

COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR2 - 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: “[...] <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 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	5.694 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 2.669 mq Volume esistente: 19.432 mc

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione 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 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 delle strutture esistenti nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dalla presente Scheda. 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 1.993 mq di SE HMax: 4 piani fuori terra IC 40%</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>70% della ST, 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 coni e 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>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>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></p> <p>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>

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:

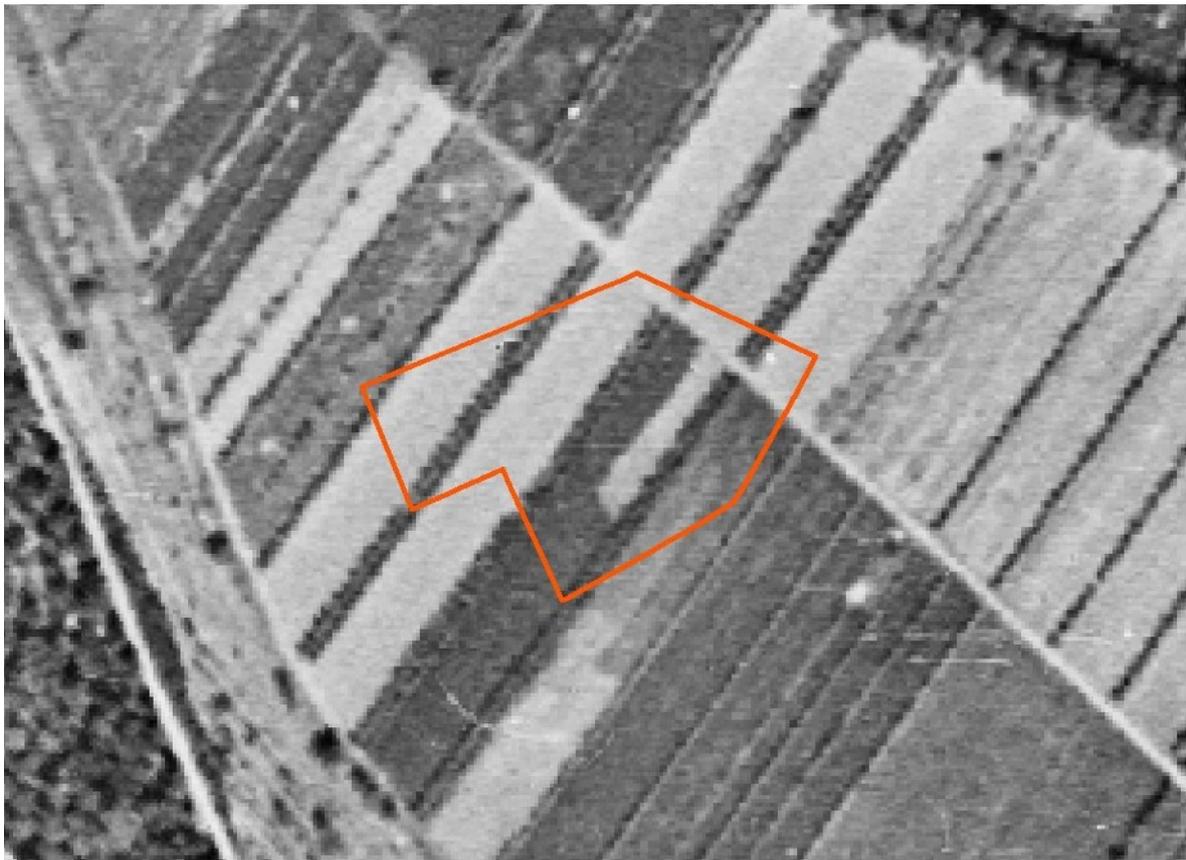
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2 - 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	

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



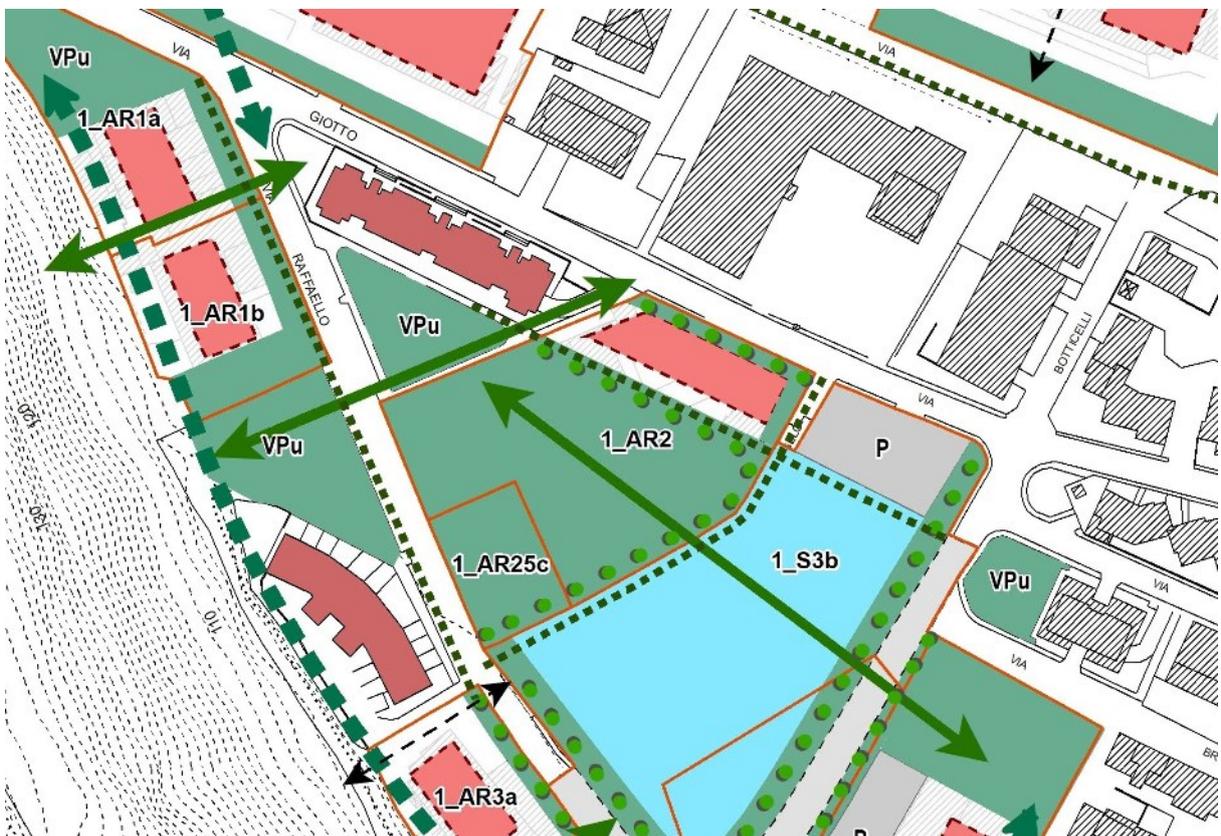
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



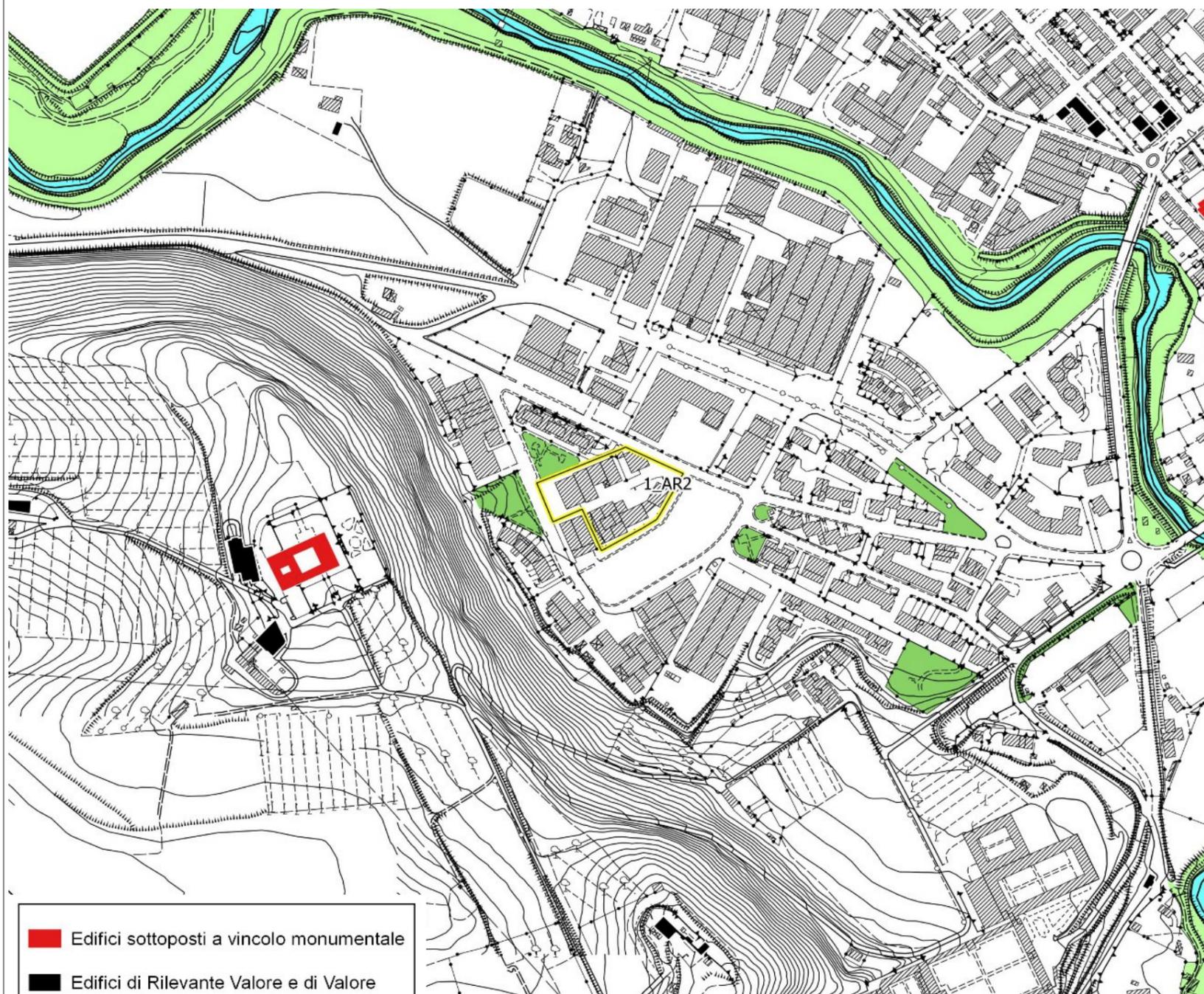
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto

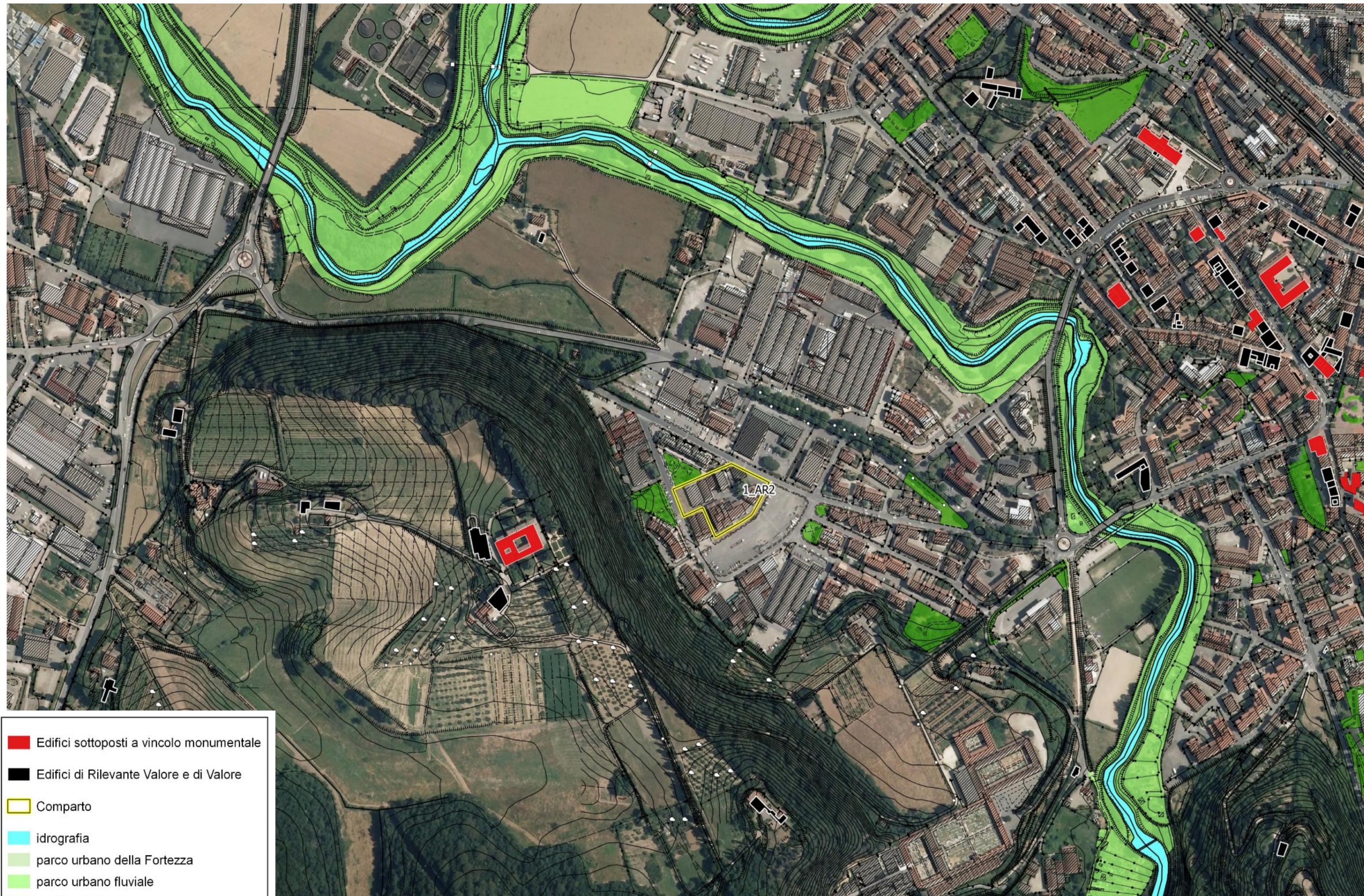


Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



-  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



- 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

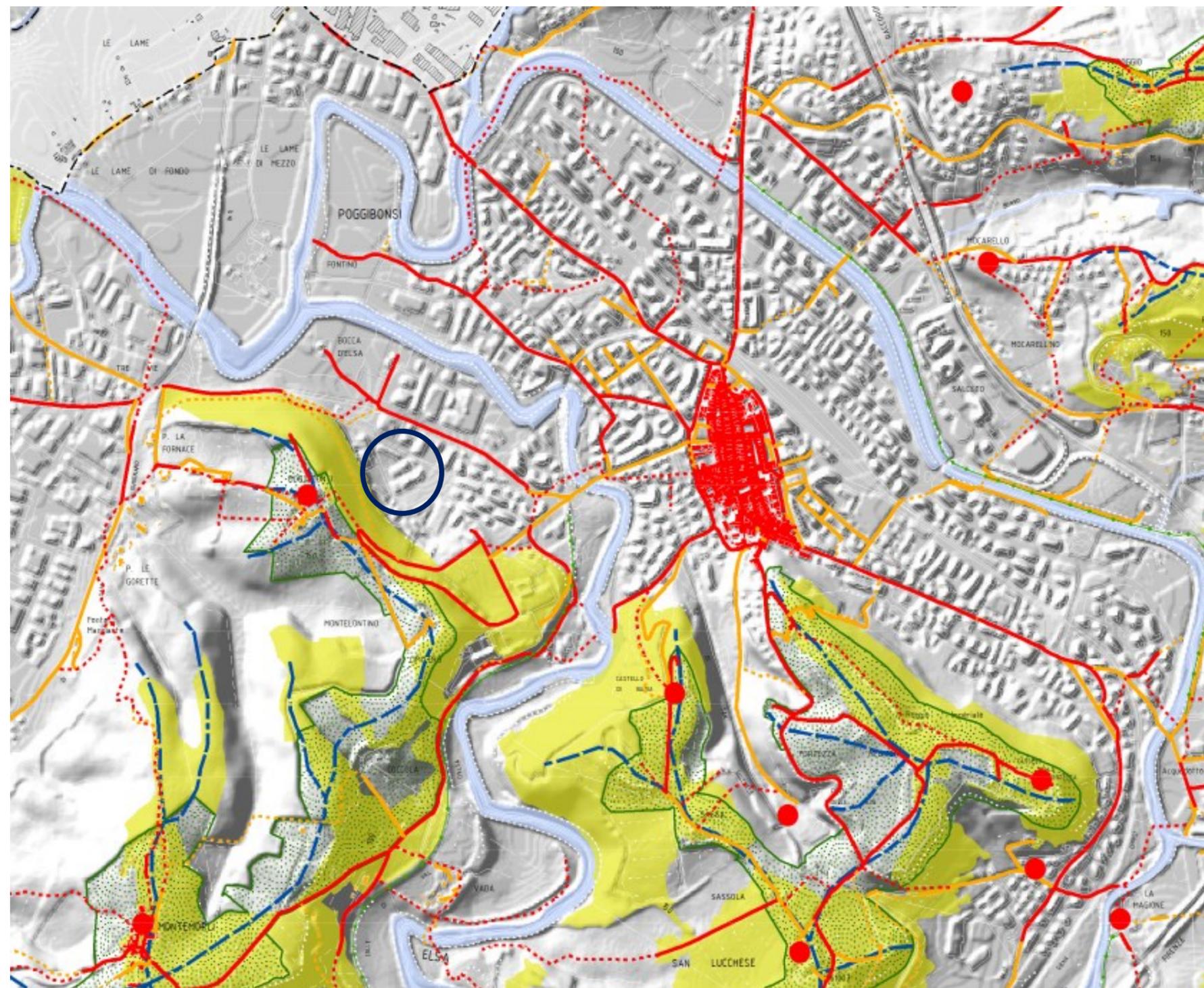


Documentazione fotografica



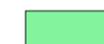
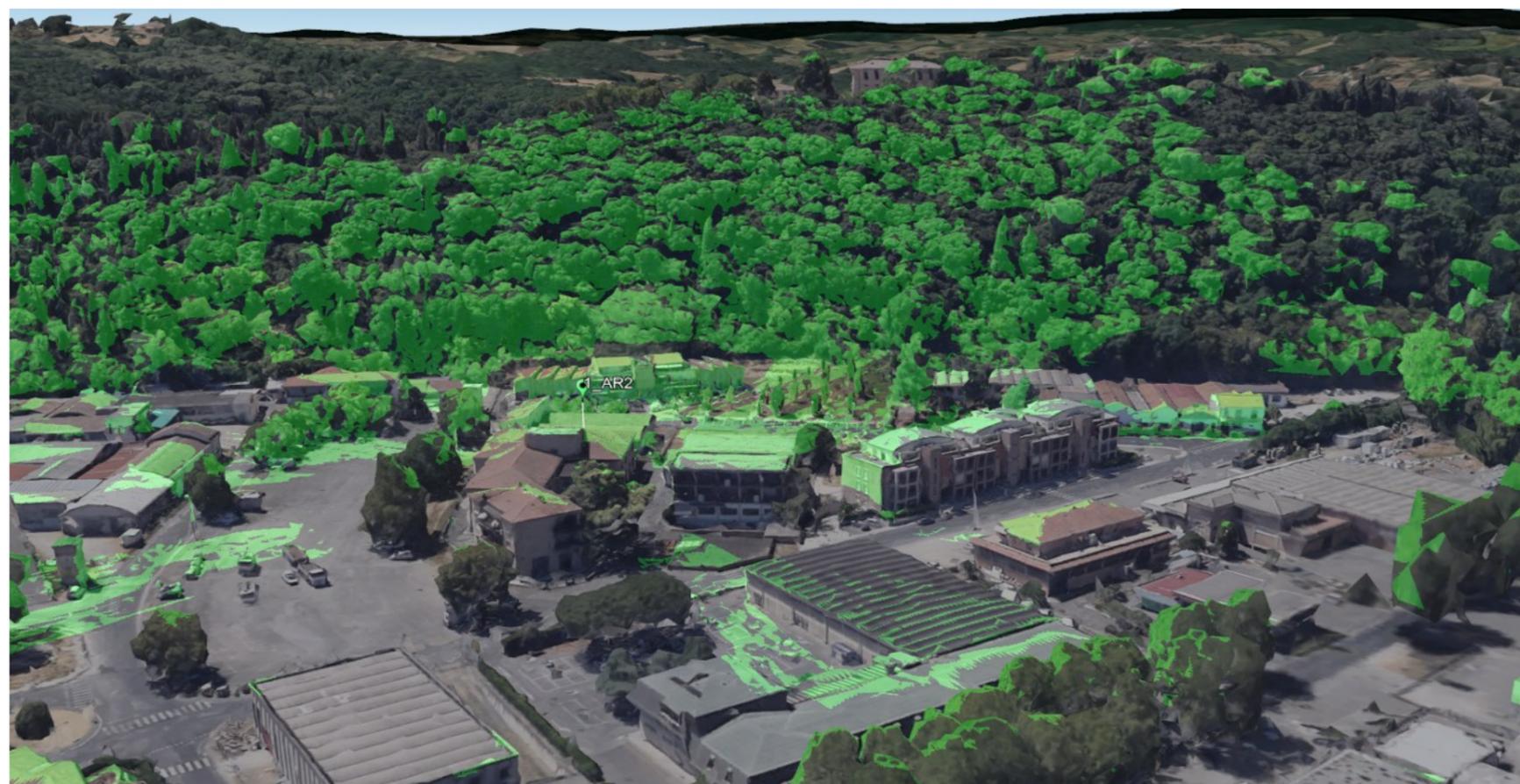
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

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 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 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



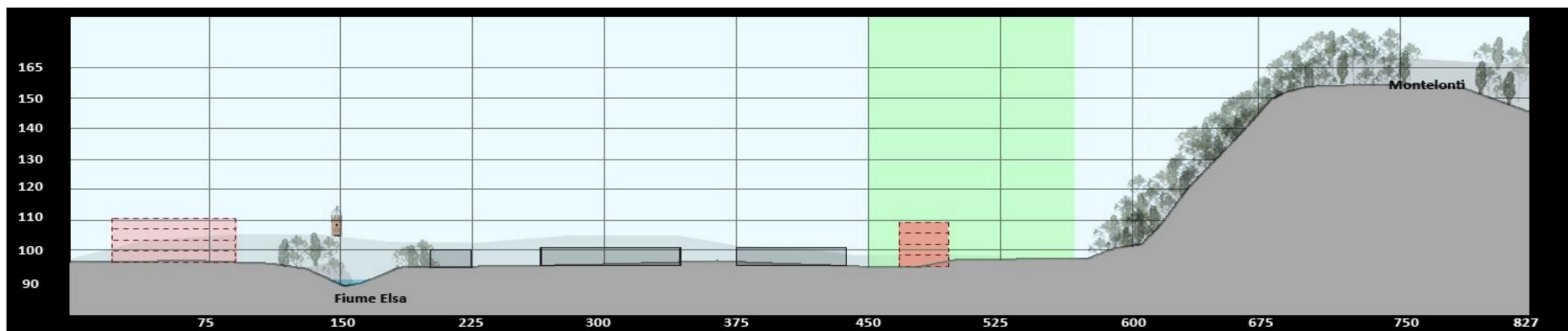
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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*, *Fraxino 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.