

**COMUNE DI POGGIBONSI**  
**PIANO OPERATIVO**

**Ambiti di rigenerazione urbana**

**U.T.O.E. 1      Scheda Norma Comparto 1\_AR3 - Via Raffaello**

**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 fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa. Il comparto è interessato da insediamenti artigianali e commerciali, in parte in attività, in parte dismessi. Il lotto risulta saturo ed è contraddistinto da degrado urbanistico-edilizio diffuso. Sul fronte strada di Via Raffaello è presente un edificio residenziale di tre piani fuori terra, tuttora in uso. Gli edifici produttivi, ad un piano fuori terra, non presentano valore architettonico testimoniale.
<b>Superficie Territoriale</b>	6.837 mq Subcomparto A: 1.899 mq / Subcomparto B: 4.938 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	Sup. cop. Esistente: 4.288 mq Subcomparto A: 1.007 mq / Subcomparto B: 3.281 mq  Volume esistente: 19.258 mc Subcomparto A: 5.319 mc / Subcomparto B: 13.939 mc

**PREVISIONI DI P.O.**

<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione del tessuto urbano con miglioramento funzionale e percettivo della zona, incremento quantitativo e qualitativo degli standard e degli spazi pubblici, valorizzazione delle connessioni funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il sistema insediativo ed ambientale, con particolare riferimento alla collina di Montelonti. 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 convenzionato, articolato in subcomparti funzionali (A, B). Gli interventi potranno essere realizzati in modo autonomo.
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Servizi, Direzionale. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50% 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

	<p>senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 61 co. 6 delle NTA di PO.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	<p>It: 0,35 mq/mq, pari a 2.393 mq di SE</p> <p>HMax: 3 piani fuori terra</p> <p>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>
<b>Standard Urbanistici</b>	<p>Minimo 50% della ST, in coerenza con le indicazioni riportate nello Schema Direttore, in relazione all'estensione delle aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria (viabilità) e secondaria (area scolastica), in sede di convenzione potranno essere definite le modalità di reperimento degli standard minimi di cui al DM 1444/68 in relazione al carico urbanistico previsto.</p>
<b>Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica</b>	<p>Il progetto, eventualmente articolato nei due subcomparti A e B, dovrà prevedere la demolizione delle strutture e degli edifici esistenti su via Botticelli e la successiva realizzazione/cessione delle aree pubbliche per viabilità, area scolastica e verde attrezzato, secondo le indicazioni dello schema direttore, in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti. Dovranno inoltre essere previsti, in caso di demolizione degli edifici esistenti, una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via Raffaello, nonché percorsi di collegamento con l'area boscata retrostante.</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). 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>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 la collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.</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, ed in particolare l'area pubblica centrale, dovranno costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente.</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).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>
<b>Condizioni alla trasformazione:</b>	<b>V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</b>

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

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:**

**Subcomparto 1\_AR3a**

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 1 - 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. Inoltre in presenza 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.

**Subcomparto 1\_AR3b**

<b>Pericolosità</b>	<b>Fattibilità</b>	<b>Tutela degli acquiferi</b>
Pericolosità geologica 2 -3	Fattibilità geologica 2 - 3	Classe e grado di sensibilità 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1 - 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. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è 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.

Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

In relazione alla **FG3** sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e/o dei fronti di scavo ai sensi della normativa vigente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

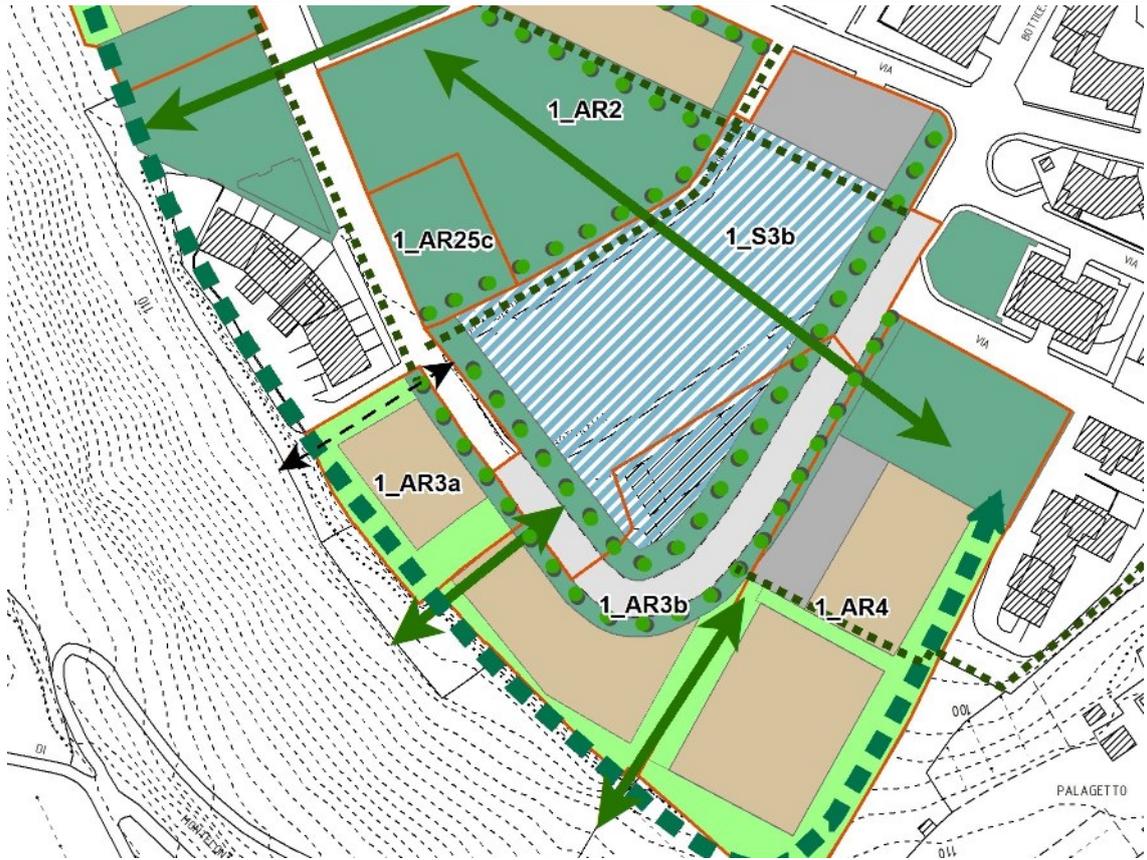
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



### SCHEMA DIRETTORE



### ORIENTAMENTI PROGETTUALI



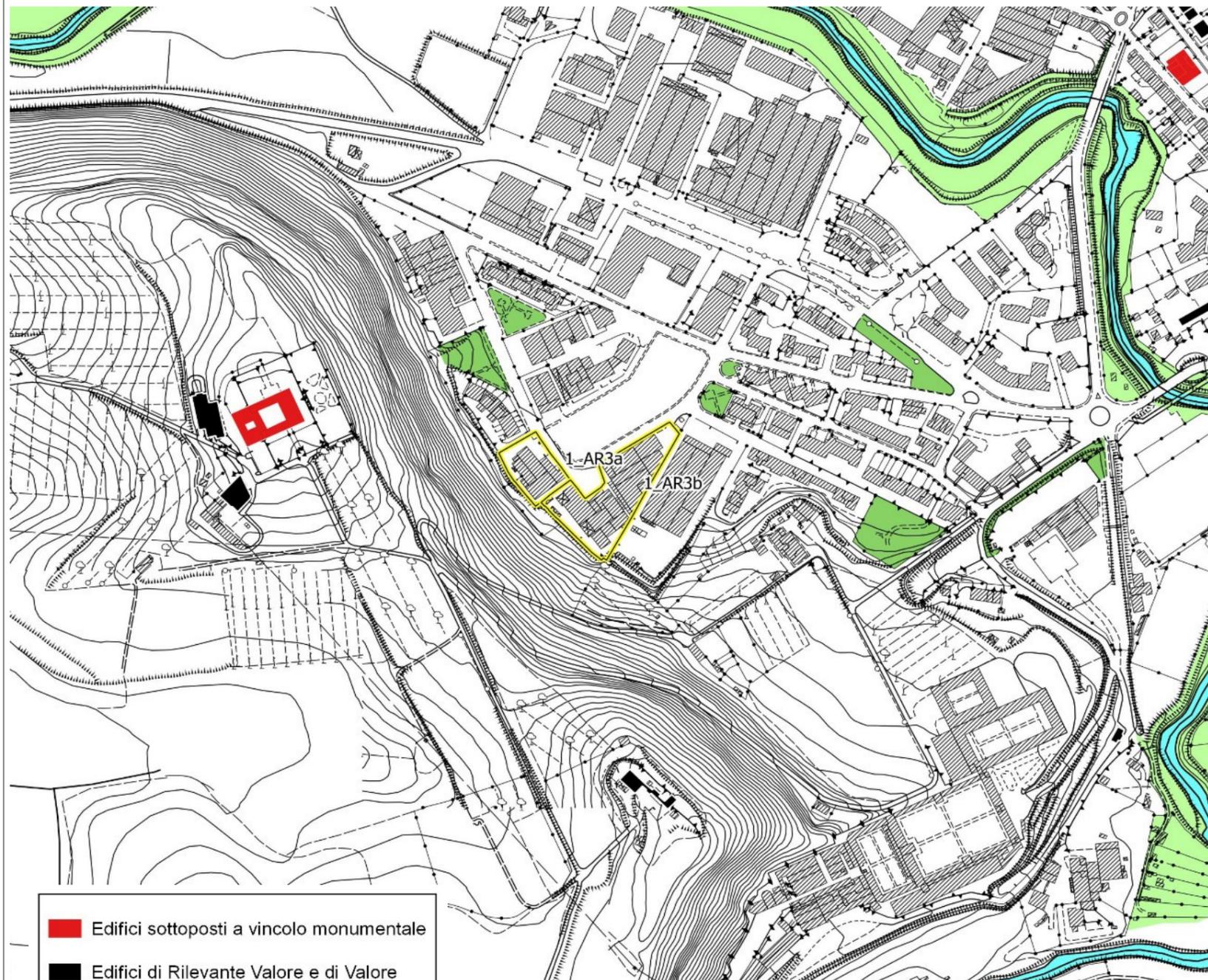
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1\_A.R.3 - Via Raffaello

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



Ortofotocarta dell'area di comparto



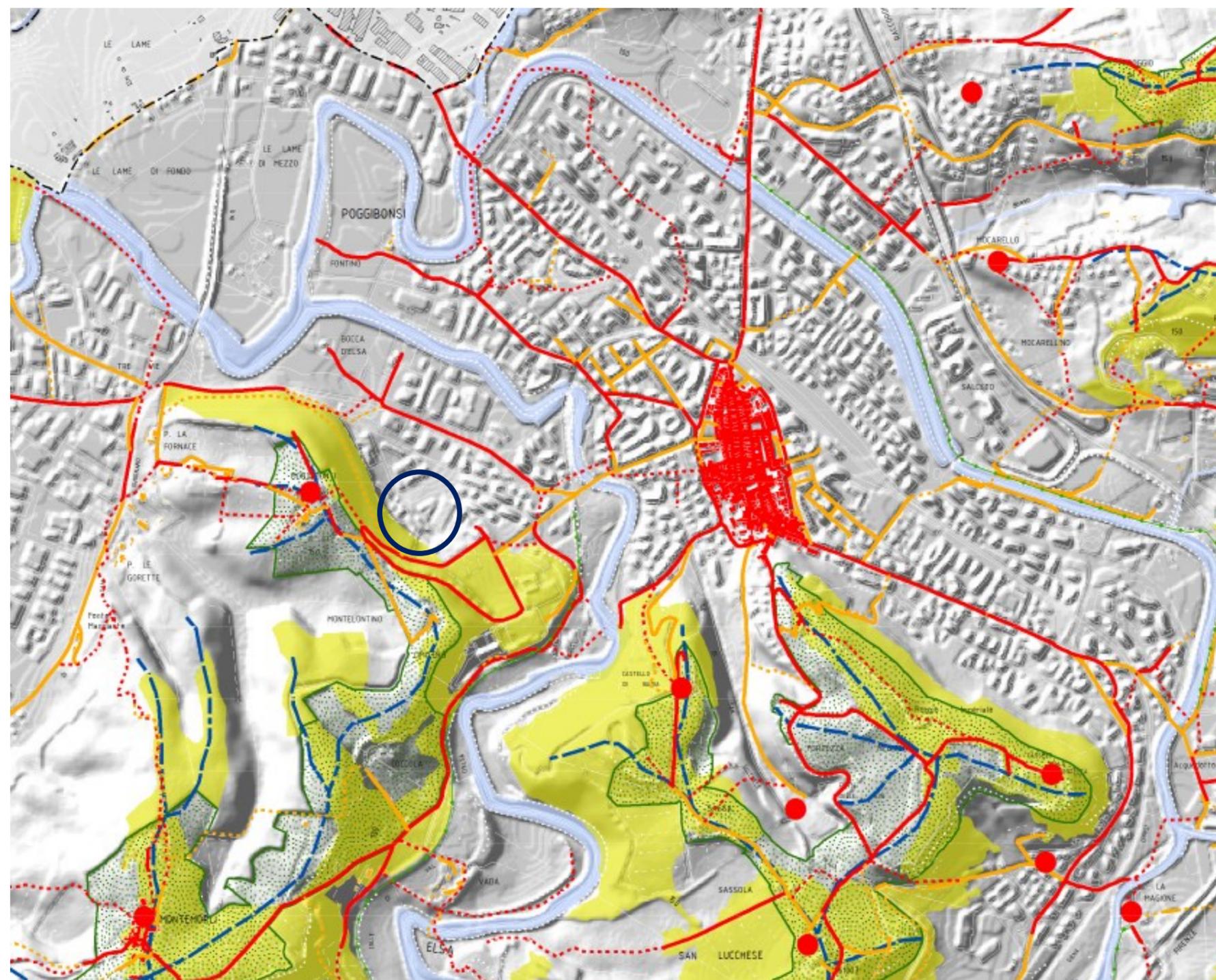
Documentazione fotografica



Documentazione fotografica

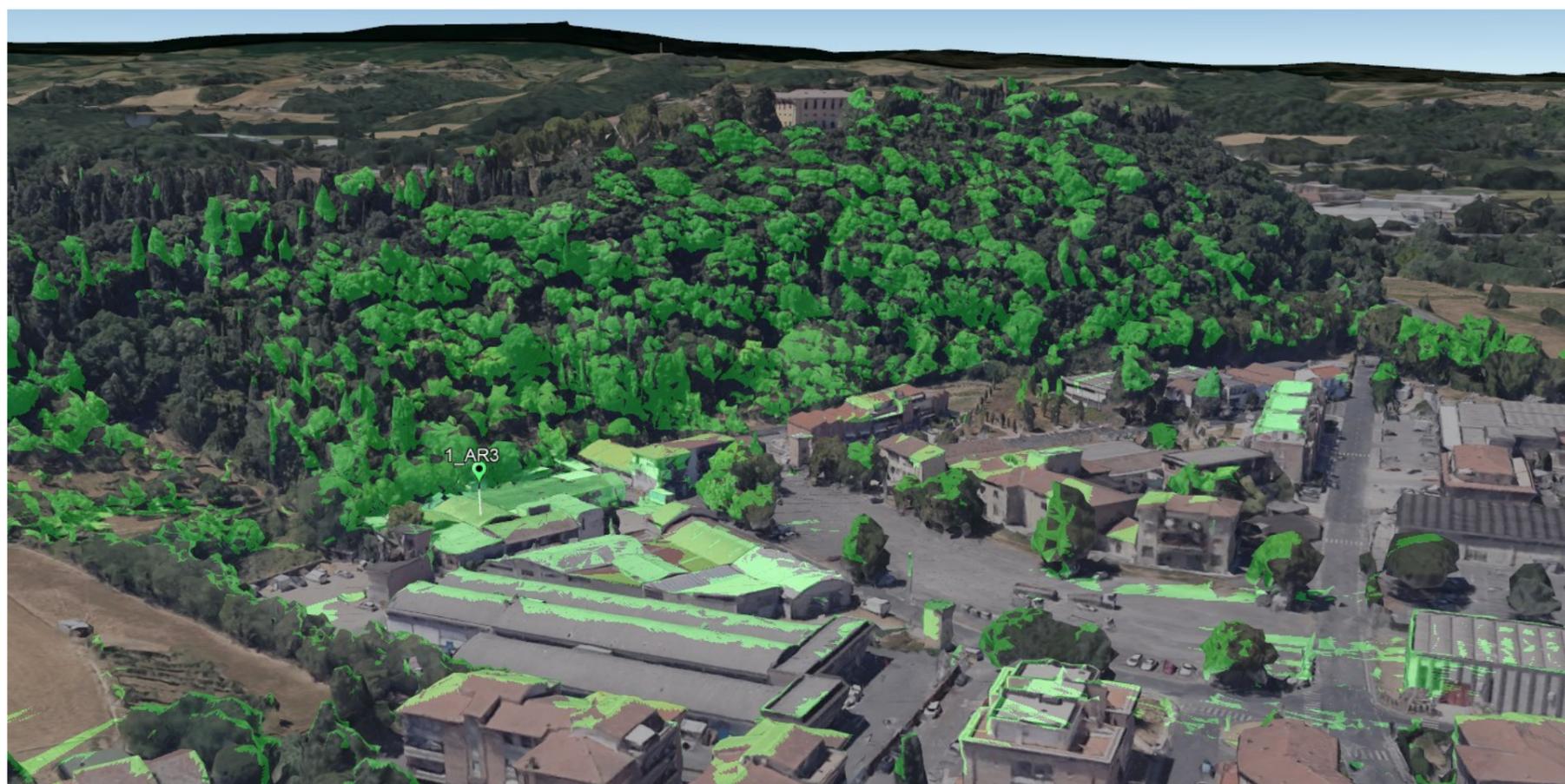
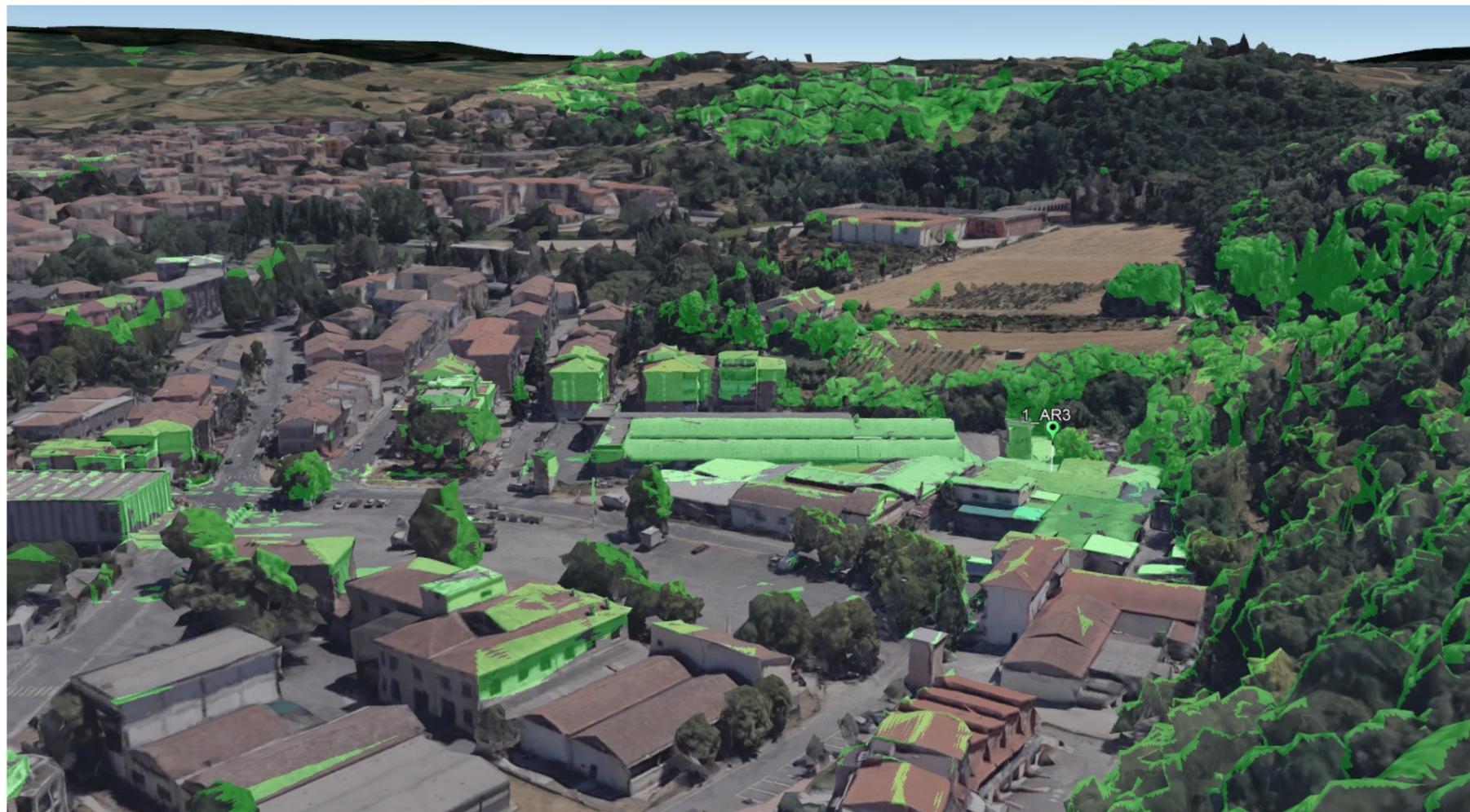


Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- 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 3



 Comparto visibile

 Comparto non visibile

Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1\_AR 3



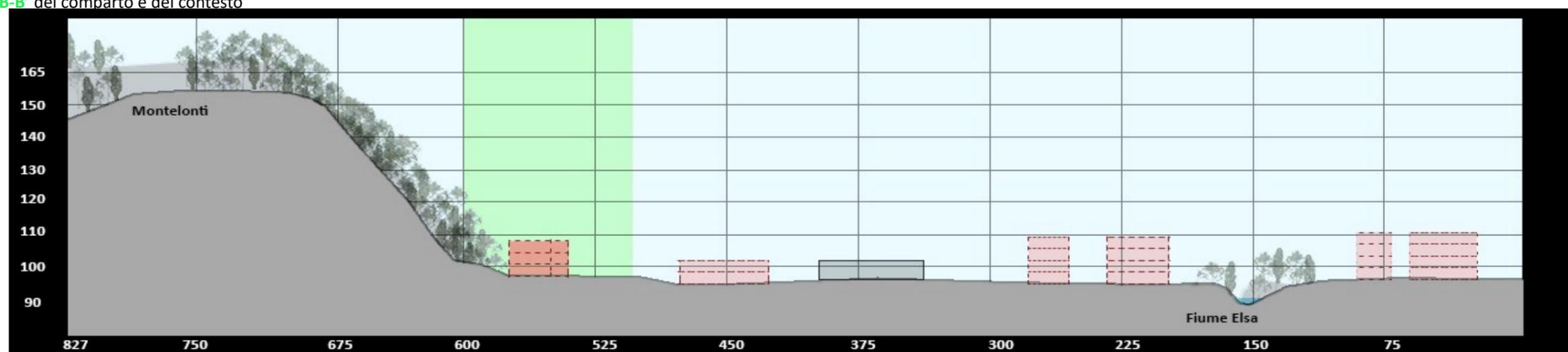
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



**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



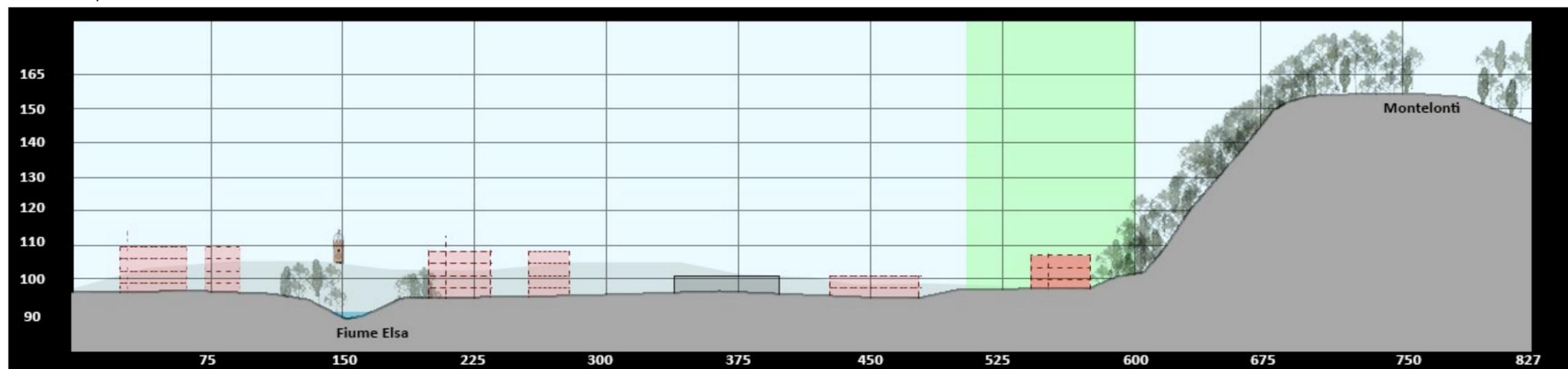
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



**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 prevalentemente degli anni 60/70 del novecento e privo di valore architettonico testimoniale, costituito da edifici artigianali e commerciali spesso dismessi e da una edilizia residenziale multipiano, in parte, già rigenerata.

In considerazione dell'ubicazione del comparto, antistante le aree destinate a scuola e parco pubblico, il progetto dovrà lasciare varchi e visuali libere rispetto al parco urbano centrale in parte esistente e in parte di progetto. Allo stesso tempo si dovrà garantirne le relazioni funzionali con il sistema del verde (bosco) retrostante e con la fascia a verde fronte strada. Le soluzioni architettoniche, preferibilmente semplici e lineari, dovranno far riferimento a tipologie in linea, a blocco, a corte; non è precluso l'uso di materiali specifici. Per quanto riguarda la fascia retrostante, in corrispondenza della collina di Montelonti, dovrà essere adibita a percorso ciclo-pedonale che sarà progettata unitariamente anche rispetto ai comparti 1\_AR\_1 e 1\_AR\_4. Il progetto dovrà inoltre relazionarsi funzionalmente con le aree a verde pubblico a margine del comparto e "aprirsi" verso il parco pubblico antistante. L'uso dei materiali delle pavimentazioni, l'arredo urbano ed il verde dovranno essere individuati in sede di convenzione con l'Amministrazione comunale in modo da assicurare la qualità dello spazio pubblico.

#### Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La presenza del costone boscato a ridosso degli interventi di previsione, condiziona la progettazione degli spazi esterni, che dovrà privilegiare la piantagione di alberi e arbusti di piccole dimensioni lungo la strada e tra gli edifici, lasciando libera la porzione posteriore, al fine di "dare respiro" alla relazione tra edificato e rilievo boscato.

Data l'esiguità delle superfici progettazione sarà improntata alla semplicità e facilità gestionale; le specie arboree consigliate sono di terza grandezza, decidue, a portamento ovoidale quali il *Fraxinus ornus*, il *Cercis siliquastrum*, il *Punus avium*.