

**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: “[...] <i>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</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 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	2.780 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 2.289mq Volume esistente: 10.746mc

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 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 commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % 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 senza cambio d’uso o aumento delle unità immobiliari, ai sensi dell’art. 61 co. 6 delle NTA di PO. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.

Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>It: 0,35 mq/mq, pari a 973 mq di SE HMax: fino a 4 piani fuori terra IC 30%</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 dei fronte strada e a margine del comparto 1_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 1_AR13 e 1_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>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> <p><u>Acqua</u> 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.</p> <p><u>Suolo</u> Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.</p>

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_AR19

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



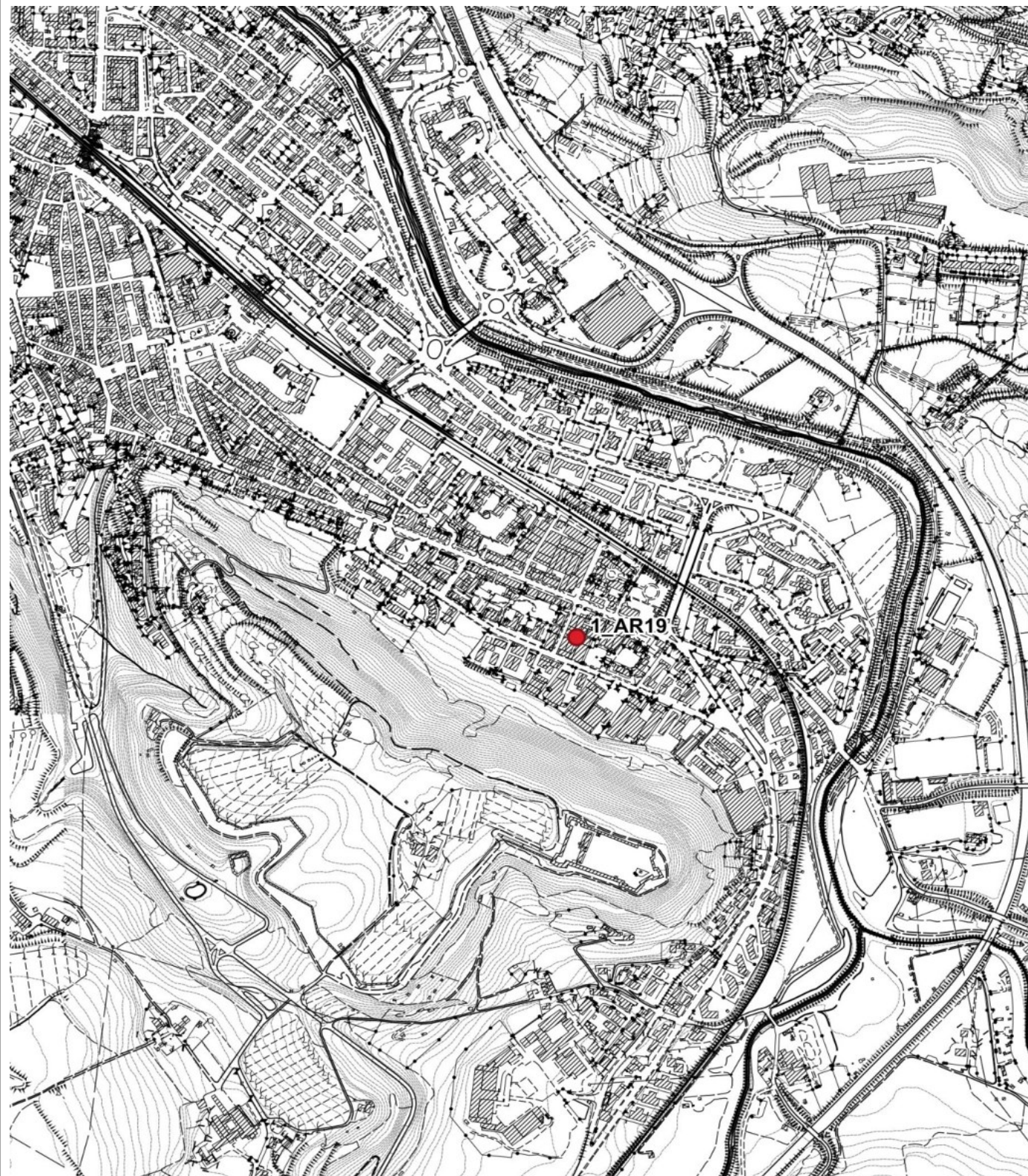
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



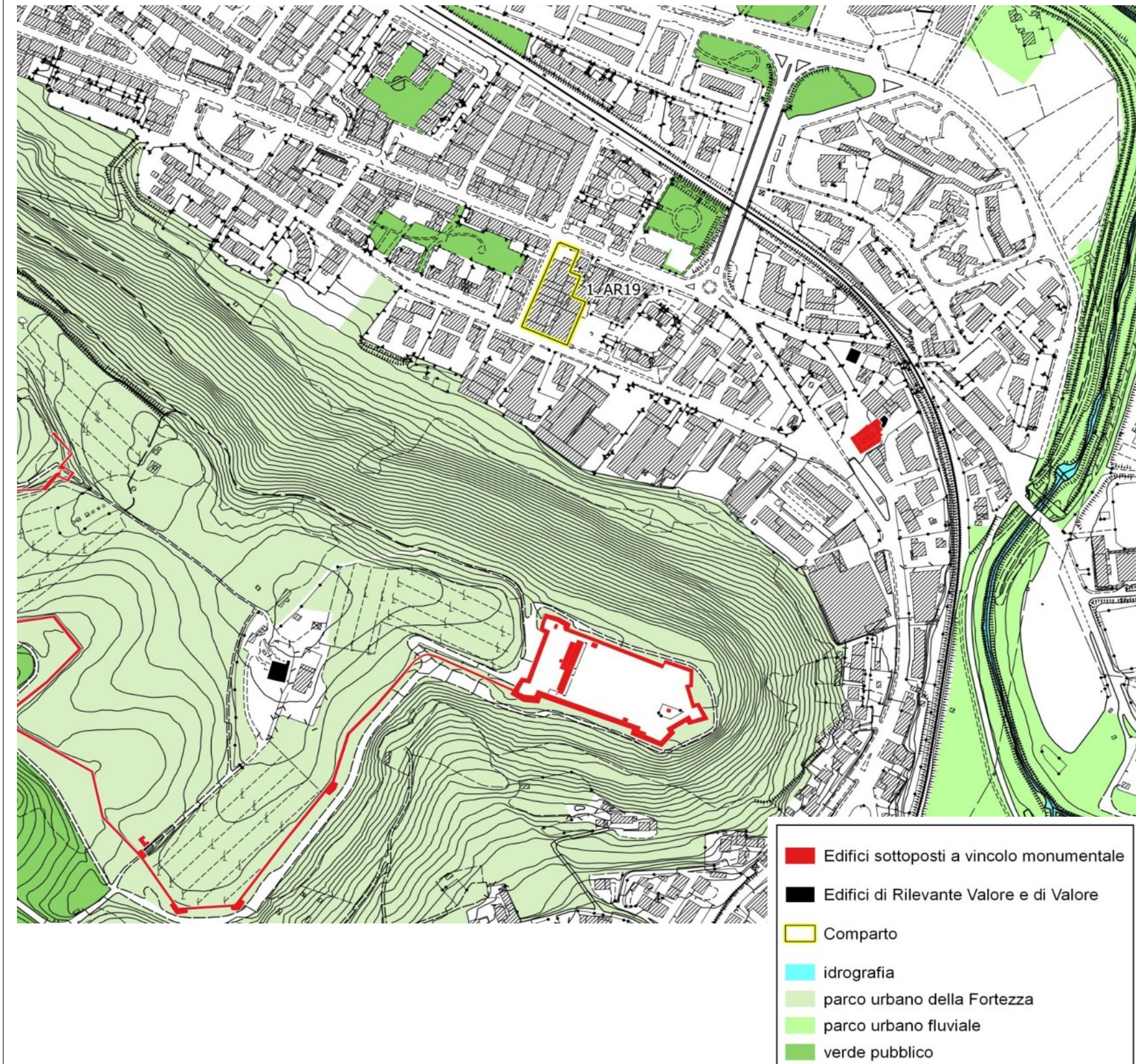
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.19 - Via Sangallo

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



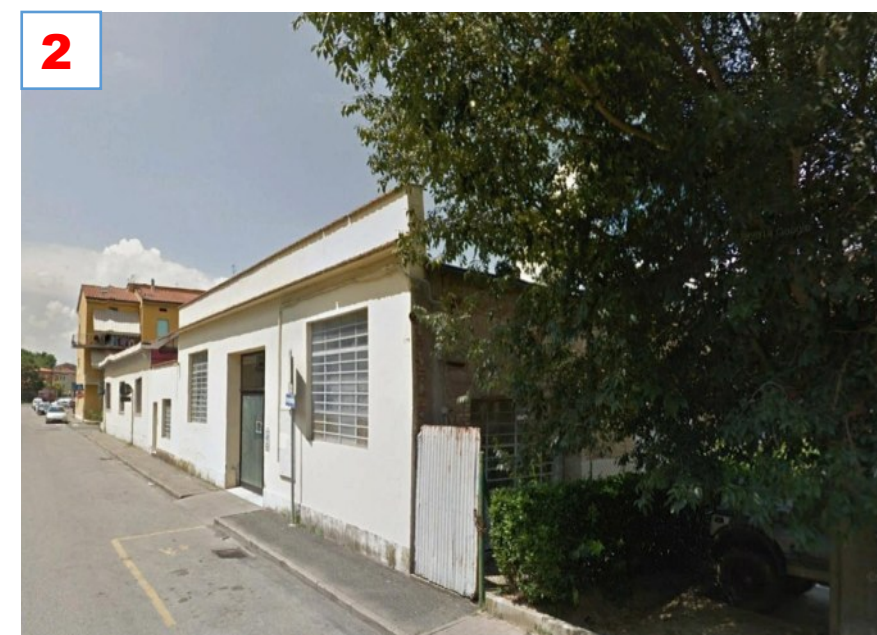
Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



Ortofotocarta dell'area di comparto

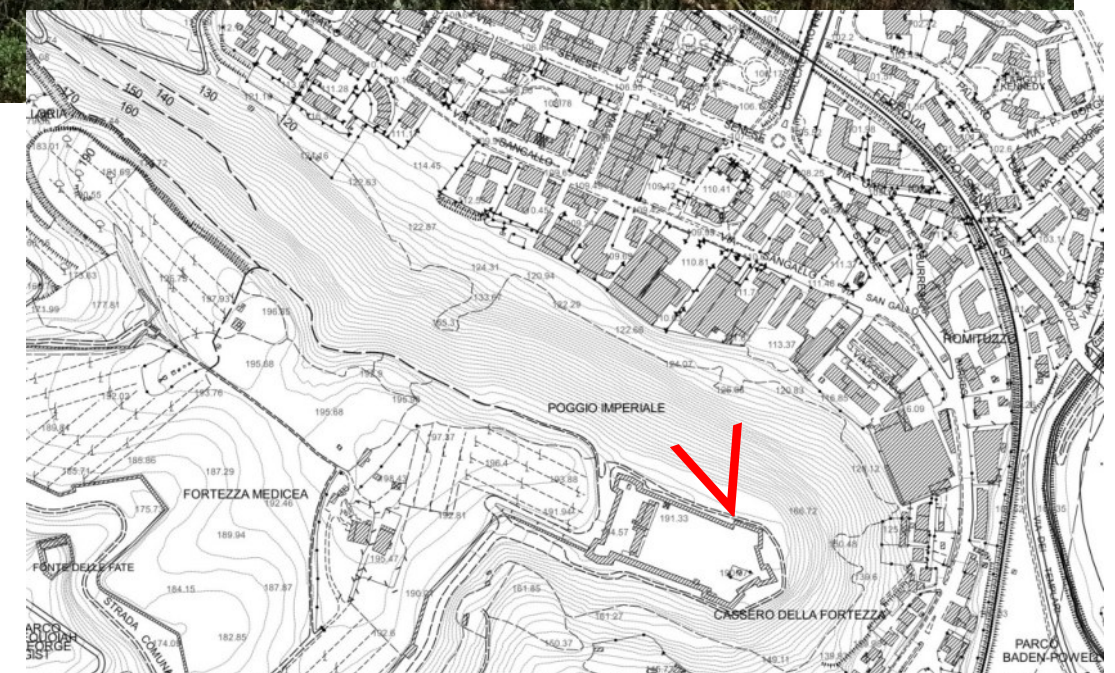


Documentazione fotografica

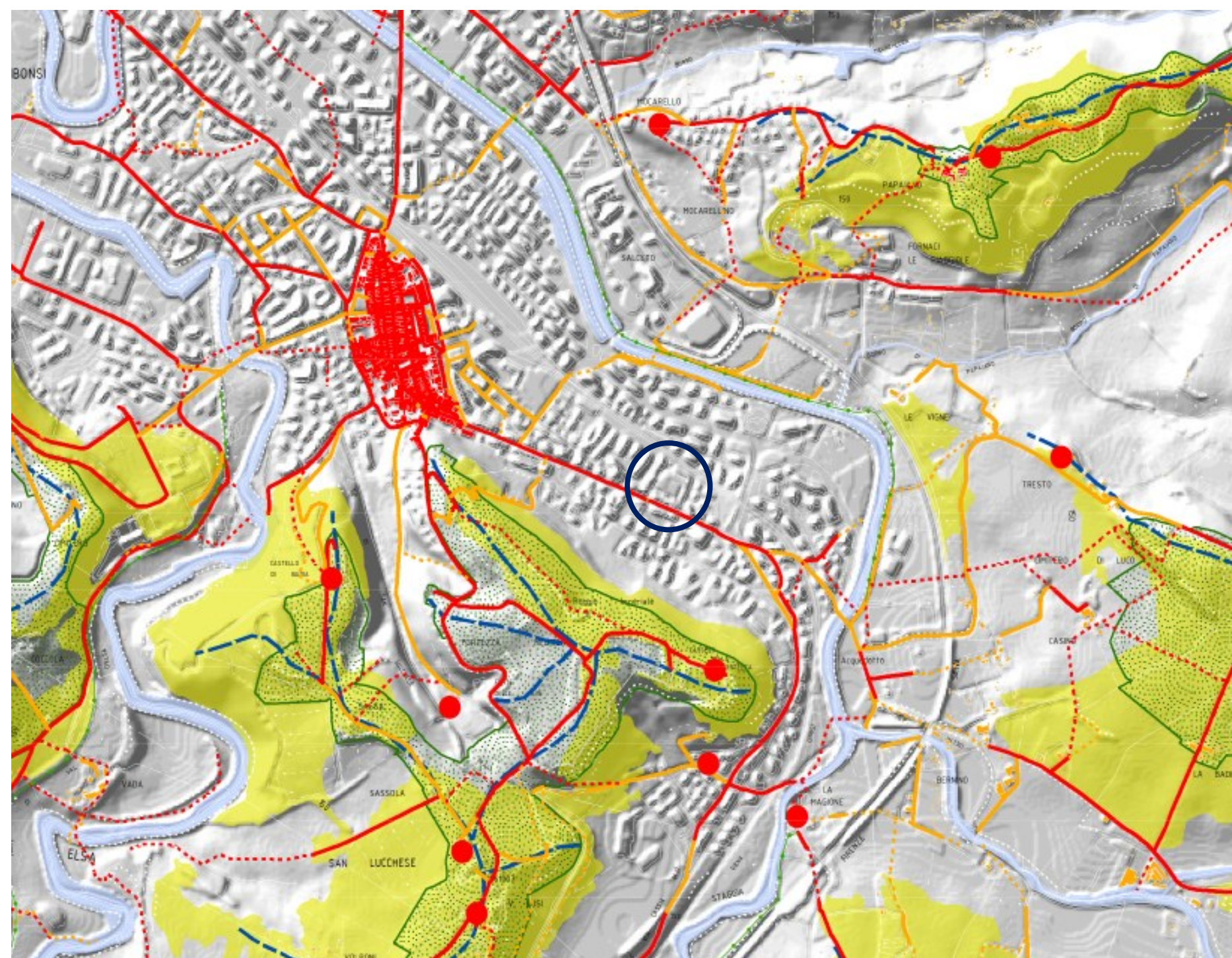


Documentazione fotografica



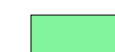


Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000

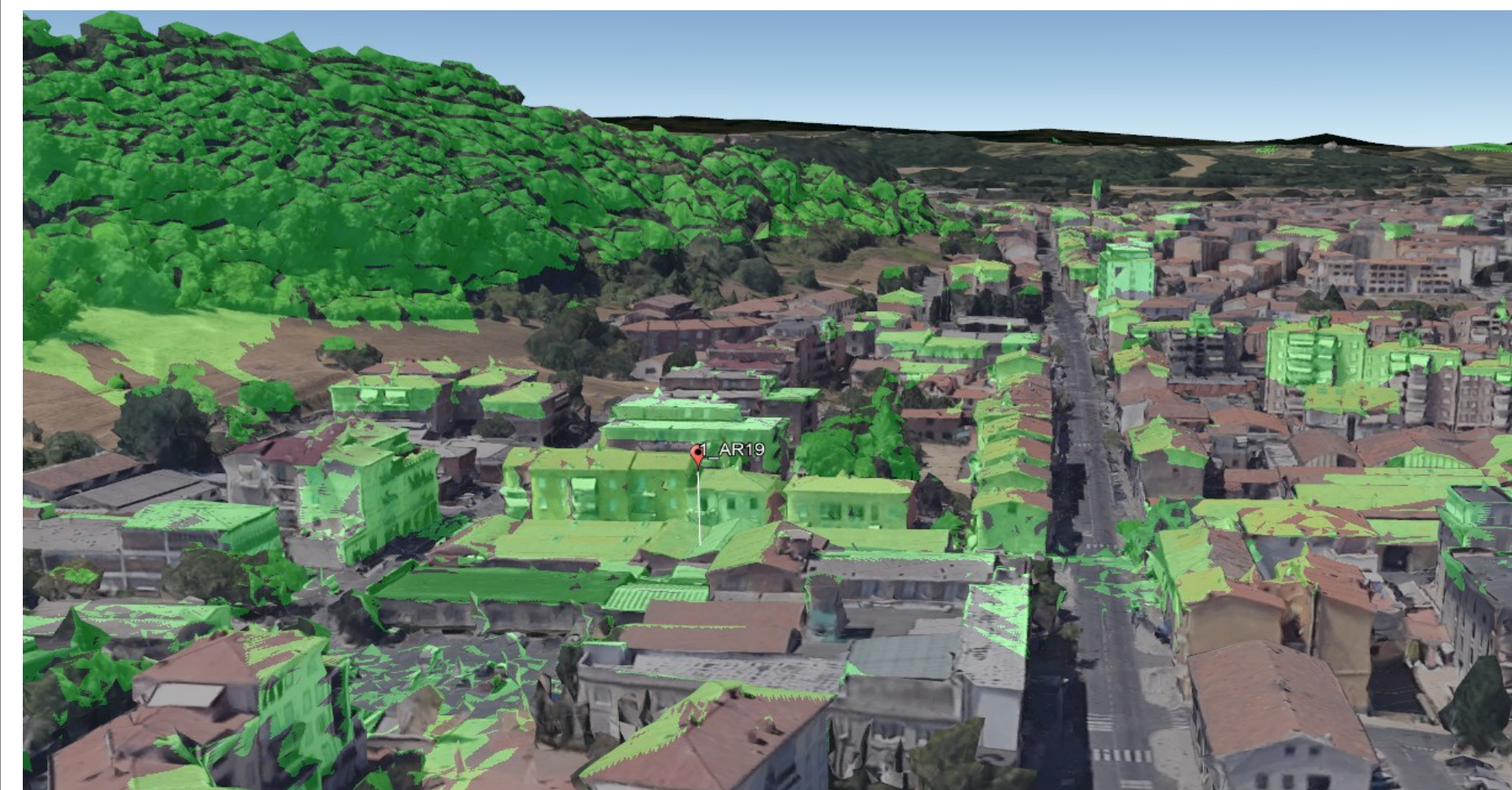


- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
- - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
- - - Viabilità 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

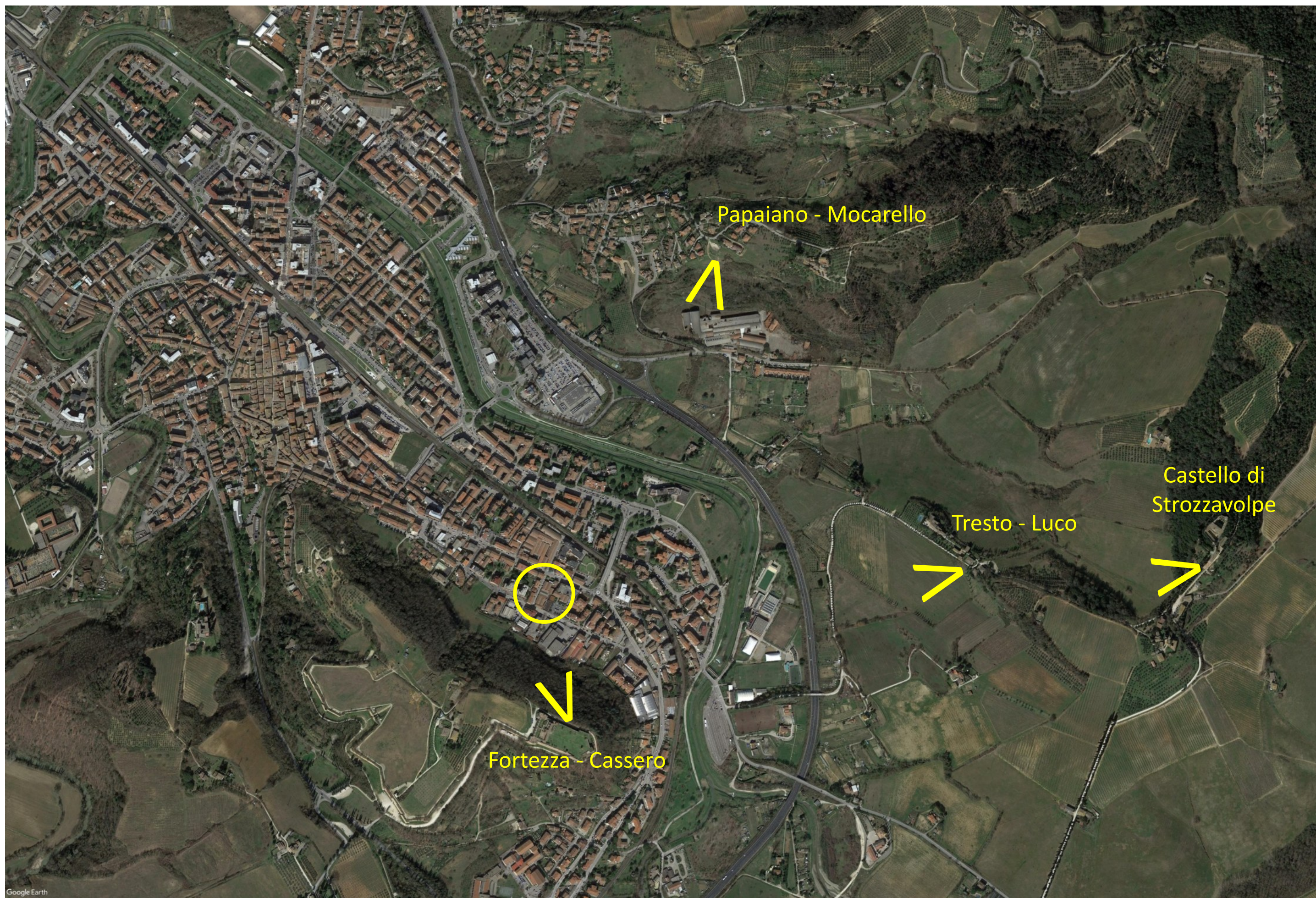
Verifica interscambiabilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



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





Comparto visibile



Comparto non visibile

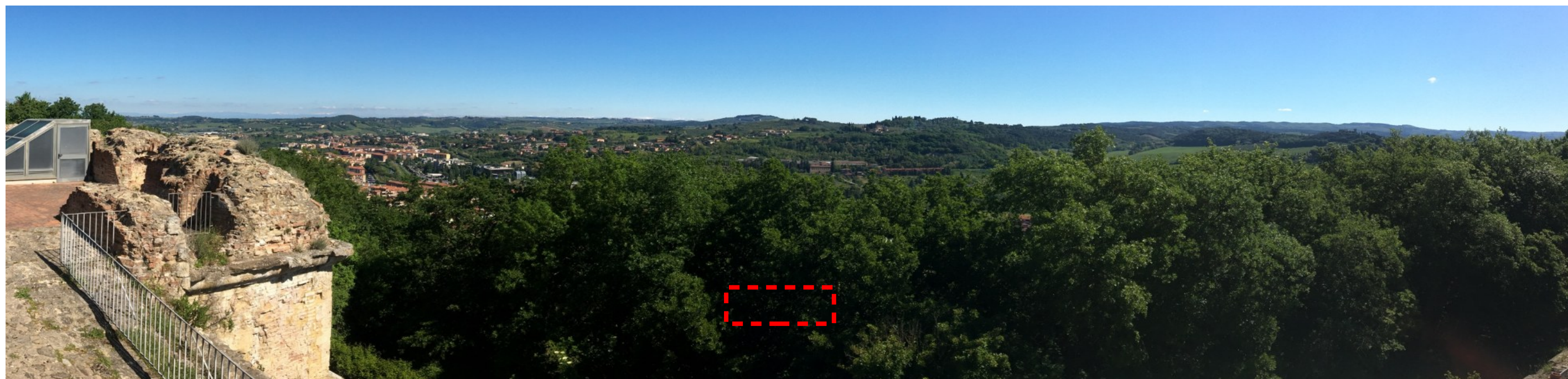
Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR19



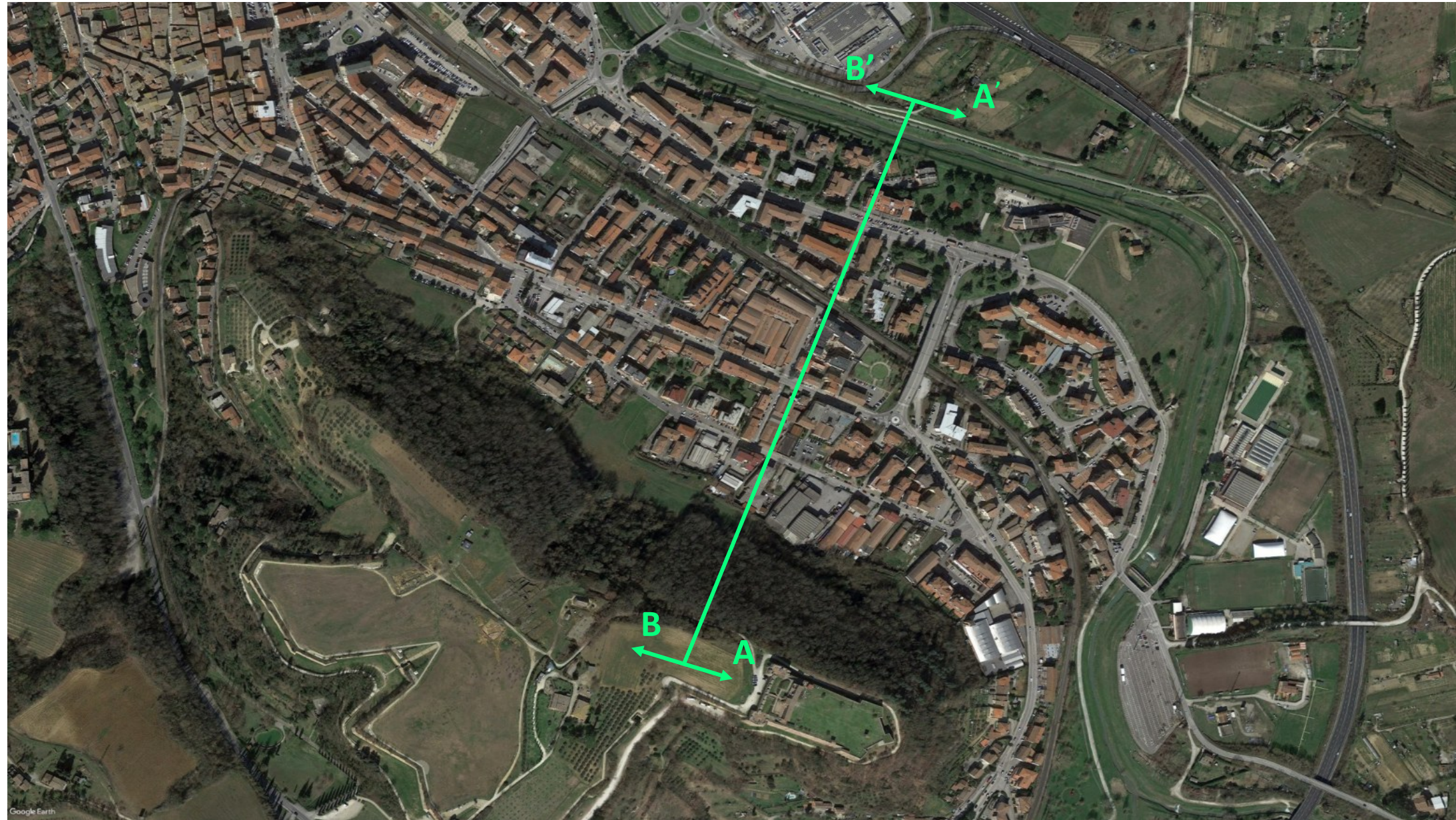
Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 19









Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 19



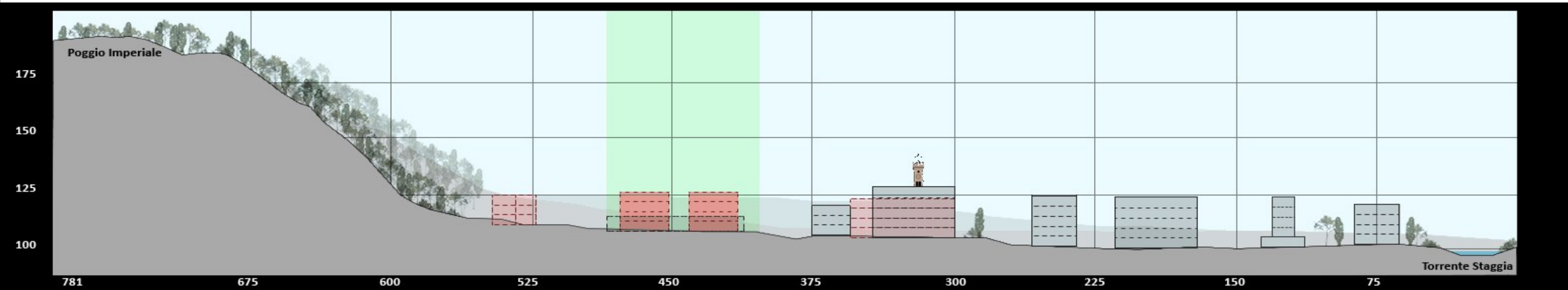
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



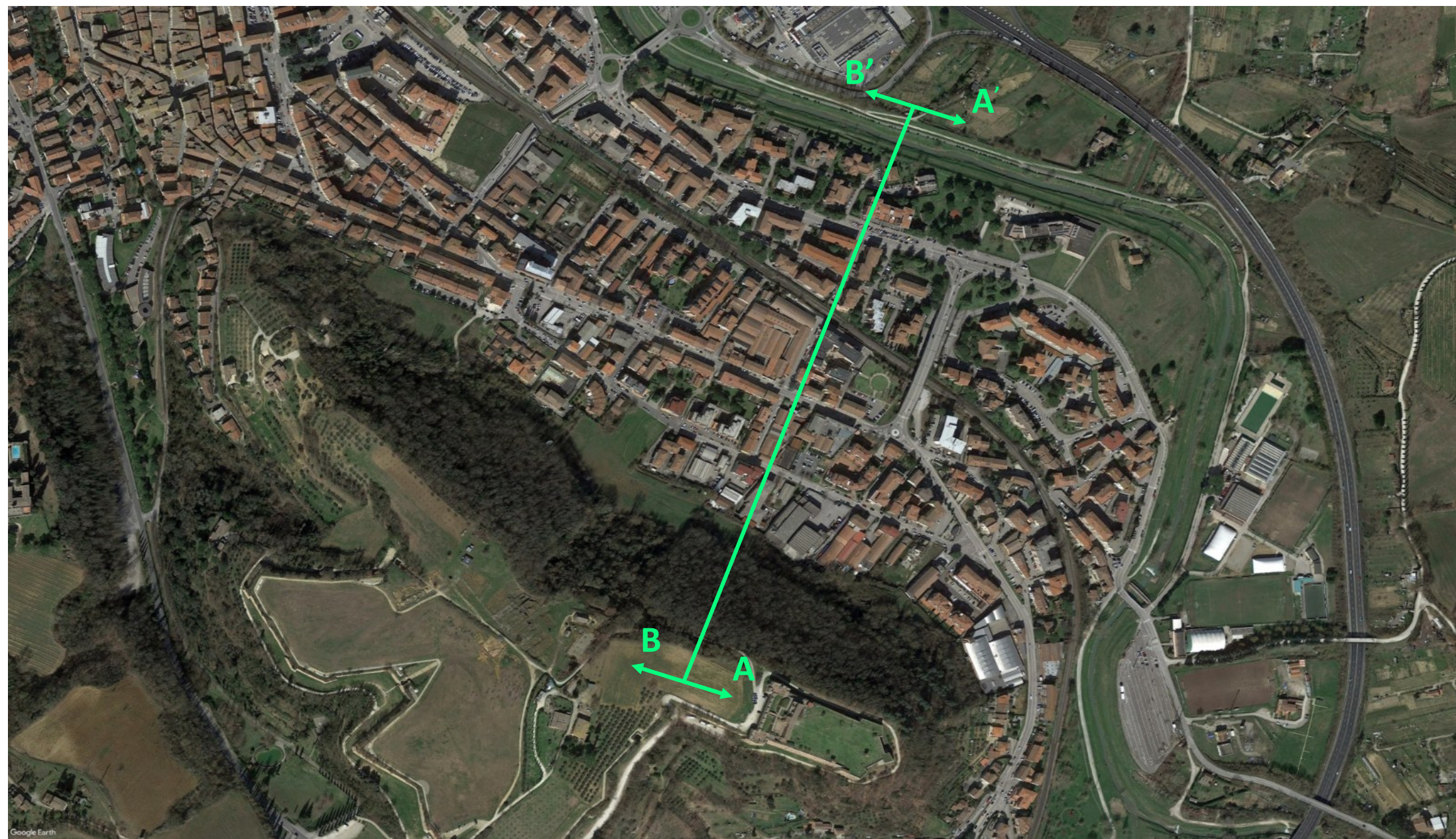
Legenda

-  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



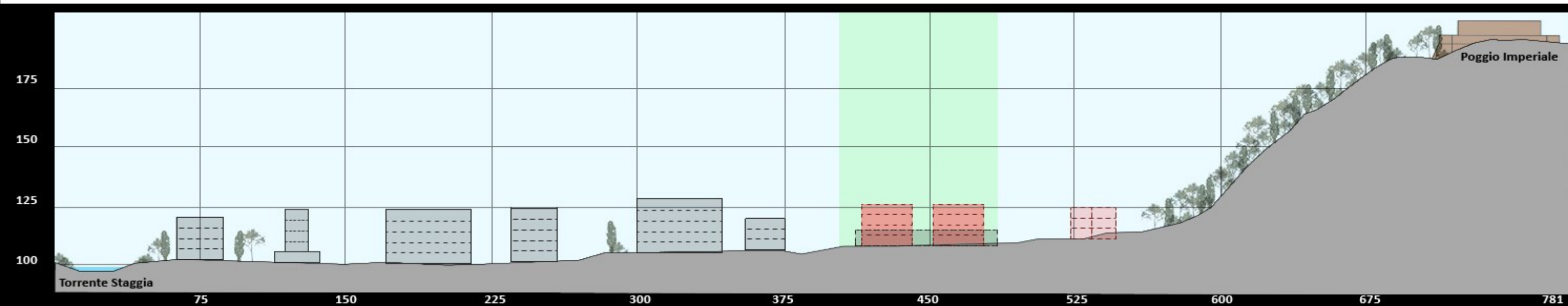
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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.