

**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: “[...] <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	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	1.872 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 1.022 mq Volume esistente: 5.171 mc

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 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	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. 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 SE). La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50 % della SE 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	Nuova costruzione previa demolizione. In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria

	<p>senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 61 co. 6 delle NTA di PO.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>It: 0,35 mq/mq, pari a 655 mq di SE</p> <p>Hmax: 3 piani fuori terra</p> <p>IC 35%</p> <p>La SE 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 ST, 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>V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:</p>

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:

Comparto 1_AR18

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

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



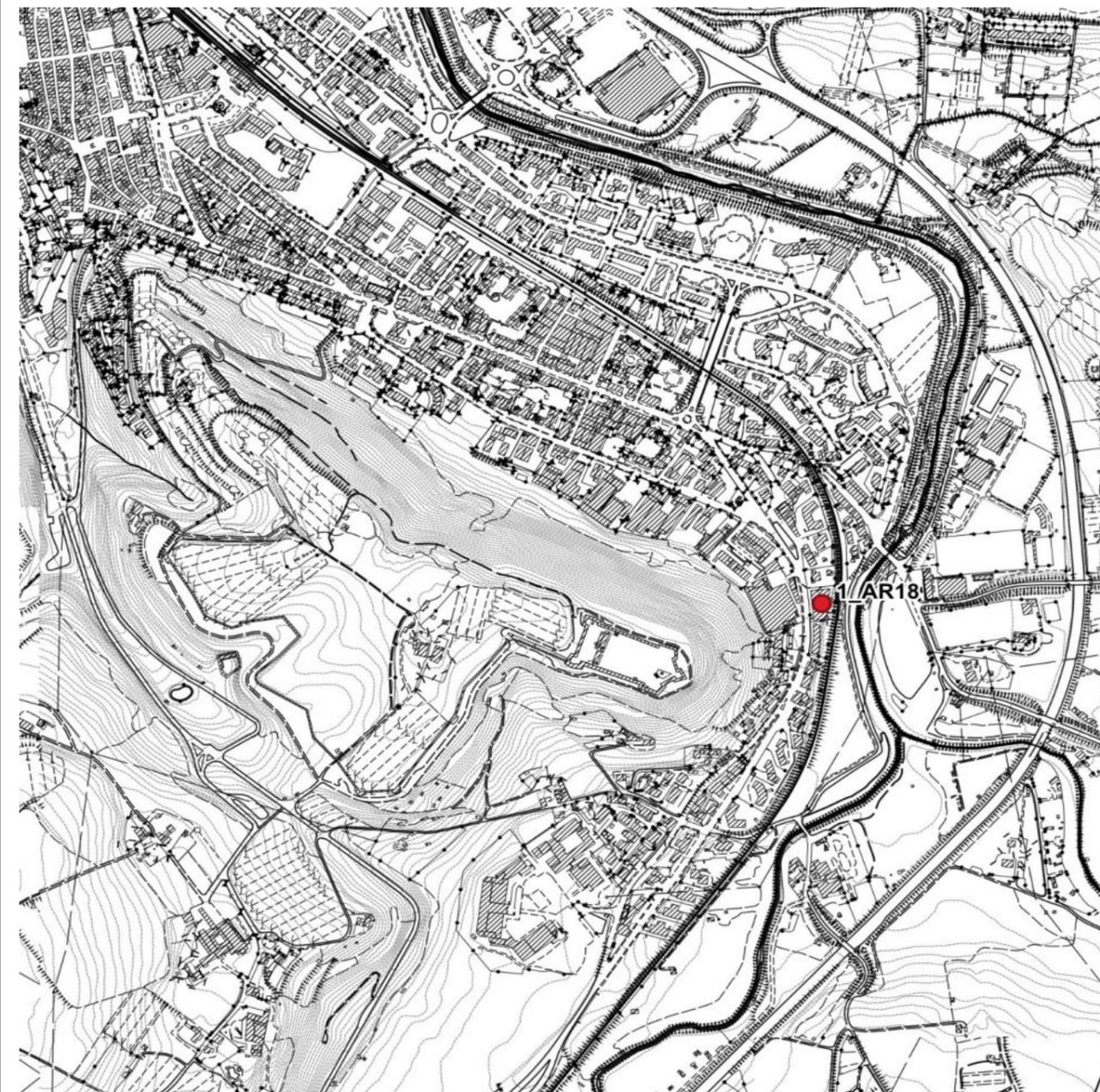
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



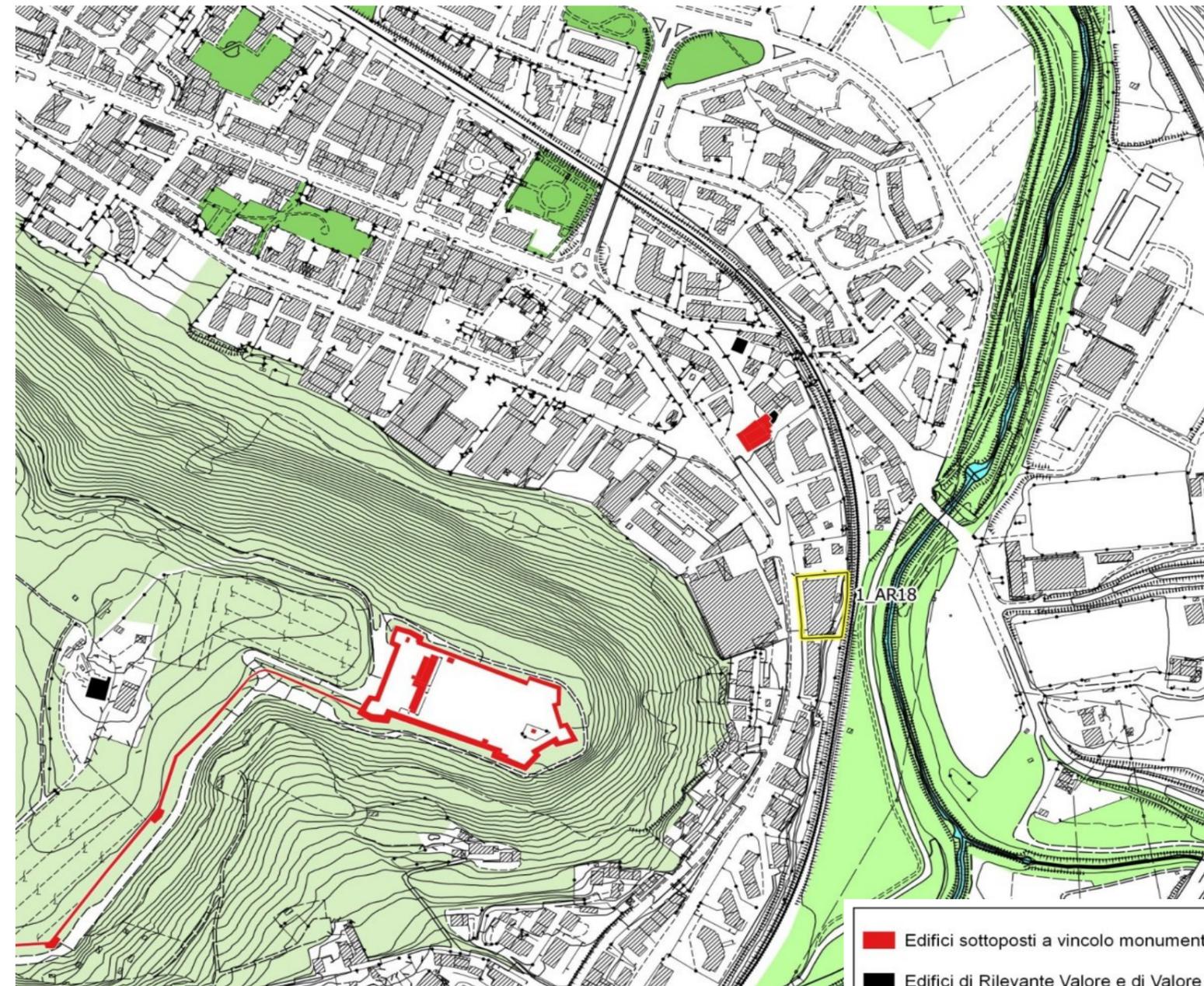
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.18 - Via Senese

Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto

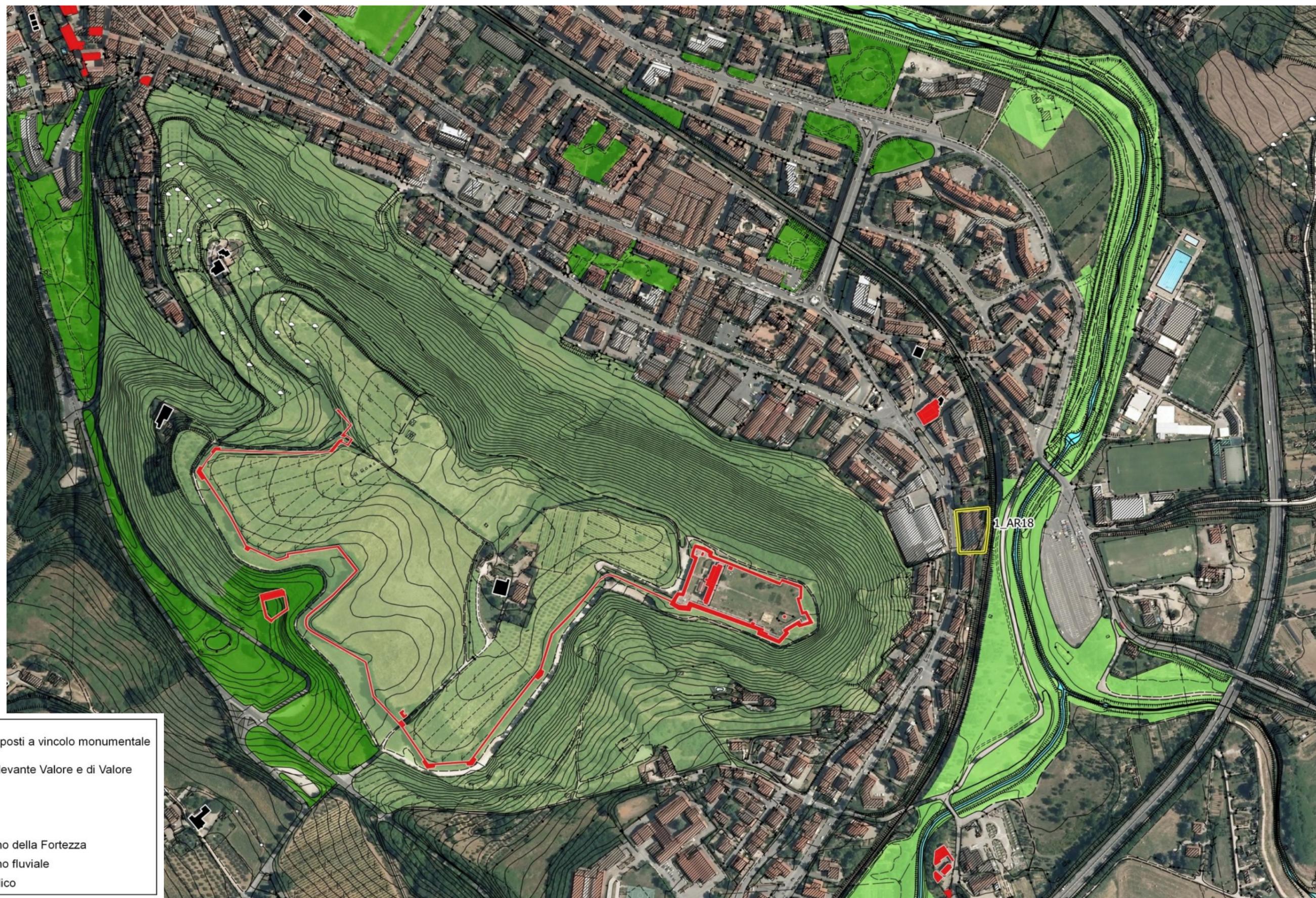


Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- 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



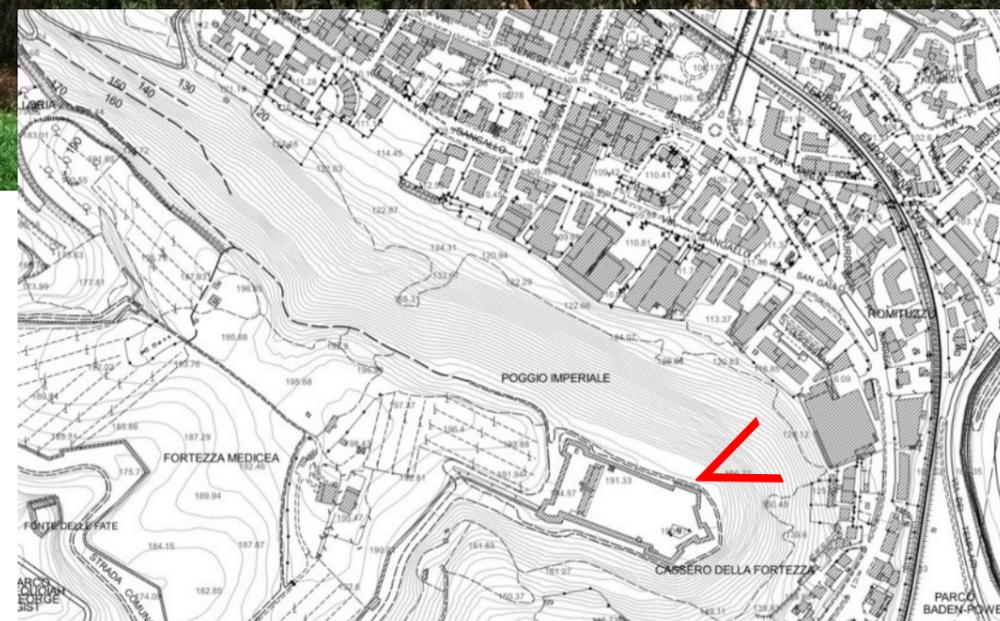
Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

Documentazione fotografica

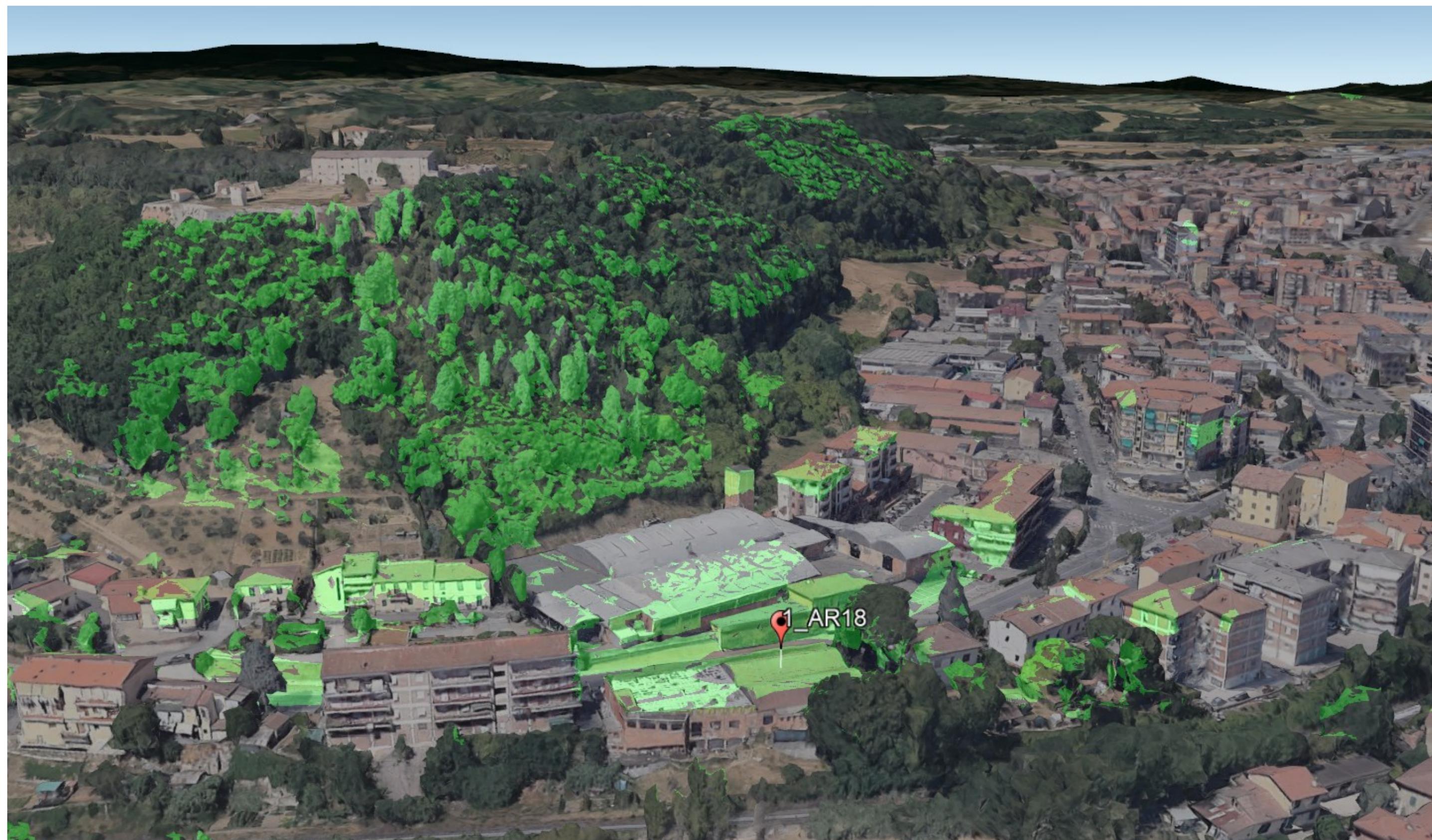




Verifica intersibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



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

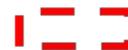


Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto





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





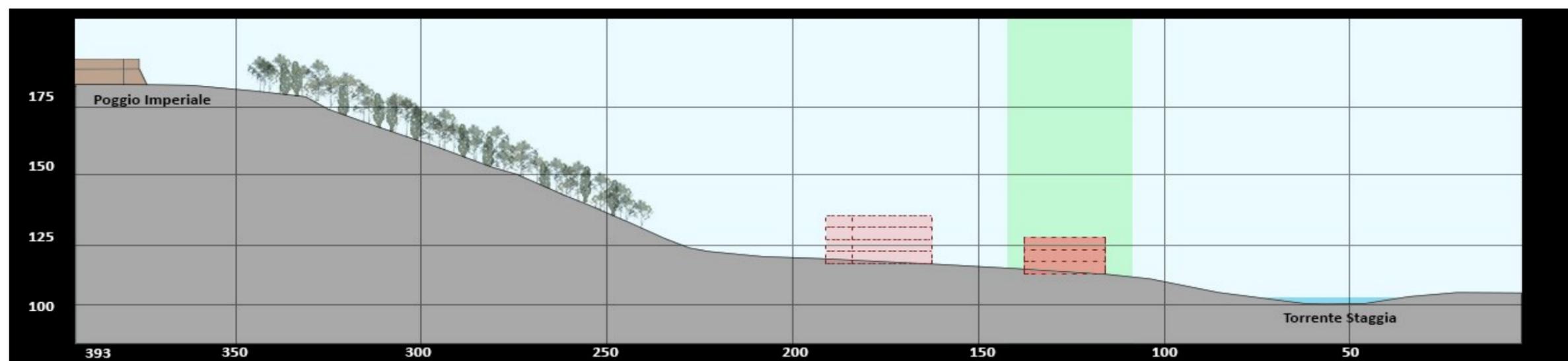
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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

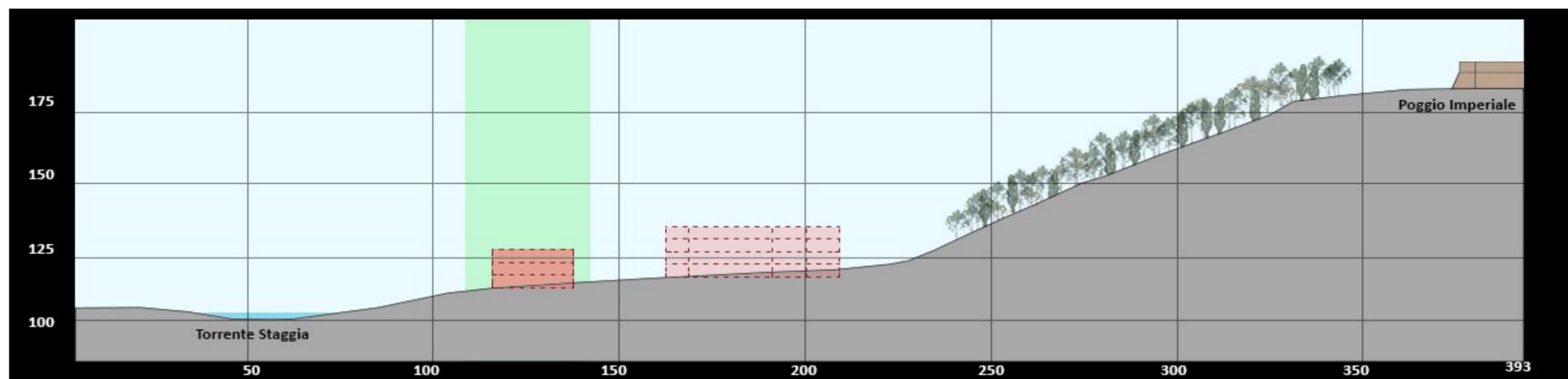
Sezione ambientale B-B' del comparto e del contesto



Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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 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.