

COMUNE DI POGGIBONSI**PIANO OPERATIVO****Ambiti di riqualificazione urbana****U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_RS1 – Edilizia sociale-Via Aldo Moro****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: “[...] <i>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</i> ”
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 dotazioni territoriali (parcheggi, verde pubblico e strada); attrezzature pubbliche e servizi collettivi, Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Assieme al comparto 1_S1 assolverà al ruolo di centralità urbana e dicompletamento della zona residenziale di Filetto. Il comparto 1_S1 oggetto di intervento è ubicato tra via Aldo Moro e l'argine del torrente Staggia, in adiacenza al complesso scolastico Leonardo da Vinci. Tale comparto è stato candidato: <ul style="list-style-type: none">• nel 2021, nell'ambito del progetto territoriale "GreenERS" per il Bando ministeriale PINQuA con altri Comune dell'Alta Valdelsa;• nel 2022, quale Azione della Strategia Territoriale, denominata "ABCura", strategia promossa dal Comune di Poggibonsi e ammessa al finanziamento da parte di Regione Toscana per la

	nuova stagione di programmazione PR FESR 2021-2027.
Superficie Territoriale	7.324,5 mq di cui 5.534 mq di Superficie Fondiaria e 1.790,5 mq per le dotazioni territoriali (strada, parcheggi e verde di ringrosso arginale).
Consistenza patrimonio edilizio esistente	-
PREVISIONI DI P.O.	
Obiettivi	<p>Realizzazione di un complesso residenziale sociale e di strutture socio-assistenziali pubbliche.</p> <p>L'intervento è finalizzato alla promozione di progettualità integrate per il social housing e la qualità dell'abitare attraverso la promozione della mixità funzionale e la rigenerazione urbana intesa quale riqualificazione, riorganizzazione ed incremento del patrimonio destinato all'edilizia sociale e alle strutture socio assistenziali presenti nel territorio.</p> <p>La scheda comparto prevede la realizzazione di un complesso di strutture atte ad accogliere ed accompagnare adulti e diversamente abili di varie età ed in diverse situazioni familiari.</p> <p>Aggiornamento 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 di opera pubblica
Funzioni ammesse	<p>Strutture socio assistenziali d'area, comprese forme innovative di Residenza Sociale pubblica.</p> <p>Con la realizzazione del comparto si vuole erogare prestazioni socio assistenziali e di integrazione sociale per l'accoglienza di soggetti fragili, non autosufficienti e diversamente abili, anche con necessità di assistenza di media e alta intensità.</p> <p>Al Piano terra si prevede la realizzazione di una RSD, completa di spazi per i servizi e per le attività comuni ad essi legati, oltre a un Centro Diurno collettivo, con laboratori destinati ad attività di tipo lavorativo e ricreativo per gli ospiti interni delle strutture residenziali e per fruitori esterni.</p> <p>Ai piani superiori sono collocate le residenze sociali (appartamenti di Social Housing per l'emergenza abitativa e il Nucleo residenziale protetto Dopo di Noi, struttura finalizzata alla coabitazione e a favorire l'autonomia di persone disabili).</p>
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie Edificabile (SE) massima di cui: <ul style="list-style-type: none"> - 1.500 mq per servizi socio assistenziali al piano terra; - 1.800 mq a destinazione residenziale sociale, compreso il Dopo di Noi, ai piani superiori; - SF circa 5.534 mq; - IC fino al 30% (SC max pari a 1.660 mq) - Piani fuori terra = max n. 4. - Parcheggi nel rispetto di quanti disposto dall'art. 41 sexies della LU 1150/1942 (ex L. 122/1989) <p>Al piano terra dovrà essere garantita la fruizione pubblica delle aree e al fine di garantire un certo grado mixità funzionale e integrazione con il contesto circostante potrà essere ammessa la realizzazione di una attività di somministrazione per una SE massima del 10% di quella precedentemente indicata per il PT.</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

Standard Urbanistici	<p>Tutte le altre aree comprese nel lotto saranno di proprietà pubblica, ad esclusione delle aree destinate ai parcheggi privati di cui all'art. 41 sexies della LU 1150/1942, per essere destinate a una o più delle seguenti funzioni: parcheggi pubblici, verde attrezzato, funzioni pubbliche o di pubblico interesse quali le strutture socio assistenziali d'area con volumetrie ulteriori rispetto a quelle residenziali previste.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>L'accesso all'area dell'ex comparto B45 del previgente RU, ora articolato nei due comparti 1_S1 e 1_RS1, 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>Il progetto delle opere di urbanizzazione a corredo dei due comparti dovrà tenere conto della fascia di circa 3 metri necessaria per la realizzazione delle opere di ringrosso arginale da parte del Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno (CBMV3), finalizzate alla messa in sicurezza dell'abitato di Poggibonsi e raccolti sotto un unico progetto PFTE denominato <i>"Intervento integrato di mitigazione del rischio idraulico da alluvioni e di recupero e valorizzazione ecosistemica nel tratto periurbano del Torrente Staggia in Comune di Poggibonsi"</i>.</p> <p>Caratteristiche tipologiche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paramenti esterni = Sono preferibili materiali che necessitano di manutenzione ridotta (mattoni faccia vista, pietra ecc.); <p>Sistemazioni esterne</p> <ul style="list-style-type: none"> - I parcheggi dovranno essere alberati in maniera che siano ombreggiati i posti auto e lungo il perimetro degli stessi dovrà essere realizzata una siepe informale mediante piantagione di specie arbustive e specie arboree; - Gli spazi esterni non dovranno essere recintati e dovranno essere progettati secondo un disegno unitario di sistemazione delle aree di pertinenza. - Il progetto dovrà rispettare quanto altro previsto dalla normativa vigente in materia, al fine di ridurre i potenziali impatti sull'ambiente. Dovranno essere adattate soluzioni tecniche progettuali che tengano conto della classificazione acustica di cui al PCCA vigente.
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 coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline); - 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 ocludendole 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;
- Sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica lungo il torrente Staggia anche attraverso l'inserimento di nuove siepi e fasce vegetazionali riparie.

L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. Tali 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.

Il sistema del verde e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra i comparti 1_S1 e 1_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 sistemazione a verde dovrà essere parte integrante e organica del disegno architettonico e urbanistico dell'area, che dovrà garantire per entrambi i 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 edili ed infrastrutturali, valorizzazione delle relazioni visive e funzionali con l'ambito fluviale ed il territorio rurale, riqualificazione dell'immagine urbana.

Per le pavimentazioni dovranno essere utilizzati materiali idonei a secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.

V.A.S.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano

l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

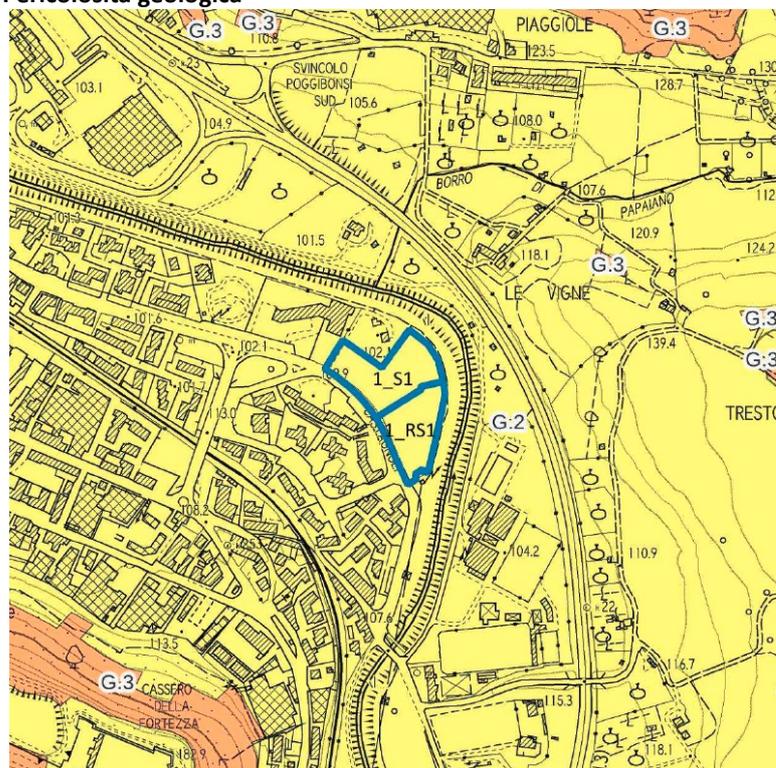
Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Geologia/idraulica/sismica:

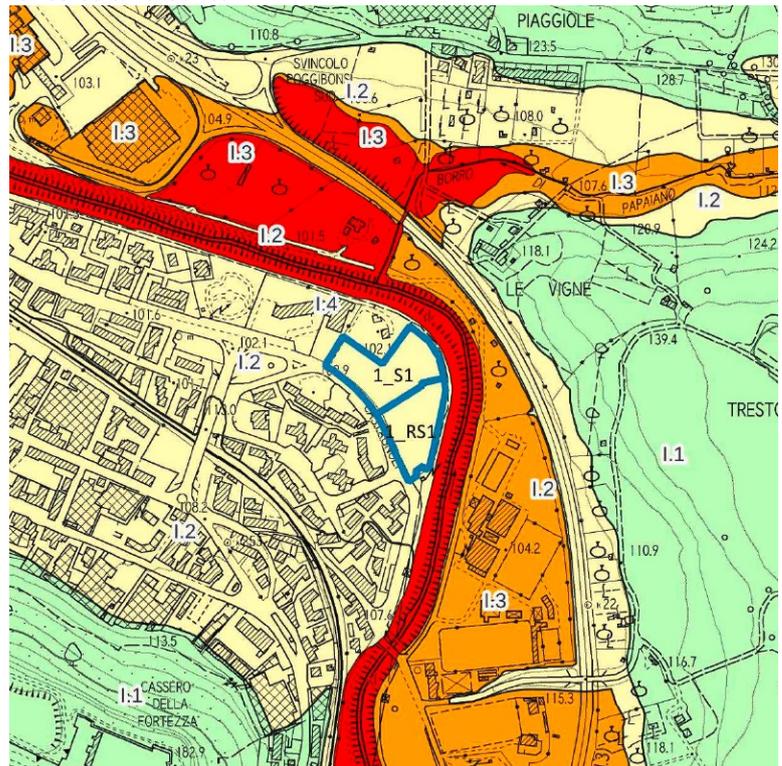
Comparto 1_RS1

	PS	PAI	PGRA
Geologica	2	2	-
Idraulica	2	-	1
Sismica	3	-	-

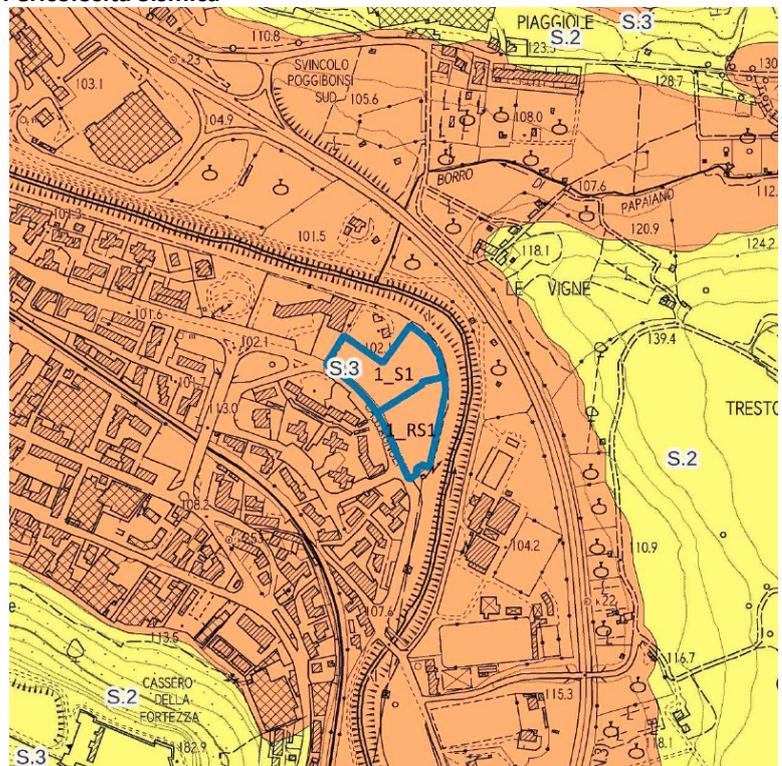
Pericolosità geologica



Pericolosità idraulica



Pericolosità Sismica



Condizioni per la realizzazione

Criteria di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Pericolosità geologica media G.2

In fase esecutiva il supporto geologico alla progettazione dell'intervento

dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e dalle puntuali valutazioni da svolgere in merito ai cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M.17.01.2018 (N.T.C.).

Criteria di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni

Pericolosità idraulica media I.2

La realizzazione dell'intervento non dovrà aggravare il rischio idraulico in altre aree. Nello specifico, dovrà essere mitigata il più possibile l'impermeabilizzazione delle aree senza aggravare il rischio idraulico, mediante la realizzazione di opportuni interventi finalizzati a garantire l'invarianza idraulica.

Criteria di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Pericolosità sismica elevata S.3

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, allo scopo di valutare la suscettibilità alla liquefazione, dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche; in caso fosse determinata la suscettibilità a liquefazione dovranno essere eseguite le opportune verifiche. La progettazione esecutiva dovrà essere supportata inoltre da specifiche analisi di risposta sismica locale basata su idonee indagini geofisiche.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

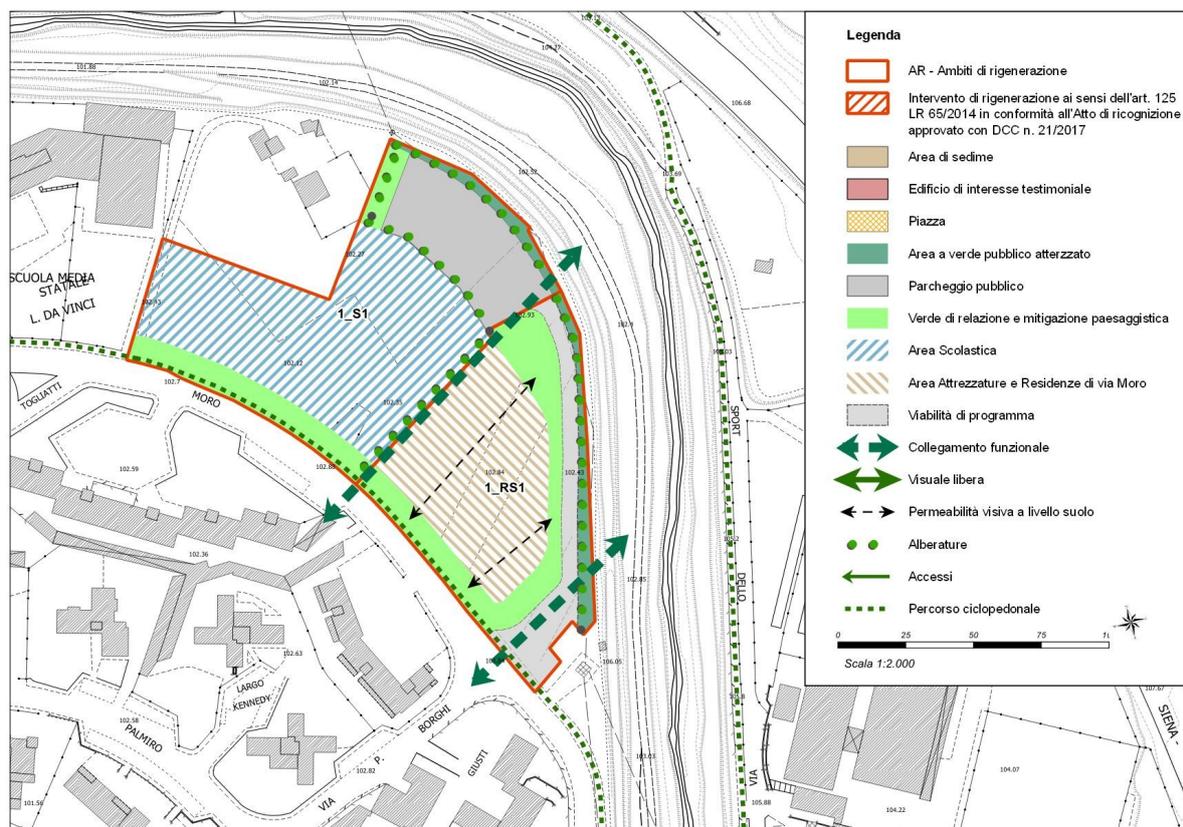
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2021



SCHEMA DIRETTORE



L'area di sedime per l'edificato del comparto 1_RS1 è campito in marrone rigato. Gli spazi al piano terra avranno una destinazione prettamente pedonale con l'integrazione di parti a verde e avranno un uso pubblico, al fine di garantire la permeabilità dei suoli e delle visuali così come indicato nello schema Direttore.

I due comparti 1_RS1 e 1_S1 prevedono una fascia di mitigazione (verde chiaro) lungo la viabilità principale all'interno della quale si prevede l'adeguamento del percorso ciclopedonale esistente su via Aldo Moro.

All'interno del sedime edilizio 1_RS1 e di detta fascia di mitigazione potranno essere reperiti i parcheggi pertinenziali, sempre nel rispetto dell'indice di permeabilità e dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia.

Sul retro dei due comparti è prevista una fascia di verde per la realizzazione delle opere di ringrosso arginale da parte del Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno (CBMV3), così come proposte nell'ambito del progetto denominato "Intervento integrato di mitigazione del rischio idraulico da alluvioni e di recupero e valorizzazione ecosistemica nel tratto periurbano del Torrente Staggia in Comune di Poggibonsi".

L'accesso carrabile all'area costituita dal polo scolastico (1_S1) e dal comparto 1_RS1 è sul retro in modo da rendere più sicura l'entrata/uscita degli alunni dalla scuola.

Gli spazi relativi alle Dotazioni Territoriali (verde e parcheggi) potranno essere riorganizzate nelle successive fasi di progettazione.



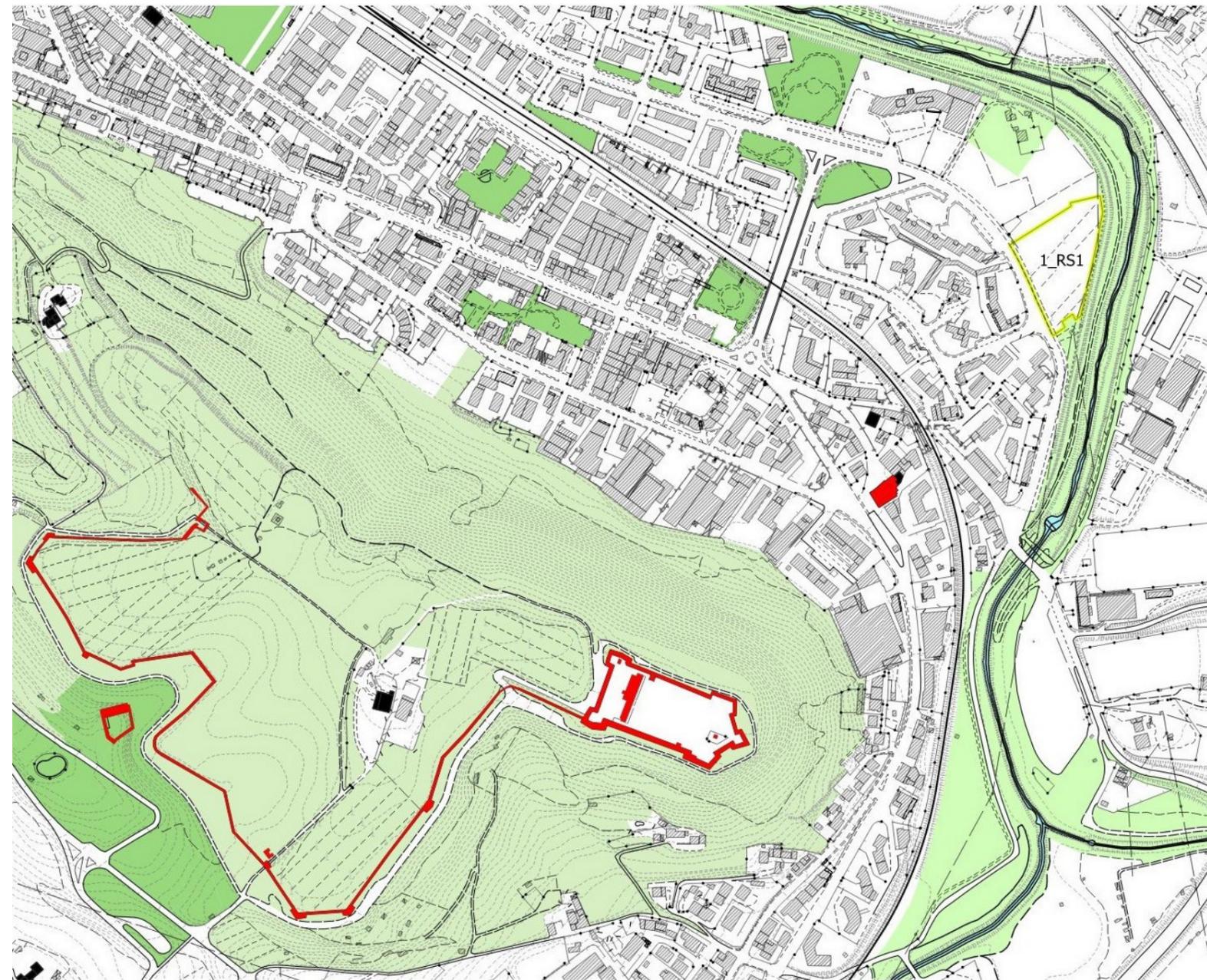
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_RS1 - Via Moro

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

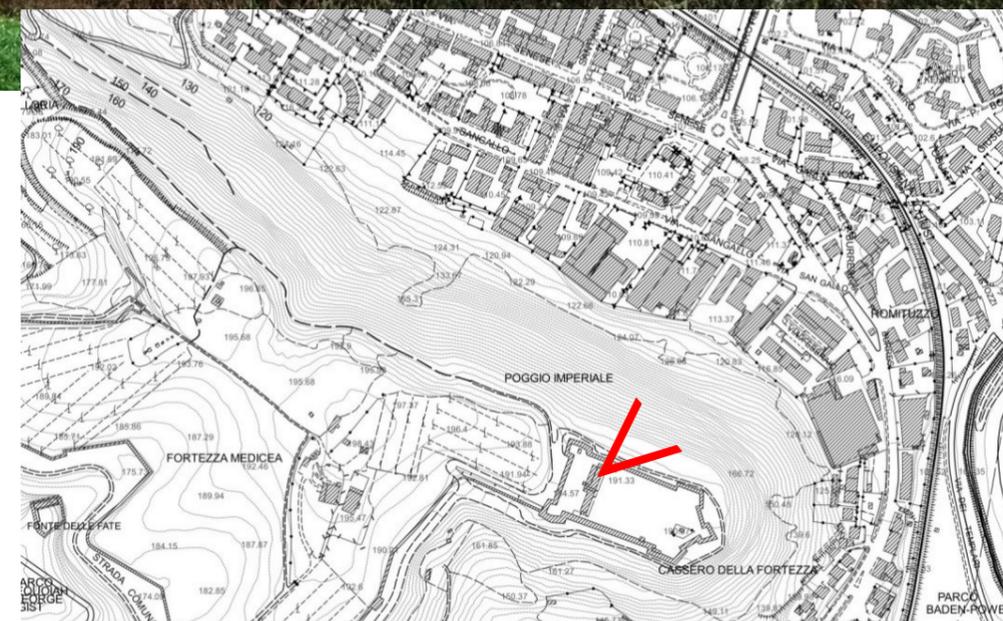


Ortofotocarta dell'area di comparto



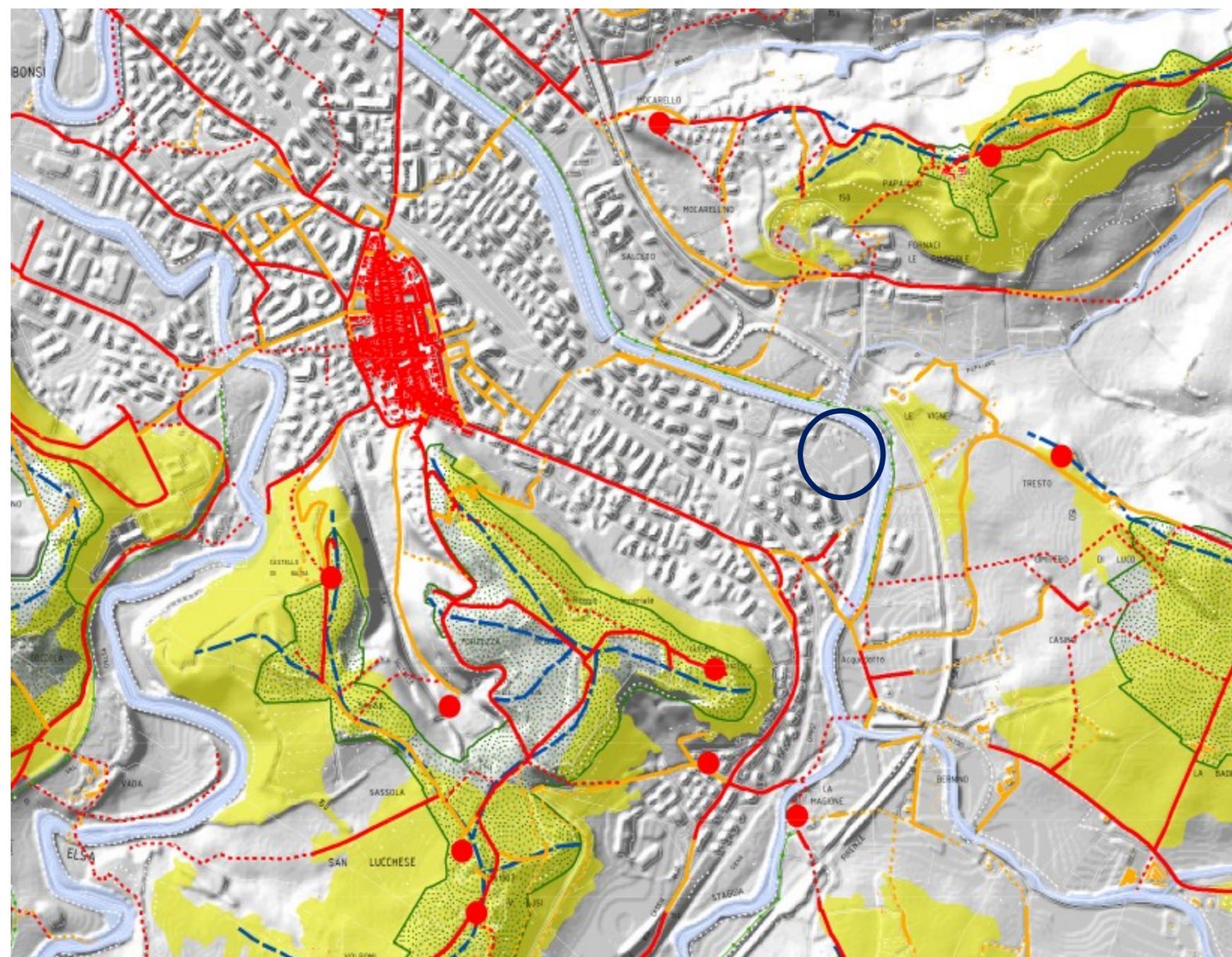
Documentazione fotografica





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

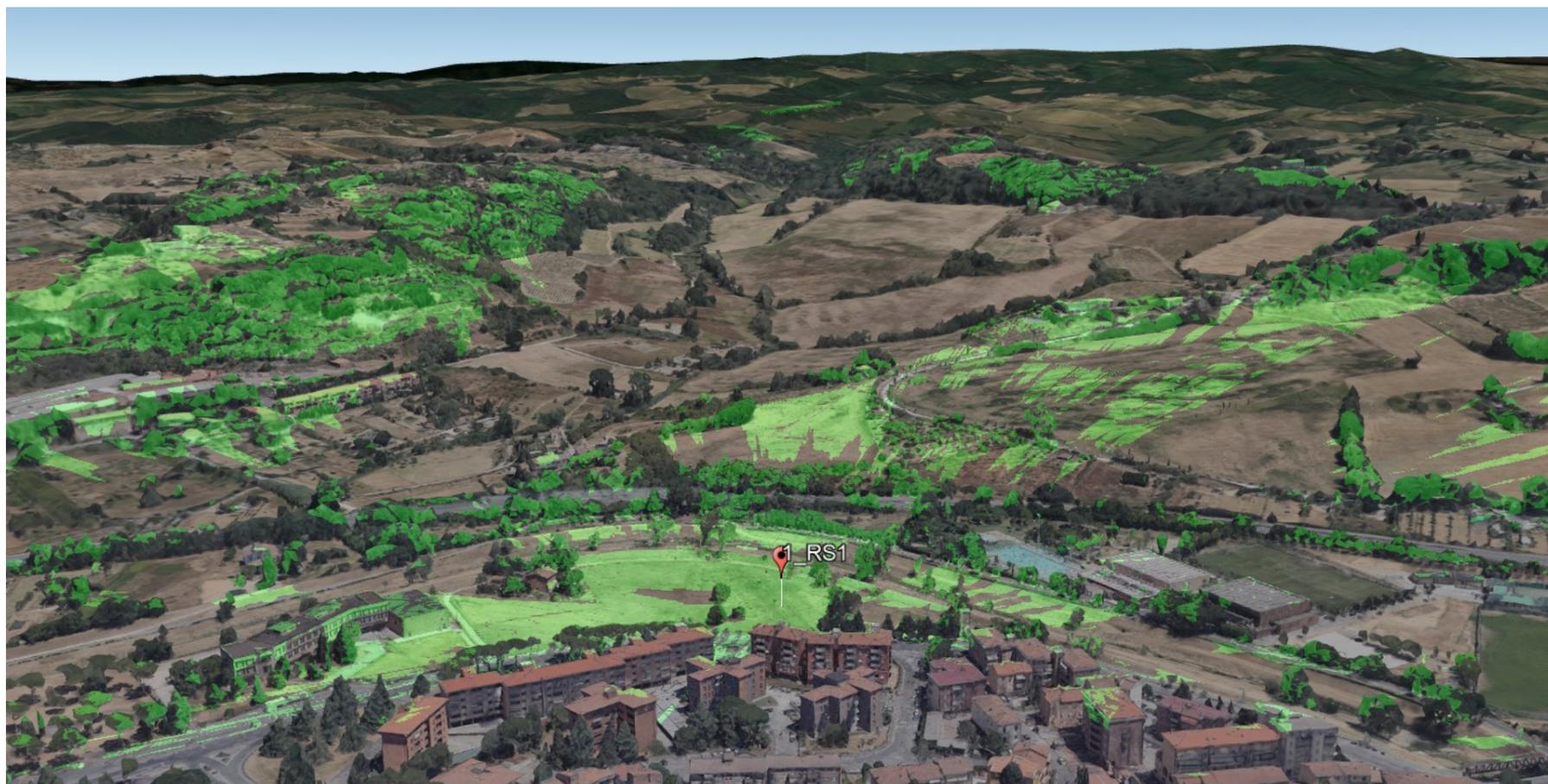
- Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici

- - - Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali

- Aree di maggiore intervisibilità

Verifica interscambibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)

Are 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





Comparto visibile



Comparto non visibile

Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma 1_RS1



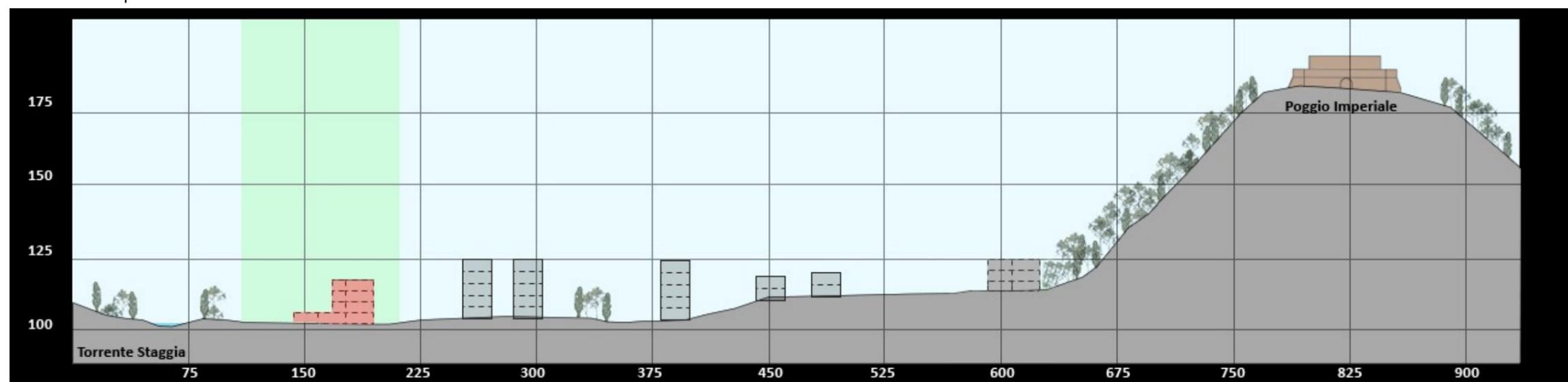
Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma 1_RS1



Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



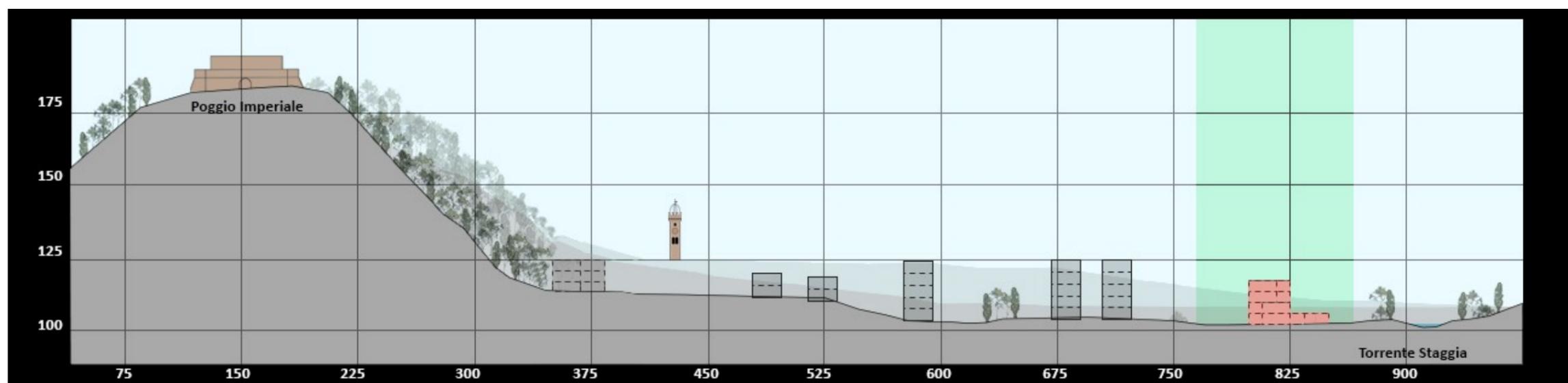
Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



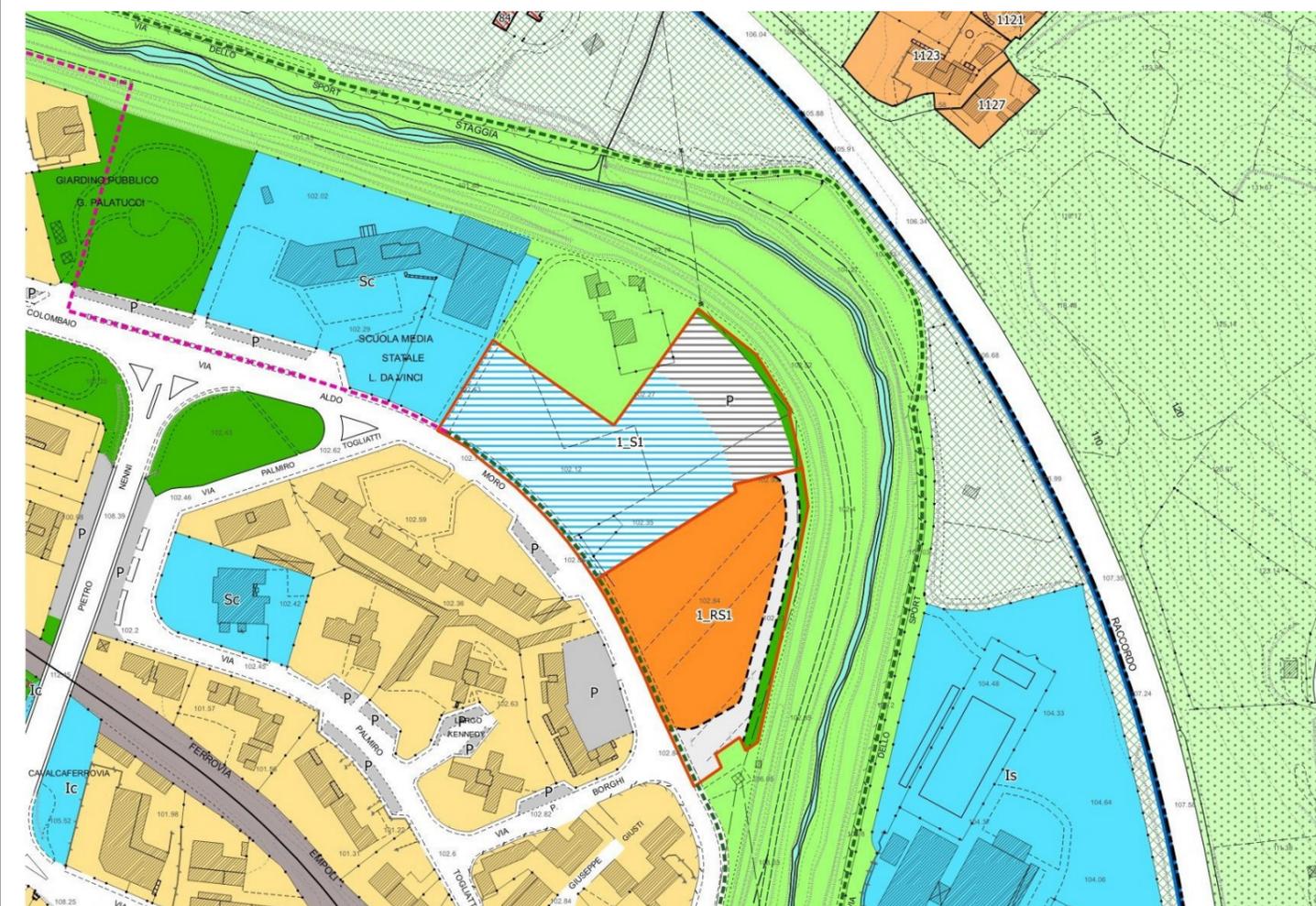
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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



Inquadramento Urbanistico - Scala 1:2000



Schema Direttore (su ortofotocarta) - 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 multipiano 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 e il nuovo polo scolastico di Via Aldo Moro con il fiume e gli interventi di miglioramento della fruizione ecologica, naturalistica degli argini di riva sinistra del Torrente Staggia, promossi dal Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno che va ad integrare l'infrastruttura verde esistente costituita dai percorsi lungo gli ambiti fluviali che attraversano l'abitato di Poggibonsi.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La progettazione delle aree a verde pubblico dei due comparti 1_RS1 e 1_S1 dovrebbe rivestire carattere unitario, poiché si tratta di spazi che, pur avendo limitate dimensioni, 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.