

COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR25 - Via San Gimignano/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 articolato in tre ambiti distinti: a) l’area occupata dallo stabilimento Electra commerciale, in attività, con relativo piazzale, collocata su via S. Gimignano; b) l’area incolta lungo la SP1 Via S. Gimignano, dove sono presenti due strutture rurali allo stato di rudere; c) l’area ubicata all’incrocio tra via Raffaello e la piazza del Palagetto, quasi totalmente occupata da un capannone artigianale dismesso privo di valore architettonico. Tra i subcomparti a) e b) è interposto un tratto di viabilità comunale.
Superficie Territoriale	11.659 mq Subcomparto A: 6.720 mq Subcomparto B: 3.915 mq Subcomparto C: 1.024mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 2.695 Subcomparto A: 1.887mq Subcomparto B: 211mq Subcomparto C: 597 mq Volume esistente: 14.413 mc Subcomparto A: 10.339 mc Subcomparto B: 841 mc Subcomparto C: 3.233 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualficazione 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. Acquisizione pubblica dell’area interessata dalla previsione di rotatoria su via S. Gimignano, con funzione di nuova porta urbana di accesso alla
------------------	---

	città di Poggibonsi.
	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 convenzionato con attuazione unitaria. L'attuazione del Piano è subordinata alla cessione gratuita delle aree in proprietà collegate alla previsione della nuova rotatoria su via S. Gimignano ed alle aree ad essa funzionalmente connesse.
Funzioni ammesse	Subcomparto A: Commerciale, Direzionale e di servizio (non superiore al 30% della SE ammissibile). Subcomparto B: Infrastrutture di interesse pubblico e standard. Urbanistici. Subcomparto C: Standard urbanistici
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica con parziale trasferimento perequativo della SE. Subcomparto A: Ristrutturazione ed ampliamento delle strutture esistenti, con possibilità di realizzazione spazi direzionali, commerciali ed espositivi. Subcomparto B: Demolizione delle strutture esistenti e trasferimento della relativa SE (stimata 310 mq) all'interno del subcomparto A. Il trasferimento perequativo delle SE è subordinato alla cessione gratuita dell'intero subcomparto all'Amministrazione Comunale, previa realizzazione degli standard e delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo convenzionato. Subcomparto C: Demolizione delle strutture esistenti e trasferimento della relativa SE (stimata 700 mq) all'interno del subcomparto A. Il trasferimento perequativo delle SE è subordinato alla cessione gratuita dell'intero subcomparto all'Amministrazione Comunale, previa realizzazione degli standard e delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo convenzionato. In assenza di PA 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	Subcomparto A: SE in incremento massimo ammissibile pari a mq 1.363 (a seguito di trasferimento delle SE demolite nei subcomparti B e C con incremento premiale del 35%) HMax: 3 piani fuori terra IC 40% 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	Subcomparto B e C: Cessione 100% della ST con contestuale trasferimento perequativo della SE. All'interno di tali subcomparti dovranno essere reperiti e realizzati gli standard urbanistici connessi alle funzioni previste dal Piano Attuativo.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il Piano Attuativo dovrà prevedere la demolizione totale delle strutture presenti nei subcomparti B C, ed il loro contestuale trasferimento attraverso le procedure perequative definite dalla presente Scheda Norma.

	<p>Obiettivo del Piano è favorire 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'acquisizione delle aree del subcomparto B potrà inoltre consentire la riqualificazione e la valorizzazione ad uso pubblico della testata su via S. Gimignano, anche con funzione di porta di accesso alla città mediante la nuova rotatoria prevista dal PO.</p> <p>Per il subcomparto A il progetto dovrà definire gli interventi di ampliamento e riorganizzazione funzionale delle attività produttive e degli spazi di servizio correlati, congiuntamente alla cessione all'amministrazione comunale delle aree prospicienti la previsione di nuova rotatoria. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e 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.</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>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>
<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:**Subcomparto 1 AR25a**

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 - 3	Fattibilità idraulica 2 - 3	

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.

In relazione alla FI3, il comparto è caratterizzato da pericolosità idraulica I.3 nella porzione Ovest, a ridosso della viabilità comunale che lo separa dal comparto AR25b. Il battente idraulico medio della porzione allagata risulta pari a circa 18 cm, per un volume complessivamente pari a circa 1200 mq.

In questa porzione non sono ammesse nuove costruzioni, se non a condizione che il piano di posa dei nuovi fabbricati sia rialzato a quota di sicurezza rispetto al battente duecentennale con opportuno franco di sicurezza (non inferiore a 20 cm), che siano compensati i volumi effettivamente sottratti all'esondazione per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale e che sia garantito il non aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti. In alternativa il piano di posa dei nuovi fabbricati potrà essere mantenuto alla quota attuale ma dovrà essere previsto un intervento di protezione, o separazione, dalle aree circostanti allagate, sempre previa compensazione dei volumi effettivamente sottratti all'esondazione per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale e garantendo il non aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti. Dette condizioni dovranno essere dimostrate attraverso la redazione di uno studio idraulico di dettaglio nell'intorno dell'area di intervento.

Oltre alla destinazione di aree a verde, in questa porzione è invece consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, purché non eccedenti le dotazioni minime, ed a condizione che non sia modificata l'attuale quota del piano campagna.

In caso di rialzamento sarà invece necessario compensare i volumi effettivamente sottratti all'esondazione per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale, garantendo il non aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti, analogamente al caso di nuova costruzione.

Subcomparto 1_AR25b

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 - 3	Fattibilità idraulica 2 - 3	

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. Inoltre, di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

In relazione alla **F13**, il comparto è caratterizzato interamente da pericolosità idraulica I.3. Esso è situato in una zona più depressa su cui insistono battenti idrici anche superiori a 2 m (battente idrico medio pari a 1.50 m); complessivamente i volumi duecentennali ricadenti sul comparto sono pari a circa 5900 mc.

Il comparto è destinato alla realizzazione di standard urbanistici.

Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi, sarà necessario rialzare una porzione del comparto alle quote della viabilità e del piano campagna circostante; il rialzamento è consentito a condizione che siano compensati i volumi eventualmente sottratti all'esonazione per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale, senza la trasmissione di aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti e senza alterazione delle dinamiche idrauliche di allagamento.

La compensazione dei volumi sottratti, tenuto conto delle volumetrie comunque già consistenti, dovrà essere preferibilmente prevista nelle aree di altra proprietà poste al di là di Via San Gimignano, previo apposito accordo con il proprietario in sede di piano attuativo. In questa area potranno confluire anche le volumetrie eventualmente sottratte dal comparto AR25a, nonché dalla previsione urbanistica di nuova rotatoria. L'individuazione e la sistemazione di un'apposita area al di là di Via San Gimignano potrà consentire anche il rialzamento completo della porzione più depressa di 1_AR25b.

In alternativa, i volumi duecentennali sottratti dal rialzamento parziale di AR25b dovranno essere reperiti all'interno del comparto medesimo, nella restante porzione destinata ad area verde.

In ogni caso la determinazione dell'entità dei volumi sottratti e delle relative compensazioni, nonché la dimostrazione del non aggravio del rischio nelle aree circostante e della non alterazione delle dinamiche idrauliche di allagamento a livello locale dovrà essere oggetto di apposita valutazione attraverso uno studio/progetto idraulico di dettaglio nell'intorno dell'area di intervento.

Per quanto riguarda la realizzazione di standard a verde all'interno di 1_AR25b non vi sono limitazioni, purché non sia modificata l'attuale quota del piano campagna; alternativamente, per le aree a verde oggetto di variazione morfologica (rialzamento), valgono le condizioni di cui sopra per le aree a parcheggio.

Subcomparto 1_AR25c

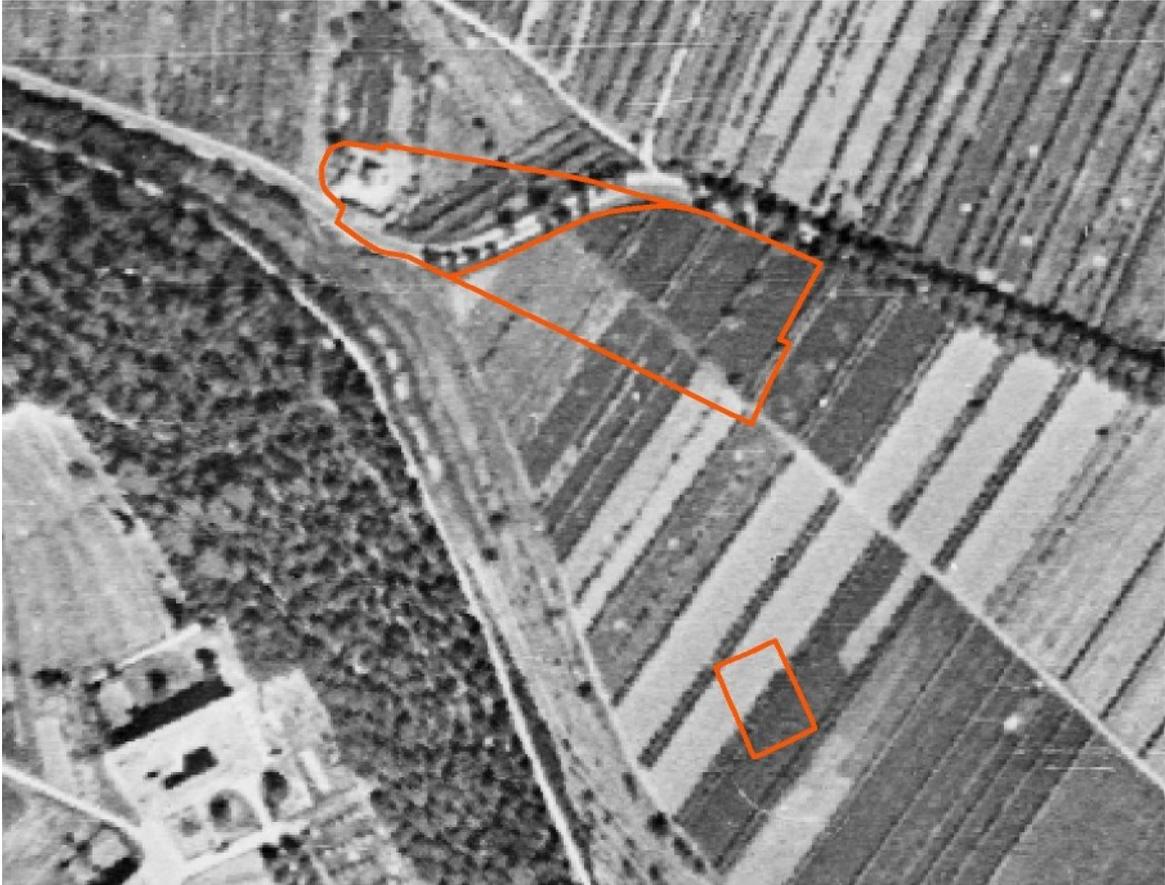
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	

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

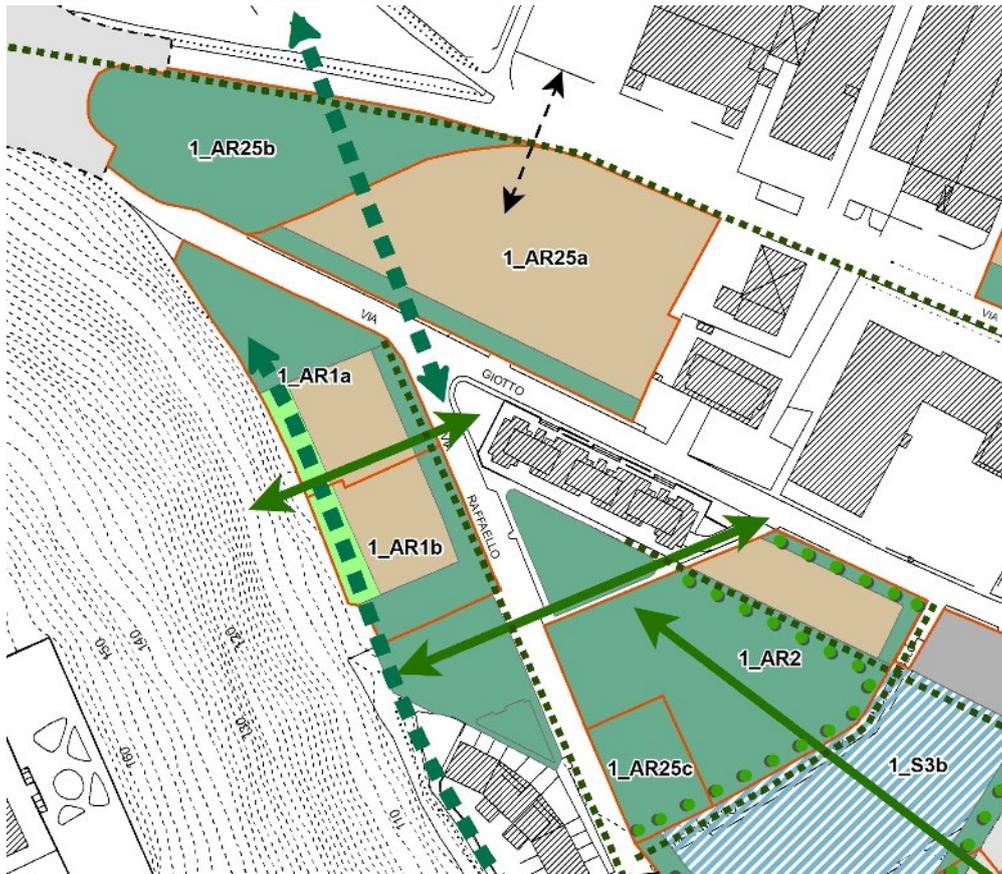
Ortofotocarta 1954



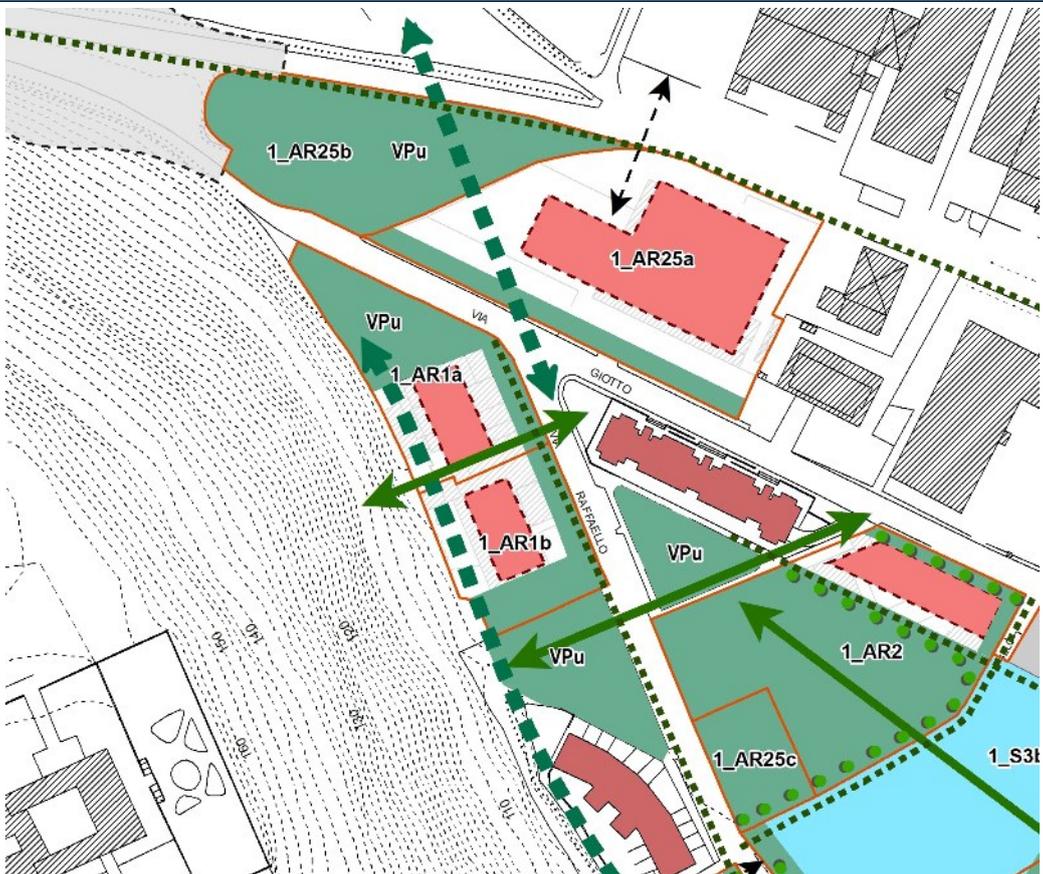
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



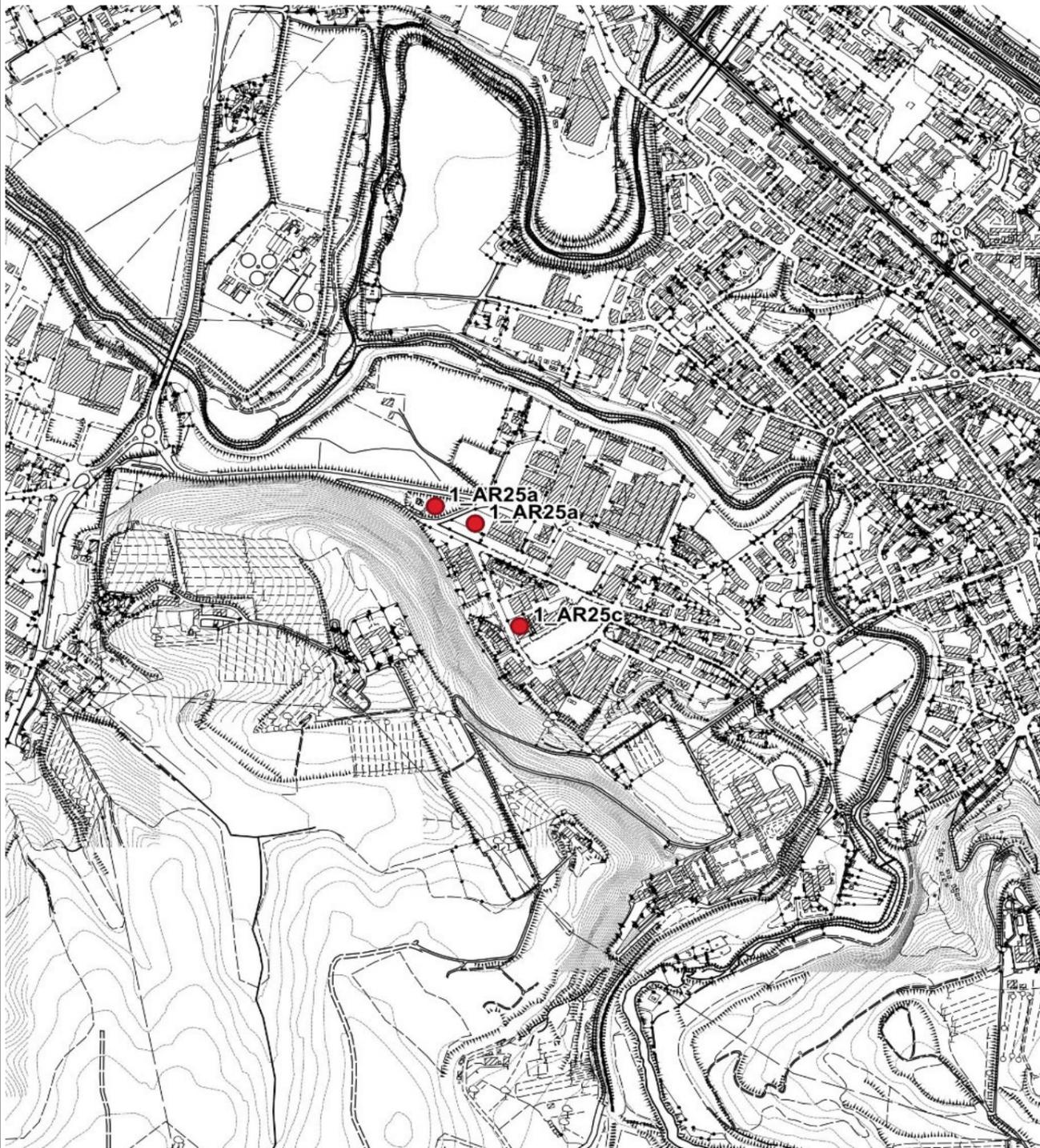
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



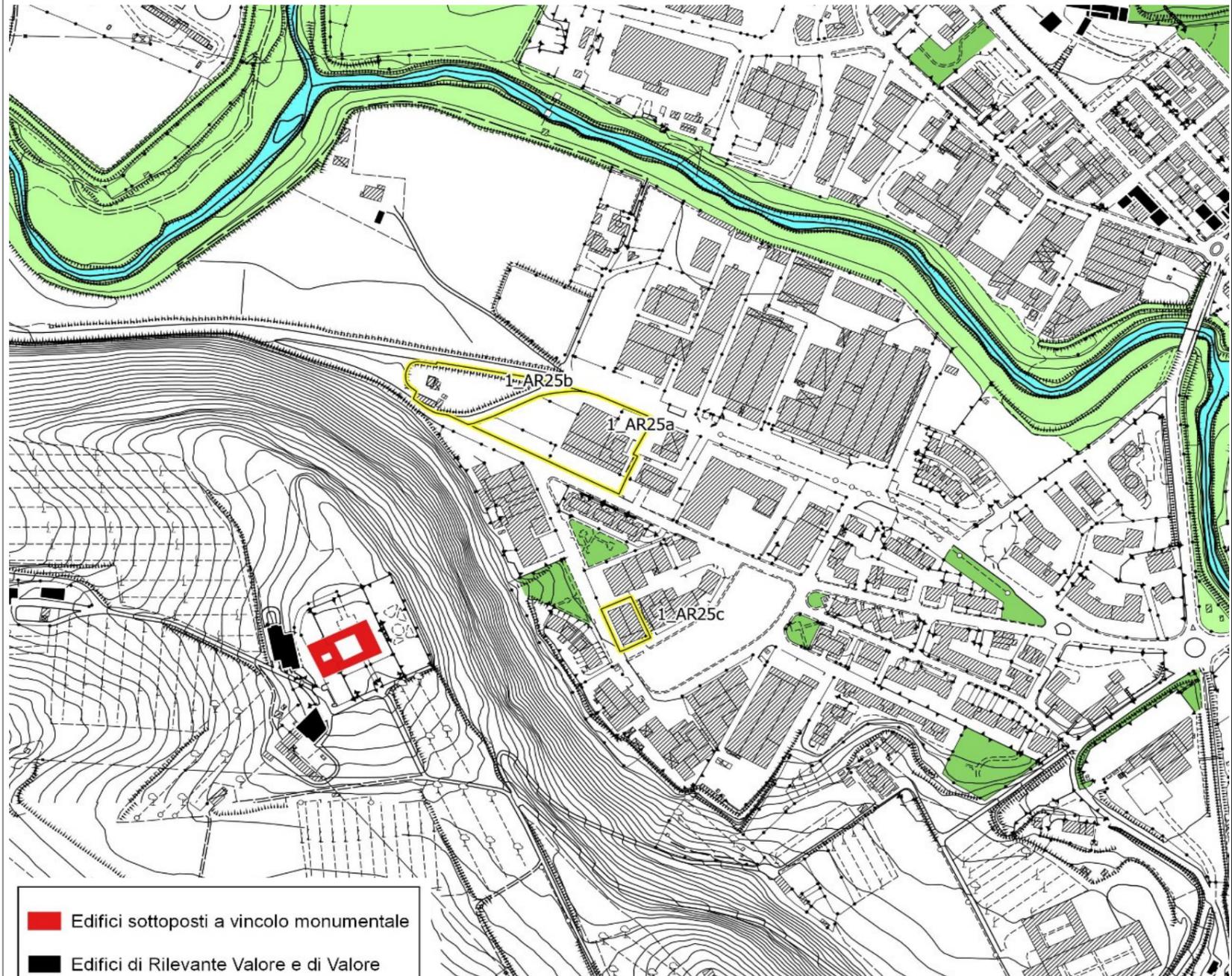
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.25 - Via San Gimignano/Via Raffaello

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



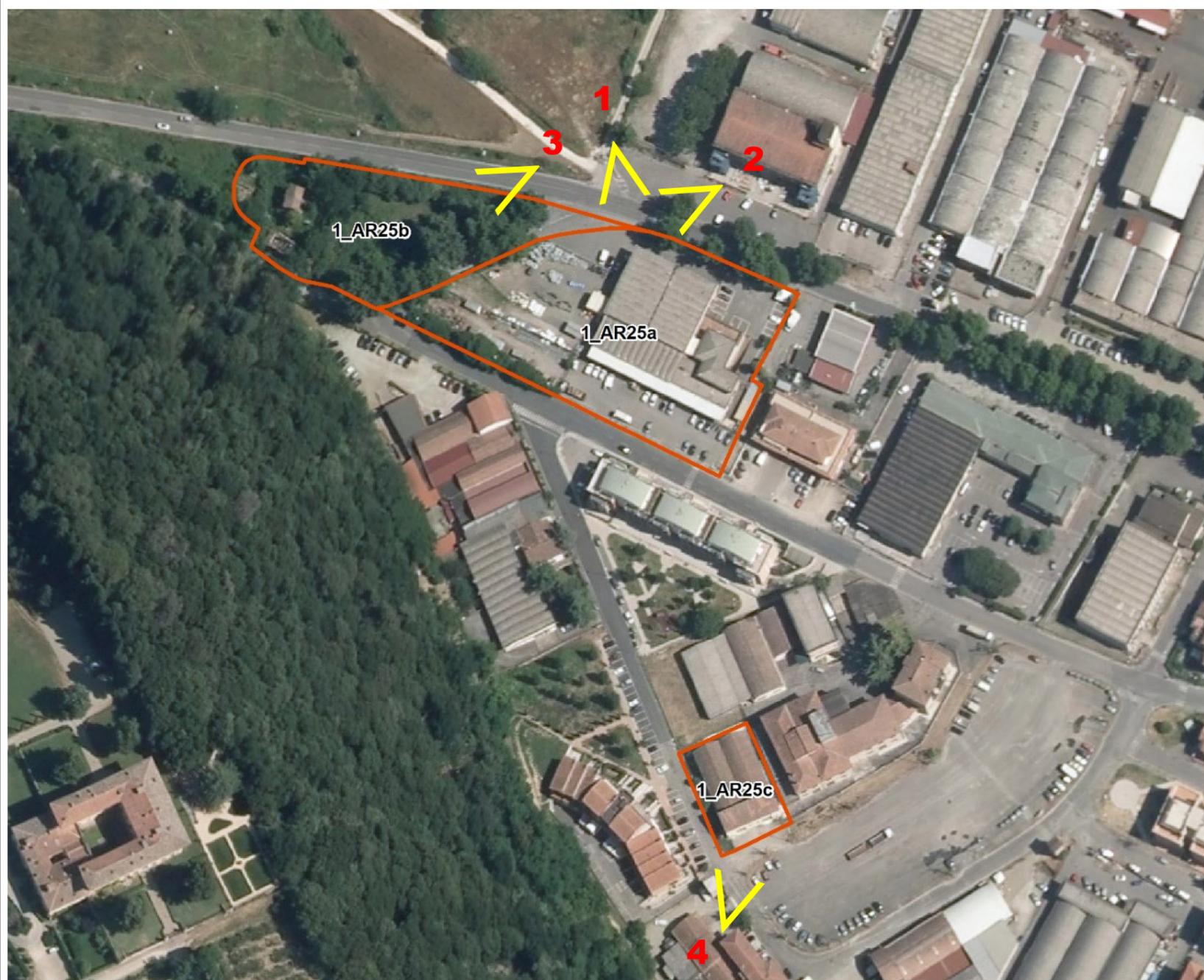
-  Edifici sottoposti a vincolo monumentale
-  Edifici di Rilevante Valore e di Valore
-  Comparto
-  idrografia
-  parco urbano della Fortezza
-  parco urbano fluviale
-  verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto

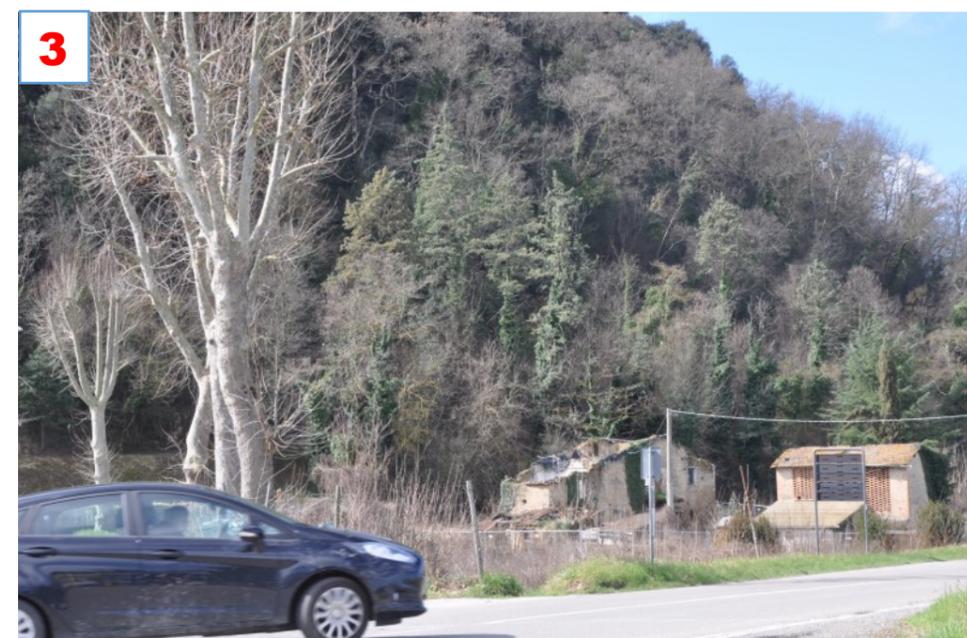


- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

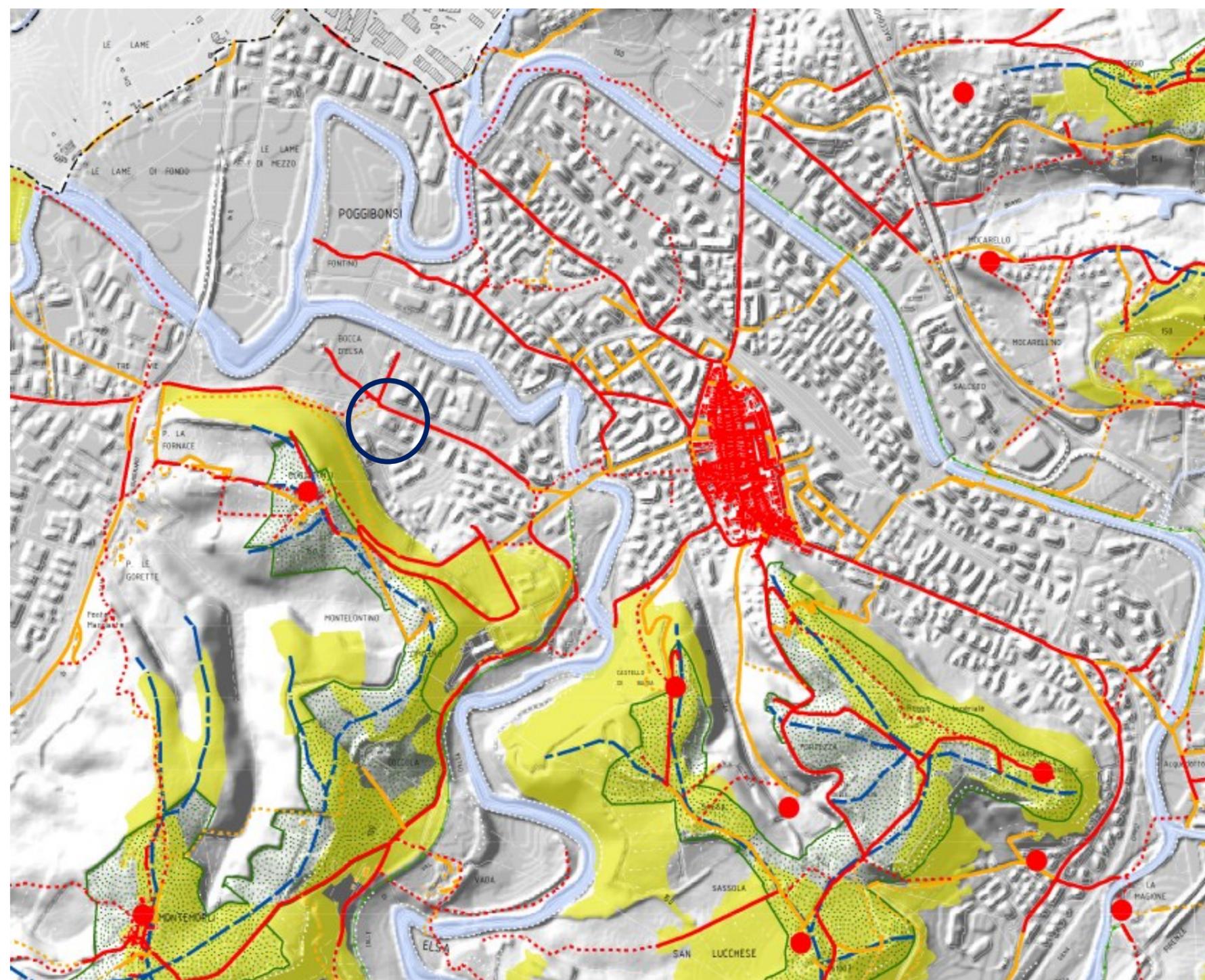


Documentazione fotografica



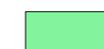
Parte 2 - INTERVISIBILITÀ

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 interscambialità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



Are e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max.



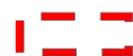
Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_AR 25



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_AR 25



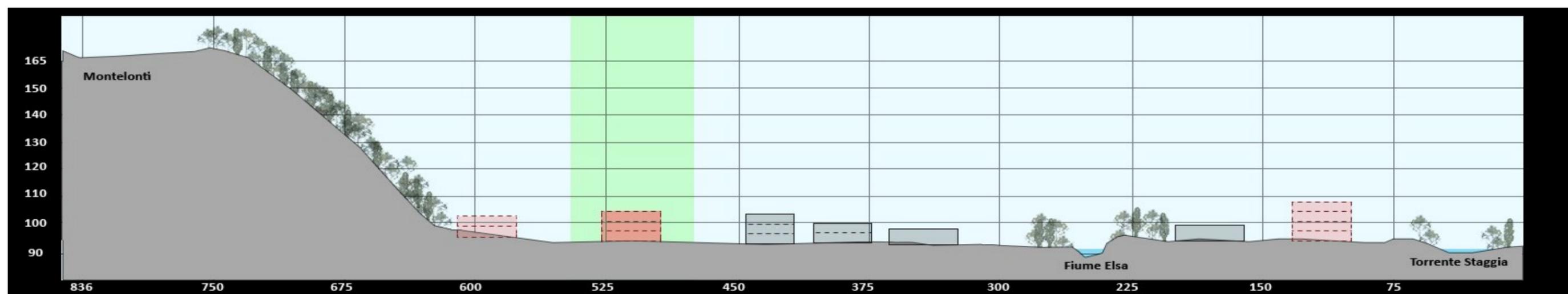
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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



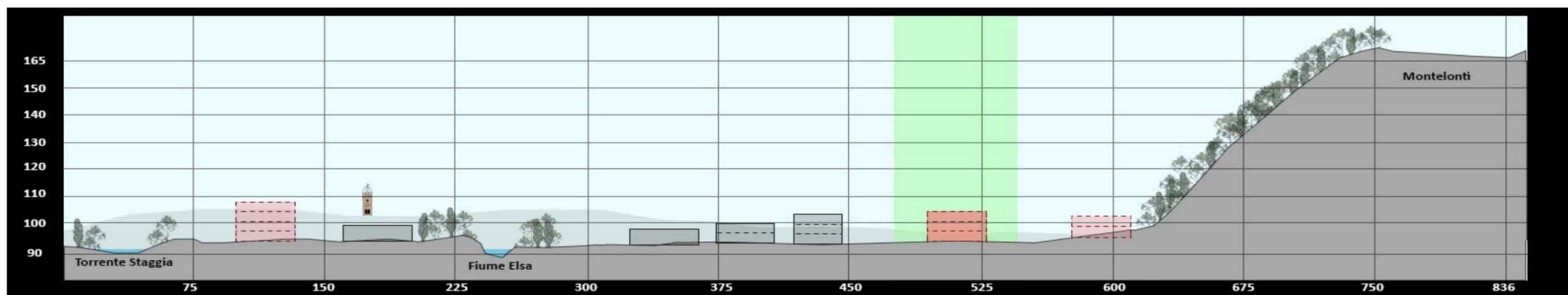
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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)



Planivolumetrico (schema)



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 '60/'70 e priva di valore architettonico e formale. In considerazione dell'ubicazione del comparto, l'area assume funzione di "porta" urbana pertanto, il progetto del verde potrà essere di relazione funzionale e percettiva tra città e spazi rurali. La soluzione architettonica dovrà prevedere un allineamento verso via San Gimignano, pur arretrandosi per una fascia a verde frontestrada. In riferimento alle funzioni previste, le tipologie da adottare dovranno essere di tipo specialistico, lasciando varchi e visuali libere verso l'area a verde in testata del comparto; non è precluso l'uso di materiali specifici.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

I due subcomparti 1_AR25 a e 1_AR25b ed il comparto 1_AR1a, devono essere sottoposti ad una progettazione unitaria per il ruolo di accoglienza, di ingresso, che svolgono nei confronti di chi arriva dalla Via per San Gimignano. Di conseguenza i criteri progettuali dovranno tener conto della percezione visiva di ingresso/uscita dalla città, prevedendo la piantagione di alberi di prima grandezza ed arbusti autoctoni o naturalizzati/storicizzati nei luoghi, prendendo spunto dalla vegetazione presente sui costoni boschivi caratterizzanti Poggibonsi al fine di dar luogo ad un dialogo di carattere paesaggistico- botanico-naturalistico. Le specie arboree consigliate possono comprendere alcuni alberi di prima grandezza, in particolare si propone un insieme tra *Quercus ilex* e *Cupressus sempervirens* a formare un boschetto sempreverde.

1-AR25c questo subcomparto, destinato a standard, deve essere progettato in continuità con il comparto 1_AR2, a cui si rimanda.