

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR22 - Via San Gimignano SP1

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 142, comma 1 lettera c) – <i>I fiumi, torrenti e corsi d'acqua</i>
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	UTOE 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell'area	Il comparto, si affaccia su via San Gimignano e sul Fiume Elsa, è collocato nel tessuto insediativo misto residenziale-commerciale.
Superficie Territoriale	18.839 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 10.518 mq Volume esistente: 59.955 mc

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione dell'area 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 convenzionata
Funzioni ammesse	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 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	It: 0,35 mq/mq, pari a 6594 mq di SE Hmax: fino a 4 piani fuori terra IC 30% 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.
Standard Urbanistici	40% della ST, in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore. Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto, eventualmente articolato in subcomparti, dovrà prevedere l'ubicazione delle aree pubbliche (verde attrezzato e parcheggi) in corrispondenza della strada e del fiume, secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti e di progetto. Dovrà infatti essere prevista, in caso di demolizione degli edifici esistenti, una fascia attrezzata (parcheggi e

	<p>percorso pedonale) lungo via San Gimignano, della profondità di 15 m da cedere all'Amministrazione Comunale così come previsto al comma 4 dell'art. 25 delle NTA di PO, nonché percorsi di collegamento con l'ambito fluviale retrostante. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto al fiume, anche attraverso opportuni varchi visivi, in coerenza con lo Schema Direttore allegato.</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>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 l'ambito fluviale, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi, ad es. attraverso l'introduzione di varchi, logge, tagli, etc, nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.</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>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 comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<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> <p><u>Energia</u> Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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_AR22

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2
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

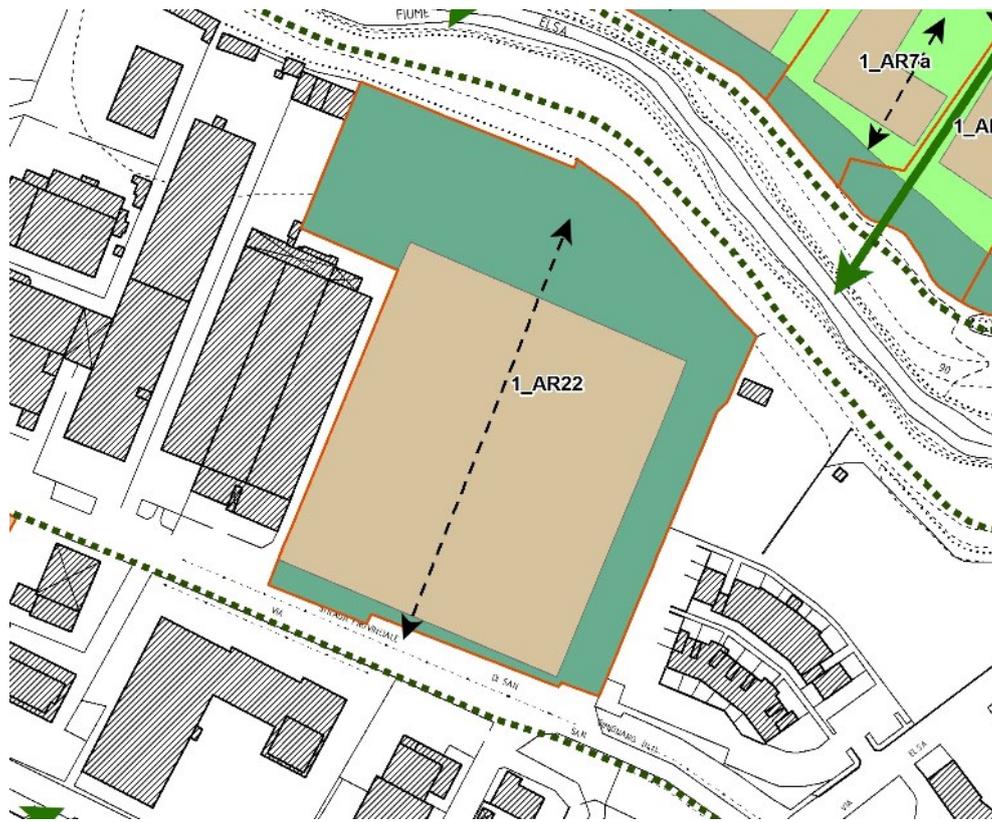
Ortofotocarta 1954



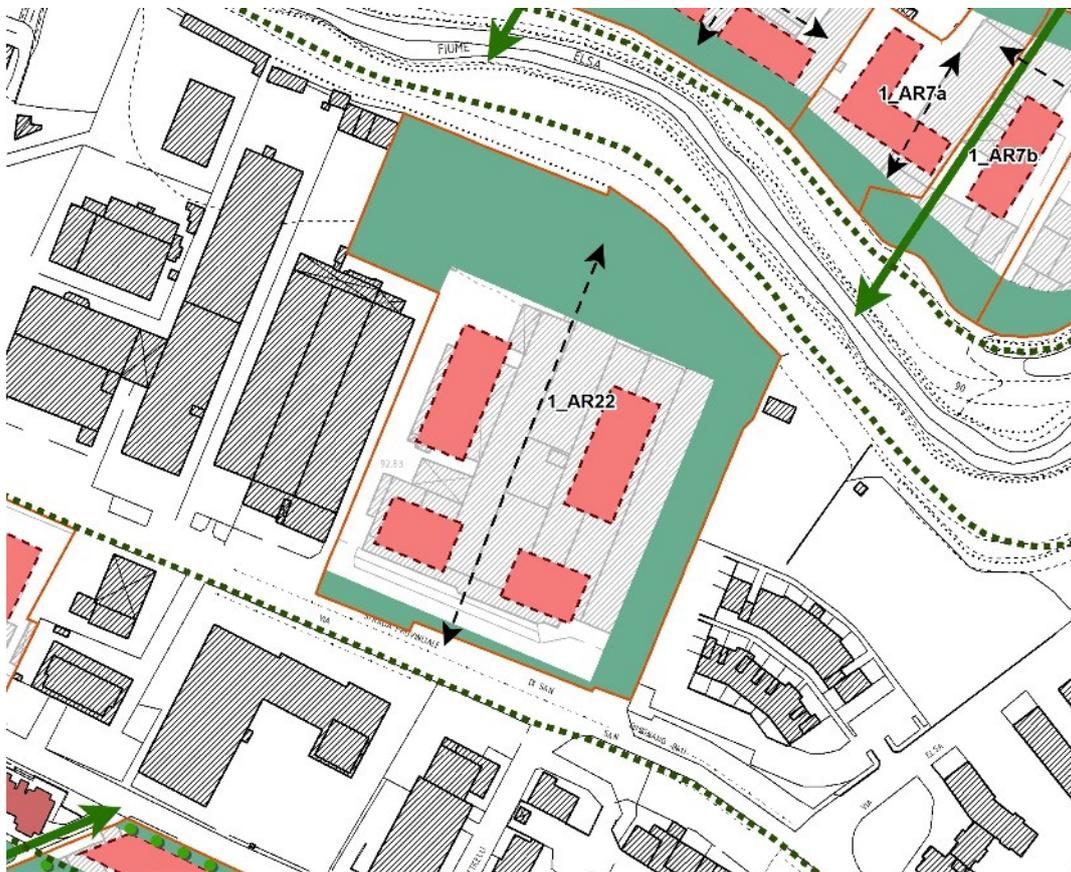
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI



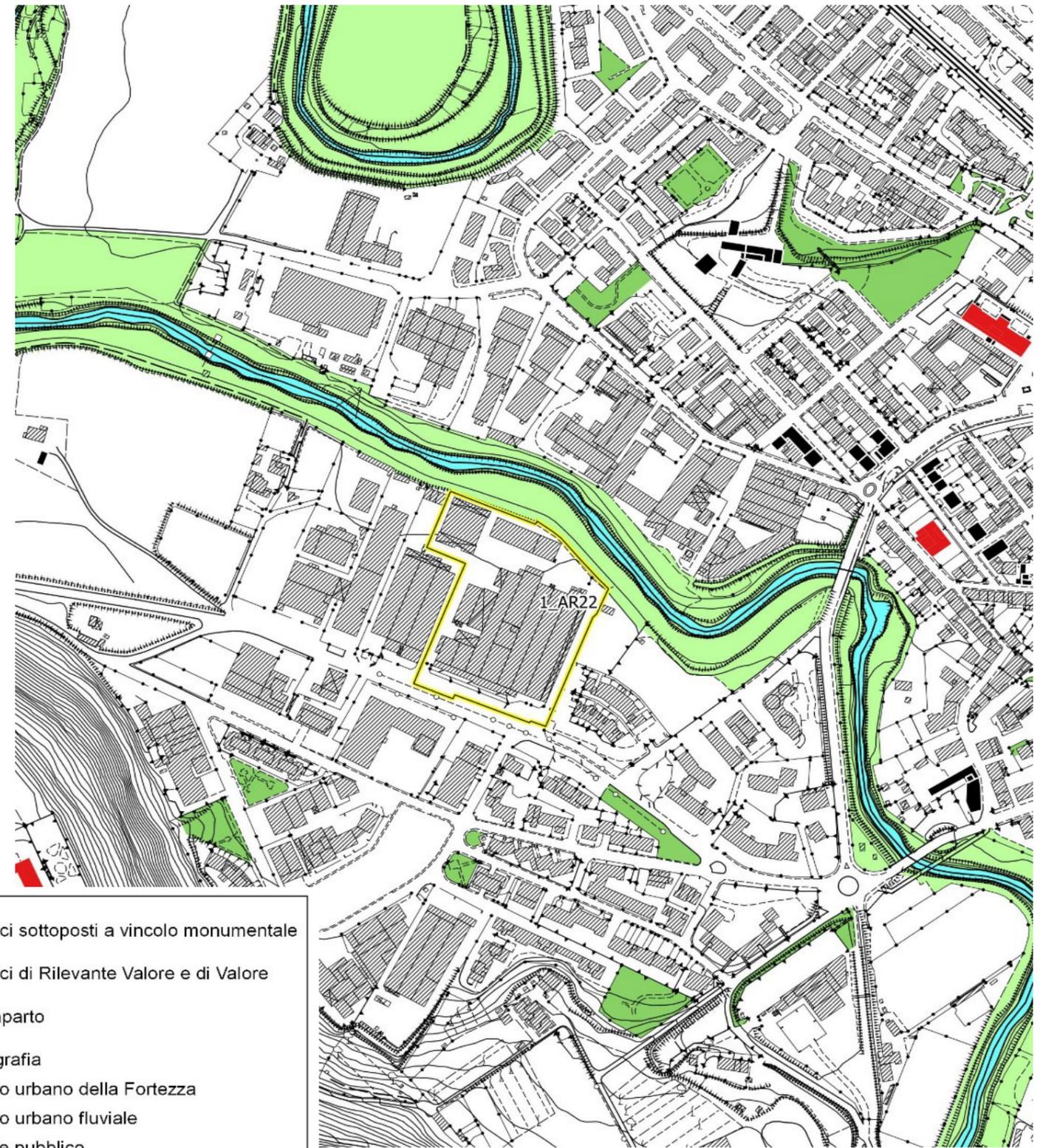
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.22 - Via San Gimignano SP1

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

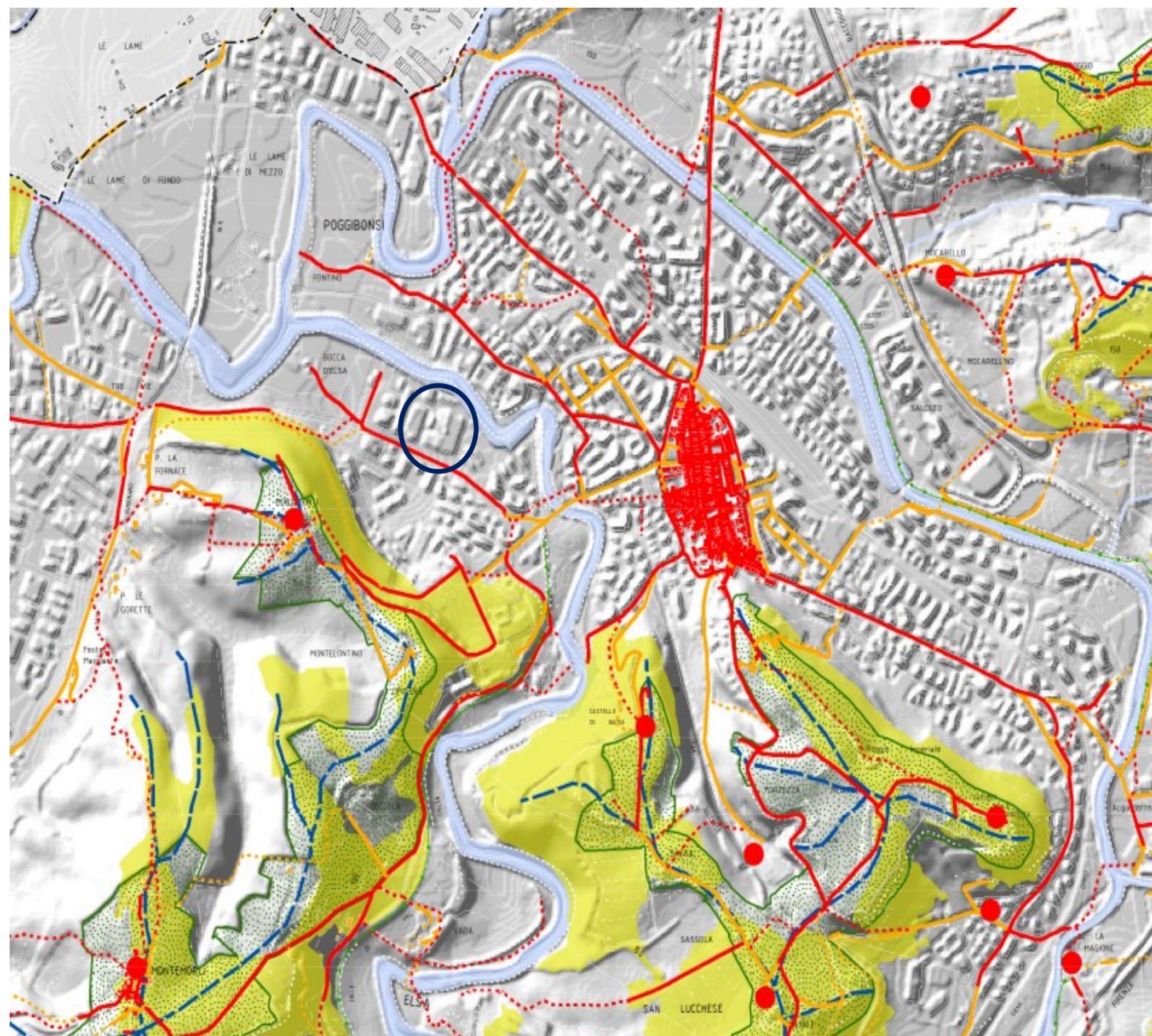


Documentazione fotografica



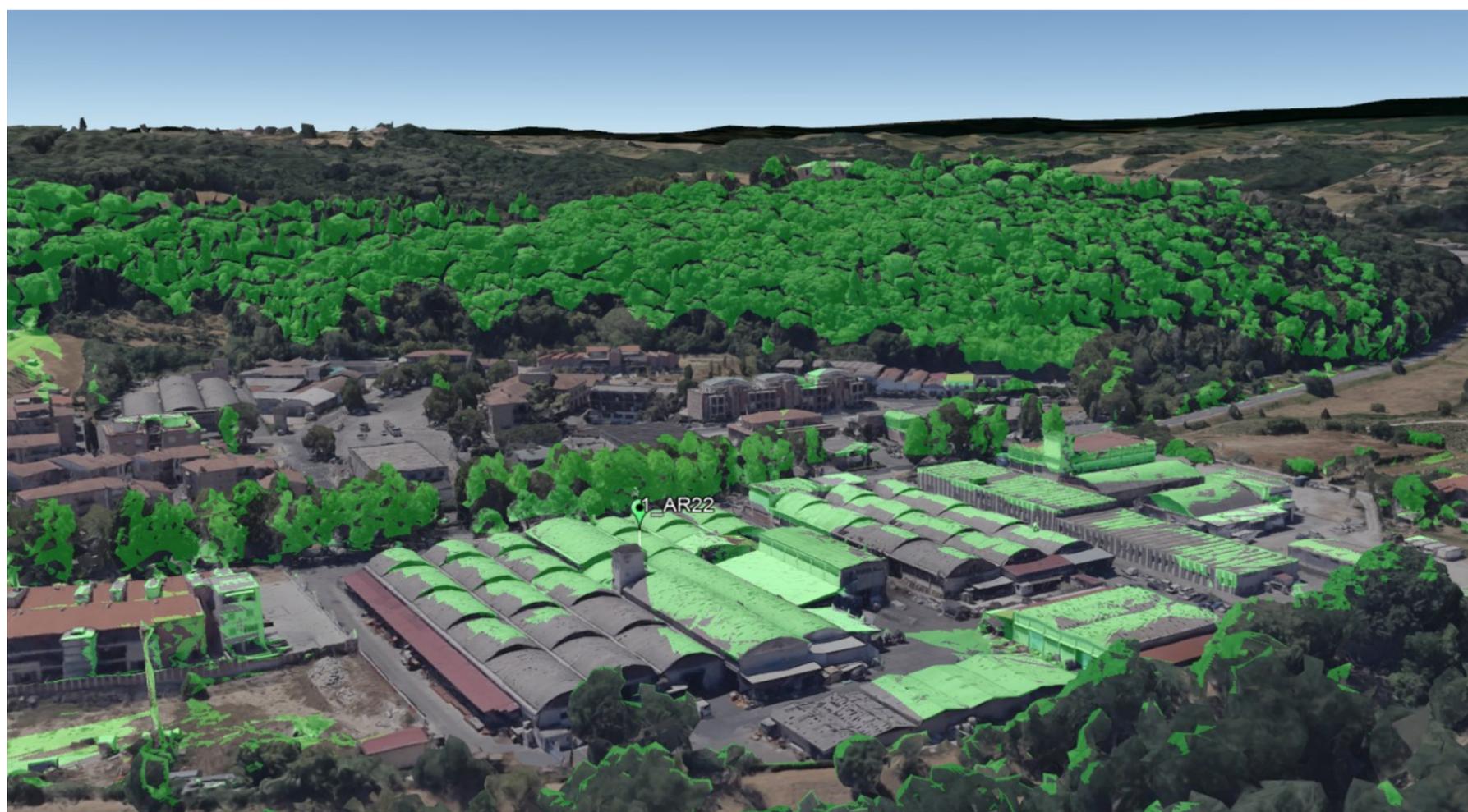
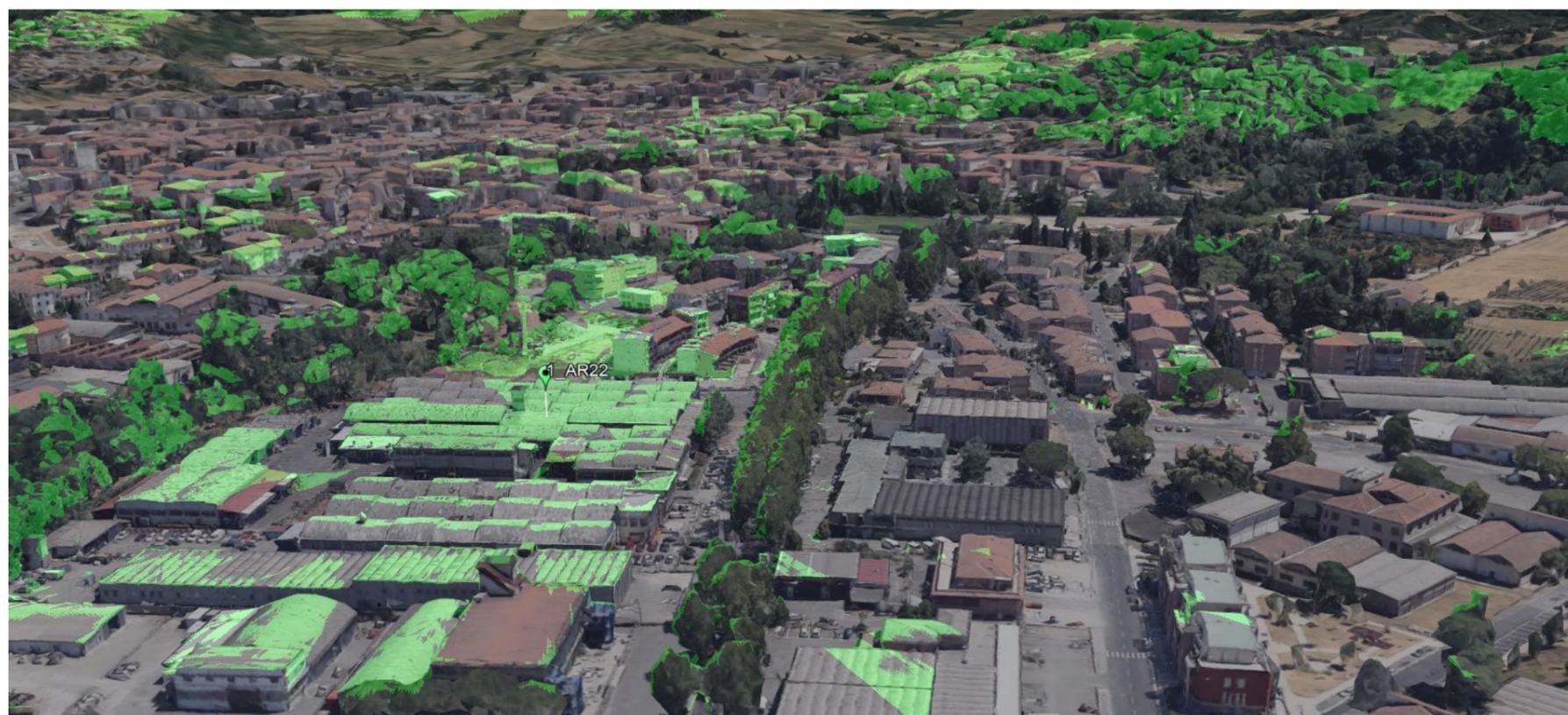
Parte 2 – INTERVISIBILITÀ

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 Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 22



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 22



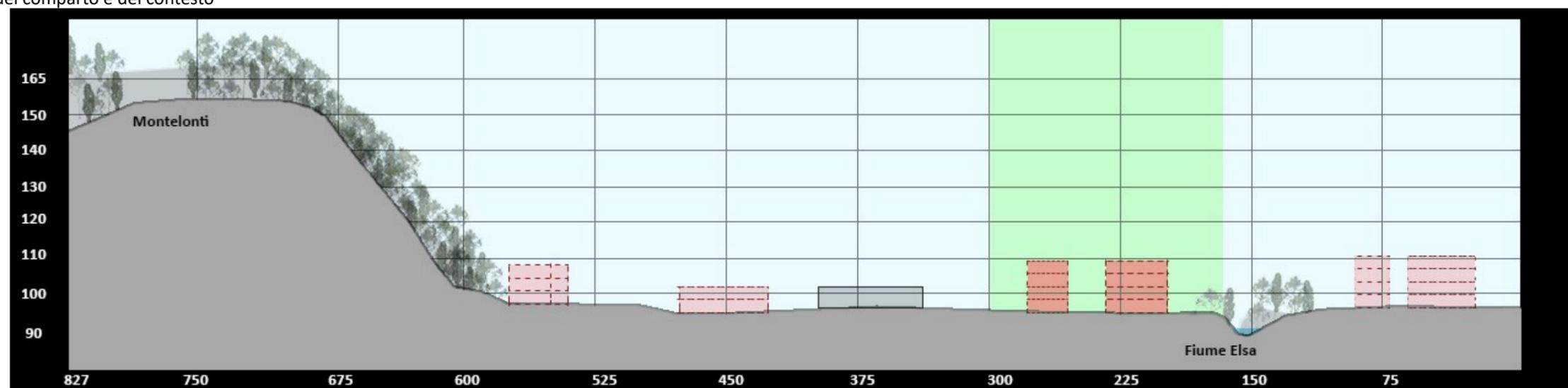
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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



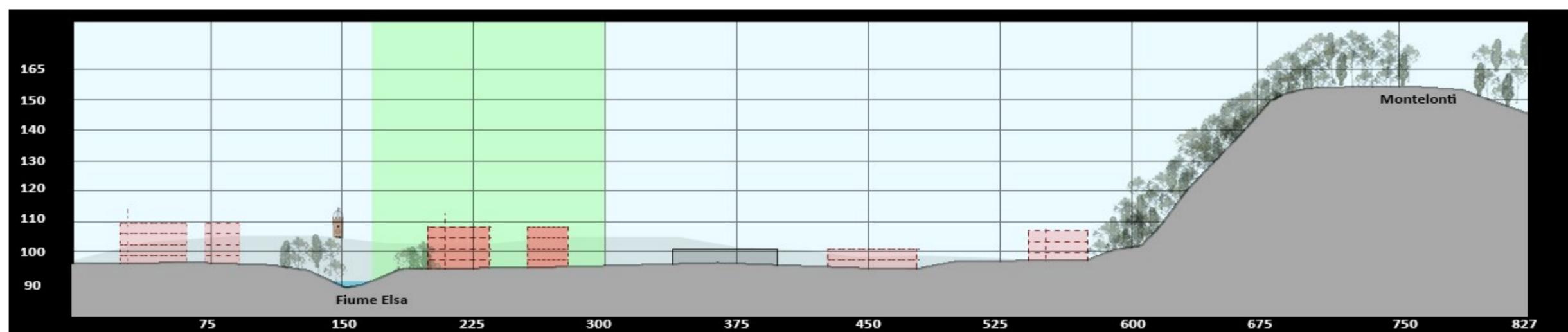
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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 a prevalente destinazione artigianale e commerciale (disposto lungo l'asse di via San Gimignano) frammisti ad edifici residenziali di recente formazione, in generale privi di valore architettonico e formale. Dal punto di vista paesaggistico è significativo il rapporto con l'ambito fluviale dell'Elsa, sulla cui sponda meridionale si attestano gli insediamenti produttivi, tuttora attivi anche se in parte sottoutilizzati.

In considerazione della generale assenza di qualità architettonica, il progetto dovrà privilegiare soluzioni e linguaggi architettonici capaci di riqualificare e rinnovare la percezione dello spazio urbano, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali all'intorno, nonché dei rapporti con l'edificato residenziale circostante; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume, anche articolando i volumi in rapporto all'affaccio sul corso d'acqua (p. es. con tipologie a gradoni, logge, androni, ecc.); 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 ed il corretto orientamento del costruito, le relazioni percettive e funzionali tra l'ambito fluviale e l'asse urbano di via San Gimignano, mediante il sistema del verde e degli spazi pubblici che assume un fondamentale ruolo di connessione ecologica e funzionale (anche in riferimento al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale).

Per le aree pubbliche dovranno essere previste soluzioni tali da garantire coerenza e qualità 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 San Gimignano e degli spazi periferici di uso pubblico.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La collocazione delle aree a verde pubblico di questo comparto lungo il corso d'acqua orienta la progettazione verso sistemazioni di valore ecologico funzionale integrative rispetto agli spazi strettamente pertinenti del fiume Elsa, in modo da rafforzarne il ruolo nella rete ecologica locale. Di conseguenza sia i criteri progettuali sia la scelta delle specie saranno conseguenti ad uno studio della vegetazione ripariale reale e potenziale della pertinenza fluviale, da cui emergano con chiarezza schemi progettuali e scelta delle specie idonee a rivestire un ruolo paesaggistico, ecologico, di educazione ambientale, oltre che sociale e di fruibilità accessibile. A titolo esemplificativo si propongono: *Salix alba*, *Salix purpurea*, *Populus alba* (individui maschili), *Populus nigra* (individui maschili), *Ostrya carpinifolia* etc.