

**COMUNE DI POGGIBONSI  
PIANO OPERATIVO**

**Ambiti di rigenerazione urbana**

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

**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	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> ”.
<b>Altri vincoli sovraordinati</b>	Nessuno
<b>Inquadramento PS</b>	UTOE 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
<b>Descrizione dell’area</b>	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.
<b>Superficie Territoriale</b>	2.722 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	Sup. cop. esistente: 477 mq Volume esistente: 618 mc

**PREVISIONI DI P.O.**

<b>Obiettivi</b>	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.
<b>Strumento di attuazione</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata. La convenzione potrà stabilire la modalità di cessione, anche preventiva, degli spazi pubblici (piazza e parcheggi).
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. 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.
<b>Interventi ammessi</b>	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.
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	It: 0,25 mq/mq, pari a mq 681 di SE Hmax: 3 piani fuori terra IC 30%

	<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>
<b>Standard Urbanistici</b>	<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>
<b>Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica</b>	<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>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><b>V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</b></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 pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.</p> <p><u>Energia</u> Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;</li> </ul>

- 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\_AR21**

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



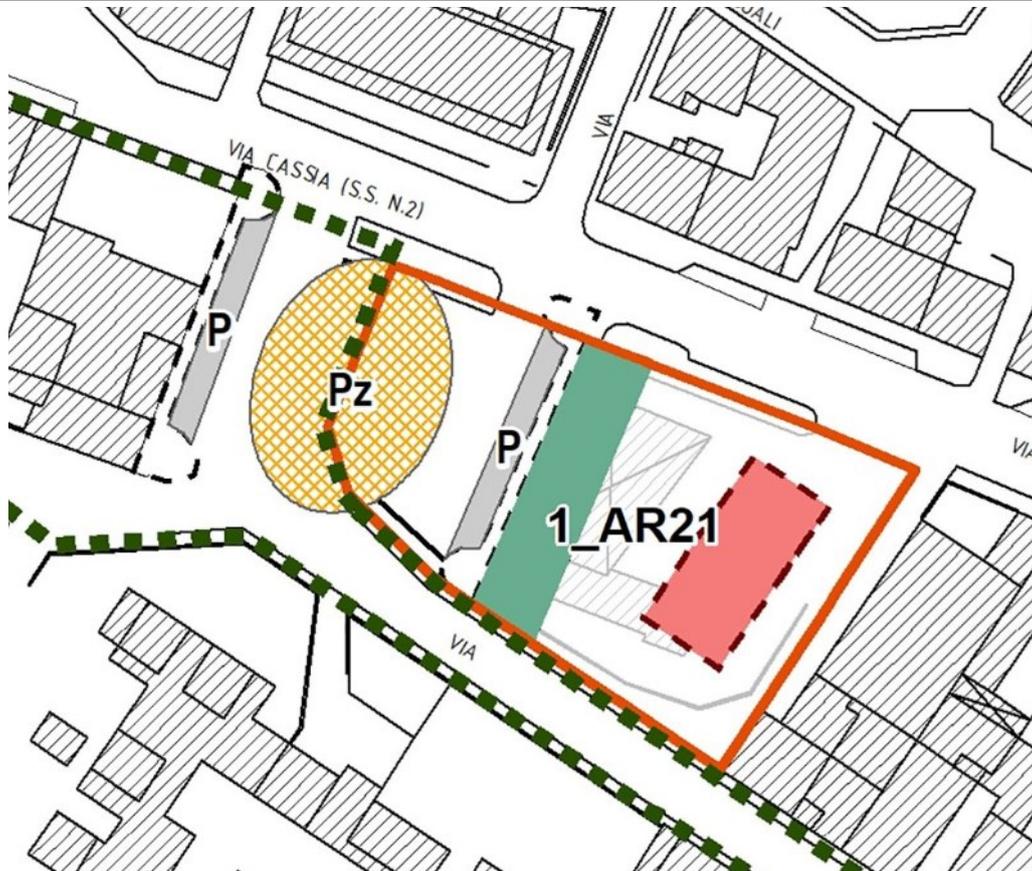
Ortofotocarta 2013



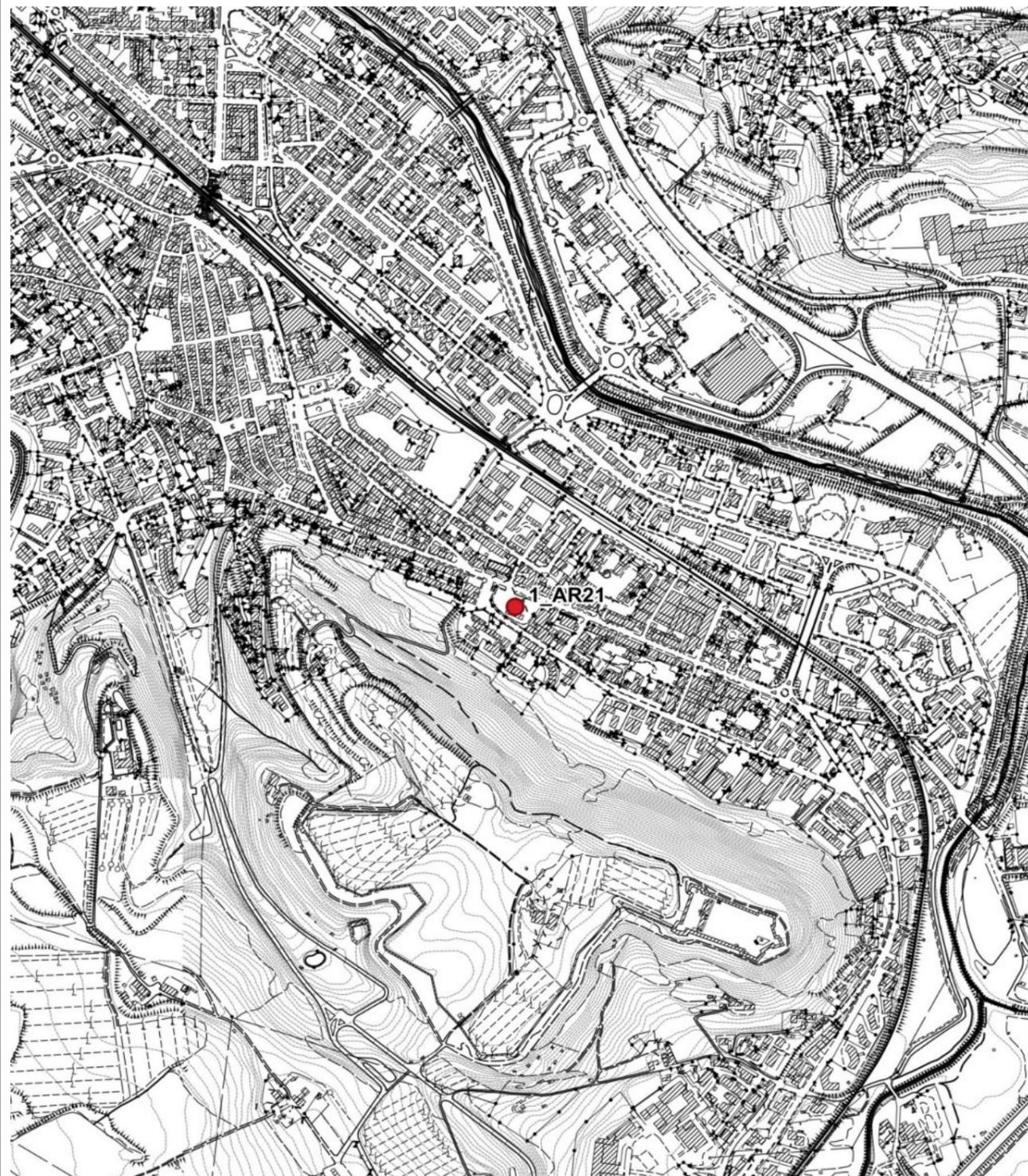
SCHEMA DIRETTORE



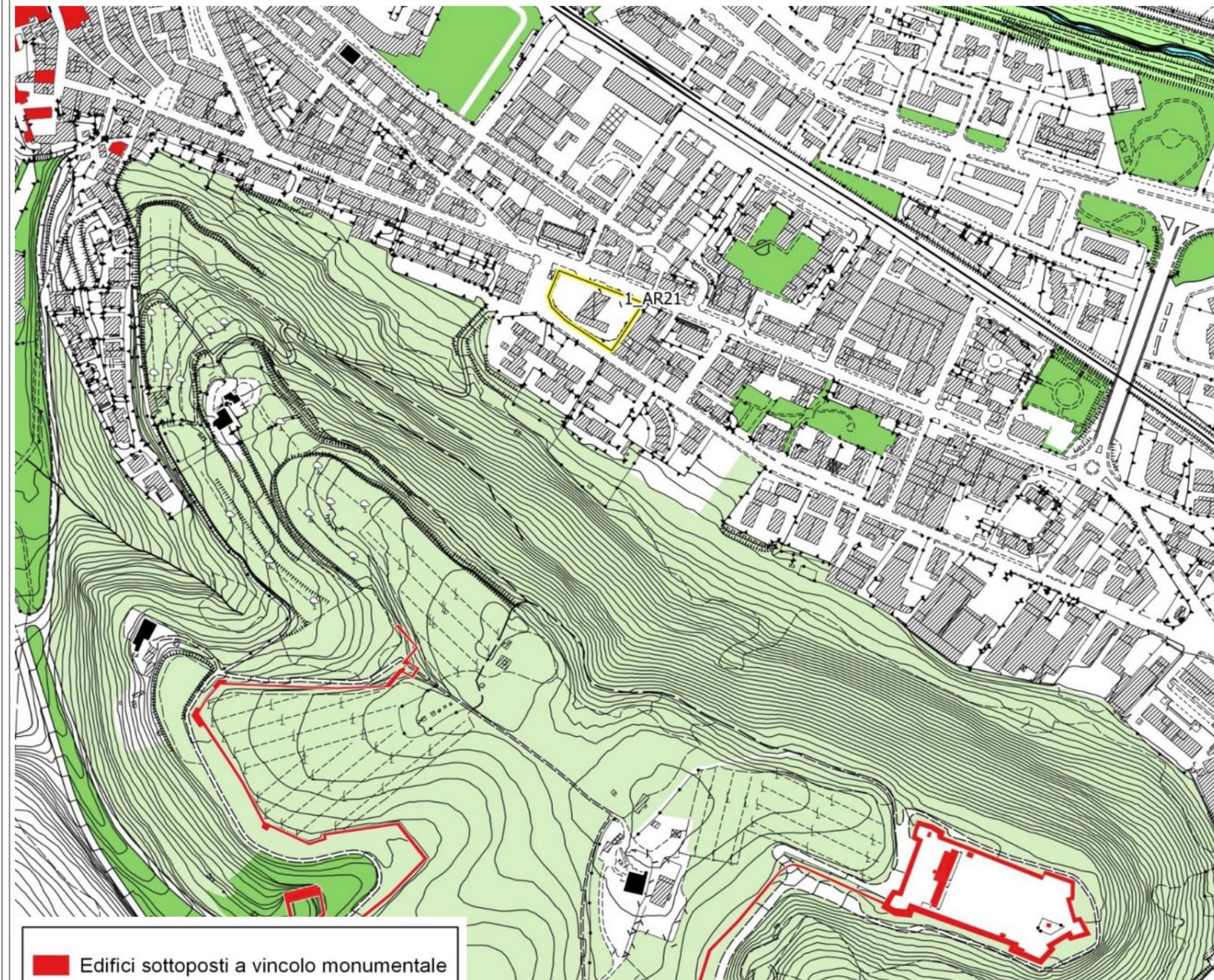
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



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



- 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

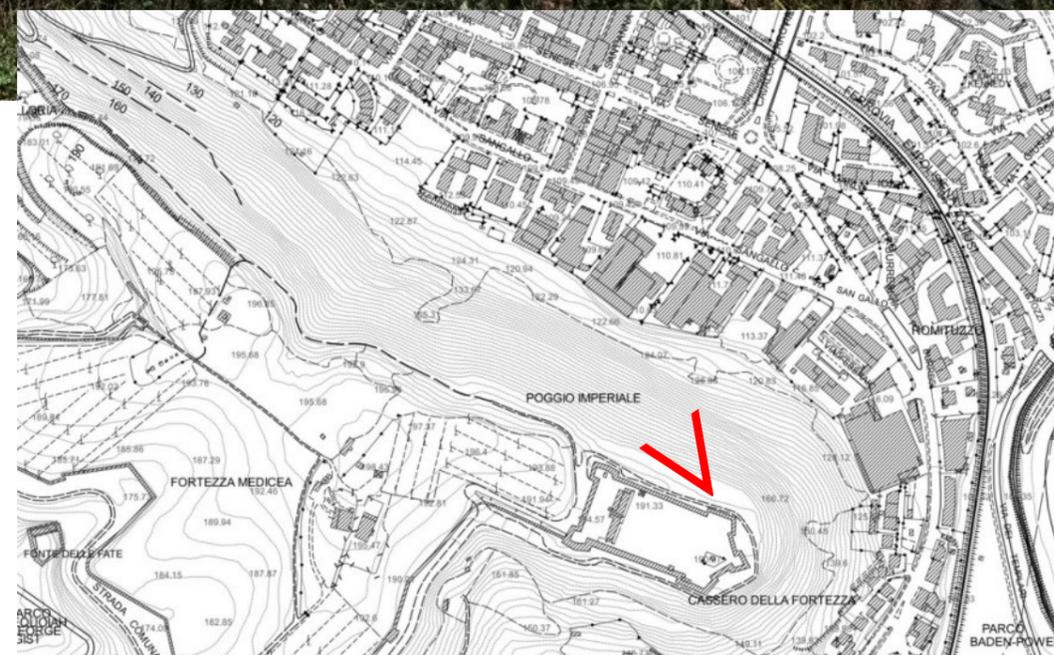


Documentazione fotografica



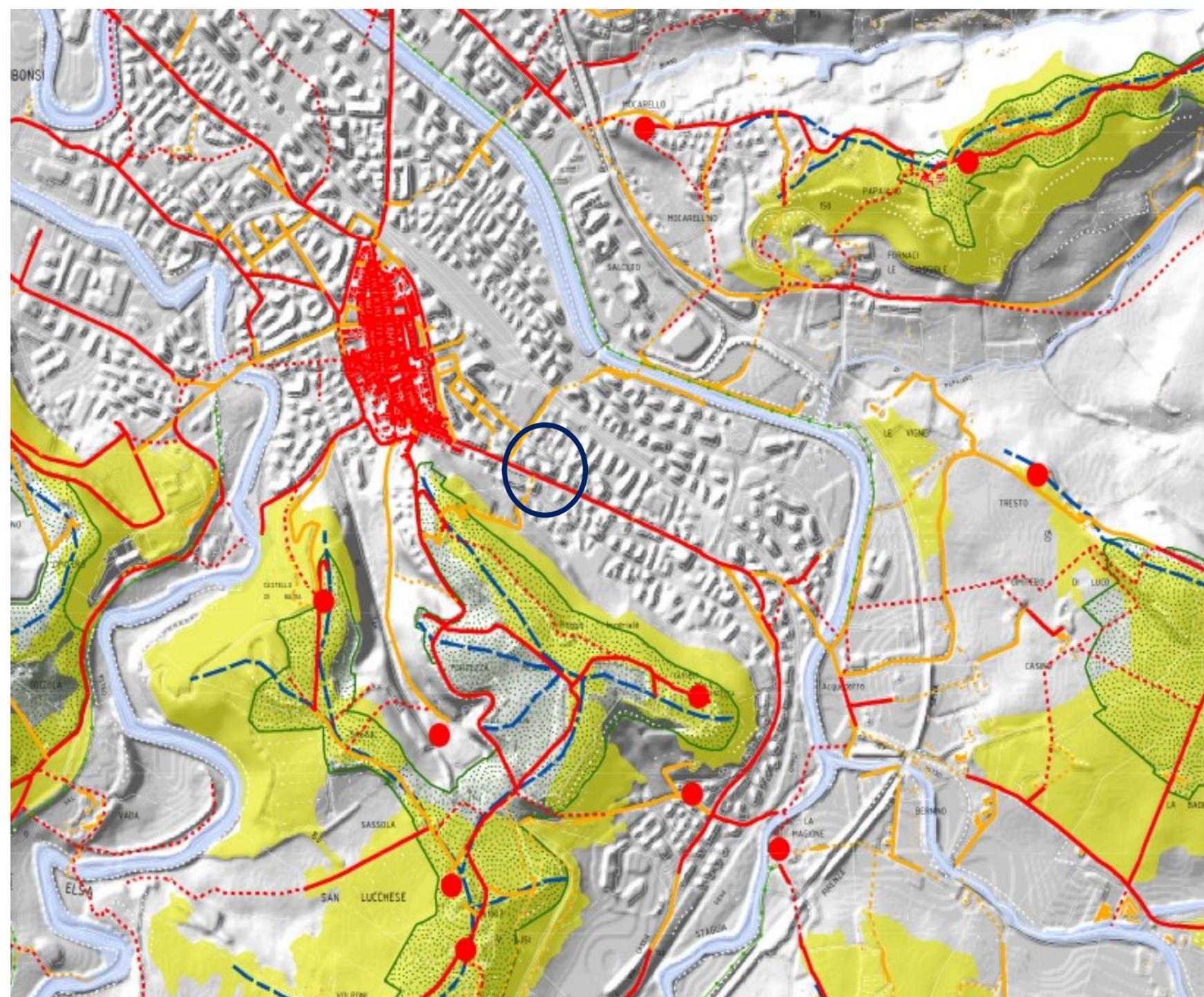
Documentazione fotografica





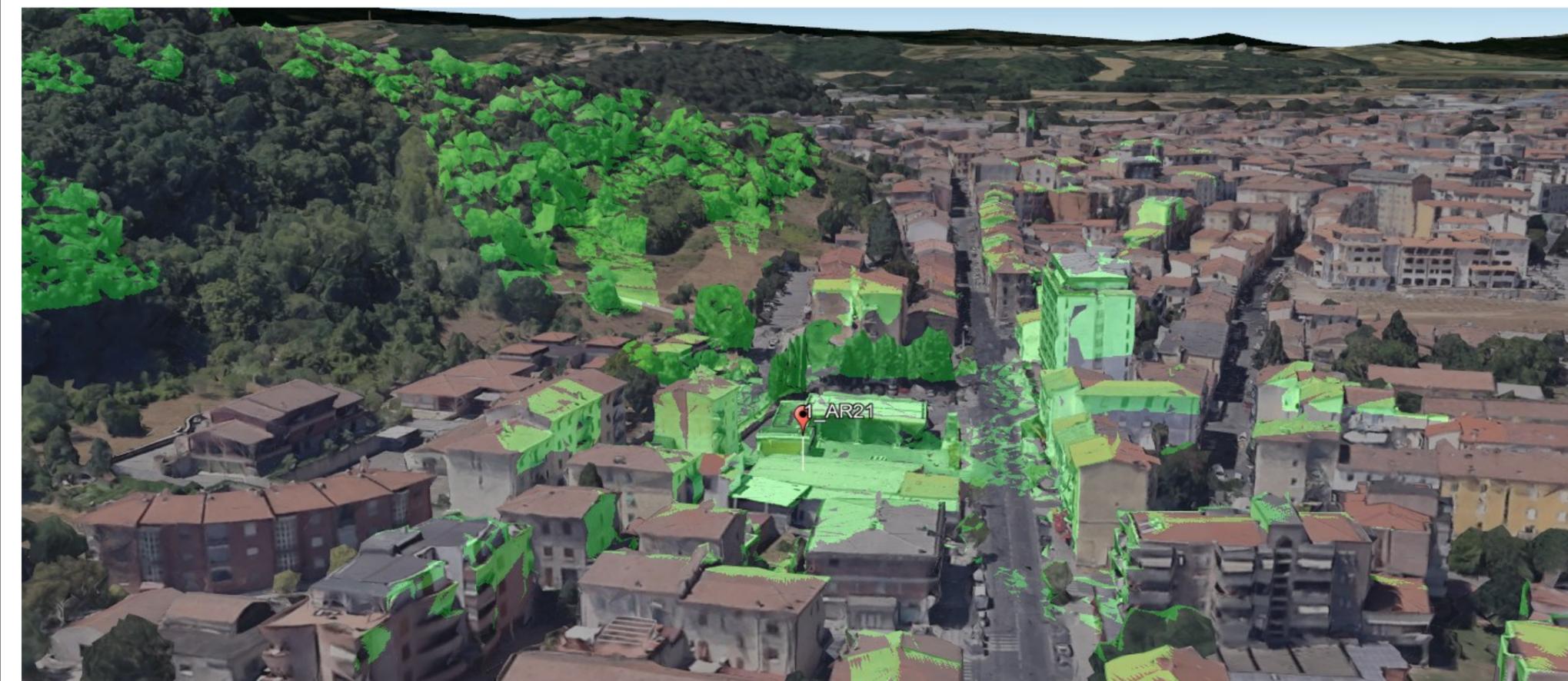
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000

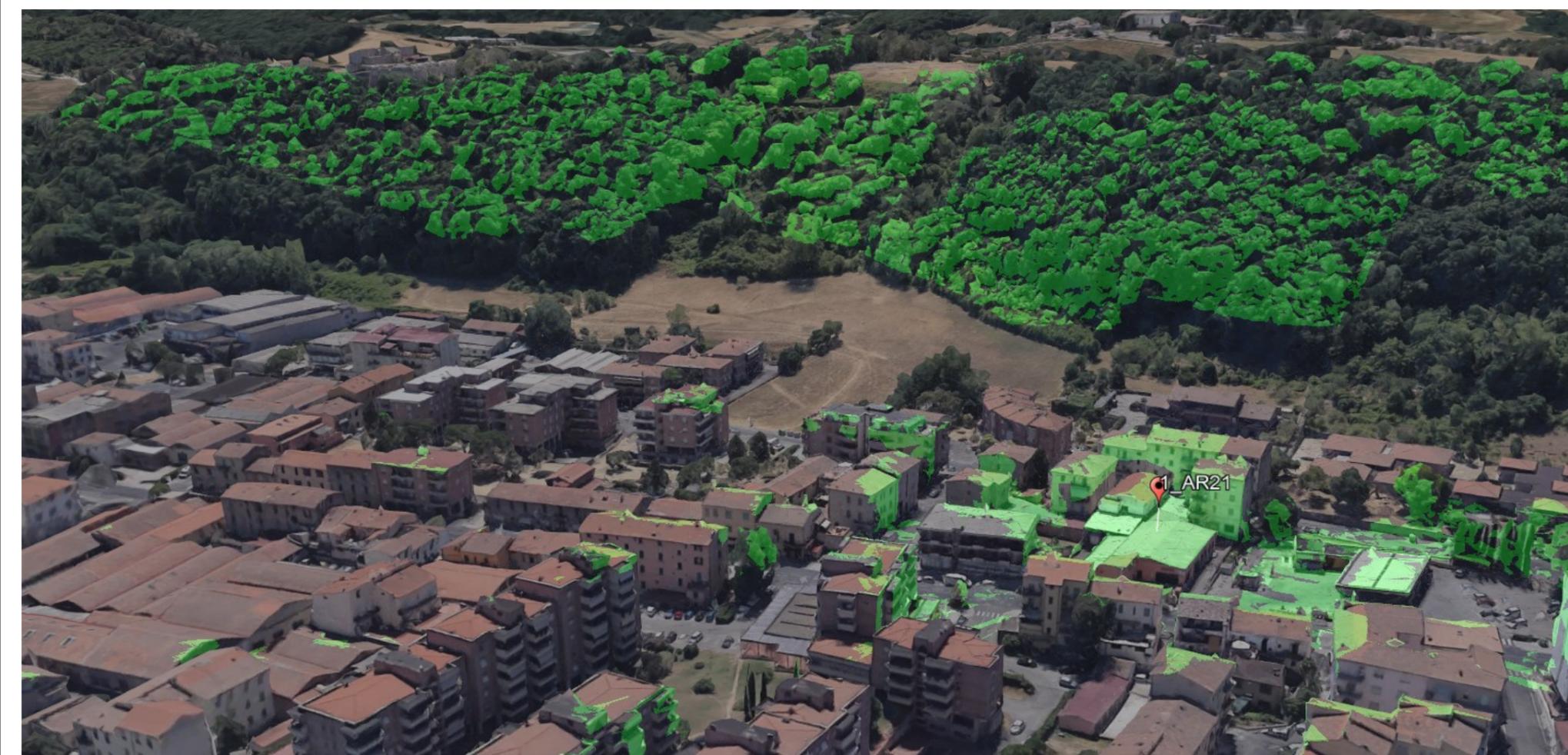


- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
- - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
- - - Viabilità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



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



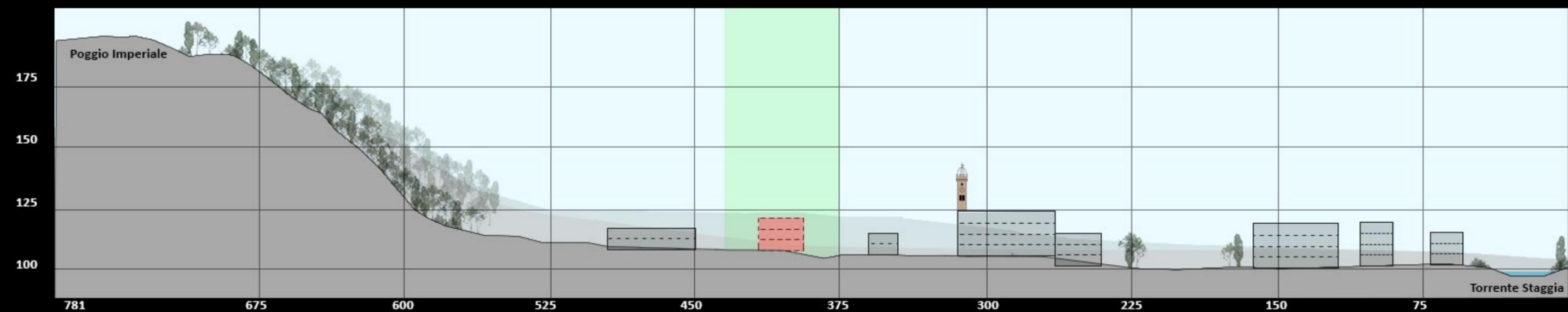
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



**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



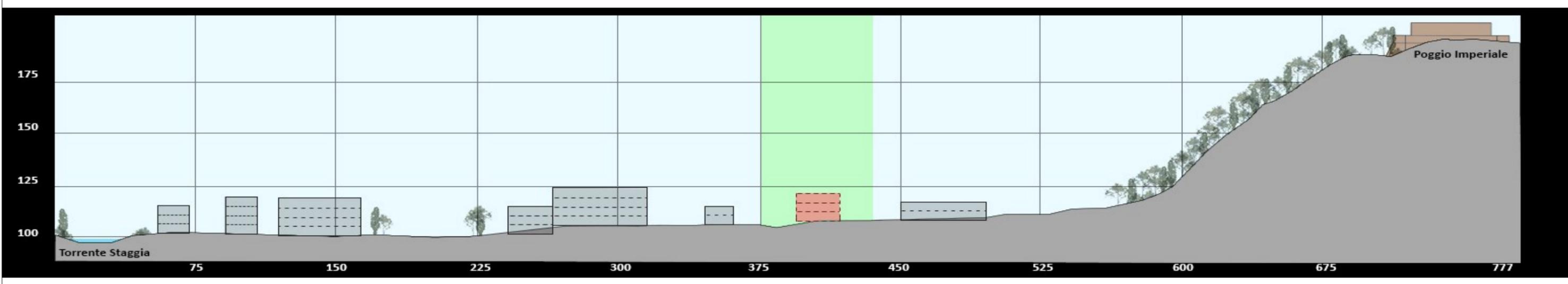
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



**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*.