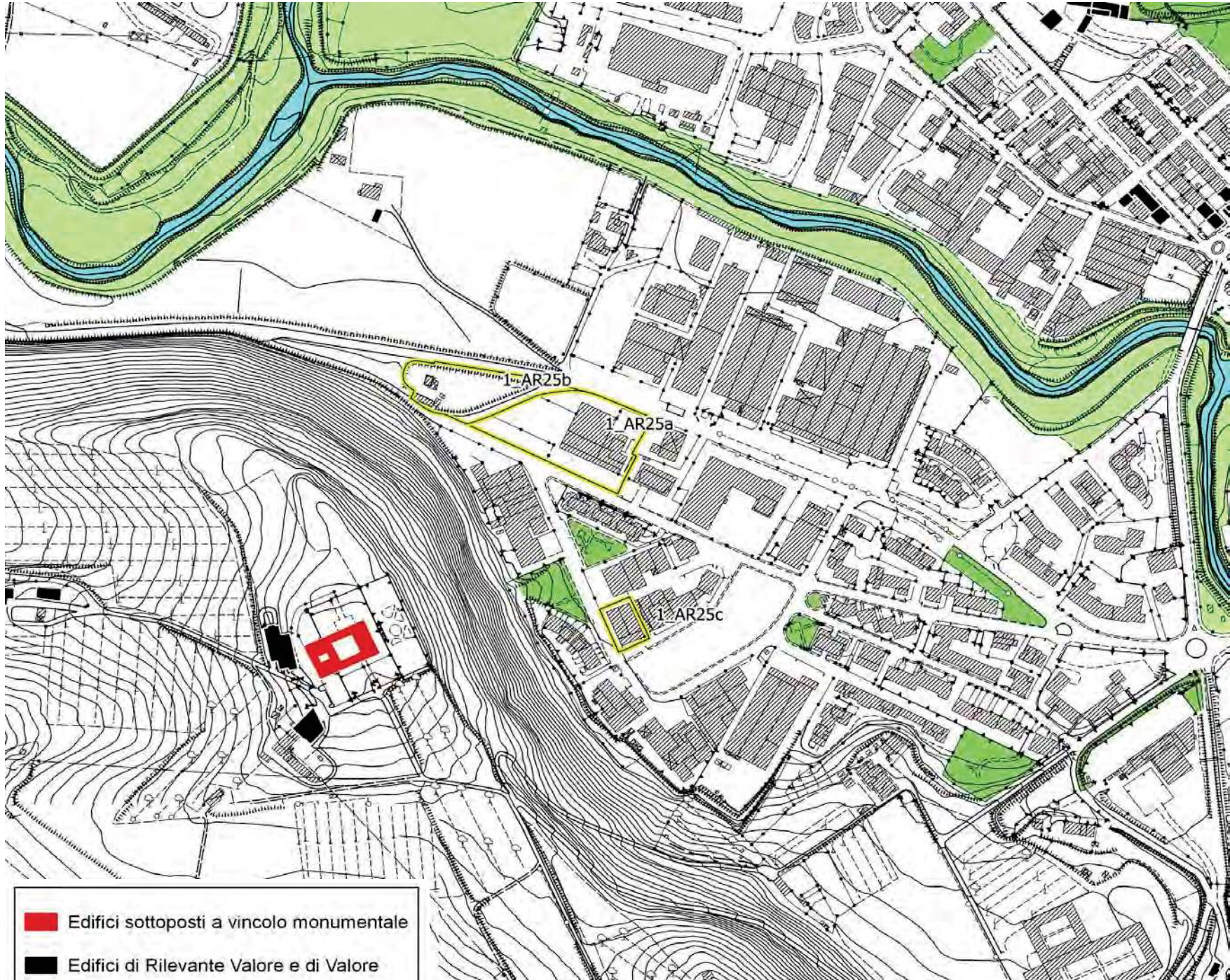
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.25 - Via San Gimignano/Via Raffaello

Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto

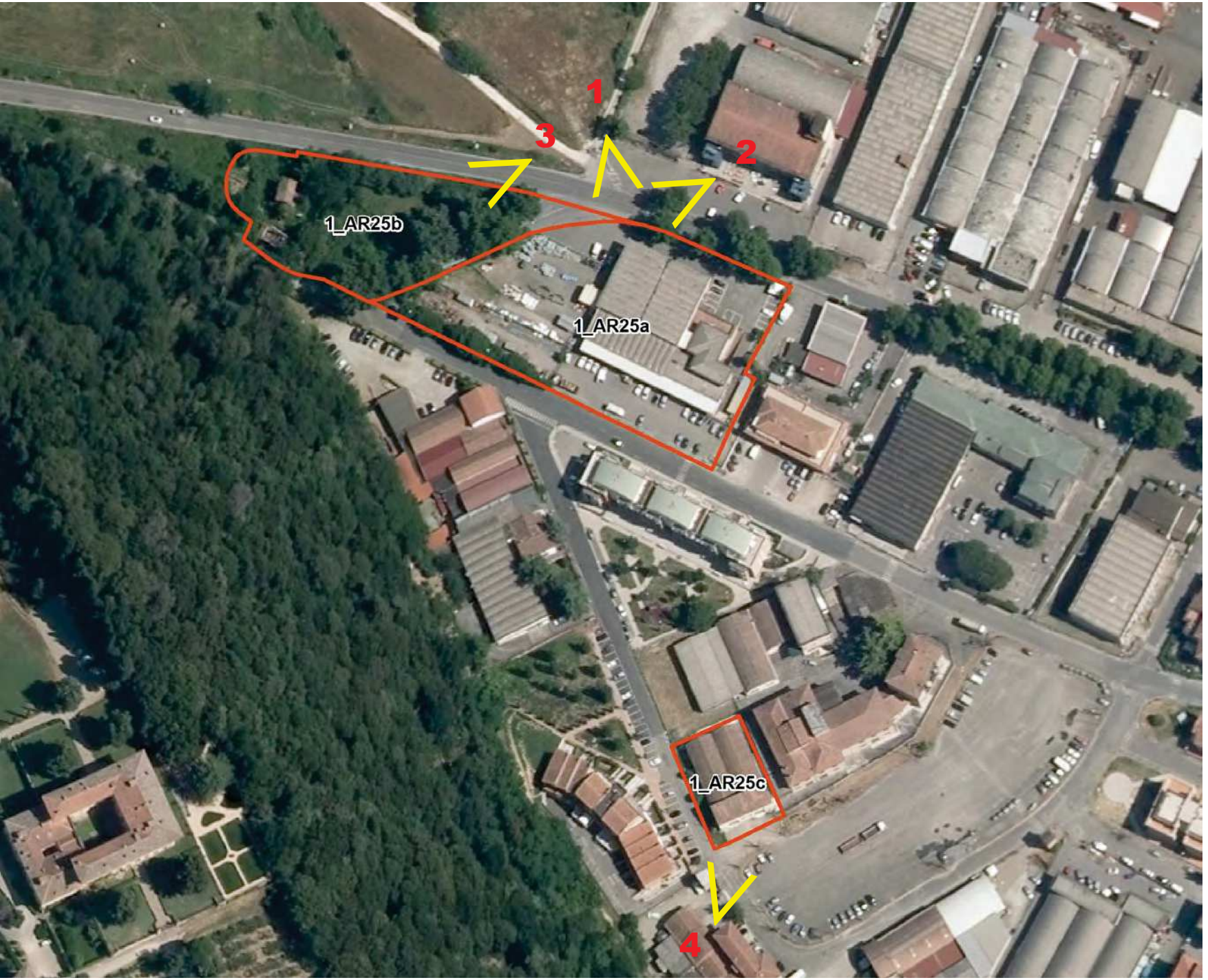


- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

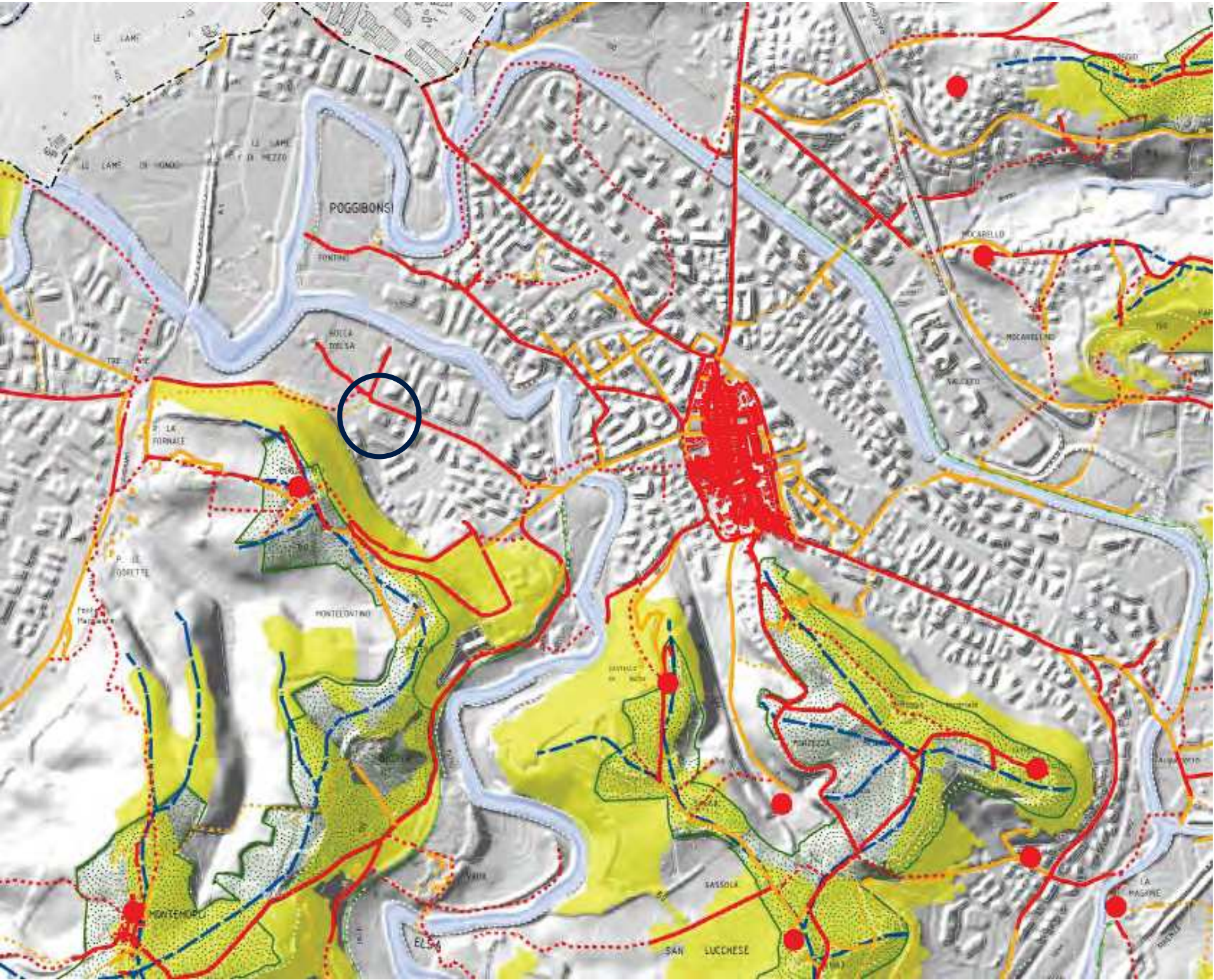


Documentazione fotografica



Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

Verifica intersivibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 25



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 25



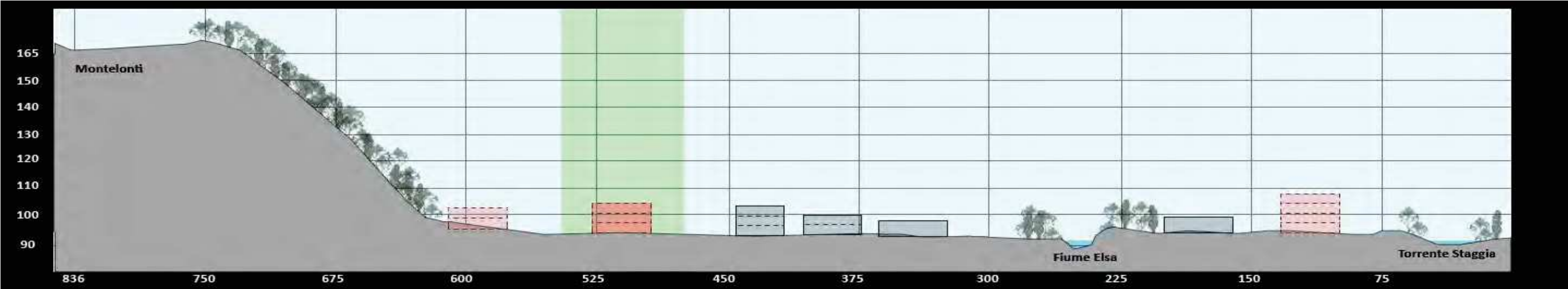
Parte 3 – PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



- Legenda**
- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
 - Comparto oggetto di scheda
 - Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
 - Ipotesi di previsione (altri comparti)
 - Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto



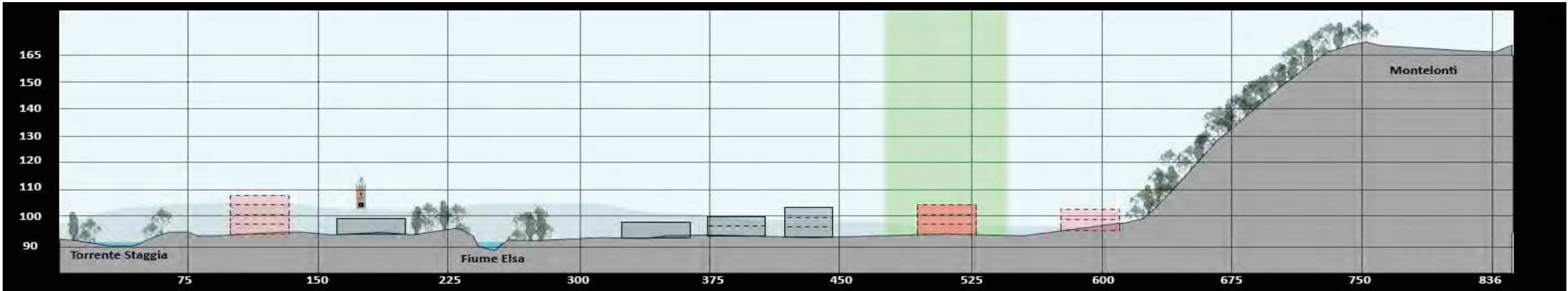
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione
- Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto)



Planivolumetrico (schema)



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni ’60/’70 e priva di valore architettonico e formale. In considerazione dell’ubicazione del comparto, l’area assume funzione di “porta” urbana pertanto, il progetto del verde potrà essere di relazione funzionale e percettiva tra città e spazi rurali. La soluzione architettonica dovrà prevedere un allineamento verso via San Gimignano, pur arretrandosi per una fascia a verde frontestrada. In riferimento alle funzioni previste, le tipologie da adottare dovranno essere di tipo specialistico, lasciando varchi e visuali libere verso l’area a verde in testata del comparto; non è precluso l’uso di materiali specifici.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

I due subcomparti 1_AR25 a e 1_AR25b ed il comparto 1_AR1a, devono essere sottoposti ad una progettazione unitaria per il ruolo di accoglienza, di ingresso, che svolgono nei confronti di chi arriva dalla Via per San Gimignano. Di conseguenza i criteri progettuali dovranno tener conto della percezione visiva di ingresso/uscita dalla città, prevedendo la piantagione di alberi di prima grandezza ed arbusti autoctoni o naturalizzati/storicizzati nei luoghi, prendendo spunto dalla vegetazione presente sui costoni boschivi caratterizzanti Poggibonsi al fine di dar luogo ad un dialogo di carattere paesaggistico- botanico-naturalistico. Le specie arboree consigliate possono comprendere alcuni alberi di prima grandezza, in particolare si propone un insieme tra *Quercus ilex* e *Cupressus sempervirens* a formare un boschetto sempreverde. 1-AR25c questo subcomparto, destinato a standard, deve essere progettato in continuità con il comparto 1_AR2, a cui si rimanda.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di riqualificazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_PdR1 - Via Cavour</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica”
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito del nucleo storico
Descrizione dell'area	Il complesso edilizio è ubicato in un'area centrale del nucleo storico, in adiacenza del palazzo comunale. Oggetto di ricostruzione postbellica, l'edificio si pone come elemento dissonante e formalmente incongruo rispetto al tessuto circostante, sia per l'altezza (6 piani) che per caratteri tipologici e formali. L'edificio, precedentemente adibito ad attività di interesse pubblico (uffici comunali) è attualmente inutilizzato.
Superficie Territoriale	300 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 300 mq Volume esistente: 6583mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Recupero e riqualificazione dell'organismo edilizio e del contesto urbano, attraverso la riconfigurazione dell'edificio e la destinazione a funzioni urbane compatibili.
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionato In assenza di PdR, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria senza aumento delle unità immobiliari.
Funzioni ammesse	Residenziale, Direzionale e servizi, Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato al piano terra
Interventi ammessi	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con parziale trasferimento perequativo di SUL.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Sup. coperta coincidente con il resede dell'attuale corpo edilizio; Altezza non superiore a quattro piani fuori terra; altezza in gronda non superiore ai fabbricati adiacenti. La volumetria residua potrà essere oggetto di trasferimento all'interno dei comparti di trasformazione individuati dal PO mediante forme di convenzionamento con l'AC

Standard Urbanistici	Dovranno essere garantite le dotazioni di standard previste dalla normativa vigente in relazione alle funzioni previste, anche attraverso forme di monetizzazione.												
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere una tipologia riconducibile all’edilizia specialistica tale da dialogare con gli spazi pubblici prospicienti (piazza Cavour). La soluzione progettuale dovrà garantire, anche attraverso l’uso di linguaggi architettonici contemporanei, un coerente inserimento nello spazio urbano e nel tessuto storicizzato, con particolare attenzione agli affacci su Piazza Cavour e sulla retrostante Chiesa di S. Gregorio.												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_PdR1</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



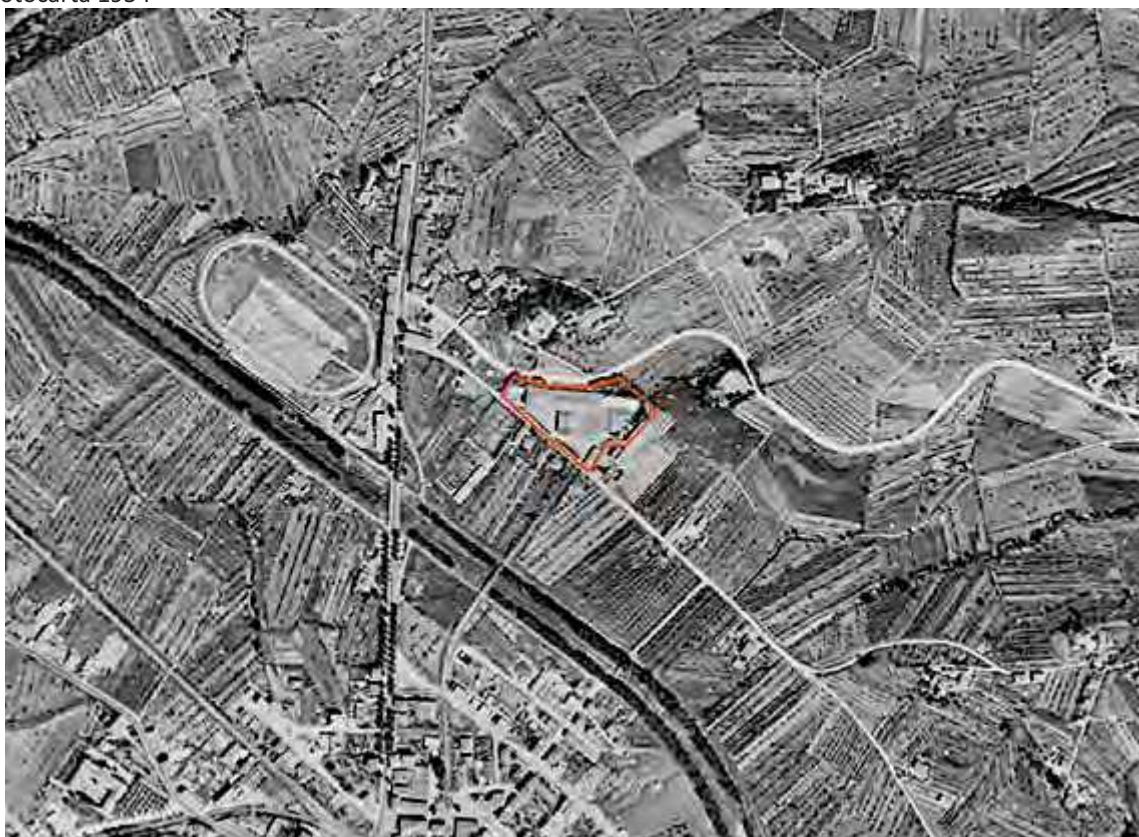
<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI</p> <p align="center">PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di riqualificazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_PdR2 - Via Borgaccio Enopolio</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica”
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito dell'edificato recente di prima periferia
Descrizione dell'area	L'area fa parte del tessuto consolidato. L'accesso è da Via Borgaccio, la pertinenza del Consorzio è prevalentemente asfaltata ed adibita a parcheggio. Attualmente l'edificio, di valore architettonico-testimoniale, appare in buone condizioni. Il complesso è costituito da un edificio principale novecentesco articolato su due piani; il piano primo è caratterizzato da un passaggio coperto che dà accesso ad ambienti ex uffici, magazzini, appartamenti ed uffici. Inoltre insistono sulla pertinenza volumi contigui/tergali rispetto all'edificio principale che sono ad un piano con tipologia del capannone in muratura. Prevalentemente il complesso è sottoutilizzato/dismesso, anche se una parte della Cantina al piano terreno è ancora attiva. In una parte del piano terra vi è un'attività di vendita e distribuzione di prodotti alimentari e per l'agricoltura, mentre al piano superiore sono presenti unità a destinazione residenziale.
Superficie Territoriale	11234 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente:4888 mq Volume esistente: 37947mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Rivitalizzazione di un complesso edilizio di valore architettonico-testimoniale attraverso la dotazione di funzioni compatibili (commerciale di vicinato ed attività collegate alle filiera dei prodotti del territorio, residenziale, ricettivo, direzionale e servizi per attività culturali e di innovazione urbana quali spazi espositivi, aree coworking, ecc.)
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata. In assenza di PdR, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.

Funzioni ammesse	Direzionale e servizi, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato, residenziale e ricettiva. La destinazione residenziale e ricettiva è ammessa limitatamente al piano superiore del complesso edilizio esistente.												
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione edilizia conservativa												
Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero della struttura esistente attraverso interventi di carattere conservativo, nel rispetto della SUL esistente.												
Standard Urbanistici	Dovranno essere garantite le dotazioni di standard previste dalla normativa vigente in relazione alle funzioni previste.												
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto sarà volto alla valorizzazione della struttura attraverso l'introduzione di nuove funzioni, nel rispetto dell'architettura esistente, tutelando l'edificio nei suoi caratteri tipologici e formali di valore testimoniale.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo, nonché la terrazza dovranno presentare soluzioni coerenti con la struttura e con il contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>Il progetto delle sistemazioni degli spazi esterni dovrà riguardare la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati nel piazzale, lungo il muro di recinzione esistente, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_PdR2</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2 - 3</td><td>Fattibilità geologica 2 - 3</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 1 - 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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 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.</p> <p>Inoltre in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 2 - 3	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 2 - 3	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2												

campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

In relazione alla **FG3** sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo ai sensi della normativa vigente in materia. Dovranno essere rispettate anche le Norme di Attuazione del PAI per la porzione ricadente nella relativa **PF.3** e in particolare l'art. 11.

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO	
Ambiti di riqualificazione urbana	
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_PdR3 – Via Trento	
QUADRO CONOSCITIVO	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito del tessuto compatto di formazione otto novecentesca
Descrizione dell'area	<p>L'area dove si colloca il parcheggio multipiano la struttura commerciale, prospiciente a via Trento, all'interno del tessuto insediativo consolidato di Poggibonsi, assume un ruolo di nodalità per la sua prossimità a Piazza Mazzini e a funzioni pubbliche di carattere urbano.</p> <p>L'area è anche prospiciente ai binari alla ferrovia che si pone quale barriera/ostacolo/divisione tra le diverse parti dell'insediamento urbano.</p>
Superficie Territoriale	5351 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	<p>Sup. cop. Esistente: 3720 mq Volume esistente: 32445 mc</p> <p>La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.</p>
PREVISIONI DI P.O.	
Obiettivi	Riconnessione funzionale tra le diverse parti dell'insediamento urbano, riqualificazione urbana, rivitalizzazione socio-economica del tessuto esistente.
Strumento di attuazione	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva; l'intervento potrà prevedere, attraverso convenzionamento, la riqualificazione funzionale ed architettonica dell'insieme, nonché la sistemazione della copertura a giardino di uso pubblico. Per la connessione funzionale con l'ambito della stazione o con altre parti dell'insediamento urbano, si dovrà procedere alla formazione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica/privata convenzionata.
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Il complesso edilizio potrà essere oggetto di complessiva riconfigurazione</p> <p>Il piano di copertura potrà essere destinato a piazza e verde.</p>
Standard Urbanistici	Dovranno essere garantite le dotazioni di standard previste dalla normativa vigente in relazione alle funzioni previste.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto potrà riconnettere le parti di tessuto insediativo attualmente separate funzionalmente dalla presenza delle infrastrutture (via Trento e binari ferroviari); a tal fine potrà essere sviluppato, previo accordo con gli Enti preposti, un percorso in quota con l'area dell'ex scalo merci, attraverso la realizzazione di una piazza. L'accessibilità in quota potrà essere facilitata con l'introduzione di collegamenti coperti e meccanizzati quali ad es. scale mobili.</p> <p>La soluzione dovrà prevedere oltre alla riqualificazione formale dei</p>

	<p>fronti la realizzazione di terrazze giardino prospicienti la ferrovia, sistemazioni a verde organicamente integrate con i percorsi di connessione con la stazione ferroviaria ed i parcheggi in silos esistenti. Gli attuali prospetti lato ferrovia sia della struttura commerciale, che degli edifici ad essa contigui, dovranno essere riqualificati ricercando una continuità formale nella soluzione architettonica.</p>												
Condizioni alla trasformazione	Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma												
	Geologia/idraulica: Comparto 1_PdR3												
	<table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi										
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI</p> <p align="center">PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di riqualificazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_RS1 – Edilizia sociale-Via Aldo Moro</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<p>Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica”</p>
Altri vincoli sovraordinati	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 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.
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito dell’edificato recente di prima periferia.
Descrizione dell’area	L'area è inserita in un contesto densamente 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. Il comparto oggetto di intervento è ubicato tra via Aldo Moro e l’argine del fiume Staggia, in adiacenza al complesso scolastico Leonardo da Vinci.
Superficie Territoriale	7364 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	-
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	<p>Realizzazione di un complesso residenziale sociale.</p> <p>Conferma della Scheda Norma B45 inserita con la 13° Variante di RU approvata con DCC n. 4 del 25.01.2018</p>

Strumento di attuazione	Progetto pubblico e/o di iniziativa privata convenzionata (PUC art. 121 L.R. 65/14)
Funzioni ammesse	Residenza. Gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale potranno essere realizzati in una o più forme fra quelle previste dalla normativa di settore, compreso social housing e co-housing. Tutte le forme diverse dall'ERP sono soggette a convenzione con il Comune
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>150 abitanti equivalenti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volume Lordo max = mc 12.000 mc • Superficie Utile Lorda max = residenziale 3.400 mq +1400 mq per servizi piano terra • Sf circa 5700 mq • Rc 20 % (1140mq) • Standard Area a verde 9 mq/ab • Piani fuori terra = max n. 4. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distanza minima dai confini del lotto = 10 m. • Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m • Parcheggi privati = almeno 2,5 posti auto per ogni alloggio
Standard Urbanistici	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. 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.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>L'accesso all'area dovrà avvenire attraverso una nuova viabilità, che interseca via A. Moro attraverso un sistema a rotatoria che si sviluppa parallelamente all'argine del torrente Staggia, e che potrà essere utilizzata anche per la manutenzione dell'argine stesso.</p> <p>La viabilità di accesso ed i relativi spazi di parcheggio e standard, contrassegnati in cartografia con specifica simbologia sono a servizio di entrambi i comparti S1 (Scuola Via Aldo Moro) e RS1 (Residenza Sociale Via Aldo Moro). In tal senso, la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale all'attuazione del primo dei due comparti funzionali, e dovrà garantire la reciproca accessibilità.</p> <p>Non sono consentiti volumi interrati in quanto l'area risulta in classe 1 ai fini della tutela degli acquiferi.</p> <p>Caratteristiche tipologiche per l'edilizia residenziale sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; potranno essere realizzati pergolati a verde con funzione di ombreggiamento e schermatura; a pavimentazione dei parcheggi dovrà essere realizzata con materiali permeabili.

	<ul style="list-style-type: none"> • Gli spazi esterni non dovranno essere recintati; all'interno di un progetto unitario di sistemazione delle aree di pertinenza, potranno essere previste siepi e/o arbusti con funzione anche di delimitazione degli spazi privati. • Il piano terra dovrà essere prevalentemente destinato a servizi e spazi comuni, porticati liberi, palestra, lavanderia, ecc. • Il piano di copertura potrà essere destinato a tetto giardino/servizi/spazi scoperti di uso comune • 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.
Fattibilità degli interventi	<p>Classi di pericolosità presenti nel comparto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pericolosità geologica G2 • pericolosità sismica S3 • pericolosità idraulica I2 • pericolosità idraulica PAI PI1 • pericolosità geomorfologica PAI non classificata • fattibilità geologica FG2 • fattibilità sismica FS3 • fattibilità idraulica FI2
Condizioni alla trasformazione	<p>Paesaggio</p> <p>Il progetto dovrà essere corredato da idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali tra la città e il fiume, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.</p> <p>Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); • sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; • siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; • siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; • sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. • non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;

- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;

L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. Tale indicazioni hanno valore orientativo e potranno essere oggetto di adeguamenti di dettaglio in fase di progettazione. L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle connessioni con il contesto paesaggistico, relazionandosi funzionalmente e visivamente con il corso d'acqua, il complesso scolastico e le relative aree a verde. La soluzione architettonica dovrà dialogare con il fiume, proponendo ad es. una tipologia a gradoni, tetti verdi, varchi al piano terra, logge, etc.

Il PUC dovrà definire i limiti di sedime e le modalità di allineamento dei nuovi edifici.

Il sistema del verde e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra i comparti S1 e RS1. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo. In particolare la progettazione delle sistemazioni a verde dovrà essere parte integrante e organica del disegno architettonico e urbanistico dell'area, che dovrà garantire per entrambi i sub comparti l'intervisibilità tra insediamento e l'ambito fluviale.

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee sia coerente con gli obiettivi di mitigazione paesaggistica dei nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, valorizzazione delle relazioni visive e funzionali con l'ambito fluviale ed il territorio rurale, riqualificazione dell'immagine urbana.

I parcheggi pubblici dovranno essere ubicati dove individuati in cartografia di PO ed essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.

Per la pavimentazione dovranno essere prevalentemente utilizzati materiali permeabili.

Suolo e sottosuolo

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.

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.

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Geologia/idraulica:
Comparto 1_RS1

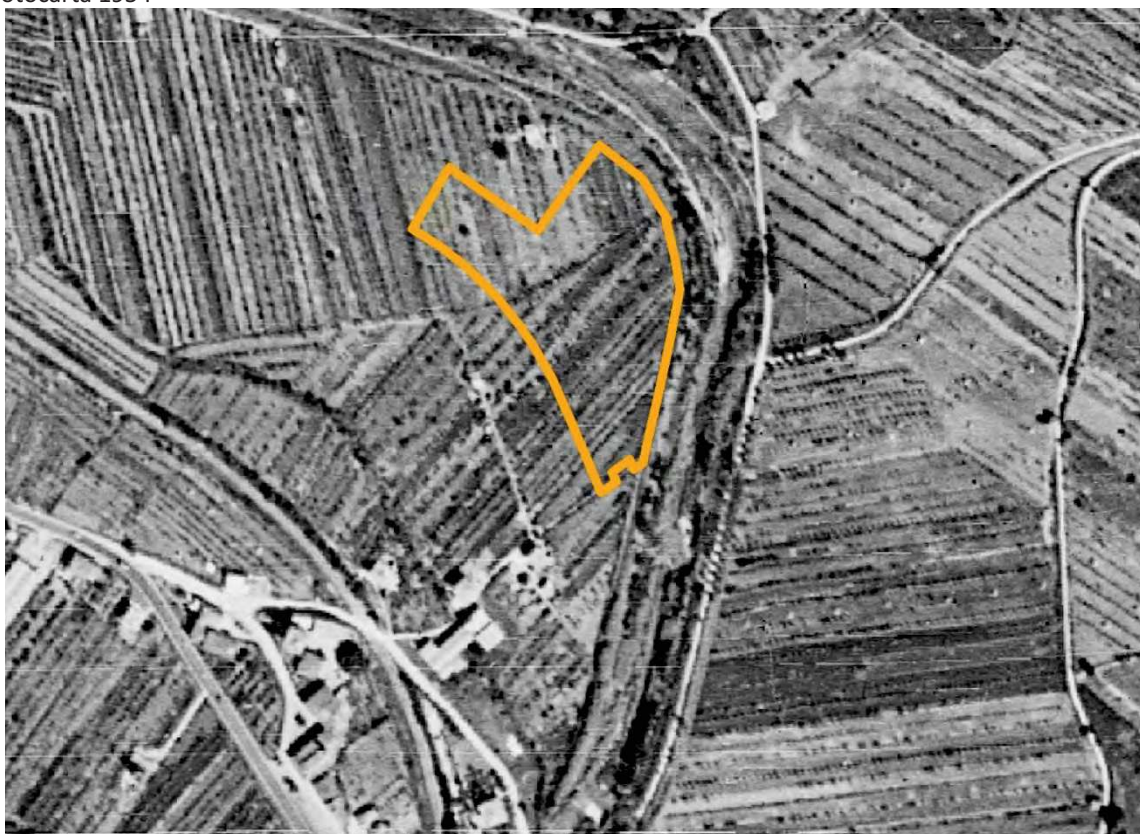
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

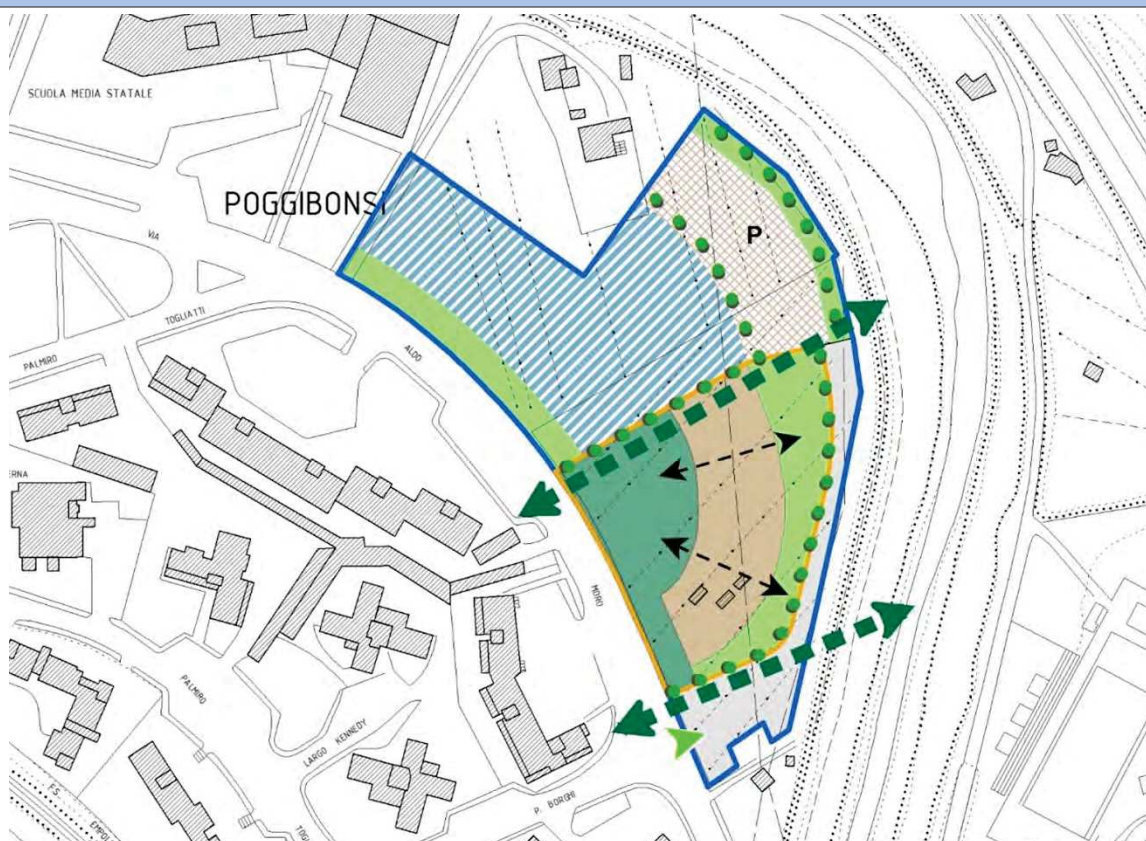
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



Il comparto destinato ad edilizia sociale è perimetrato in color arancio.

L'area di sedime per l'edificato è campito in marrone;

l'area a verde pubblico è in corrispondenza del fronte strada;

il verde privato è sul retro;

l'accesso al comparto residenziale e al polo scolastico è sul retro in modo da rendere più sicura l'entrata/uscita degli alunni dalla scuola.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI</p> <p align="center">PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di riqualificazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_S1 – Scuola-Via Aldo Moro</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<p>Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica”</p>
Altri vincoli sovraordinati	<p>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.</p> <p>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 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.</p>
Inquadramento PS	Sistema del Territorio urbanizzato – Ambito dell'edificato recente di prima periferia
Descrizione dell'area	<p>L'area è inserita in un contesto densamente 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. Il comparto oggetto di intervento è ubicato tra via Aldo Moro e l'argine del fiume Staggia, in adiacenza al complesso scolastico Leonardo da Vinci. Il subcomparto A (destinato a servizi scolastici) è oggetto di concorso di progettazione nell'ambito del bando internazionale “Scuole Innovative” indetto dal MIUR.</p>
Superficie Territoriale	6187 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	-
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	<p>Realizzazione di servizi scolastici.</p> <p>Conferma della Scheda Norma B45 inserita con la 13° Variante di RU approvata con DCC n. 4 del 25.01.2018</p>

Strumento di attuazione	Progetto pubblico
Funzioni ammesse	Servizi scolastici e funzioni connesse
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	Piani fuori terra = max n.2
Standard Urbanistici	-
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Prescrizioni</p> <p>L'accesso all'area dovrà avvenire attraverso una nuova viabilità, che interseca via A. Moro attraverso un sistema a rotatoria che si sviluppa parallelamente all'argine del torrente Staggia, e che potrà essere utilizzata anche per la manutenzione dell'argine stesso.</p> <p>La viabilità di accesso ed i relativi spazi di parcheggio e standard, contrassegnati in cartografia con specifica simbologia sono a servizio di entrambi i comparti S1 (Scuola Via Aldo Moro) e RS1 (Residenza Sociale Via Aldo Moro). In tal senso, la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale all'attuazione del primo dei due comparti funzionali, e dovrà garantire la reciproca accessibilità.</p> <p>Il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali tra la città e il fiume, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.</p> <p>Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); • sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; • siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; • siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'area (di transizione tra urbanizzato e territorio aperto) garantendo la percezione delle visuali panoramiche verso i contesti di valore paesaggistico; • sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. • non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; • recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; • non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni. • Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

	<ul style="list-style-type: none">• Sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica lungo il torrente Staggia anche attraverso l'inserimento di nuove siepi e fasce vegetazionali riparie. <p>L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. Tale indicazioni hanno valore orientativo e potranno essere oggetto di adeguamenti di dettaglio in fase di progettazione. L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle connessioni con il contesto paesaggistico, relazionandosi funzionalmente e visivamente con il corso d'acqua, il complesso scolastico e le relative aree a verde.</p> <p>Il PUC dovrà definire i limiti di sedime e le modalità di allineamento dei nuovi edifici.</p> <p>Il sistema del verde e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra i due subcomparti A e B. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo. In particolare la progettazione delle sistemazioni a verde dovrà essere parte integrante e organica del disegno architettonico e urbanistico dell'area, che dovrà garantire per entrambi i sub comparti l'intervisibilità tra insediamento e l'ambito fluviale.</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee sia coerente con gli obiettivi di mitigazione paesaggistica dei nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, valorizzazione delle relazioni visive e funzionali con l'ambito fluviale ed il territorio rurale, riqualificazione dell'immagine urbana.</p> <p>I parcheggi pubblici dovranno essere ubicati dove individuati in cartografia di RU ed essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva. Per la pavimentazione dovranno essere prevalentemente utilizzati materiali permeabili.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_S1</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 1</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

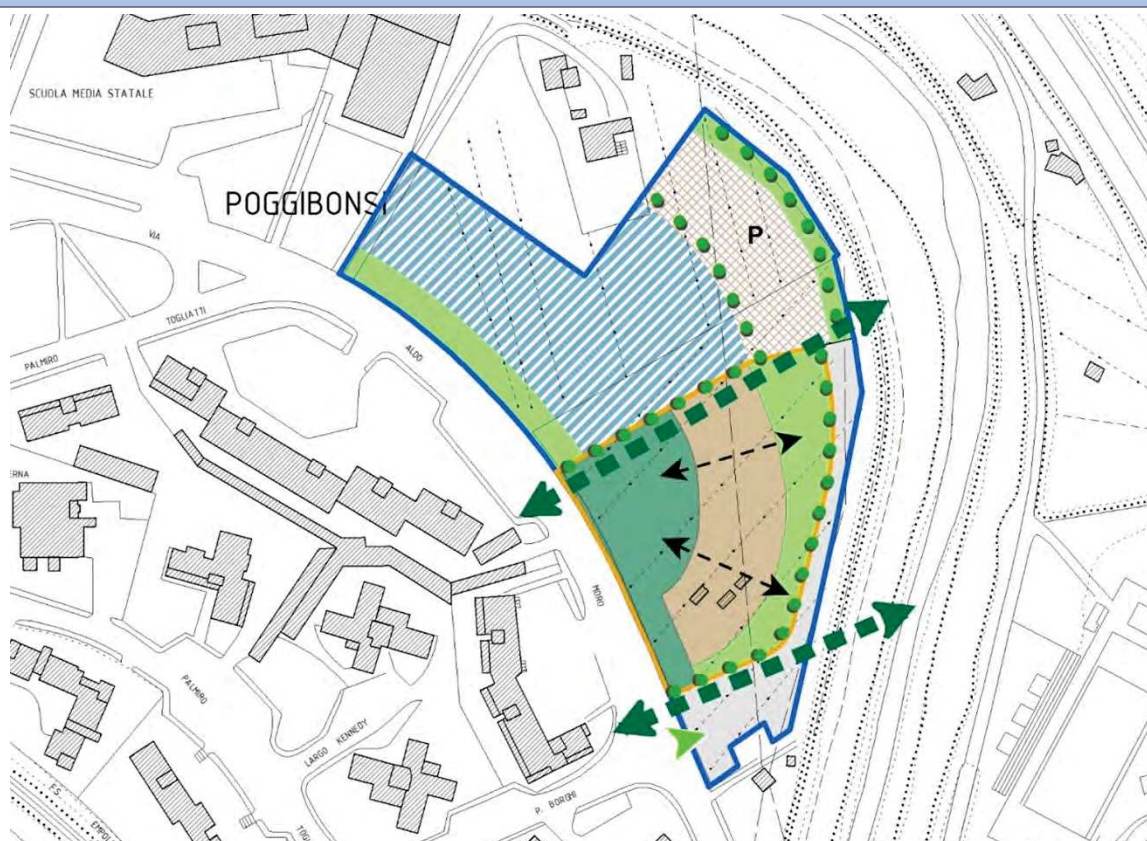
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



L'area di sedime destinata a edilizia scolastica è campito con righe azzurre;

l'area a verde pubblico è in corrispondenza del fronte strada;

l'accesso al comparto scolastico, ed il parcheggio pubblico, è ubicato sul retro in modo da rendere più sicura l'entrata/uscita degli alunni dalla scuola.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di riqualificazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_S2 – Scuola dell’infanzia San Lucchese</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<p>Art. 10 - DECRETO n.89/2011“Chiesa e Convento di San Lucchese”(area in oggetto adiacente all’aerea d’interesse culturale-storico-artistico dei beni)</p> <p>Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.</p>
Altri vincoli sovraordinati	PTCP Siena BSA art. 13.14 Pertinenze dei beni storico-architettonici
Inquadramento PS	Sistema del Territorio urbanizzato – Area di Pertinenza Aggregato
Descrizione dell’area	<p>Il Complesso di San Lucchese, ubicato su una collina della Val d’Elsa dalla quale, da una parte si estende la campagna verso San Gimignano, dall’altra emerge la Fortezza di Poggio Imperiale, conserva il valore di carattere storico-architettonico-artistico, che paesaggistico.</p> <p>Il bene, costituito dalla chiesa, con il piccolo cimitero annesso, e dall’ex convento, formato da vari volumi articolati intorno al chiostro, attualmente è suddiviso in tre proprietà: una della Parrocchia, una della provincia Toscana di San Francesco e un’altra appartenente a Terzordine, oggi destinata alla Casa di riposo per anziani di Santa Chiara. (fonte: Decreto N.86/2011).</p>
Superficie Territoriale	7212 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	-
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	<p>Conferma della Scheda Norma 46 inserita con la 13° Variante di RU approvata con DCC n. 4 del 25.01.2018</p> <p>L’area rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico come Scheda Norma 46, con destinazione ad edilizia scolastica per l’infanzia (scuola materna), all’interno del nucleo di San Lucchese. L’obiettivo dell’Amministrazione è tutelare il complesso storico, riconosciuto dall’intera comunità quale emergenza non solo monumentale, ma patrimonio d’interesse collettivo e sociale, valorizzandolo a tal fine attraverso l’introduzione di una funzione di valore sociale quale la scuola dell’infanzia, anche in considerazione della potenziale interazione sociali tra le diverse generazioni.</p> <p>E’ opportuno sottolineare che all’interno del nucleo era già presente una struttura scolastica pubblica, dismessa ed alienata in passato dall’amministrazione comunale.</p> <p>La realizzazione della nuova scuola dell’infanzia è in sostituzione di attuali strutture scolastiche ubicate nel territorio rurale.</p> <p>La previsione per la nuova scuola dell’infanzia è ubicata in prossimità dell’edificio adibito a Casa di Riposo, che non riveste interesse storico-architettonico; infatti quest’ultima si articola in due volumi distinti, l’uno contiguo al complesso conventuale, l’altro isolato, ma collegato attraverso un portico di recente costruzione.</p>

	<p>Nella Relazione storico-artistica del decreto 86/2011, a tale riguardo, si afferma: “riveste interesse solo la porzione che fa parte integrante del complesso conventuale anche se ha subito pesanti modifiche interne finalizzate al suo utilizzo”.</p> <p>L’area oggetto di trasformazione, ubicata tra il Complesso di San Lucchese e la strada comunale di San Lucchese, di fronte a Villa Busi, è in parte a verde non è utilizzata, in parte interessata da olivi di recente impianto ed in parte risulta incolta.</p> <p>Si fa presente che il comparto, pur in stretta relazione con il circostante territorio rurale, ricade all’interno del territorio urbanizzato (in prossimità vi sono residenze, attività turistica-ricettiva) ed è ubicato in prossimità dell’abitato di Poggibonsi, e quindi facilmente raggiungibile da mezzi privati e pubblici. Inoltre l’area oggetto di previsione risulta a quota inferiore rispetto all’edificato esistente, per cui attraverso una attenta progettazione non dovranno essere compromesse le relazioni percettive con l’intorno.</p>
Strumento di attuazione	Progetto pubblico
Funzioni ammesse	Servizi scolastici e funzioni connesse
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Sul massima: 1600 mq</p> <p>Piani fuori terra = max n. 1</p> <p>Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m</p> <p>L’accessibilità all’area è prevista dalla viabilità comunale esistente. La dotazione di parcheggi è soddisfatta dai parcheggi pubblici presenti nelle vicinanze.</p>
Standard Urbanistici	-
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il Progetto pubblico dovrà configurarsi organico e unitario e garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l’assetto urbanistico dovrà tener conto delle relazioni funzionali e percettive con l’edificato esistente nel contesto, con particolare attenzione ai complessi di valore storico architettonico presenti (Chiesa di S. Lucchese e Villa Busi). In tal senso dovranno essere adottate soluzioni progettuali che garantiscano il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l’area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante. • l’architettura dovrà essere improntata alla semplicità, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo; • le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell’edilizia. • le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica. <p>Prescrizioni</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il complesso storico e con i caratteri rurali della campagna, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e</p>

le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

A tal proposito dovranno essere salvaguardate e valorizzate le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc).

Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.

Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto rurale circostante, nonché all'interno del comparto, in modo da non compromettere lo skyline dell'insediamento storico.

La soluzione architettonica dovrà inserirsi in modo organico con il contesto paesaggistico, soprattutto verso valle, relazionandosi funzionalmente e visivamente con il territorio rurale e le aree a verde di pertinenza del Complesso.

La collocazione del nuovo edificio dovrà essere coerente con i processi storici di formazione del nucleo, nonché adottare soluzioni armoniche per forma e dimensioni con quelli preesistenti.

Gli interventi dovranno prevedere:

- l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni;
- il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, nel rispetto delle funzioni previste, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

Il sistema del parco e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra il complesso storico e la scuola. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Il disegno degli spazi a verde deve valorizzare il rapporto storicamente consolidato fra pertinenza e bene connettendolo con la nuova architettura.

I parcheggi di servizio dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva rispetto al parco ed ai complessi di interesse storico

	L'intervento di trasformazione, ricadente all'interno della pertinenza dei beni storico-architettonici dovrà essere valutato con i criteri di trasformabilità previsti dal PTC.												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_S2</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2 - 3</td><td>Fattibilità geologica 3</td><td>Classe e grado di sensibilità 1</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 2</td><td>Fattibilità sismica 2</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 1</td><td>Fattibilità idraulica 1</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>In relazione alla FG3 e alla PF.3 del PAI la realizzazione di interventi di nuova edificazione sarà subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità e alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. In particolare le indagini geologiche e geognostiche dovranno essere realizzate con il preciso scopo di eseguire le verifiche di stabilità del versante nella fase attuale e di progetto, allo scopo di comprendere la situazione di stabilità dell'area e le eventuali opere di interventi di messa in sicurezza che saranno ritenute necessarie. Visto che l'area è compresa all'interno di una pericolosità PF.3 del PAI dovranno essere rispettate le relative Norme di Attuazione e in particolare l'art. 11.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 3	Classe e grado di sensibilità 1	Pericolosità sismica 2	Fattibilità sismica 2		Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 3	Classe e grado di sensibilità 1											
Pericolosità sismica 2	Fattibilità sismica 2												
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

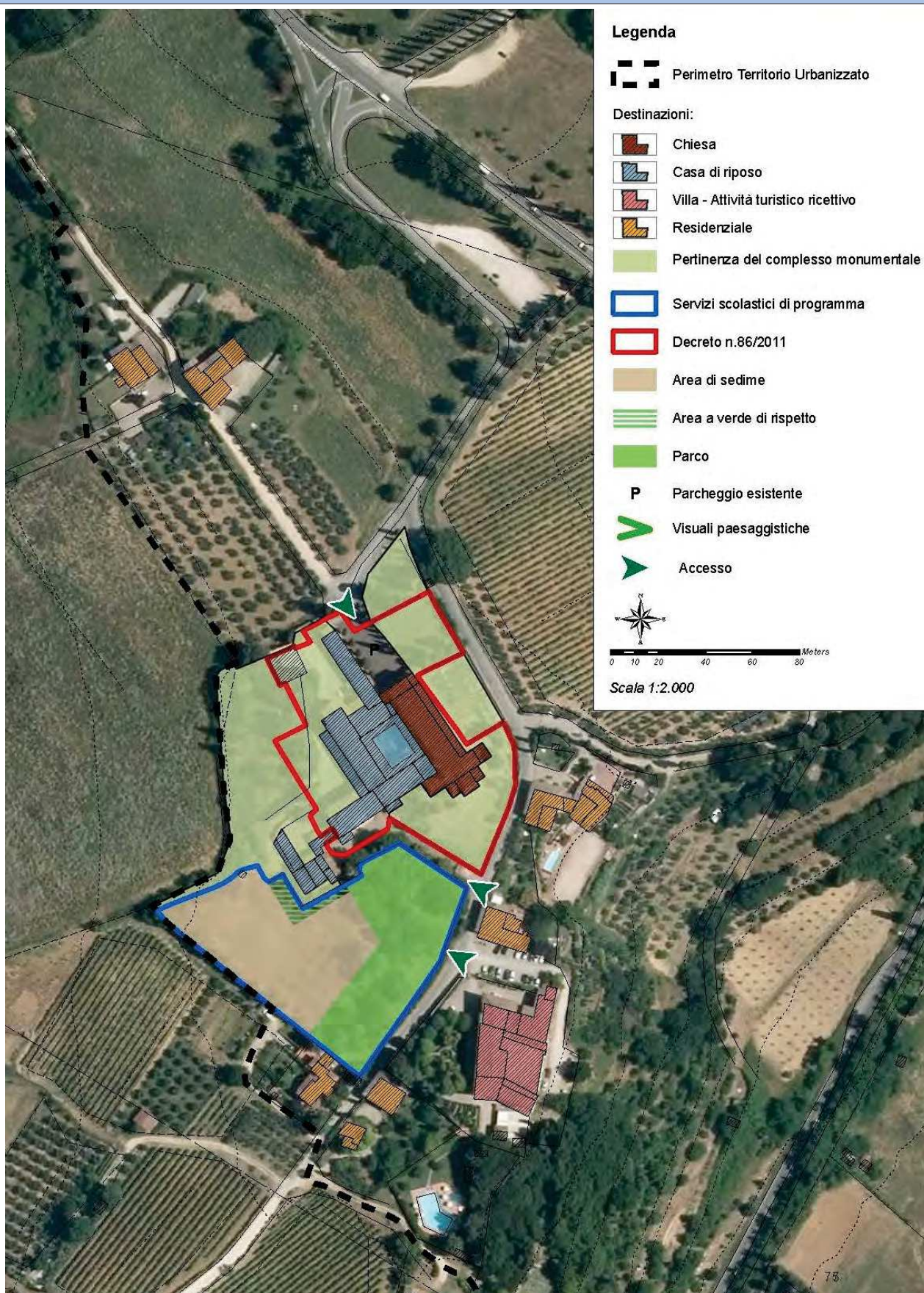
Ortofotocarta 1954



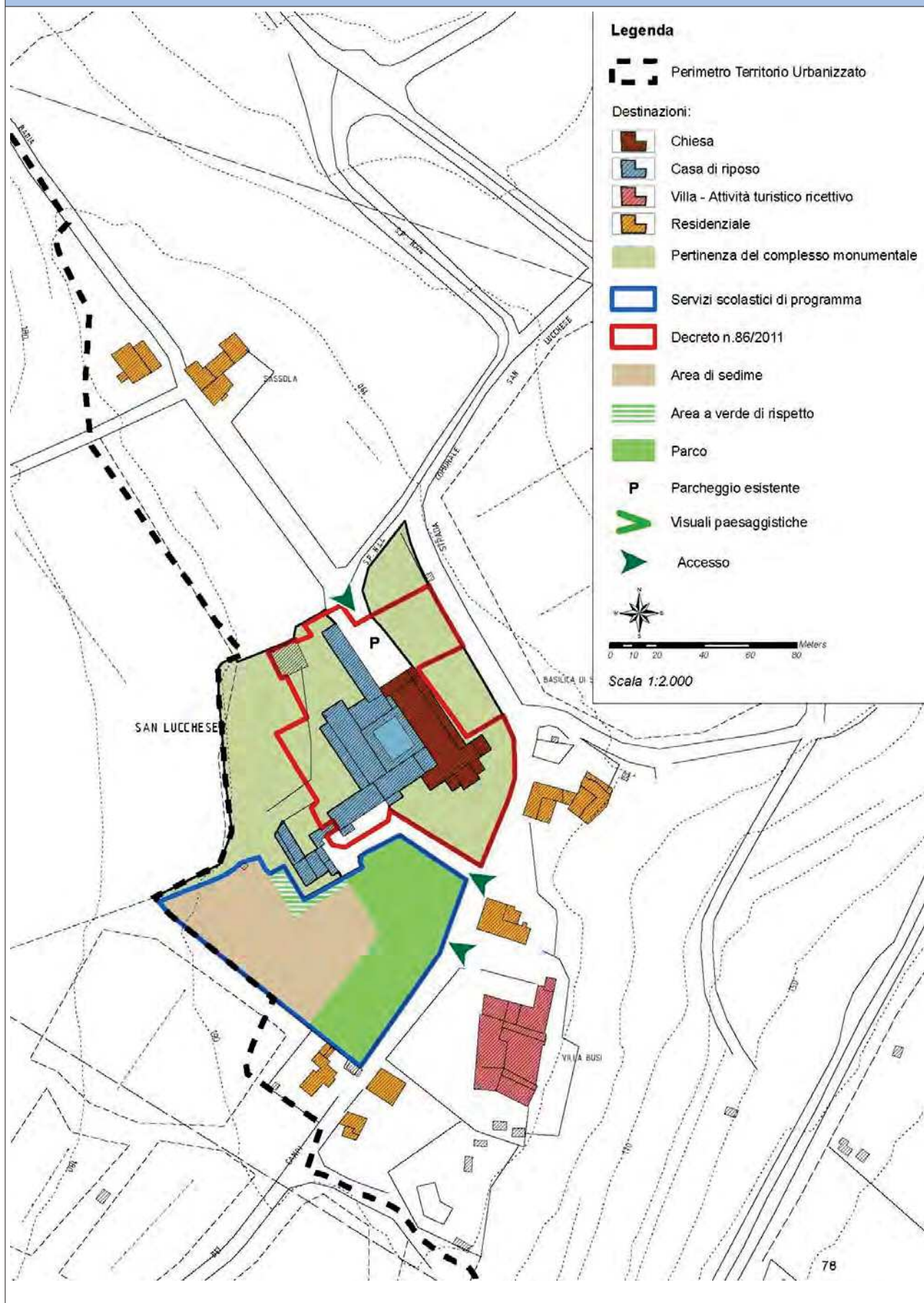
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



SCHEMA DIRETTORE



<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di riqualificazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_S3a – Viale Garibaldi</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito del tessuto compatto di formazione otto novecentesca
Descrizione dell'area	Il complesso scolastico per l'istruzione secondaria di Viale Garibaldi, ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato del capoluogo, non riveste interesse storico-architettonico. L'edificio esistente è oggi funzionalmente inadeguato ad ospitare la funzione scolastica, e non vi sono spazi disponibili nel lotto per interventi di ampliamento e/o adeguamento, anche in relazione all'esigenza di dotare il complesso scolastico di spazi ad attrezzature di servizio (palestra, ecc.)
Superficie Territoriale	3333 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1817 mq Volume esistente: 20619 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Trasferimento del complesso scolastico nel nuovo polo di Palagetto (cfr Scheda Norma S3b) e riqualificazione dell'area mediante rigenerazione urbanistica delle strutture esistenti e riconversione a funzioni urbane compatibili con il tessuto.
Strumento di attuazione	Progetto pubblico o convenzionato con soggetto attuatore privato
Funzioni ammesse	Residenza compreso esercizi di vicinato, Direzionale e servizi. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SUL massima prevista.
Interventi ammessi	Sostituzione edilizia
Parametri urbanistici e dimensionamento	SUL non superiore a quella esistente. Hmax: fino a 3 piani fuori terra. Rcop 35% La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.
Standard Urbanistici	Dovranno essere garantiti gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione del comparto, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia che prevedano la demolizione totale o parziale delle strutture esistenti e la realizzazione di nuovi organismi edilizi coerentemente ed organicamente relazionati al tessuto urbano esistente, con particolare riferimento al rapporto con la viabilità pubblica, agli allineamenti ed ai rapporti con gli edifici limitrofi, al reperimento di spazi ed aree pubbliche. Le soluzioni progettuali dovranno privilegiare tipologie in grado di garantire la continuità spaziale e percettiva tra lo spazio pubblico e le aree interne al

	<p>comparto, anche mediante l'utilizzo di porticati, androni passanti, collegamenti pedonali, ecc.</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_S3a</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di riqualificazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_S3b – Palagetto</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	Il comparto interessa un’area di proprietà comunale ubicata tra via Giotto e via Botticelli, nella zona di Palagetto. L’area, attualmente adibita a piazzale e parcheggio, è priva di connotazioni di qualità ed è inserita in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza di edifici artigianali parzialmente dismessi o sottoutilizzati.
Superficie Territoriale	8206 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: - Volume esistente: - La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Realizzazione di un nuovo polo scolastico per l’istruzione secondaria collegato alla dismissione del complesso di viale Garibaldi, quale qualificazione e potenziamento dell’offerta scolastica, nonché realizzazione di una centralità pubblica quale elemento catalizzatore del processo di riqualificazione urbana del quartiere di Palagetto.
Strumento di attuazione	Progetto pubblico o mediante convenzionamento con soggetto attuatore privato. L’intervento potrà essere realizzato in connessione funzionale con l’attuazione del Comparto AR3, per l’acquisizione delle aree necessarie al riassetto della viabilità esistente.
Funzioni ammesse	Servizio scolastico
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	Piani fuori terra = max n.2
Standard Urbanistici	-
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere l’ubicazione delle aree di uso pubblico (verde attrezzato e parcheggi) secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti. Nella organizzazione planivolumetrica del complesso scolastico dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto alla collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e

	<p>della morfologia dei luoghi.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines).</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_S3b</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2 - 3</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2 - 3	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2 - 3											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



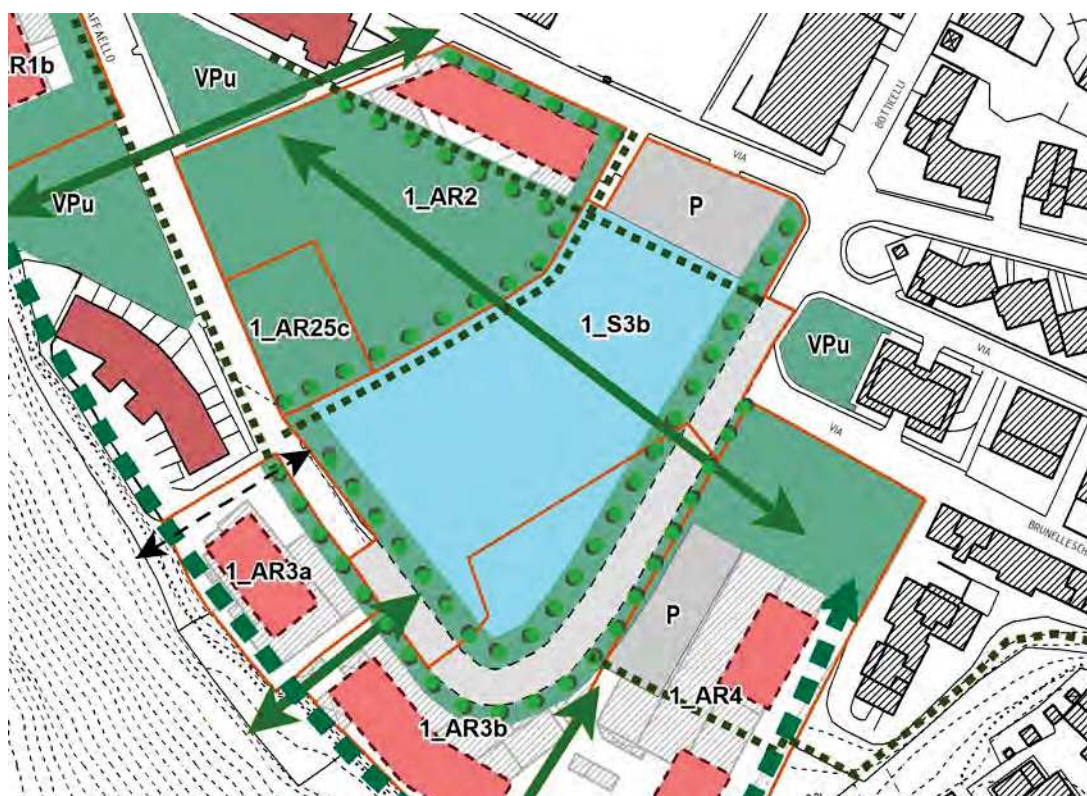
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



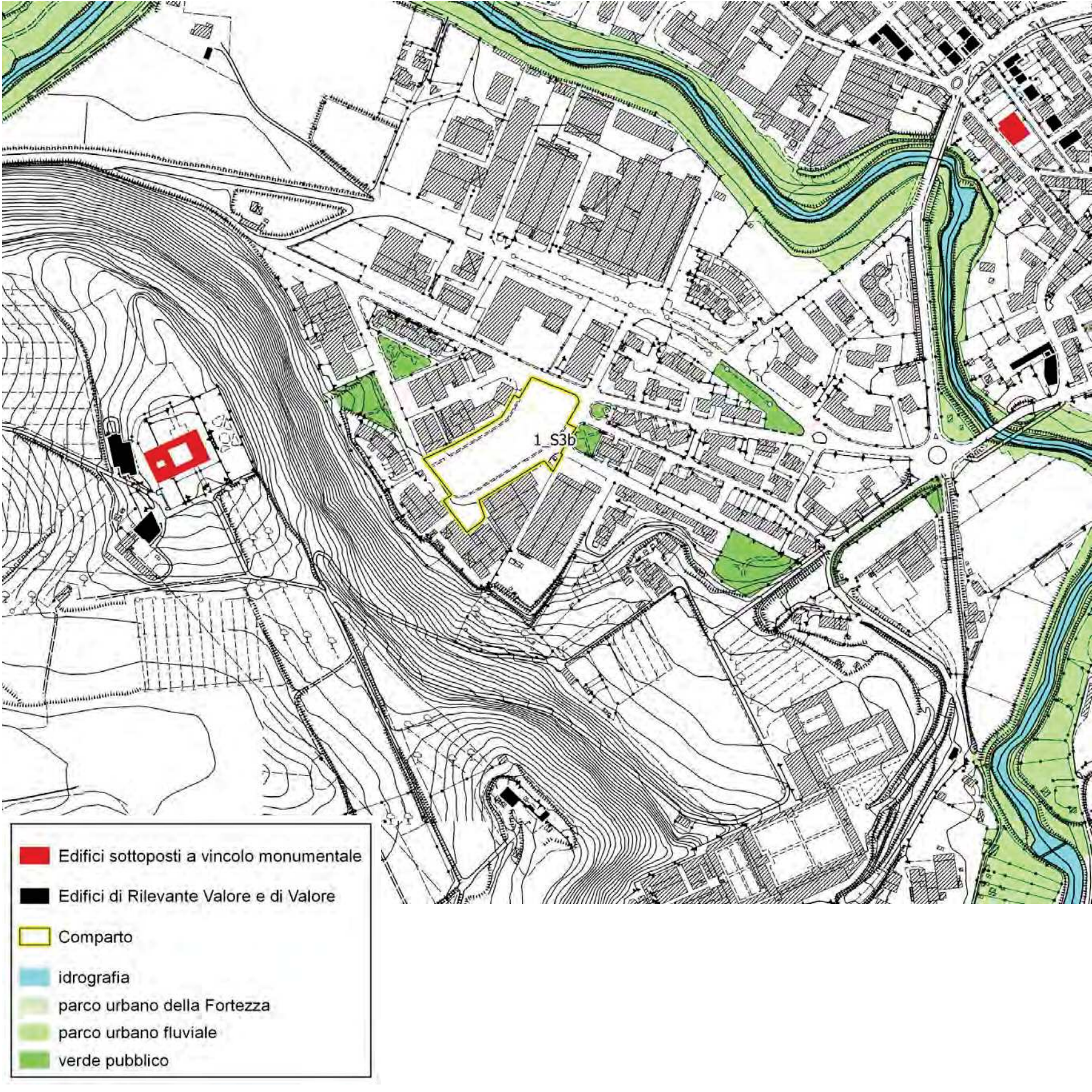
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



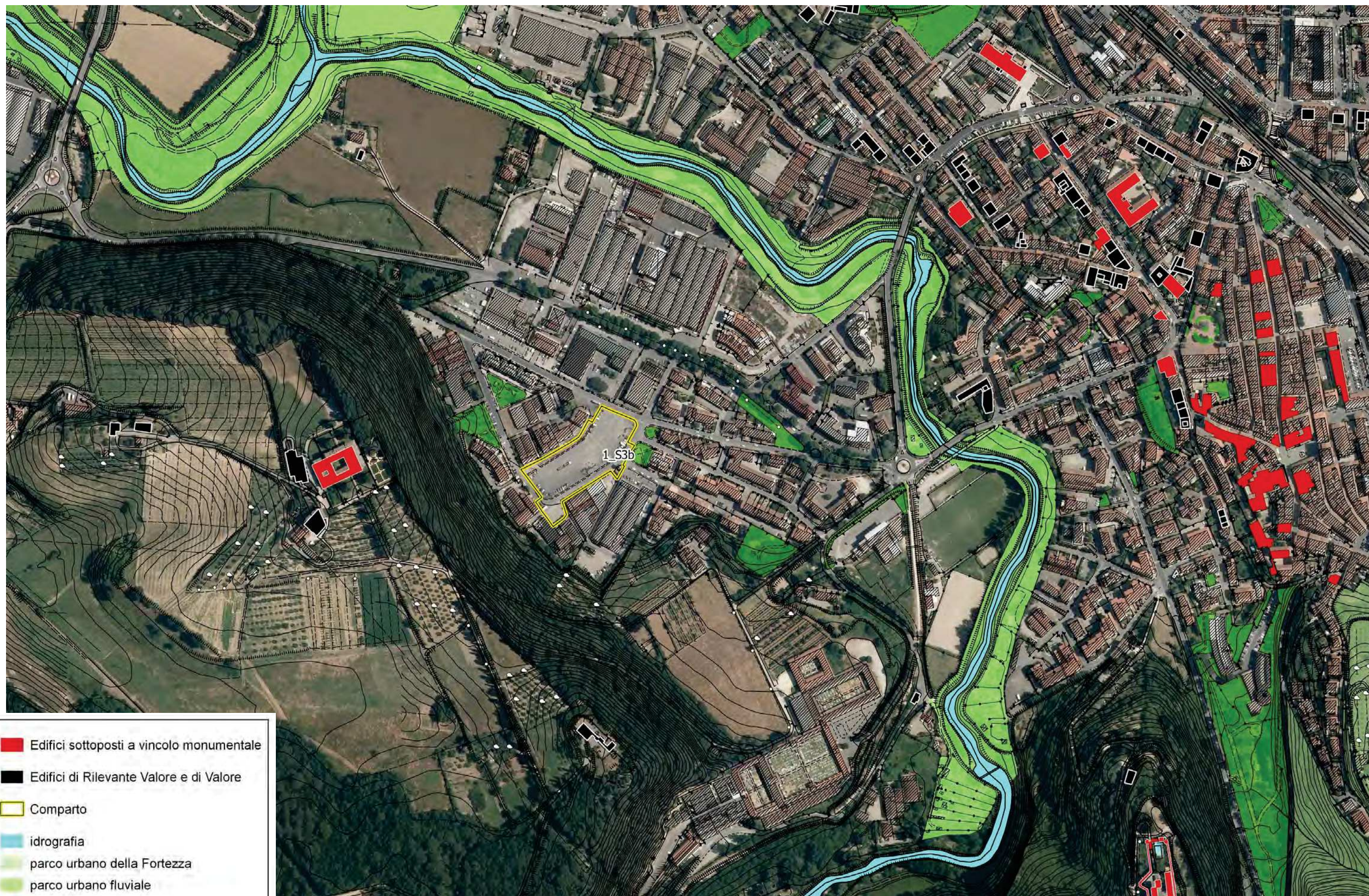
Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto

Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto

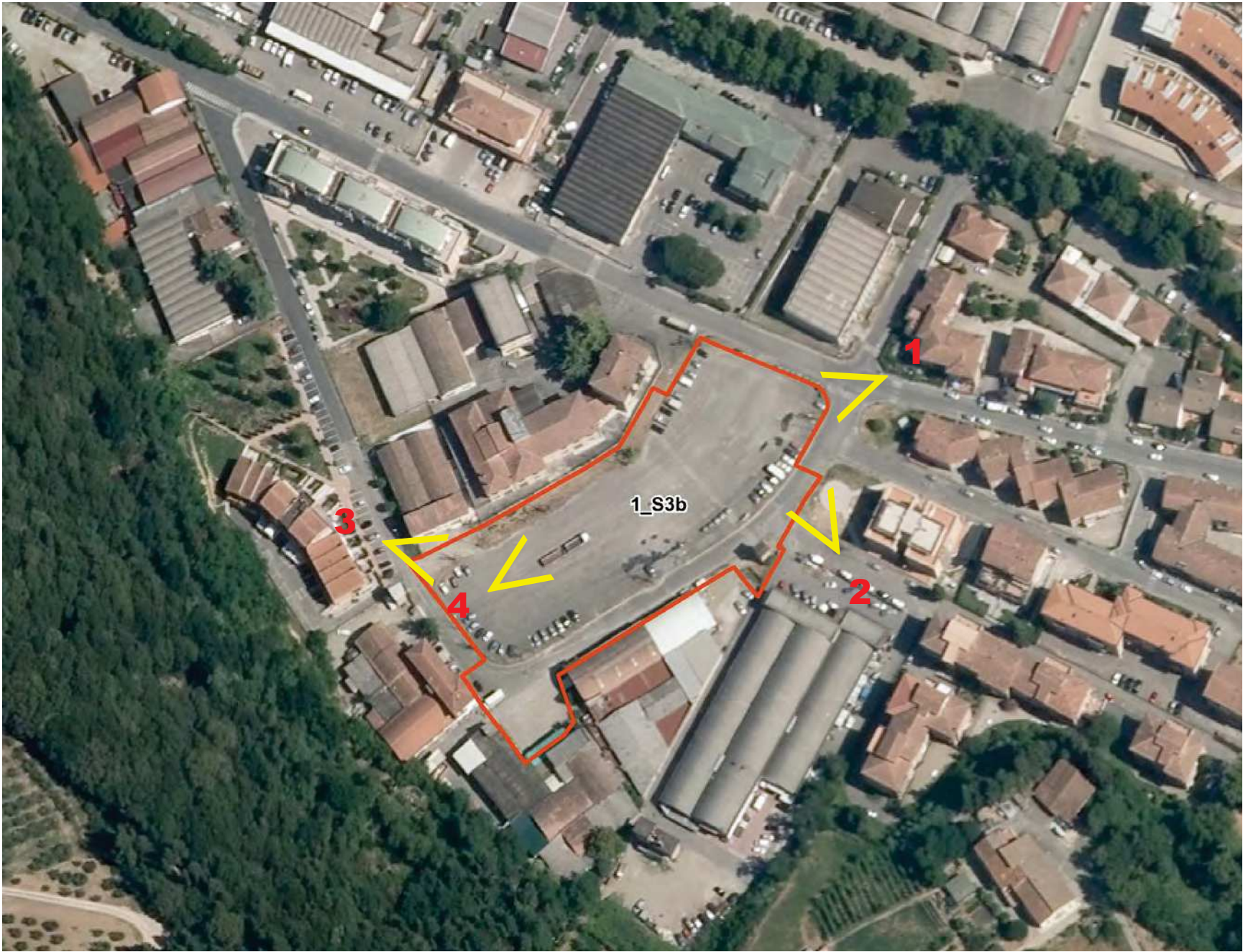


Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

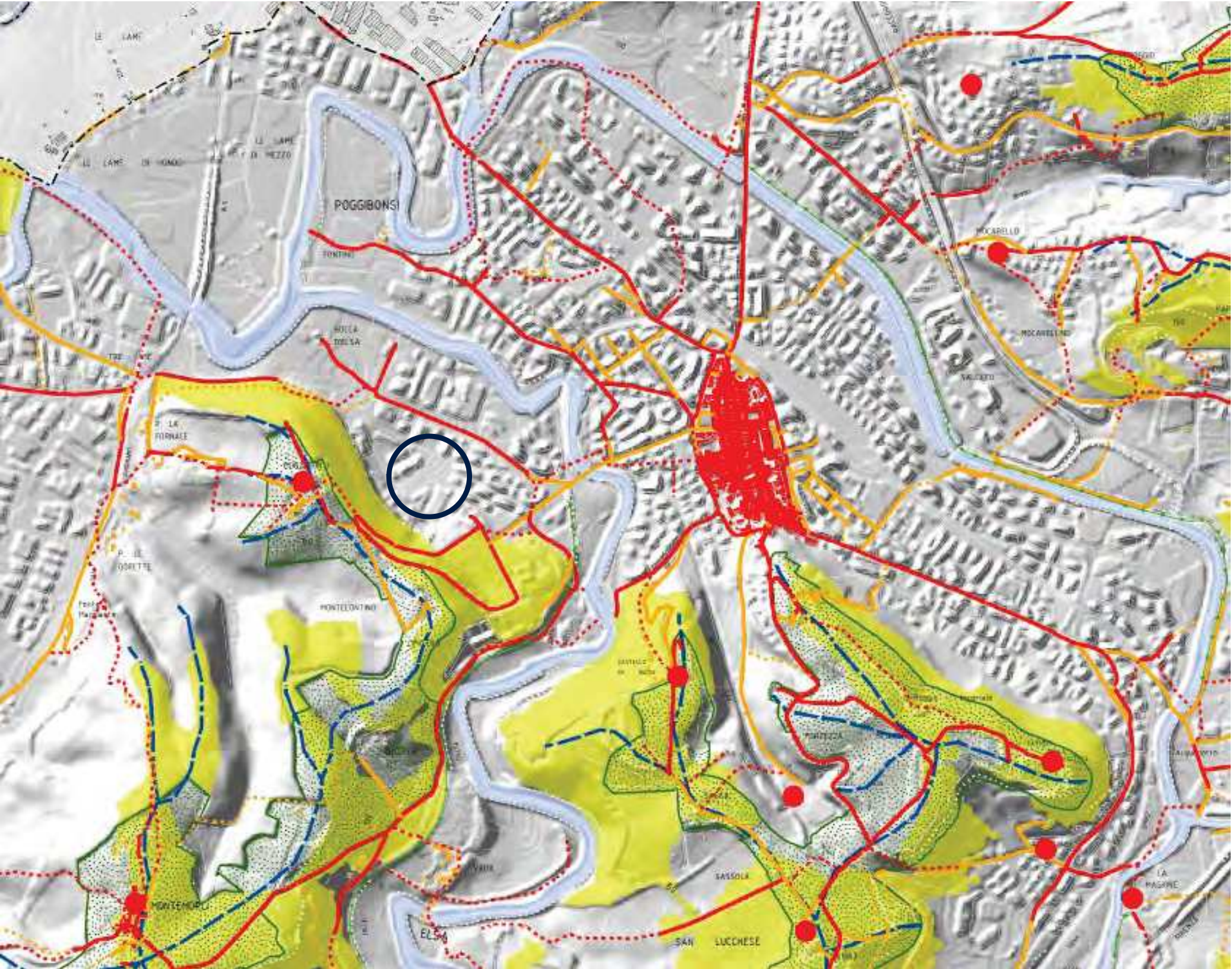


Documentazione fotografica



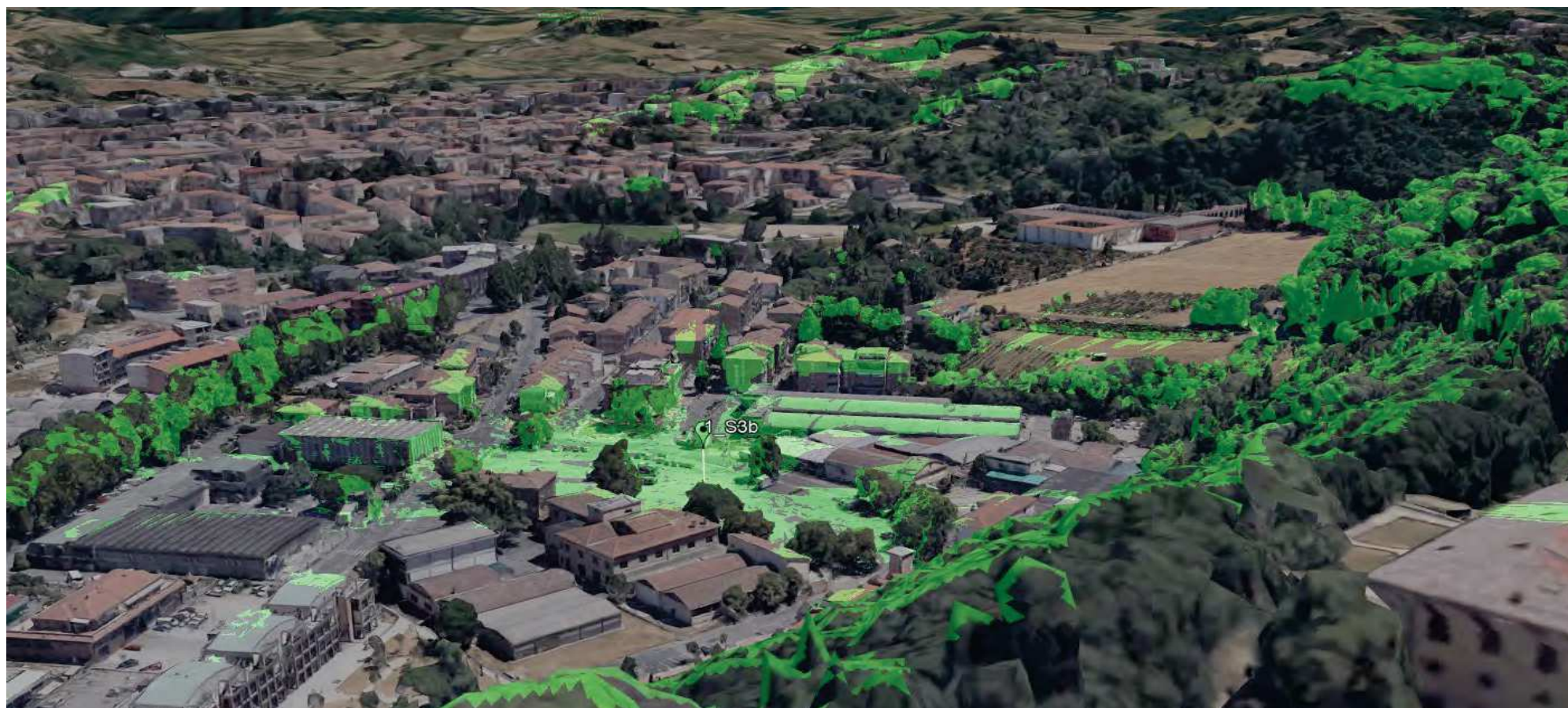
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000

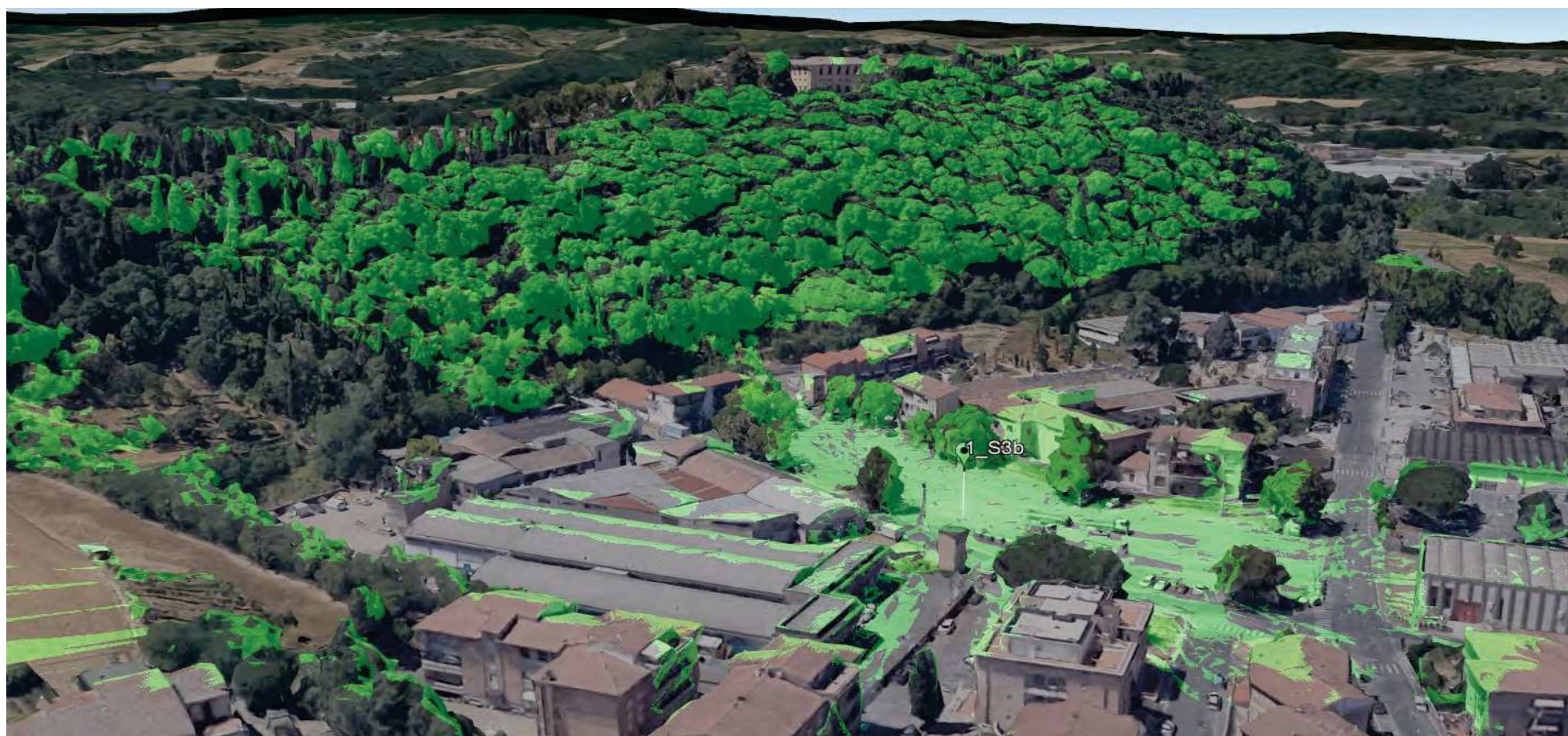


- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

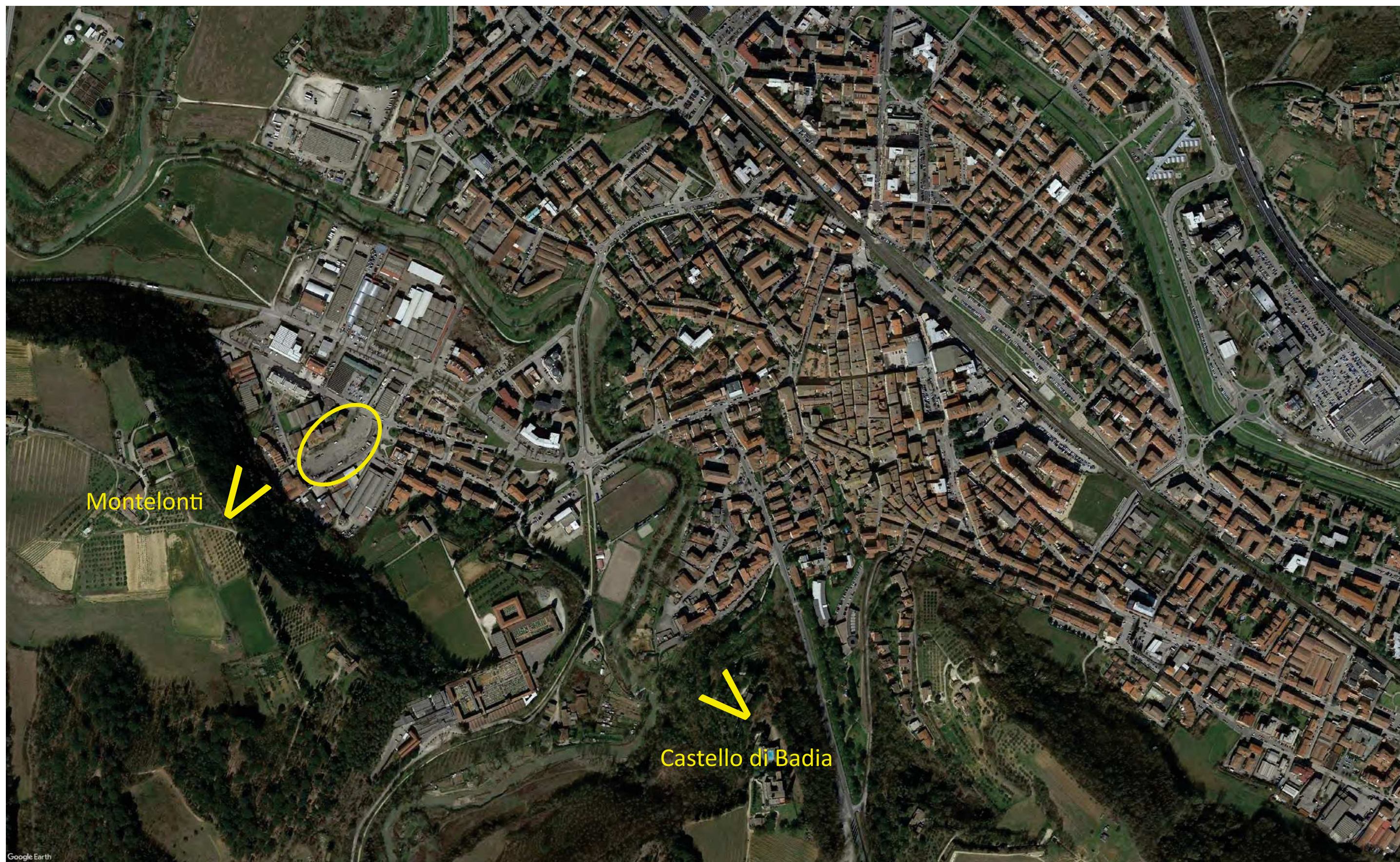
Verifica intersvisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_S3b



Comparto visibile



Comparto non visibile

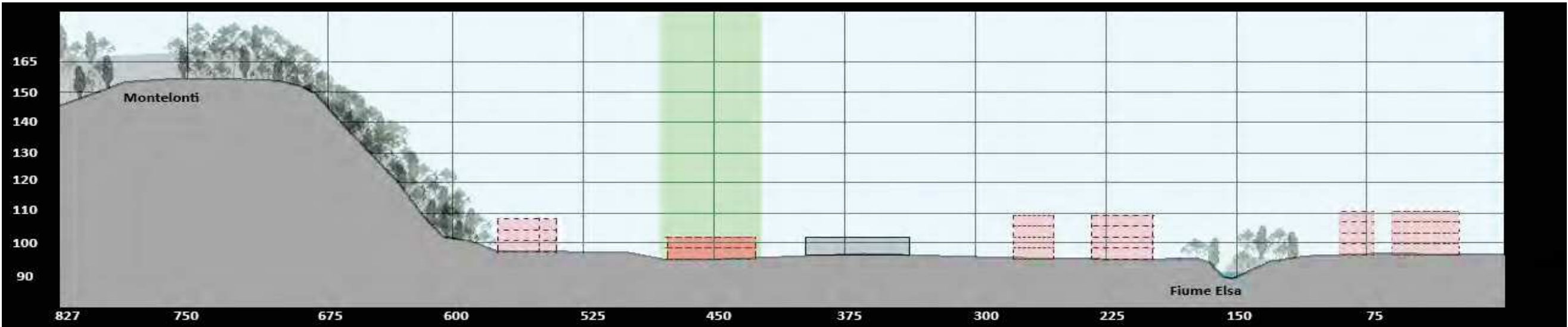
Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_S3b



Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



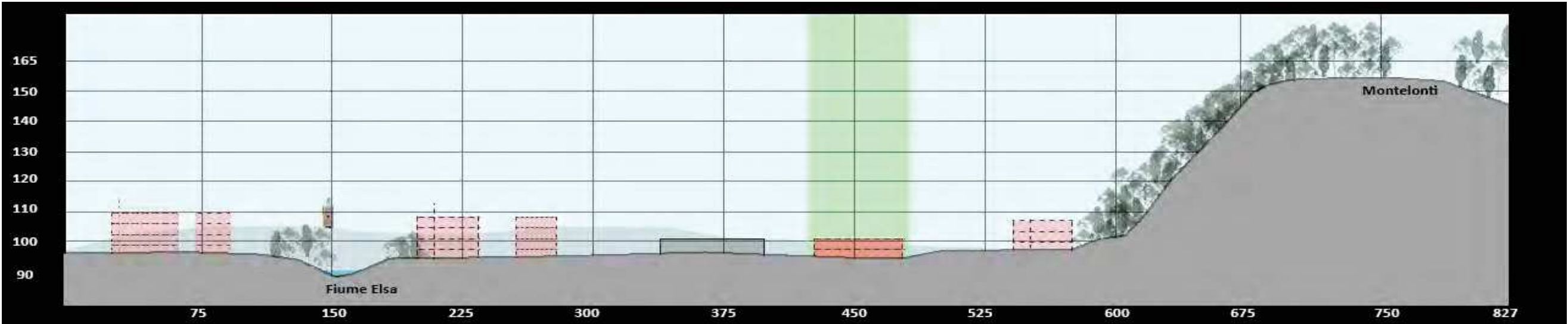
Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto



Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni ’70/’80 e priva di valore architettonico e formale. In considerazione del ruolo di polarità urbana del nuovo complesso scolastico, il progetto dovrà utilizzare un linguaggio contemporaneo tale da valorizzare le relazioni visive e funzionali con il parco urbano previsto in adiacenza e con il tessuto edilizio all’intorno; non è precluso l’uso di materiali specifici. Il complesso architettonico dovrà essere progettualmente integrato con il sistema degli spazi aperti interni ed esterni al comparto, con particolare riferimento al sistema del verde e delle aree pubbliche.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Il comparto prevede la realizzazione di un’area scolastica; le superfici destinate a verde sono perimetrali e di scarsa consistenza, nelle quali si prevede la piantagione di alberi di specie caducifoglie, in modo da garantire il soleggiamento nei periodi invernali e frescura dalla primavera. Poichè questo intervento assume il ruolo di alberatura stradale la scelta delle specie si rimanda ad una pianificazione generale delle alberature stradali urbane, in modo da non creare spezzoni che non dialogano tra di loro. Si propongono, in ogni caso, alberature decidue, a portamento ovale.

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
U.T.O.E. 2	Scheda Norma Comparto 2_AR1- Via Pisana
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 2 Foci - Lame – Sistema Insediativo Urbano – Ambito dell’edificato recenti di tipo produttivo
Descrizione dell’area	L’area fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa, in corrispondenza dell’ingresso alla città da via San Gimignano. Il comparto è interessato da insediamenti a carattere artigianale, in parte dismessi (subcomparto B), che nel tempo hanno saturato il lotto. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, sono articolati su due piani fuori terra (piano primo con caratteristiche di residenza/uffici) e non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	Mq 6966
Consistenza patrimonio edilizio esistente	-
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Conferma della Scheda Norma 47 inserita con la 13° Variante di RU approvata con DCC n. 4 del 25.01.2018 In coerenza con gli indirizzi dell’art. 78 del PS vigente, nel comparto è previsto l’insediamento di attività commerciali senza le limitazioni di carattere merceologico previste al comma 12 dell’art. 33 del RU, nella forma della media struttura di vendita. L’insediamento di medie strutture di vendita, è subordinato all’approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato esteso all’intero comparto.
Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Commerciale
Interventi ammessi	All’interno del comparto sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri di cui alla presente scheda.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Demolizione dei manufatti esistenti e ricostruzione per una sul max di 2500 mq Altezza massima degli edifici: mt 10,00 Distanza dalla strada e sue pertinenze quali marciapiedi, pista ciclabile come da DM1444/68 Distanza dai confini del lotto mt. 5. Distanza tra edifici: mt 10 o in aderenza.
Standard Urbanistici	Il PUC deve promuovere la riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto esistente e garantire la necessaria dotazione degli standard urbanistici e delle aree di sosta previste dalla normativa vigente Dovranno inoltre essere individuati gli spazi per la sosta stanziale e di relazione previsti all'art. 27, nella misura di cui all'art. 29, del Regolamento di attuazione della L.R. 28/2005, n. 15/R del 2009.Gli spazi a verde pubblico potranno anche essere ubicati in aree esterne al comparto, purché funzionalmente collegate alla rete dei percorsi ciclopeditoni esistenti e/o programmati dall’AC. In alternativa, l’AC potrà prevedere la monetizzazione degli stessi, finalizzata alla realizzazione di aree a verde strategiche per la rete del verde urbano comunale
Direttive e prescrizioni per la	L’intervento prevede interventi di sostituzione edilizia congiunti ad una

progettazione-disciplina paesaggistica	<p>riorganizzazione funzionale delle aree a standard e verde; inoltre deve essere garantita la permeabilità visiva ed il collegamento pedonale al corridoio fluviale a sud del comparto, nonché il miglioramento dei rapporti mutui con gli insediamenti residenziali a margine.</p> <p>In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, funzionale e percettiva dell'asse stradale di via Pisana, deve essere individuata una fascia fronte strada di profondità non inferiore a 2 m, nella quale prevedere la realizzazione di un percorso pedonale o ciclopeditonale protetto, messa a dimora di alberature e sistemazioni a verde. Gli spazi a parcheggio pubblico da cedere all'AC ai sensi del DM 1444/68 dovranno essere ubicati in prossimità della viabilità pubblica e direttamente accessibili da questi.</p>												
Condizione alla trasformazione e Fattibilità degli interventi	<table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 3</td><td>Fattibilità idraulica 3</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p> <p>In relazione alla FI3 sono confermate le prescrizioni di fattibilità idraulica di cui alla Variante n. 13 al Regolamento Urbanistico, anticipatrice del nuovo Piano Operativo, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 25 gennaio 2018.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 3	Fattibilità idraulica 3	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 3	Fattibilità idraulica 3												

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di rigenerazione urbana</p>	
<p>U.T.O.E. 3 Scheda Norma Comparto 3_AR1 - Via Reno</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica”
Altri vincoli sovraordinati	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 D. Lgs 42/2004) – limitatamente al subcomparto AR1a
Inquadramento PS	Utoe 3 Drove – Sistema insediativo urbano – Ambito dell'edificato recente di tipo produttivo
Descrizione dell'area	Il comparto è articolato in due ambiti funzionalmente collegati, entrambi ubicati all'interno dell'area produttiva di Drove, caratterizzata da forte densità edilizia ed insufficiente qualità ed efficienza del tessuto urbanistico. Il subcomparto “a” si presenta come lotto saturo a chiusura di via Reno, occupato da un edificio artigianale tuttora utilizzato, costituito da due corpi edilizi giustapposti con copertura a volta, di scarso pregio tipologico ed edilizio. Il subcomparto “b” è costituito da un'area libera in posizione nodale tra via Reno e la SR2 Cassia, attualmente utilizzata come resede privato ed area di stoccaggio materiali.
Superficie Territoriale	Subcomparto AR1a: mq 3414 / Subcomparto AR1b: mq 2368
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente AR1a: 1423 mq Volume esistente AR1a: 6917mc Sup. cop. esistente AR1b: 0 mq Volume esistente AR1b: 0mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla razionalizzazione della rete viaria (collegamento tra via Reno e via Tevere) ed all'incremento della dotazione di standard.
Strumento di attuazione	PUC o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Industriale artigianale, Direzionale e servizi, Commerciale
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica con trasferimento perequativo di superfici. In assenza di PUC o atto di ricognizione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.

Parametri urbanistici e dimensionamento	Subcomparto AR1a: demolizione di almeno 450 mq Subcomparto AR1b: Ut: 0,4 mq/mq, pari a 950 mq di SUL (in trasferimento dal subcomparto 1a) Hmax: fino a 2 piani fuori terra Rcop 30%												
Standard Urbanistici	20% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.												
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere la ristrutturazione urbanistica dei fabbricati del subcomparto “a”, attraverso interventi di demolizione totale o parziale che consentano la realizzazione del collegamento funzionale tra via Reno e via Tevere, con conseguente razionalizzazione ed efficientamento del tessuto e della rete viaria.</p> <p>Le superfici demolite potranno essere trasferite nel subcomparto “b” con contestuale incremento premiale fino al 35%, fino al raggiungimento dei parametri previsti dalla presente Scheda.</p> <p>Nel subcomparto “b” dovranno essere previste aree a verde e a parcheggio, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore.</p> <p>Il progetto dovrà rivolgere specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in particolare, gli interventi da realizzare nel subcomparto prospiciente la SR2 dovranno essere caratterizzati da una adeguata qualità architettonica e paesaggistica, in modo da contribuire alla riqualificazione dell’immagine urbana ed alla caratterizzazione della “porta di accesso” all’area produttiva.</p> <p>Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l’immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Subcomparto 3_AR1a</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 2 – 3 - 4</td><td>Fattibilità idraulica 2 – 3 - 4</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale.</p> <p>La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2 – 3 - 4	Fattibilità idraulica 2 – 3 - 4	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2 – 3 - 4	Fattibilità idraulica 2 – 3 - 4												

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. In merito alla **FI3** la porzione del comparto caratterizzata da pericolosità idraulica I.3 o I.4 si limita alla fascia fronte strada, esterna alla recinzione dello stabilimento esistente. In questa porzione non sono consentite trasformazioni a esclusione della realizzazione di locali tecnici nella sola porzione in I.3, da collocarsi a quota di sicurezza rispetto al livello idrometrico duecentennale con opportuno franco.

Subcomparto 3_AR1b

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	

Condizioni per la realizzazione

La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



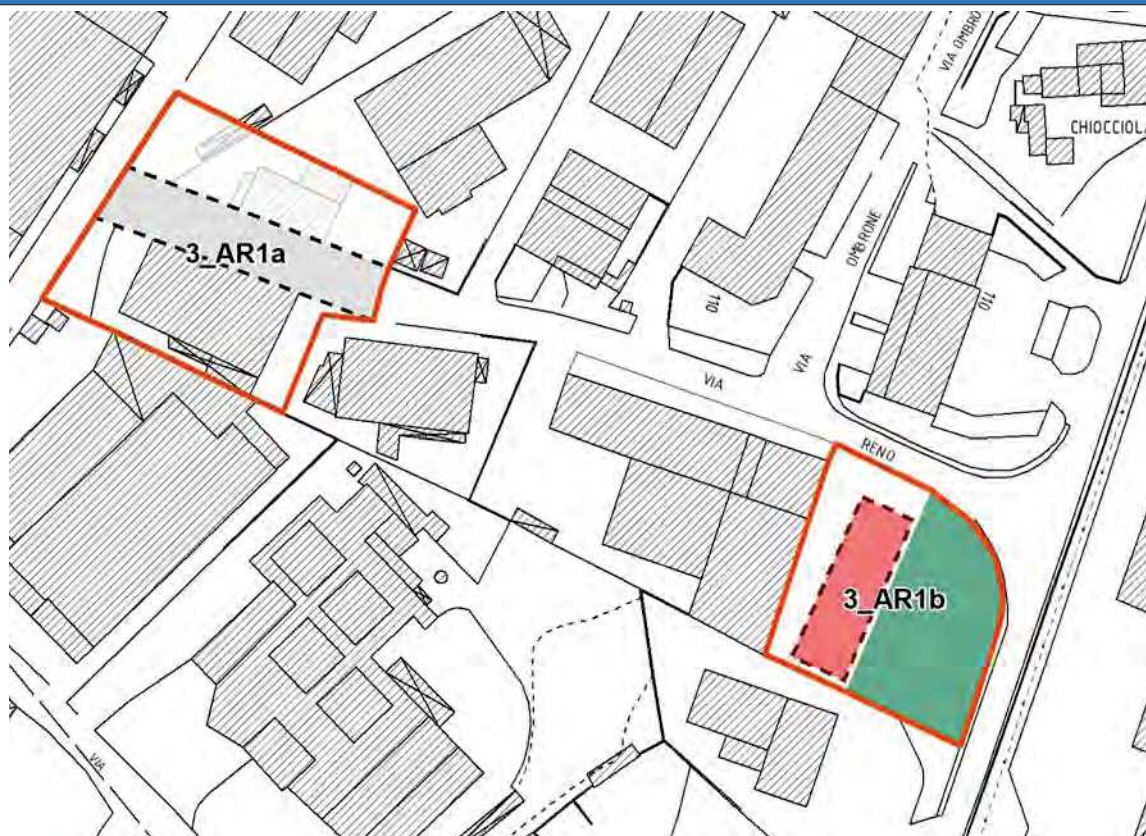
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI

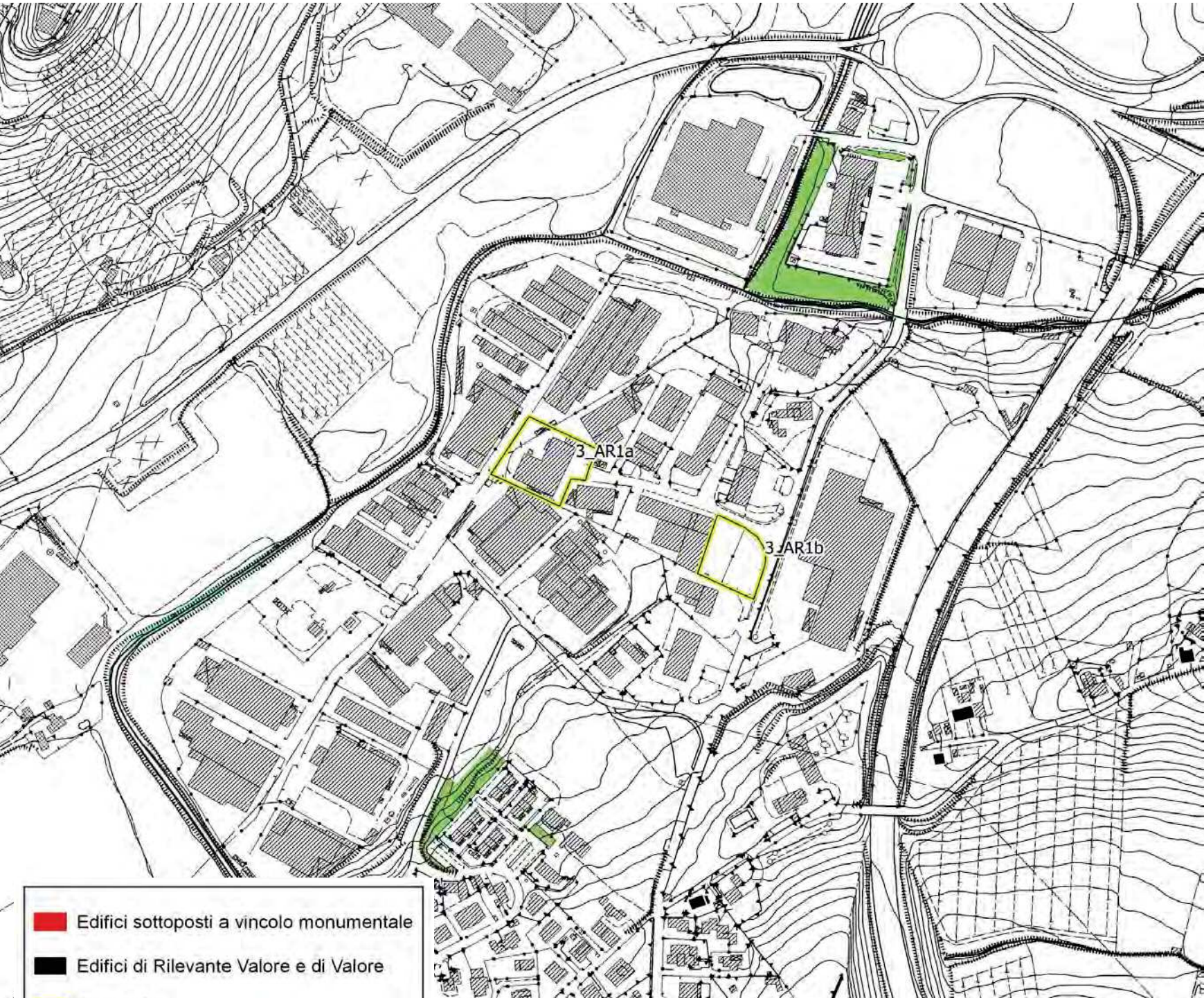


Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto

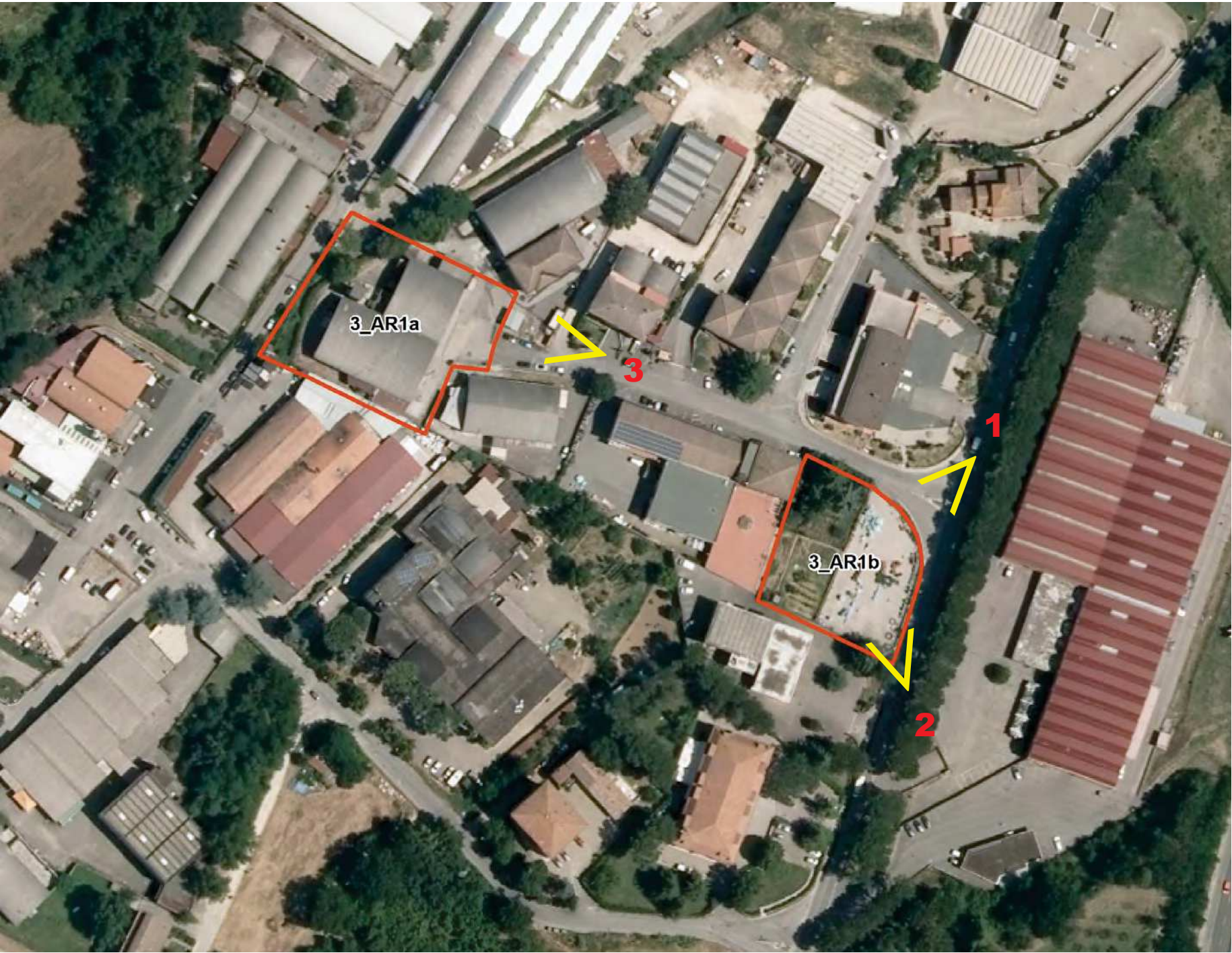


- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto



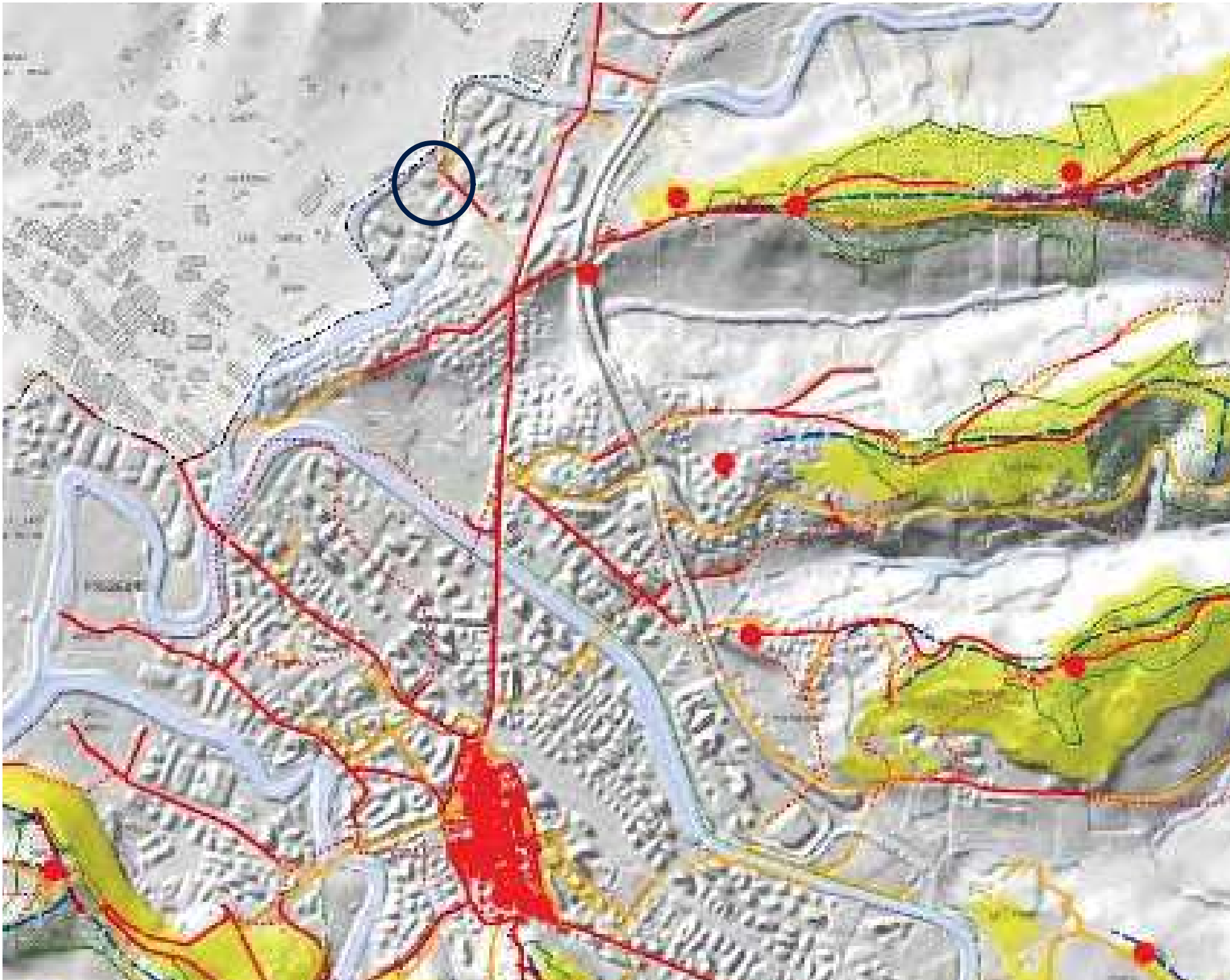
Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



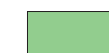
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- - - Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- - - Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

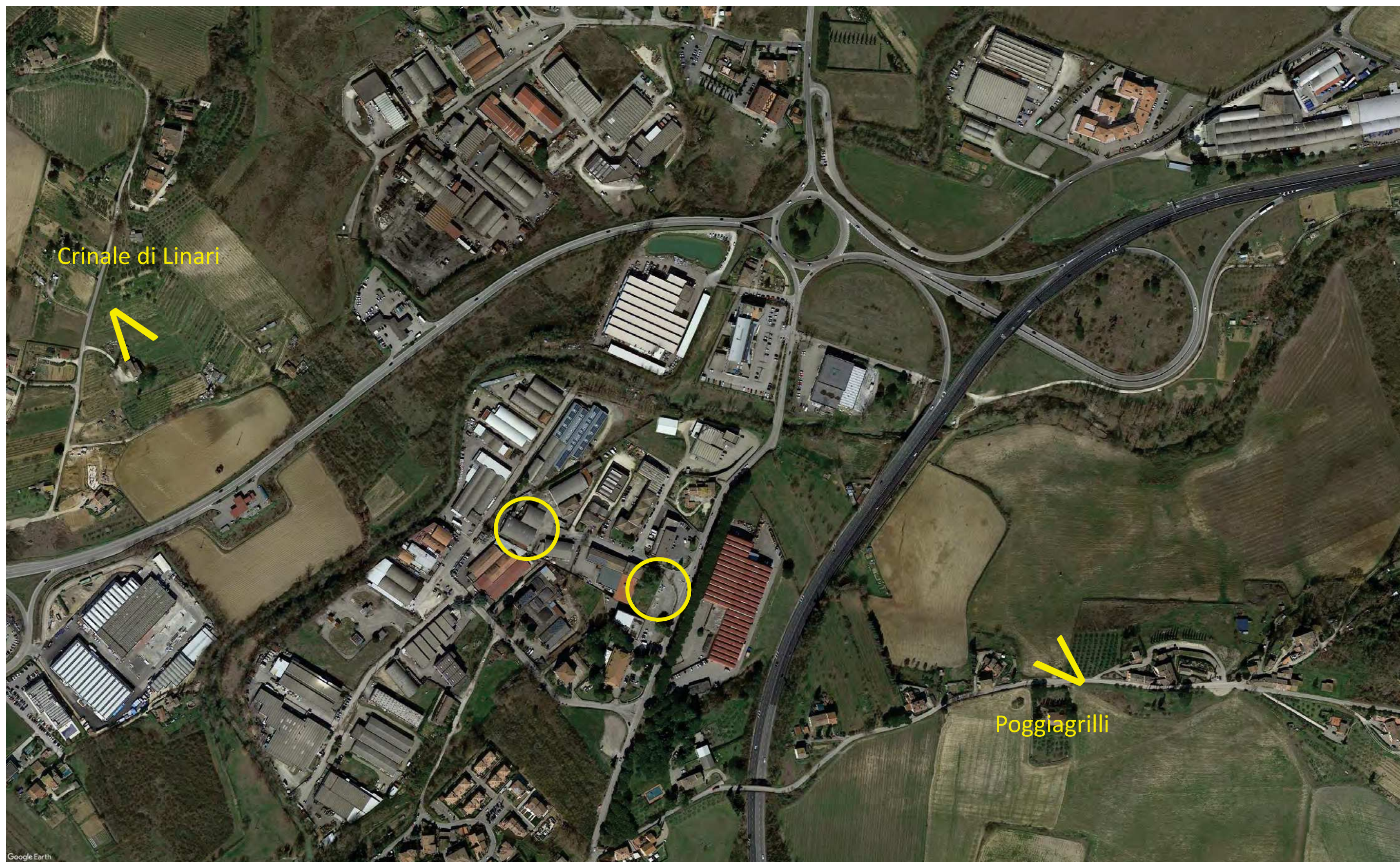
Verifica intersivibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Poggiagrilli verso il comparto Scheda Norma3_AR1



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal crinale di Linari al Comparto Scheda Norma 3_AR1



Parte 3 – PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE

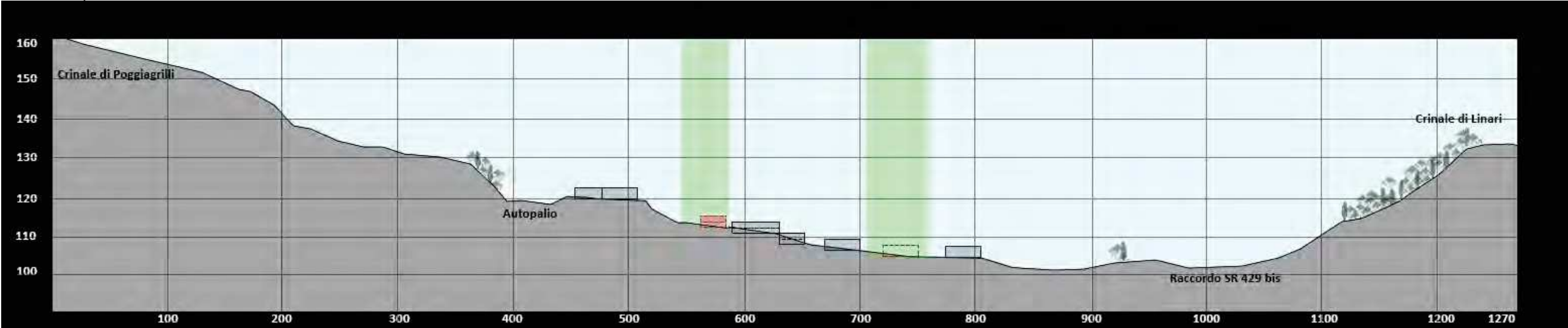
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

- Edificio esistente (indicazione nr. piani)
- Comparto oggetto di scheda
- Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
- Ipotesi di previsione (altri comparti)
- Edificio oggetto di demolizione

Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio a prevalente destinazione artigianale e commerciale privo di valore architettonico e formale. In considerazione della generale assenza di qualità architettonica, il progetto dovrà privilegiare soluzioni e linguaggi architettonici capaci di riqualificare il tessuto, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali circostanti; non è precluso l’uso di materiali specifici. In riferimento alle funzioni previste, le tipologie da adottare dovranno essere di tipo specialistico; le soluzioni progettuali dovranno garantire, mediante l’arretramento ed il corretto orientamento del costruito, le relazioni percettive e funzionali tra l’ambito produttivo e l’asse viario della Cassia, mediante il sistema del verde e degli spazi pubblici fronte strada che assume un fondamentale ruolo di integrazione paesaggistica e percettiva.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Le aree verdi di questo comparto rivestono un ruolo di mitigazione paesaggistica ed ambientale, quindi la progettazione dovrà essere improntata alla massima semplicità di manutenzione e gestione, con l’obiettivo di ottenere anche un effetto bioclimatico e di invito all’uso. Si propone, quindi, la piantagione di alberi di seconda grandezza con chioma espansa e fogliame folto, lievemente tomentoso per assorbire le polveri. A titolo esemplificativo si propone l’*Acer campestre*, *Ostrya carpinifolia*, mentre per gli arbusti si ritiene opportuno l’uso di individui a forma globosa, con apparato fogliare intenso, sempreverdi, quali: *Viburnum tinus*, *Prunus spinosa*, *Arbutus unedo*. Le specie citate sono attrattive di alcune specie faunistiche, quindi conferiscono alle sistemazioni anche un ruolo di stepping zone della rete ecologica.

COMUNE DI POGGIBONSI**PIANO OPERATIVO****Ambiti di espansione produttiva****U.T.O.E. 3 Scheda Norma Comparto 3_EP1- Via Cassia****QUADRO CONOSCITIVO**

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozze, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica”
Altri vincoli sovraordinati	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 D. Lgs 42/2004)
Inquadramento PS	Utoe 3 Drove – Sistema insediativo urbano – Ambito dell'edificato recente di tipo produttivo
Descrizione dell'area	L'area, attualmente utilizzata a fini agricoli, costituisce ambito intercluso tra la SR2 – Cassia, la superstrada Firenze-Siena, gli insediamenti produttivi esistenti sul lato sud, in adiacenza al comparto, e sul lato nord, al di là del torrente Drove. Dal punto di vista morfologico si presenta come leggermente rialzata rispetto alla strada di accesso ed alla retrostante infrastruttura di scorrimento, dalla quale è visivamente separata da alberature esistenti.
Superficie Territoriale	11700 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	-

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Realizzazione di nuovi spazi e strutture a servizio di attività produttive, in relazione alle specifiche esigenze di razionalizzazione e sviluppo manifestate in sede di contributo al PO.
Strumento di attuazione	PUC ai sensi L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Industriale – artigianale, Direzionale e di servizio
Interventi ammessi	Nuova edificazione
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,4 mq/mq, pari a 4800 mq di SUL Hmax: fino a 3 piani fuori terra, comunque non superiore a 10 m Rcop 30 %
Standard Urbanistici	20% della S.T., in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alla funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree a verde e a parcheggio, in corrispondenza del fronte strada. Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito: l'arretramento del costruito rispetto alla viabilità principale, lungo la quale dovranno essere previste alberature e sistemazione a verde.

	<p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in tal senso i nuovi volumi potranno essere ubicati utilizzando l'altimetria/morfologia del terreno in modo da limitare le altezze fuori terra e favorire l'inserimento visivo nel contesto.</p> <p>Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 3_EP1</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 3</td><td>Fattibilità sismica 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 1 - 2</td><td>Fattibilità idraulica 2</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo 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.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI



COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO
INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 3_EP1 - Via Cassia

Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto

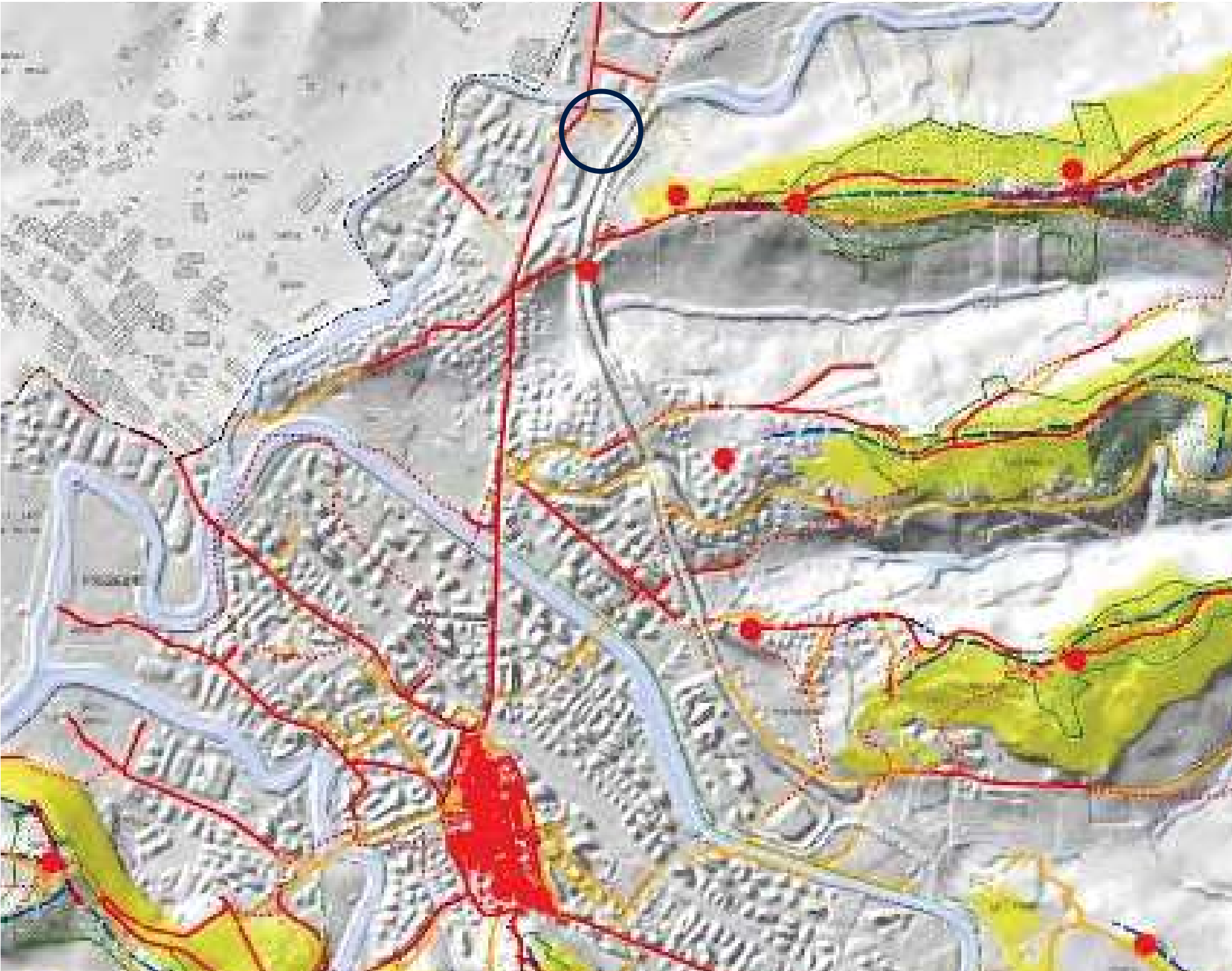


Documentazione fotografica



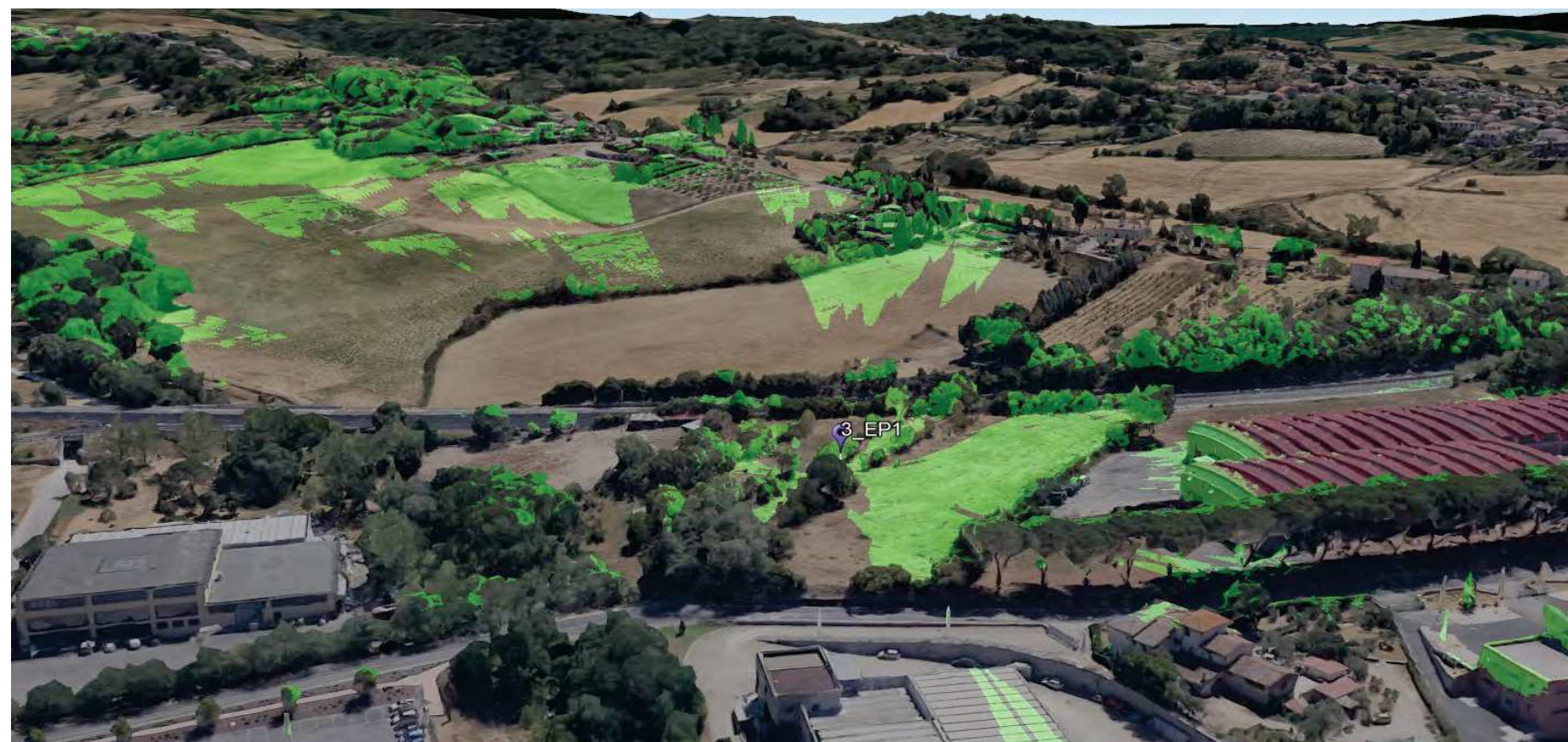
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
 - Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
 - - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità

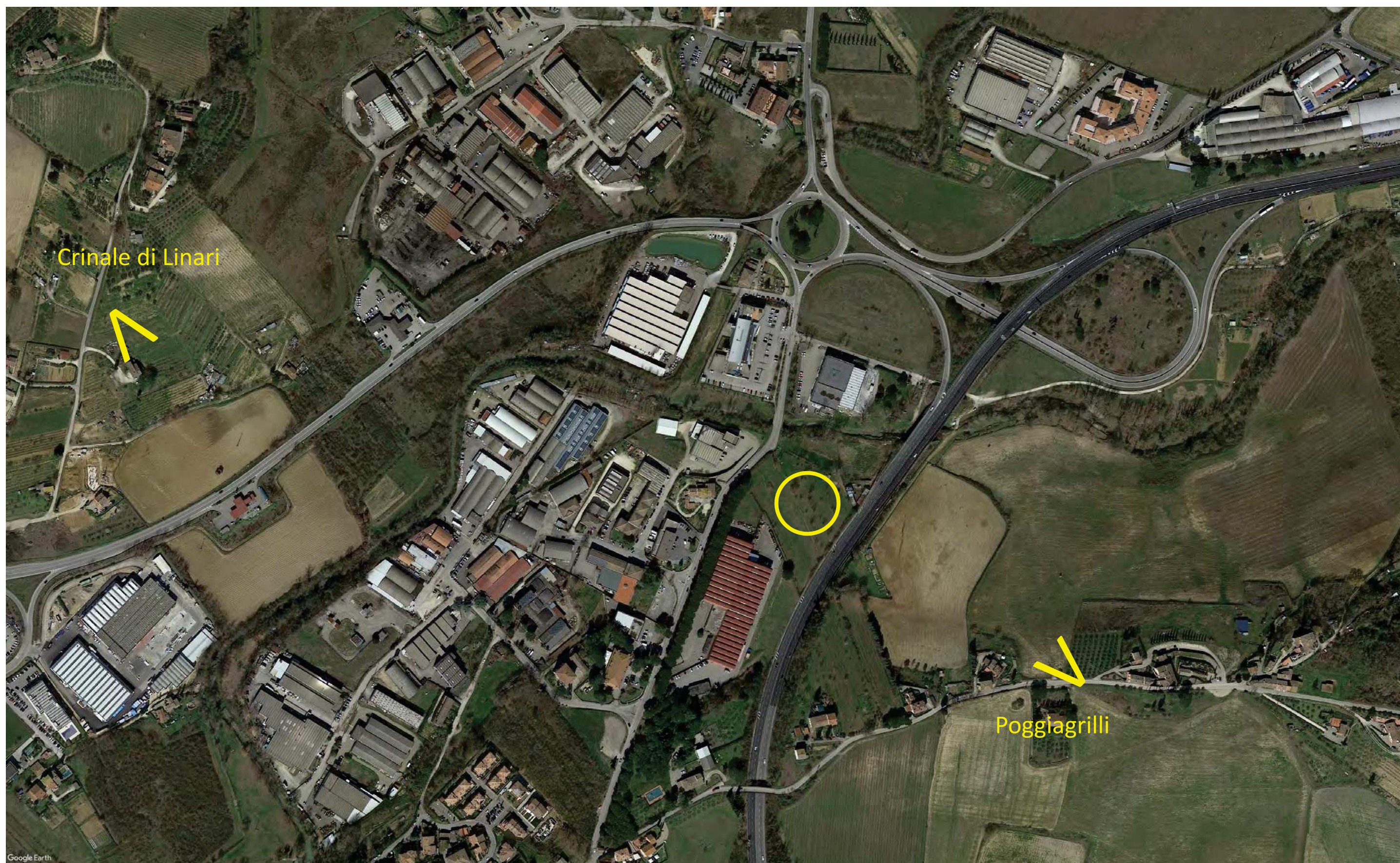
Verifica intervisibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Poggiagrilli verso il comparto Scheda Norma 3_EP1



Comparto visibile

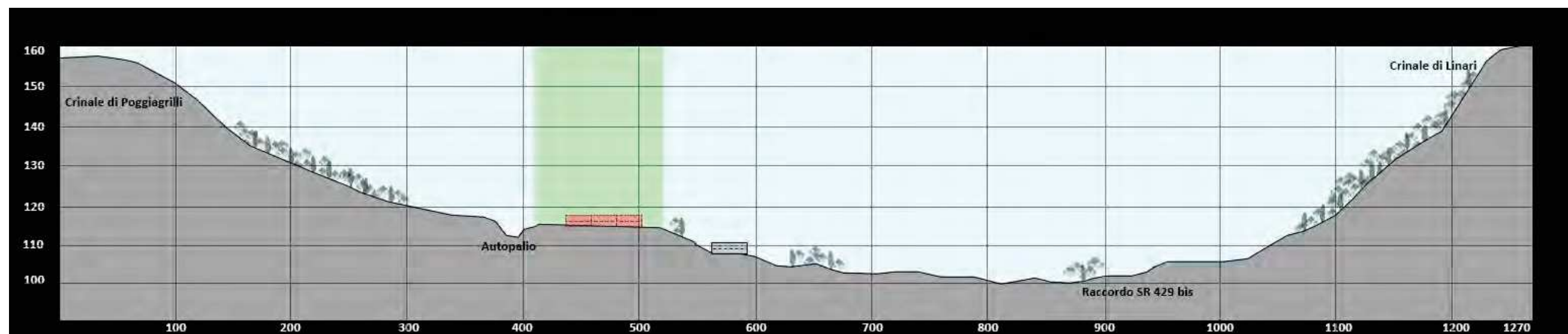


Comparto non visibile

Punto di ripresa dal crinale di Linari al Comparto Scheda Norma 3_EP1



Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Schema Direttore (su ortofoto) - Scala 1:2000



Planivolumetrico (schema) – Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l’area oggetto di intervento è caratterizzato da un tessuto edilizio a prevalente destinazione artigianale e commerciale privo di valore architettonico e formale. In considerazione della generale assenza di qualità architettonica, il progetto dovrà privilegiare soluzioni e linguaggi architettonici capaci di riqualificare il tessuto, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali circostanti; non è precluso l’uso di materiali specifici.

~~In riferimento alle funzioni previste, le tipologie da adottare dovranno essere di tipo specialistico; le soluzioni progettuali dovranno garantire le relazioni percettive e funzionali tra l’ambito produttivo e il sistema viario esistente, mediante specifiche sistemazioni a verde che assume un fondamentale ruolo di integrazione paesaggistica e percettiva.~~

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Le aree verdi di questo comparto rivestono un ruolo di mitigazione paesaggistica ed ambientale, quindi la progettazione dovrà essere improntata alla massima semplicità di manutenzione e gestione, con l’obiettivo di ottenere anche un effetto bioclimatico e di invito all’uso. Si propone, quindi, la piantagione di alberi di seconda grandezza con chioma espansa e fogliame folto, lievemente tomentoso per assorbire le polveri. A titolo esemplificativo si propone *l’Acer campestre, Ostrya carpinifolia*, mentre per gli arbusti si ritiene opportuno l’uso di individui a forma globosa, con apparato fogliare intenso, sempreverdi, quali:; *Viburnum tinus, Prunus spinosa, Arbutus unedo*. Le specie citate sono attrattive di alcune specie faunistiche, quindi conferiscono alle sistemazioni anche un ruolo di stepping zone della rete ecologica .

<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di riqualificazione urbana</p>	
U.T.O.E. 5	Scheda Norma Comparto 5_PdR1
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 5- Sistema insediativo urbano – Ambito dell’edificato recente di tipo produttivo
Descrizione dell’area	L’area corrisponde ad un complesso rurale parzialmente utilizzato interessato dalla presenza di strutture zootecniche (stalle per bovini). Il complesso edilizio, ubicato tra il tessuto insediativo produttivo di Pian dei Peschi e la viabilità regionale SR2, versa in evidenti condizioni di degrado, sia per quanto riguarda gli edifici principali, di matrice rurale, che le strutture annesse, in prevalenza costituite da materiali precari e/ o incongrui.
Superficie Territoriale	2801 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 671mq Volume esistente: 32028 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Superamento delle condizioni di degrado attraverso il recupero e la riqualificazione del complesso edilizio esistente da destinare a funzioni compatibili, previo trasferimento delle strutture zootecniche in ambito agricolo.
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata. Qualora vi sia necessità di procedere alla deruralizzazione di edifici esistenti, il Piano dovrà assumere anche il valore di Programma di Miglioramento Aziendale ai sensi L.R. 65/14.
Funzioni ammesse	Residenziale, Agricola
Interventi ammessi	Ristrutturazione conservativa sugli edifici rurali principali, di interesse tipologico. Demolizione dei volumi impropri e/o incongrui. Per le strutture legittime ed autorizzate sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, anche con riconfigurazione ed accorpamento nell’ambito dell’area di pertinenza, nel rispetto della SUL esistente. L’intervento è subordinato al trasferimento delle stalle in area agricola idonea.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero della SUL legittima ed autorizzata e comunque fino a un massimo di 400mq complessivi.
Standard Urbanistici	Deve essere garantita la dotazione di standard urbanistici in relazione alle destinazioni previste, eventualmente anche attraverso monetizzazione.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il Piano dovrà prevedere soluzioni progettuali in grado di inserirsi in modo coerente ed organico nel contesto urbanistico e paesaggistico, nel rispetto dei residui caratteri testimoniali di matrice rurale, pur parzialmente compromessi dalle urbanizzazioni recenti. Gli interventi

	edilizi dovranno essere accompagnati da un progetto di sistemazione complessiva delle aree scoperte, supportato da adeguate valutazioni paesaggistiche. Nell'ambito della riorganizzazione del comparto, dovrà essere garantita la possibilità di attraversamento pedonale e ciclabile per il collegamento alla pista ciclabile a sud del corridoio ferroviario.												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma.</p> <p>Geologia/ idraulica: Comparto 5_PDR1</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 1</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 2 - 3</td><td>Fattibilità sismica 2 - 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 1</td><td>Fattibilità idraulica 1</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>In relazione alla FS3 in fase di progettazione degli interventi in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1	Pericolosità sismica 2 - 3	Fattibilità sismica 2 - 3		Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1											
Pericolosità sismica 2 - 3	Fattibilità sismica 2 - 3												
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



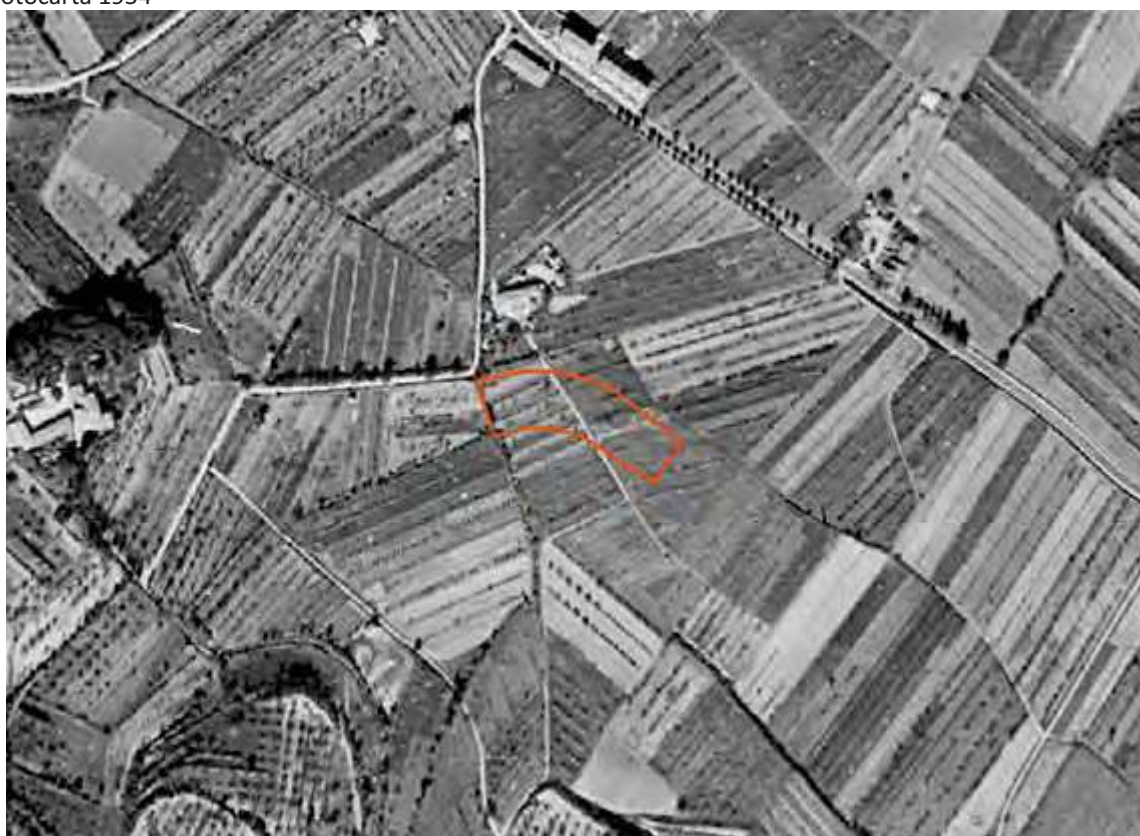
<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di riqualificazione urbana</p>	
U.T.O.E. 6	Scheda Norma Comparto 6_AR1 - Via Prato
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Utoe 6 Staggia Senese – Sistema insediativo urbano – Ambito dell'edificato recenti di prima periferia
Descrizione dell'area	L'area è a margine del tessuto edificato a carattere residenziale, è interessata da strutture edilizie rimaste incompiute, conferendo alla zona un carattere degradato.
Superficie Territoriale	5681 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 1924 mq Volume esistente: 11204 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano con miglioramento funzionale e percettivo della zona, incremento quantitativo e qualitativo degli standard e degli spazi pubblici, valorizzazione delle connessioni funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il sistema insediativo ed ambientale
Strumento di attuazione	PUC
Funzioni ammesse	Servizi, Residenziale, Commerciale di vicinato, Direzionale La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50% della SUL massima prevista. Qualora sia prevista la destinazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 61 e 64 delle NTA relative al reperimento di quote di edilizia sociale.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione urbanistica.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ut: 0,35 mq/mq, pari a mq di SUL Hmax: 2 piani fuori terra Rcop 35% La SUL ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.
Standard Urbanistici	Minimo 50% della S.T.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere la demolizione delle strutture esistenti e nuova edificazione, in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) prospiciente la piazza esistente. Nell'organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto alla collina, anche attraverso opportuni varchi visivi. Il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare

	<p>attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con l'ambito collinare, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.</p> <p>In tal senso l'architettura dovrà essere "interrotta" disarticolando il volume per consentire varchi visivi e funzionali ad esempio con passaggi, piazzette, verde, etc.</p> <p>Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici, ed in particolare l'area pubblica centrale, dovranno costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>												
Condizioni alla trasformazione	<p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/ idraulica: Comparto 6_AR1</p> <table><tr><th>Pericolosità</th><th>Fattibilità</th><th>Tutela degli acquiferi</th></tr><tr><td>Pericolosità geologica 2</td><td>Fattibilità geologica 2</td><td>Classe e grado di sensibilità 2</td></tr><tr><td>Pericolosità sismica 2 - 3</td><td>Fattibilità sismica 2 - 3</td><td></td></tr><tr><td>Pericolosità idraulica 1 - 4</td><td>Fattibilità idraulica 1 - 4</td><td></td></tr></table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>In relazione alla FS3 in fase di progettazione degli interventi in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.</p> <p>In relazione alla FI4 il comparto è lambito, nella porzione ovest, da un corso d'acqua minore (comunque appartenente al reticolo regionale di cui alla D.C.R.T. 101/2017), che proprio in uscita dal comparto risulta tombato, proseguendo verso valle lungo Via Ticci. In virtù di tale interferenza, in sede di Piano Attuativo dovrà essere eseguita una verifica idrologico-idraulica del corso d'acqua a partire da monte del comparto e del tombamento finalizzata a delimitare eventuali aree allagabili per eventi di piena con tempo di ritorno trentennale e duecentennale. In conseguenza di tale verifica dovranno essere definiti gli eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica del comparto, dimensionati rispetto all'evento di piena con tempo di ritorno duecentennale.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 2 - 3	Fattibilità sismica 2 - 3		Pericolosità idraulica 1 - 4	Fattibilità idraulica 1 - 4	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 2 - 3	Fattibilità sismica 2 - 3												
Pericolosità idraulica 1 - 4	Fattibilità idraulica 1 - 4												

	<p>In caso di aree allagate con tempo di ritorno trentennale dovranno essere previsti interventi strutturali sul corso d'acqua, o, in alternativa, non dovranno essere previste nuove edificazioni entro i perimetri allagati. In caso di aree allagate con tempo di ritorno duecentennale, in alternativa agli interventi strutturali di cui sopra, potranno essere previsti interventi di compensazione idraulica. In ogni caso gli interventi di messa in sicurezza idraulica dovranno garantire il non aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti. Le nuove edificazioni, comprese nuove viabilità, parcheggi o piazzali, dovranno comunque essere realizzati in sicurezza idraulica con franco pari ad almeno 0,50 m. In ogni caso dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 20 m calcolata a partire dal ciglio della sponda destra del corso d'acqua.</p>
--	--

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Ambiti di riqualificazione urbana</p>	
U.T.O.E.6	Scheda Norma Comparto 6_PdR1
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	UTOE 6 – Sistema insediativo urbano – Ambito di rispetto del nucleo storico
Descrizione dell'area	L'area è ubicata tra il centro abitato di Staggia e l'ambito fluviale. L'edificato presente, oggetto di recenti interventi di recupero, mantiene caratteri di interesse storico-testimoniale.
Superficie Territoriale	2716mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 169mq Volume esistente: 878 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Recupero ed ampliamento del complesso edilizio esistente, in connessione alla cessione di aree pubbliche per la realizzazione del parco urbano delle mura di Staggia.
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata
Funzioni ammesse	Residenziale, servizi a carattere privato, turistico- ricettivo
Interventi ammessi	Per l'edificio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa con possibilità di ampliamento tipologico (crescita in aggregazione lineare).
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ampliamento funzionale dell'edificio esistente in coerenza con la crescita tipologica (crescita in aggregazione lineare) fino a un massimo di 200mq su due piani.
Standard Urbanistici	Dovrà essere garantita la dotazione di standard urbanistici in relazione all'aumento di carico urbanistico correlato agli interventi. In relazione all'ubicazione del complesso, l'Amministrazione potrà prevedere la monetizzazione degli stessi nell'ambito della convenzione. Tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva cessione all'Amministrazione comunale delle aree di proprietà esterne al comparto di recupero, finalizzate al potenziamento ed alla valorizzazione del parco urbano delle mura di Staggia.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Gli interventi dovranno essere di valorizzazione e qualificazione dell'esistente, attraverso interventi di recupero e riordino del complesso edilizio in coerenza con le regole ed i caratteri tipologici di matrice rurale. Il progetto di riqualificazione dovrà ricomprendere non soltanto la parte edificata, ma anche l'intera pertinenza. Il progetto delle sistemazioni esterne dovrà essere coerente con i caratteri rurali originari dell'area e con il contesto paesaggistico, anche prevedendo opportune piantumazioni con funzione di mitigazione visiva "da e verso" le mura e la rocca di Staggia. La previsione è subordinata alla cessione all'AC delle aree di proprietà esterne al comparto, da adibire a parco urbano delle mura.

Condizioni alla trasformazione

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Geologia/ idraulica:
Comparto 6_PDR1

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2 - 4	Fattibilità geologica 2 - 4	Classe e grado di sensibilità 1
Pericolosità sismica 2	Fattibilità sismica 2	
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	

Condizioni per la realizzazione

Nelle porzioni interessate dalla pericolosità 4 corrispondente alla **FG4** derivante quindi dal buffer da una scarpata attiva è vietato qualsiasi intervento.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

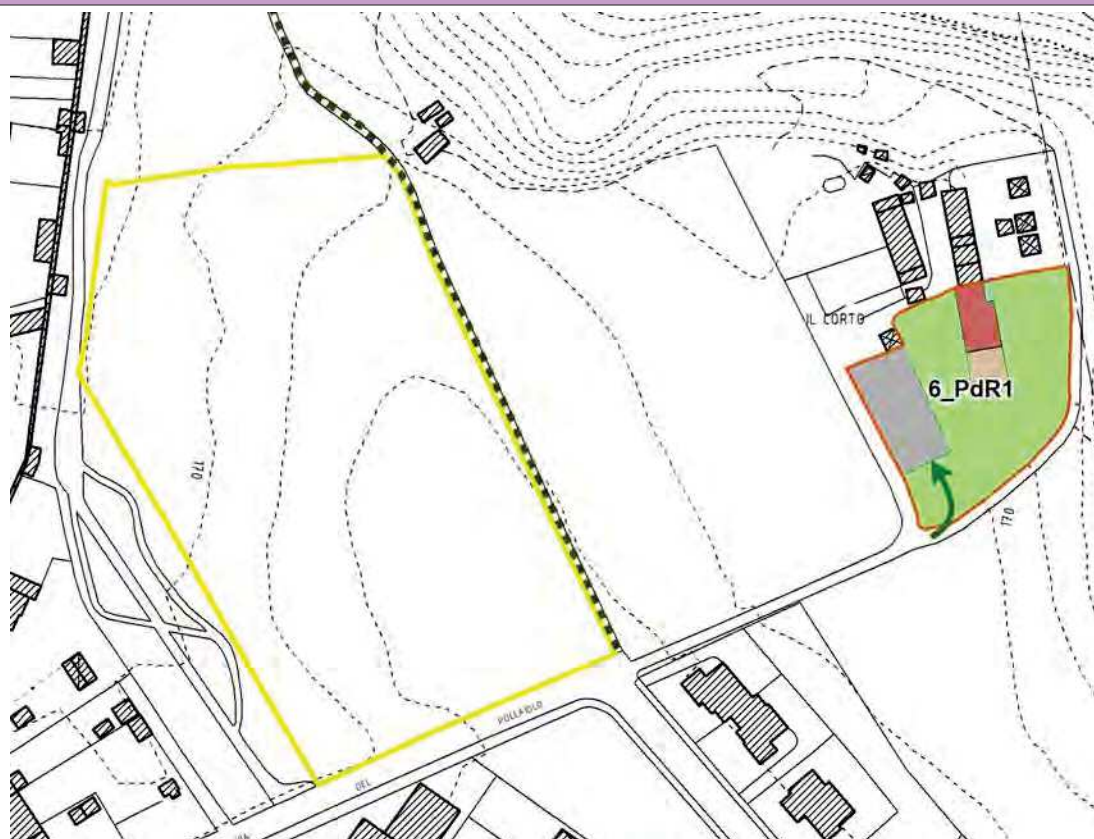
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI



COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO	
Ambiti di riqualificazione in territorio rurale	
Scheda Norma Comparto TR_PdR1 – Legno Infissi	
QUADRO CONOSCITIVO	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Sistema insediativo del territorio aperto – Aree di pertinenza degli edifici del territorio rurale
Descrizione dell'area	L'area corrisponde allo stabilimento artigianale Legno Infissi Casa srl, Il complesso edilizio, ubicato nelle vicinanze dell'insediamento di Pian dei Pesci ed accessibile dalla viabilità regionale SR2, si presenta incongruo per dimensioni, tipologia e caratteristiche costruttive rispetto al contesto ambientale e paesaggistico. Sono presenti tuttavia formazioni arboree al margine del comparto in grado di svolgere una importante mitigazione visiva delle strutture edilizie esistenti.
Superficie Territoriale	12826 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 3384 mq Volume esistente: 27840 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
PREVISIONI DI P.O.	
Obiettivi	Sostituzione edilizia della struttura esistente, con riconversione a funzioni compatibili con il contesto rurale.
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata.
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con decremento della SUL
Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero della SUL nella misura del 25% di quella esistente legittima (stimata in circa 3600 mq)
Standard Urbanistici	Deve essere garantita la dotazione di standard urbanistici in relazione alle destinazioni previste, eventualmente anche attraverso monetizzazione.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il Piano dovrà prevedere soluzioni progettuali in grado di inserirsi in modo coerente ed organico nel contesto rurale e paesaggistico, attraverso la riconfigurazione complessiva delle strutture edilizie esistenti, nell'ambito dell'area di pertinenza attualmente interessata dal complesso artigianale dismesso. Gli interventi edilizi dovranno essere accompagnati da un progetto di sistemazione complessiva delle aree scoperte, supportato da adeguate valutazioni paesaggistiche, che prevedano la qualificazione ed il potenziamento delle formazioni arboree esistenti al margine del comparto, con funzione di schermatura e mitigazione visiva rispetto al contesto. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.

Condizioni alla trasformazione

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Geologia/idraulica:
Comparto TR_PDR1

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 3	Classe e grado di sensibilità N.C.
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	

Condizioni per la realizzazione

In relazione alla **FG3** dovranno essere realizzate specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità degli eventuali fronti di scavo ai sensi della normativa vigente in materia. L'intervento è subordinato alla verifica di stabilità dell'intero versante a lungo termine (a monte e a valle dell'edificio); i parametri geotecnici per la verifica di stabilità dovranno essere ricavati attraverso idonee prove in sito quali ad esempio sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati.

In relazione alla **FS3** in fase di progettazione degli interventi in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



<p align="center">COMUNE DI POGGIBONSI</p> <p align="center">PIANO OPERATIVO</p>	
<p align="center">Polarità esterne al territorio urbanizzato</p>	
<p>Scheda Norma Comparto TR_1 - Riqualificazione Impianti bituminosi Ex Masini Loc. Campotatti</p>	
<p align="center">QUADRO CONOSCITIVO</p>	
Superficie Territoriale	ST: 18143 mq
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Inquadramento PS	Sistema del Territorio rurale- 3 - Sub-sistema della valle del Carfini
<p align="center">PREVISIONI DI P.O.</p>	
Obiettivi	Riqualificazione ambientale dell'area occupata dall'impianto dismesso conglomerati bituminosi Ex Masini
Strumento di attuazione	Piano Attuativo convenzionato
Funzioni ammesse	Servizi a carattere privato, attività sportivo-ricreative e per il tempo libero, orti sociali. Sono ammessi anche impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle linee guida contenute nel PIT-PPR.
Interventi ammessi	Realizzazione delle strutture di servizio alle attività, fino ad un massimo di 330 mq di SUL, previa demolizione delle strutture esistenti. In alternativa alla realizzazione di strutture in loco, è ammessa la possibilità di trasferimento totale o parziale della SUL con relative premialità all'interno di comparti edificatori individuati dal P.O. nel territorio urbanizzato, secondo le modalità e le procedure specificatamente definite dalla disciplina di P.O. e comunque nel rispetto dei parametri stabiliti dalla normativa regionale.
Standard Urbanistici	Dovranno essere previste dotazioni di standard in relazione alle attività insediate ad ai relativi livelli di fruizione previsti, nel rispetto delle normative vigenti
Orientamenti per la progettazione	L'intervento dovrà inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico, prevedendo sistemazioni coerenti con i caratteri rurale dell'ambito, con particolare attenzione alla fascia lungo il corso d'acqua a sud del comparto. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di strutture di servizio di altezza non superiore ad un piano fuori terra.
Condizioni alla trasformazione e fattibilità degli interventi	<p>In occasione della riqualificazione ambientale e/o del trasferimento delle attività produttive, si evidenzia l'opportunità di individuare regole volte a rispondere agli "Indirizzi per le politiche" - elaborato 5 della scheda d'ambito 9 "Val d'Elsa" del PPR- di cui si riporta un estratto significativo per i contesto:</p> <p><i>"- avviare azioni e misure volte a ridurre il rischio idraulico, limitando l'espansione degli insediamenti e l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli nelle aree di fondovalle;</i></p> <p><i>-prevedere una gestione delle fasce riparia/i finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione riparia/e;</i></p> <p><i>-favorire il recupero e la valorizzazione del ruolo connettivo dei corpi idrici (Staggia e Riotorto) come corridoi ecologici multifunzionali, assicurando la continuità tra le aree agricole e naturali perfluviali e promuovendo forme sostenibili di fruizione delle rive (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi), promuovendo progetti di recupero dei manufatti storico-</i></p>

testimonialiali legati alla risorsa idrica (mulini, opifici)."

Si suggerisce inoltre di individuare regole volte a concorrere al perseguimento dell'Obbiettivo 1 dell'elaborato 6 - "Disciplina d'uso" - della scheda d'ambito 9 "Val d'Elsa" del PPR: *"Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commercia/e) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale", attraverso la messa in opera di azioni coerenti con le direttive correlate e gli orientamenti indicati:*

*"-favorire la continuità delle aree agricole e naturali periferuviali:
-favorire forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi); valorizzare le testimonianze storico-culturali legate alla risorsa idrica (mulini, opifici, canali di derivazione) e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume.
- tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle [..] salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche".*

Tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva bonifica e sistemazione ambientale dell'area, nonché al rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni derivanti dalla VAS e dagli studi geologico idraulici.

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Geologia/idraulica:
Comparto TR_1

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2
Pericolosità sismica -	Fattibilità sismica -	
Pericolosità idraulica 1 - 2 - 3 - 4	Fattibilità idraulica 2 - 4	

Condizioni per la realizzazione

In relazione alla **FI4** il comparto è soltanto lambito da aree a pericolosità idraulica I.3 e I.4. Sono consentite tutte le trasformazioni a esclusione di quelle previste nelle porzioni di sovrapposizione con le aree I.3 e I.4.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



COMUNE DI POGGIBONSI			
PIANO OPERATIVO			
Polarità esterne al territorio urbanizzato			
Scheda Norma Comparto TR_2 - Impianti Sportivi Loc. Maltraverso			
QUADRO CONOSCITIVO			
Superficie Territoriale	ST: 42901 mq		
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 142 comma 1 lettera g: Bosco (a margine del comparto)		
Inquadramento PS	Sistema del Territorio rurale- 5-Sub-sistema della valle dello Staggia		
PREVISIONI DI P.O.			
Obiettivi	Potenziamento e riqualificazione degli spazi e delle strutture esistenti, anche attraverso eventuali ampliamenti coerenti con i caratteri paesaggistici del contesto.		
Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato		
Funzioni ammesse	Sportive/Ricreative e servizi correlati		
Interventi ammessi	Ampliamento delle strutture e degli impianti sportivi esistenti in adeguamento alle normative di settore. Nuova edificazione di strutture ed impianti per una SUL massima di 200 mq.		
Standard Urbanistici	Parcheggi convenzionati commisurati ai livelli di fruizione previsti		
Orientamenti per la progettazione	Gli interventi sono subordinati alla formazione di un progetto unitario di riqualificazione dell’area, che individui le strutture e gli impianti oggetto di adeguamento/ampliamento, nonché le eventuali nuove superfici da realizzare. Particolare attenzione dovrà essere posta all’ubicazione delle nuove strutture, in coerenza con i caratteri rurali del territorio e nel rispetto delle visuali paesaggistiche. Dovranno essere mantenute opportune distanze di rispetto dalla vegetazione boscata a margine del comparto.		
Condizioni alla trasformazione e fattibilità degli interventi	Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni derivanti dalla VAS e dagli studi geologico idraulici. Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma		
	Geologia/idraulica: Comparto TR_2		
	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
	Pericolosità geologica 2 – 3 – 4	Fattibilità geologica 2 - 4	Classe e grado di sensibilità 2 – 3 - 4
	Pericolosità sismica 2	Fattibilità sismica 2	
	Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	
Condizioni per la realizzazione			
Nelle porzioni interessate dalla pericolosità 4 corrispondente alla FG4 derivante da una scarpata attiva è vietato qualsiasi intervento. Gli edifici dovranno essere realizzati almeno a 20 m di distanza dalla scarpata presente a nord.			

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



COMUNE DI POGGIBONSI			
PIANO OPERATIVO			
Polarità esterne al territorio urbanizzato			
Scheda Norma Comparto TR_3 - Club ippico l'Agrifoglio in Loc. La Caduta			
QUADRO CONOSCITIVO			
Superficie Territoriale	ST: 27165 mq		
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno		
Inquadramento PS	Sistema del Territorio rurale- 5-Sub-sistema della valle dello Staggia		
PREVISIONI DI P.O.			
Obiettivi	Potenziamento e riqualificazione degli spazi e delle strutture esistenti, anche attraverso eventuali ampliamenti coerenti con i caratteri paesaggistici del contesto. Valorizzazione delle relazioni funzionali con il vicino percorso della via Francigena.		
Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato		
Funzioni ammesse	Sportive/Ricreative e servizi correlati		
Interventi ammessi	Sono ammessi interventi di adeguamento e riqualificazione delle strutture esistenti. E' ammessa la realizzazione di una struttura coperta rimovibile per attività ippiche invernali, della superficie massima di mq 600.		
Standard Urbanistici	Parcheggi convenzionati commisurati ai livelli di fruizione previsti		
Orientamenti per la progettazione	L'intervento dovrà essere ubicato in adiacenza alla strutture esistenti, previa riqualificazione complessiva dell'area, comprensiva di sistemazioni a verde coerenti con i caratteri rurali del contesto, con funzione di mitigazione paesaggistica		
Condizioni alla trasformazione e fattibilità degli interventi	Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni derivanti dalla VAS e dagli studi geologico idraulici. Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma		
	Geologia/idraulica: Comparto TR_3		
	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1 - 2
	Pericolosità sismica 2	Fattibilità sismica -	
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1		

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



COMUNE DI POGGIBONSI															
PIANO OPERATIVO															
Polarità esterne al territorio urbanizzato															
Scheda Norma Comparto TR_4 - Avio-superficie Loc. Piana di Fontana															
QUADRO CONOSCITIVO															
Superficie Territoriale	ST: 10595 mq														
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno														
Inquadramento PS	Sistema del Territorio rurale- 6-Sub-sistema di Maltraverso- S. Antonio														
PREVISIONI DI P.O.															
Obiettivi	Valorizzazione dell'avio-superficie autorizzata ENAC														
Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato														
Funzioni ammesse	Ricreative /Sportive e servizi correlati														
Interventi ammessi	<p>E' consentita la realizzazione di una struttura per rimessaggio aereomodelli ed attrezzature collegate, per una Sul massima di 60 mq, per una altezza non superiore a 4 m</p> <p>La convezione dovrà prevedere la rimozione dei manufatti ed il ripristino dell'area al termine del periodo previsto dalla convenzione.</p>														
Standard Urbanistici	Parcheggi convenzionati commisurati ai livelli di fruizione previsti														
Orientamenti per la progettazione	<p>L'intervento dovrà essere correttamente inserito nel contesto paesaggistico, prevedendo una struttura che sia di semplice impianto e realizzata in materiali leggeri. Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area coerente con i caratteri rurali all'intorno, mediante utilizzo di materiali permeabili, piantumazioni di arbusti e/o siepi con funzione di schermatura e connessione alla rete ecologica. La struttura di servizio dovrà essere ubicata in prossimità del parcheggio, lungo il margine est del comparto.</p>														
Condizioni alla trasformazione e fattibilità degli interventi	<p>Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni derivanti dalla VAS e dagli studi geologico idraulici.</p> <p>Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto TR_4</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pericolosità</th> <th>Fattibilità</th> <th>Tutela degli acquiferi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pericolosità geologica 2</td> <td>Fattibilità geologica 2</td> <td>Classe e grado di sensibilità 1</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica -</td> <td>Fattibilità sismica -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pericolosità idraulica 1</td> <td>Fattibilità idraulica 1</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1	Pericolosità sismica -	Fattibilità sismica -		Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi													
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1													
Pericolosità sismica -	Fattibilità sismica -														
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1														

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



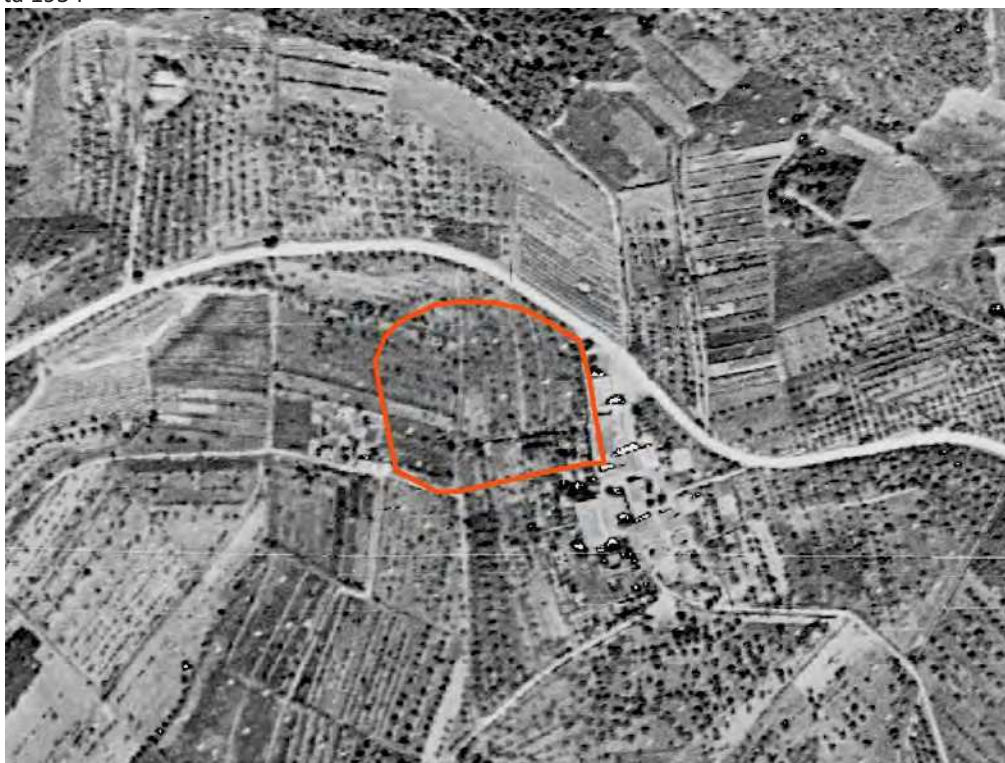
Ortofotocarta 2013



COMUNE DI POGGIBONSI			
PIANO OPERATIVO			
Ambiti di riqualificazione in territorio rurale			
Scheda Norma Comparto TR_5 – Cantina Loc. Gaggiano			
QUADRO CONOSCITIVO			
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno		
Altri vincoli sovraordinati	Vincolo idrogeologico		
Inquadramento PS	Sistema del Territorio rurale 2 – Sub-sistema dei crinali a pettine BSA 019 (cfr PTCP)		
Descrizione dell’area	Lo Stabilimento, anni ‘70 circondato da vigne, è ubicato in territorio rurale in prossimità della strada SS429. Si trova nel BSA 019 in stretta relazione con il borgo rurale di antica formazione.		
Superficie Territoriale	ST: 14838 mq		
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. esistente: 5924 mq Volume esistente: non rilevabile La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.		
PREVISIONI DI P.O.			
Obiettivi	Mantenimento ed eventuale potenziamento della realtà aziendale vinicola di produzione affinamento e imbottigliamento		
Strumento di attuazione	Intervento diretto convenzionato		
Funzioni ammesse	Produttivo in relazione alle funzioni in atto		
Interventi ammessi	Fino alla sostituzione edilizia con ampliamento		
Parametri urbanistici e dimensionamento	L’ampliamento è consentito nei limiti massimi di ulteriori mq.1.000 di superficie coperta e di mc. 10.000 di nuovo volume, con altezze che non potranno superare le massime degli edifici esistenti.		
Standard Urbanistici			
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	L’intervento di ampliamento deve essere posizionato in contiguità con il perimetro dell’attuale edificio-cantine e, comunque, all’interno dell’area di pertinenza indicata nella scheda grafica. Il progetto di ampliamento deve contenere interventi di mitigazione ambientale, fra cui quello di inerbimento delle coperture. Il progetto dovrà essere corredato di specifiche analisi paesaggistiche nel rispetto dei criteri di cui all’art. 55 delle NTA e all’art. 13.14 del PTCP.		
Condizioni alla trasformazione e fattibilità degli interventi	Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma Geologia/ idraulica: Comparto TR5		
	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3
	Pericolosità sismica -	Fattibilità sismica -	
	Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO

Aree per attività estrattive

Scheda Norma AE_1-Cava Lisoia

QUADRO CONOSCITIVO

Superficie Territoriale	ST: 12950 mq
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Inquadramento PS	Sistema del Territorio rurale- 6- Sub-sistema Maltraverso Sant'Antonio

PREVISIONI DI P.O.

Interventi ammessi	<p>Descrizione geologica: Cava ubicata nelle sabbie plioceniche.</p> <p>Metodo di coltivazione: Coltivazione dall'alto, adeguando il nuovo profilo morfologico a condizioni di sicurezza e lasciando lo stesso già nelle condizioni di sistemazione finale.</p> <p>Prescrizioni: I limiti di coltivazione planimetrici ed altimetrici sono quelli indicati. Verifica sistematica della stabilità dei fronti di scavo e del profilo finale.</p> <p>Il rilascio delle nuove Autorizzazioni è subordinato alla verifica della regolarità delle coltivazioni di cava già effettuate e del rispetto delle obbligazioni assunte in sede di rilascio delle Autorizzazioni già rilasciate.</p> <p>Elementi per il ripristino: Ripiantumazione dei gradoni a partire dall'alto con essenze forestali tipiche della zona. Le pareti verticali dei gradoni dovranno essere lasciate intatte a testimonianza della escavazione. Nella parte pianeggiante del piazzale di fondo dovrà essere reimpiantato il bosco.</p> <p>Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto, ad eccezione di un frantoio primario. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.</p>
---------------------------	---

Condizioni alla trasformazione e fattibilità degli interventi

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma
Geologia/idraulica:
Comparto AE_1

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2 – 3 - 4	Fattibilità geologica 3 - 4	Classe e grado di sensibilità 3
Pericolosità sismica -	Fattibilità sismica -	
Pericolosità idraulica 1 - 3	Fattibilità idraulica 1	

Condizioni per la realizzazione

Le aree estrattive sono state classificate in **FG3**. In relazione alla **FG4** derivante dalla presenza di una frana di scivolamento attiva, il progetto di coltivazione dovrà studiare il movimento franoso e prevedere la sua sistemazione attraverso attente indagini geognostiche e verifiche di stabilità del versante nella fase della sistemazione finale da eseguire ai sensi della normativa vigente in materia.

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO

Aree per attività estrattive

Scheda Norma AE_2- Cava Villore

QUADRO CONOSCITIVO

Superficie Territoriale	ST: 189.500 mq
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Inquadramento PS	Sistema del Territorio rurale- 2 – Sub-sistema dei crinali a pettine

PREVISIONI DI P.O.

Interventi ammessi	<p>Descrizione geologica: Cava ubicata nei depositi argillosi del Pliocene con al letto conglomerati lacustri del Miocene.</p> <p>Metodo di coltivazione: Asporto ed accantonamento del suolo. Asporto delle lenti di sabbia e ghiaia. Coltivazione dell'argilla con spianamenti orizzontali/inclinati fino a raccordarsi alla quota del Borro Strolla. Verifica costante della stabilità del fronte. Possibilità di maturazione e stoccaggio dei materiali in sito all'interno del perimetro dell'area estrattiva anche al coperto.</p> <p>Prescrizioni: Rimodellamento della scarpata di monte fino ad ottenere un angolo di declivio compatibile con la stabilità dello stesso. Gli eventuali materiali ghiaiosi scartati dovranno essere ricollocati nel mercato degli inerti. Dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione delle acque superficiali onde evitare il ruscellamento.</p> <p>Il rilascio delle nuove Autorizzazioni è subordinato alla verifica della regolarità delle coltivazioni di cava già effettuate e del rispetto delle obbligazioni assunte in sede di rilascio delle Autorizzazioni già rilasciate.</p> <p>Elementi per il ripristino: Rimozione dei cumoli di scarto e rimodellamento dell'area, riporto del suolo accantonato in precedenza e riuso agricolo.</p> <p>Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.</p>
---------------------------	---

Condizioni alla trasformazione e fattibilità degli interventi

Cfr V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Geologia/idraulica:

Comparto AE_2

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2 – 4	Fattibilità geologica 3 - 4	Classe e grado di sensibilità 2 - 3
Pericolosità sismica -	Fattibilità sismica -	
Pericolosità idraulica 1 – 2 - 3	Fattibilità idraulica 1	

Condizioni per la realizzazione

Le aree estrattive sono state classificate in **FG3**. In relazione alla **FG4** derivante dalla presenza di una franosità diffusa e da una frana di scivolamento quiescente il progetto di coltivazione dovrà studiare il movimento franoso e prevedere la sua sistemazione attraverso attente indagini geognostiche e verifiche di stabilità del versante nella fase della sistemazione finale ai sensi della normativa vigente in materia.

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

