

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR23 - Via Leopardi

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	L'area è in prossimità del torrente Staggia e del tessuto insediativo di recente costruzione. Il comparto è interessato da un'attività che utilizza il capannone quale deposito merci e l'ampia pertinenza quale parcheggio dei mezzi.
Superficie Territoriale	11.952 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 1.914 mq Volume esistente: 10.097 mc

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione ambientale ecologica paesaggistica funzionale e sociale dell'ambito in connessione con l'ansa del torrente Staggia 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 convenzionata.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale, Servizi. 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 sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria 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: 0,20 mq/mq, pari a mq 2.390 di SE HMax: 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 dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, la valorizzazione dell'area in corrispondenza del torrente Staggia.

	<p>Prioritarie sono le azioni di bonifica, di riqualificazione funzionale e percettiva verso lo Staggia e verso il tessuto insediativo.</p> <p>Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito e dello Schema Direttore allegato alla presente Scheda. In questo caso dovrà essere oggetto di specifica attenzione la progettazione del nuovo volume che dovrà rispettare il sistema delle relazioni visive e funzionali con il torrente e con il contesto, salvaguardando l'ambito dello Staggia e valorizzandolo attraverso percorsi, verde, etc</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).</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>
<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. <p><u>Rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Geologia/idraulica:

Comparto 1_AR23

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 - 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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

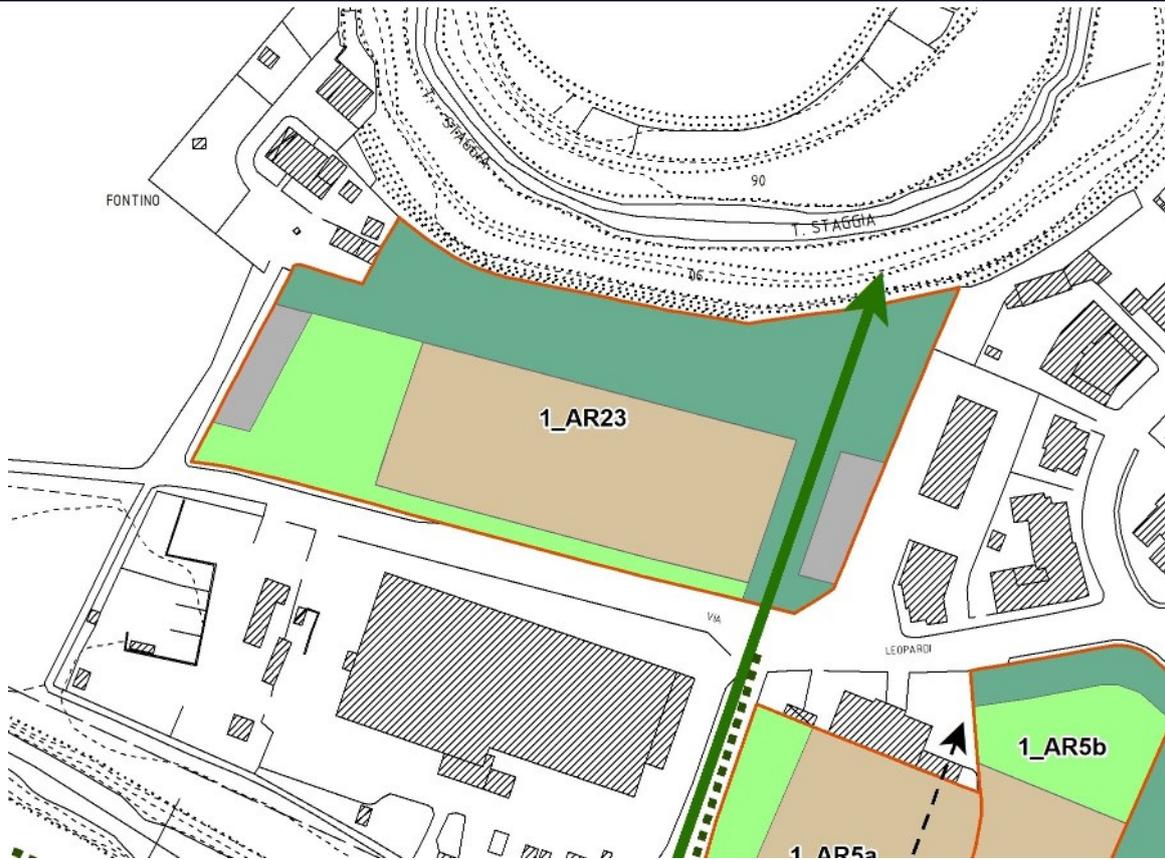
Ortofotocarta 1954



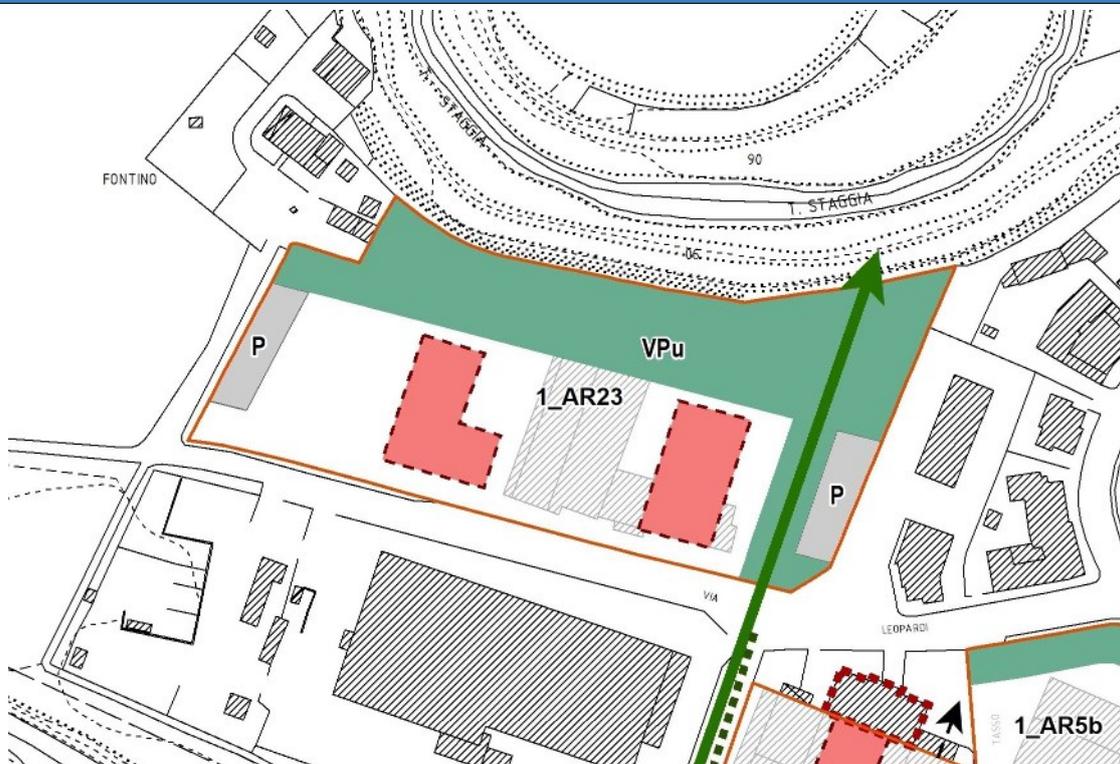
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI



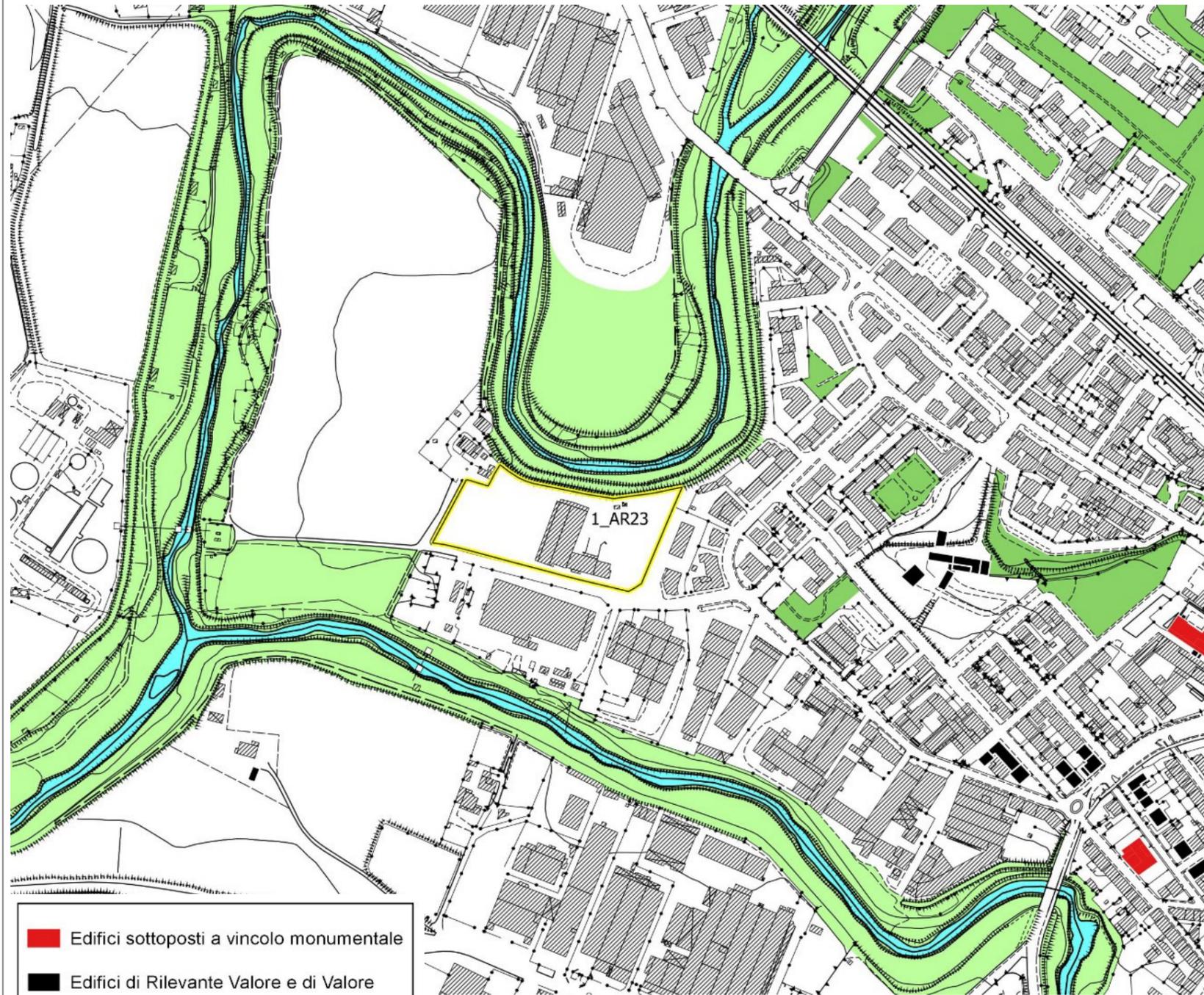
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.23 - Via Leopardi

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



- 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

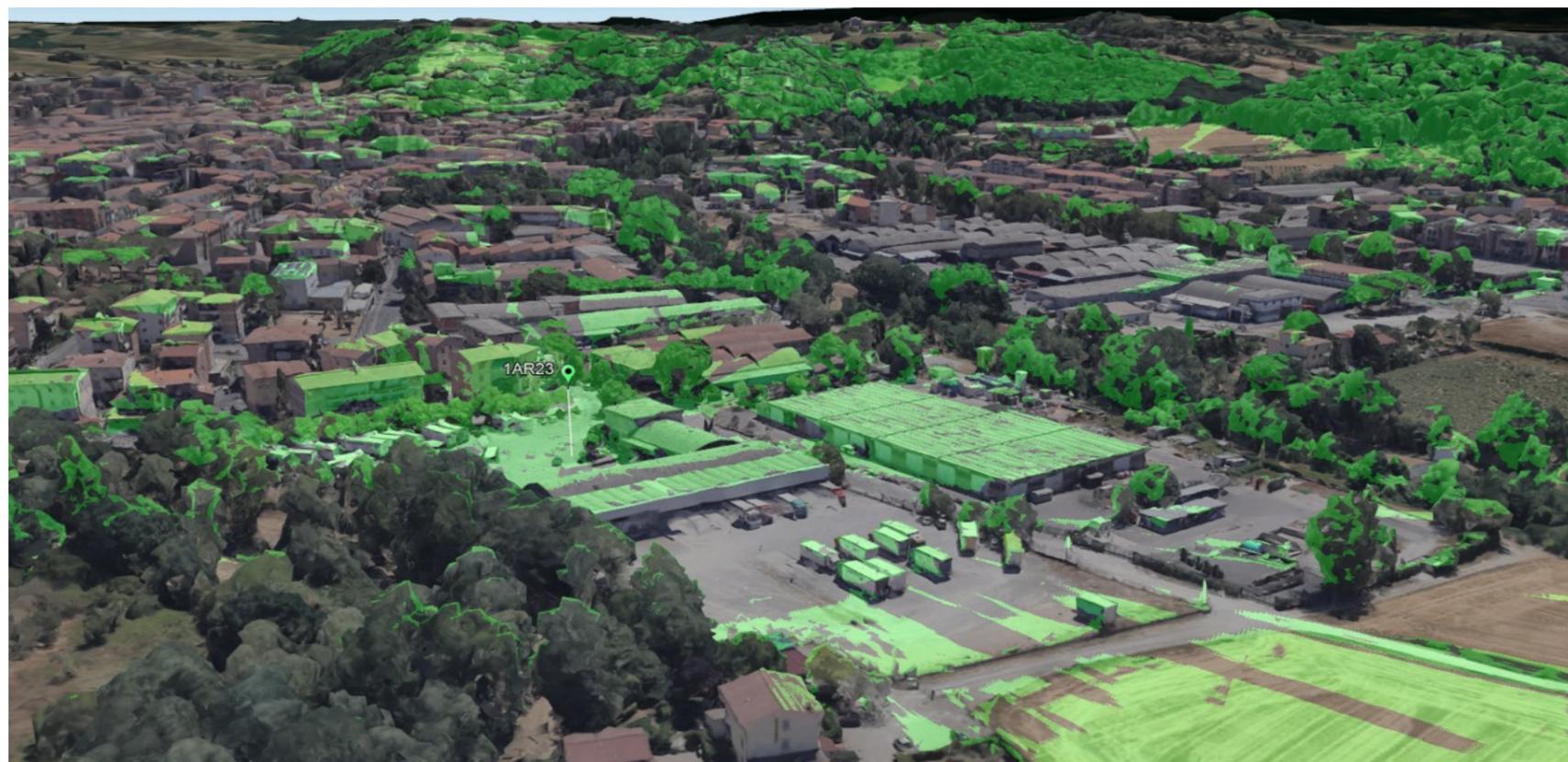


Documentazione fotografica

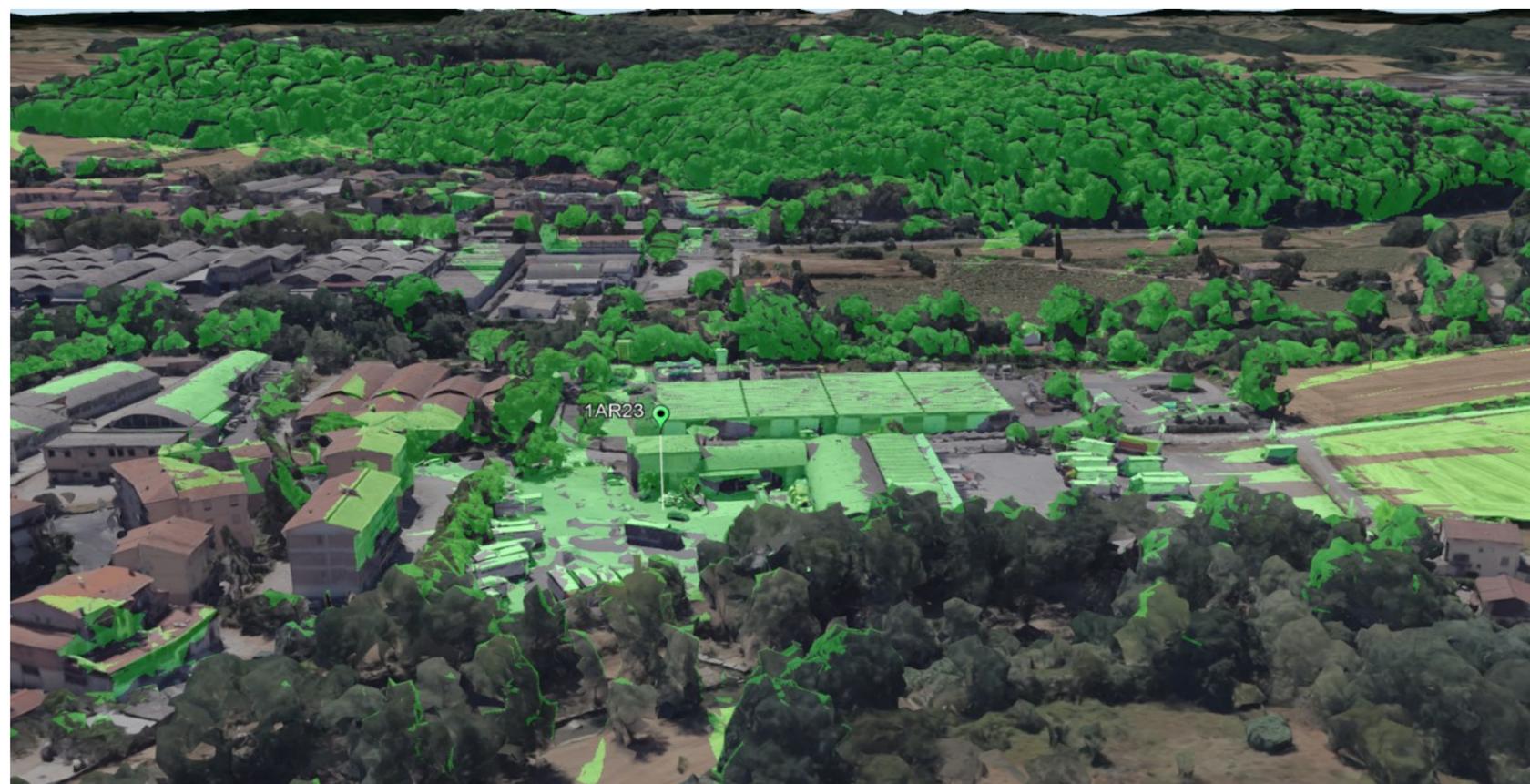
Documentazione fotografica



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 23



Comparto visibile

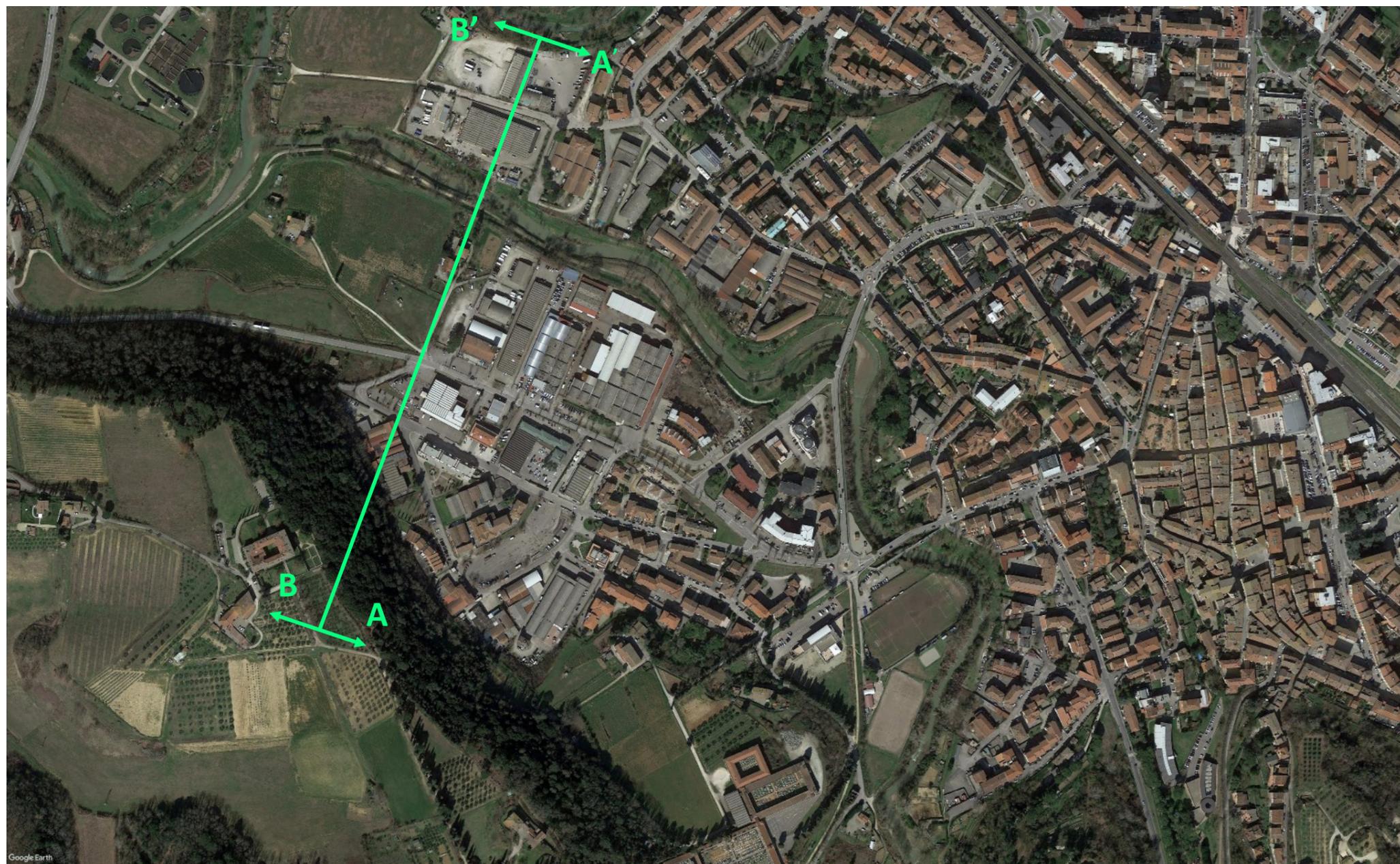


Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 23



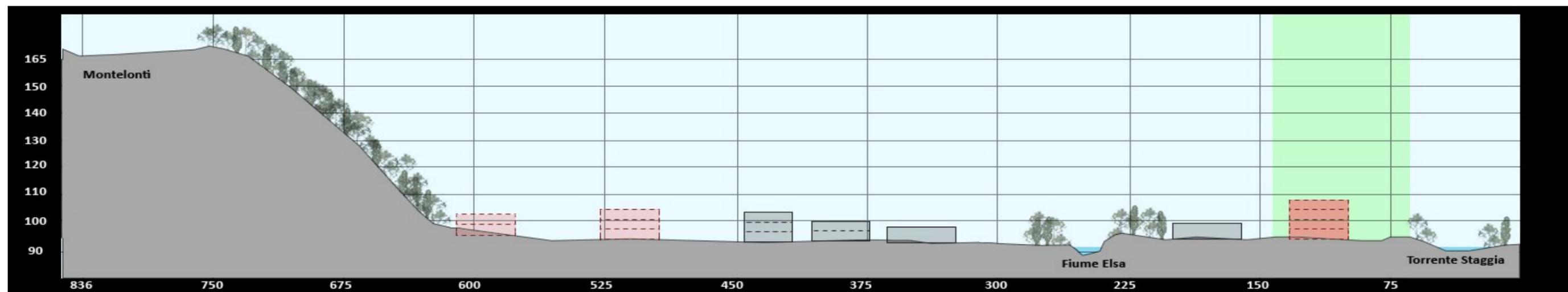
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



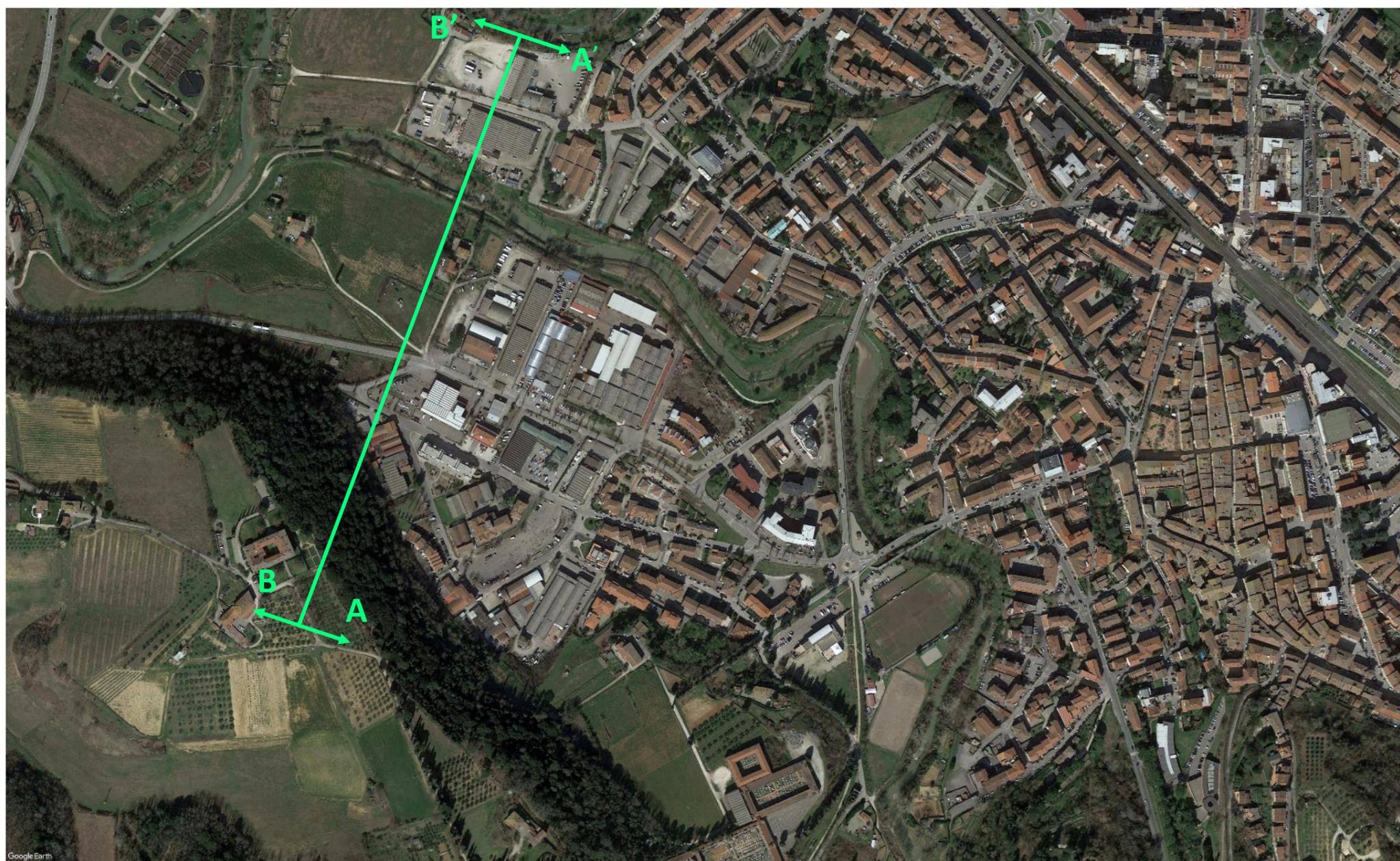
Legenda

-  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



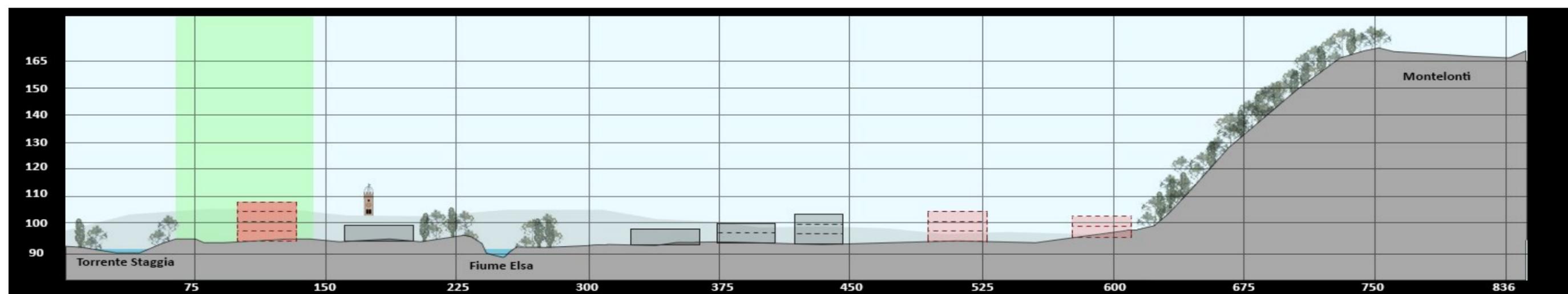
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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 in posizione marginale rispetto al tessuto urbano di via Volturmo/via Lavagnini, in un ambito compreso tra le aste fluviali dell'Elsa e dello Staggia, attualmente occupato da magazzini e strutture per autotrasporti e logistica, totalmente prive di valore architettonico e formale. Dal punto di vista paesaggistico è significativo il rapporto con l'ambito fluviale del torrente Staggia, sul quale si attesta il lato nord del comparto, rispetto al quale è fondamentale ripristinare un opportuno ambito di rispetto ed integrazione paesaggistica attraverso la realizzazione di sistemazioni a verde.

Il progetto dovrà privilegiare soluzioni e linguaggi architettonici capaci di riqualificare e rinnovare la percezione del margine urbano, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali all'intorno, nonché dei rapporti con l'edificato residenziale al contorno; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con gli ambiti fluviali; 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 con l'ambito fluviale ed il sistema del verde ad esso connesso, 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 Leopardi e degli spazi perfluviali di uso pubblico.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Le aree a verde pubblico e privato di questo comparto si collocano in un contesto naturalisticamente di grande importanza: tra due corsi d'acqua, Elsa e Staggia, di conseguenza la progettazione dovrà valorizzare questa connotazione di carattere perfluviale, sia nei criteri progettuali che nella scelta delle specie da utilizzare. Le finalità da perseguire sono la riqualificazione paesaggistica e sociale, in modo da permettere una fruizione accessibile da parte della popolazione, oltre che una riqualificazione e miglioramento del ruolo ecologico di questo peculiare ecosistema, anche attraverso lo studio preliminare delle componenti faunistiche e vegetazionali presenti sulle rive dei due corsi d'acqua e della loro vegetazione potenziale, al fine di dar luogo ad un progetto consapevole. La riqualificazione di queste ed in altre aree lungo i Fiumi devono rappresentare l'occasione per sviluppare progetti e sistemi di educazione ambientale. A titolo esemplificativo si propone l'uso delle seguenti specie, da affinare dopo un'adeguata ricognizione della vegetazione reale e potenziale dei luoghi: *Populus alba*, *Populus nigra*, *Salix cinerea*, *Salix viminalis*, *Ostrya carpinifolia* etc.