

**COMUNE DI POGGIBONSI  
PIANO OPERATIVO**

**Ambiti di rigenerazione urbana**

**U.T.O.E. 1      Scheda Norma Comparto 1\_AR7 - Via Spartaco Lavagnini**

**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	Art. 142, comma 1 lettera c) – <i>I fiumi, torrenti e corsi d'acqua</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 si colloca tra via Spartaco Lavagnini e il corso d'acqua, fa parte di un ambito di recente costruzione a funzione prevalentemente artigianale in parte dismesso, in parte sottoutilizzato; l'edificato è privo di valore architettonico. Il tessuto insediativo sul lato opposto di via Spartaco Lavagnini presenta funzioni urbane (residenze, servizi, commerciali, etc)
<b>Superficie Territoriale</b>	7.146 Sub-comparto A: 3.437 mq Sub-comparto B: 3.709 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	Sup. cop. Esistente: 3.399 mq Sub-comparto A: 1.730 mq Sub-comparto B: 1.669 mq  Volume esistente: 16.821 mc Sub-comparto A: 8.535 mc Sub-comparto B: 8.286 mc

**PREVISIONI DI P.O.**

<b>Obiettivi</b>	Riquilificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. Valorizzazione delle relazioni percettive, funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il parco fluviale; incrementare quantitativamente e qualitativamente le connessioni funzionali, tra il sistema insediativo il fiume. 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 articolato in subcomparti funzionali.
<b>Funzioni ammesse</b>	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.
<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: 0,35 mq/mq, pari a 2.501 mq di SE

	<p>HMax: 4 piani fuori terra  IC 35%</p> <p>Nel subcomparto A la palazzina ubicata sul fronte strada di via Lavagnini è assimilata, per le sue caratteristiche, agli edifici di cui art. 25 co. 3 delle NTA. È tuttavia obbligato il suo inserimento nell'intervento di rigenerazione per consentire un idoneo accesso al comparto e la valorizzazione del rapporto visivo e funzionale tra la strada e il fiume. Pertanto la potenzialità edificatoria del subcomparto A dovrà essere incrementata della SE complessiva della palazzina da demolire (stimata in mq 400), detratta ovviamente della quota prodotta dall'applicazione dell'It sul relativo sedime. L'incremento totale di SUL è stimato in circa 330 mq.</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>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 l'ubicazione delle aree pubbliche (verde attrezzato e parcheggi) in corrispondenza del fronte strada e del fiume, in coerenza con le indicazioni dello schema direttore. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via Lavagnini, nonché garantire un percorso di collegamento con l'area verde retrostante che costituisce parte del parco fluviale. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto al fiume, anche attraverso opportuni varchi visivi. Gli interventi potranno prevedere la totale rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda.</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. 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 il fiume, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi; di conseguenza i nuovi volumi dovranno essere articolati in relazione a rapporti visivi e d'affaccio con il corso d'acqua (sono da privilegiare ad es. tipologie a gradoni, terrazze verdi, aggetti, logge).</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 con 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.</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</p>

	<p>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><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<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 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"> <li>• utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;</li> <li>• utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;</li> <li>• utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.</li> </ul> <p><u>Rifiuti</u> Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.</p> <p><b>Geologia/idraulica: Comparto 1_AR7a</b></p> <table border="1" data-bbox="651 1377 1439 1601"> <thead> <tr> <th>Pericolosità</th> <th>Fattibilità</th> <th>Tutela degli acquiferi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pericolosità geologica 2</td> <td>Fattibilità geologica 2</td> <td>Classe e grado di sensibilità 2</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica 3</td> <td>Fattibilità sismica 3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pericolosità idraulica 2</td> <td>Fattibilità idraulica 2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Condizioni per la realizzazione</b> La <b>FS3</b> 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.</p>	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	
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												

**Comparto 1\_AR7b**

<b>Pericolosità</b>	<b>Fattibilità</b>	<b>Tutela degli acquiferi</b>
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

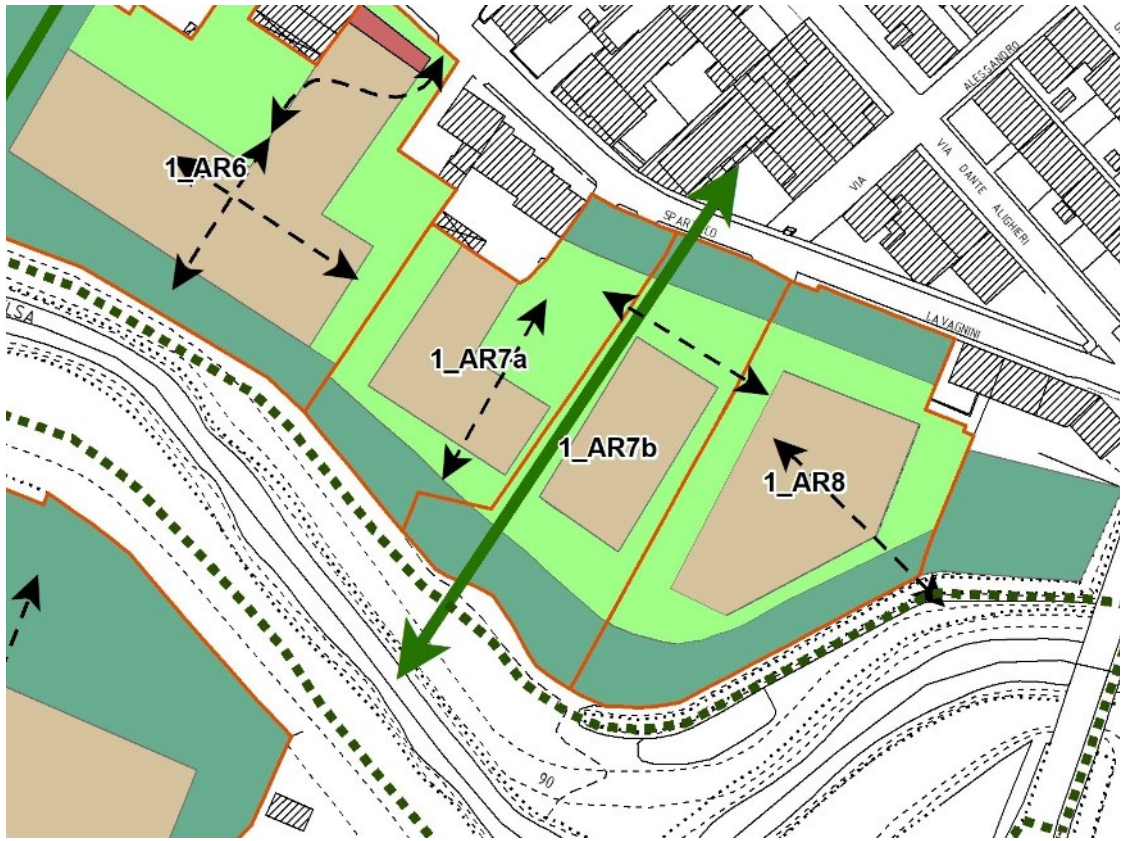
Ortofotocarta 1954



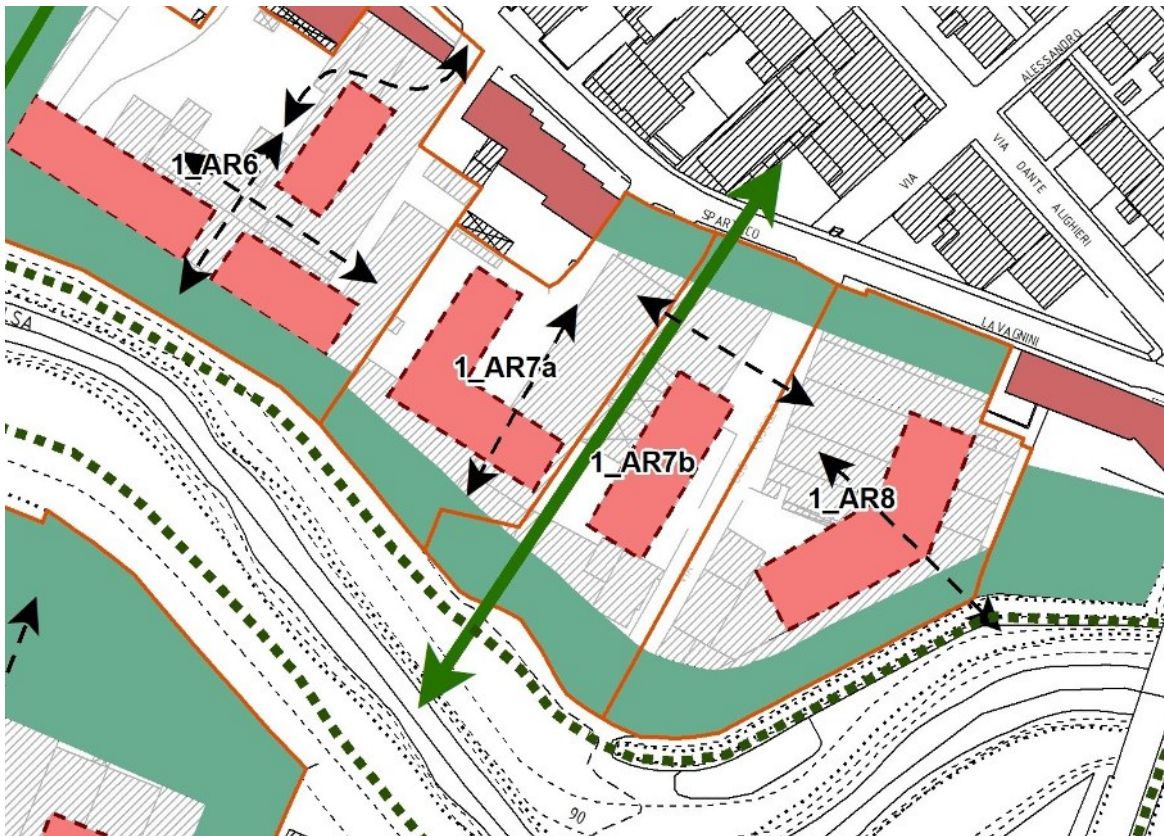
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI



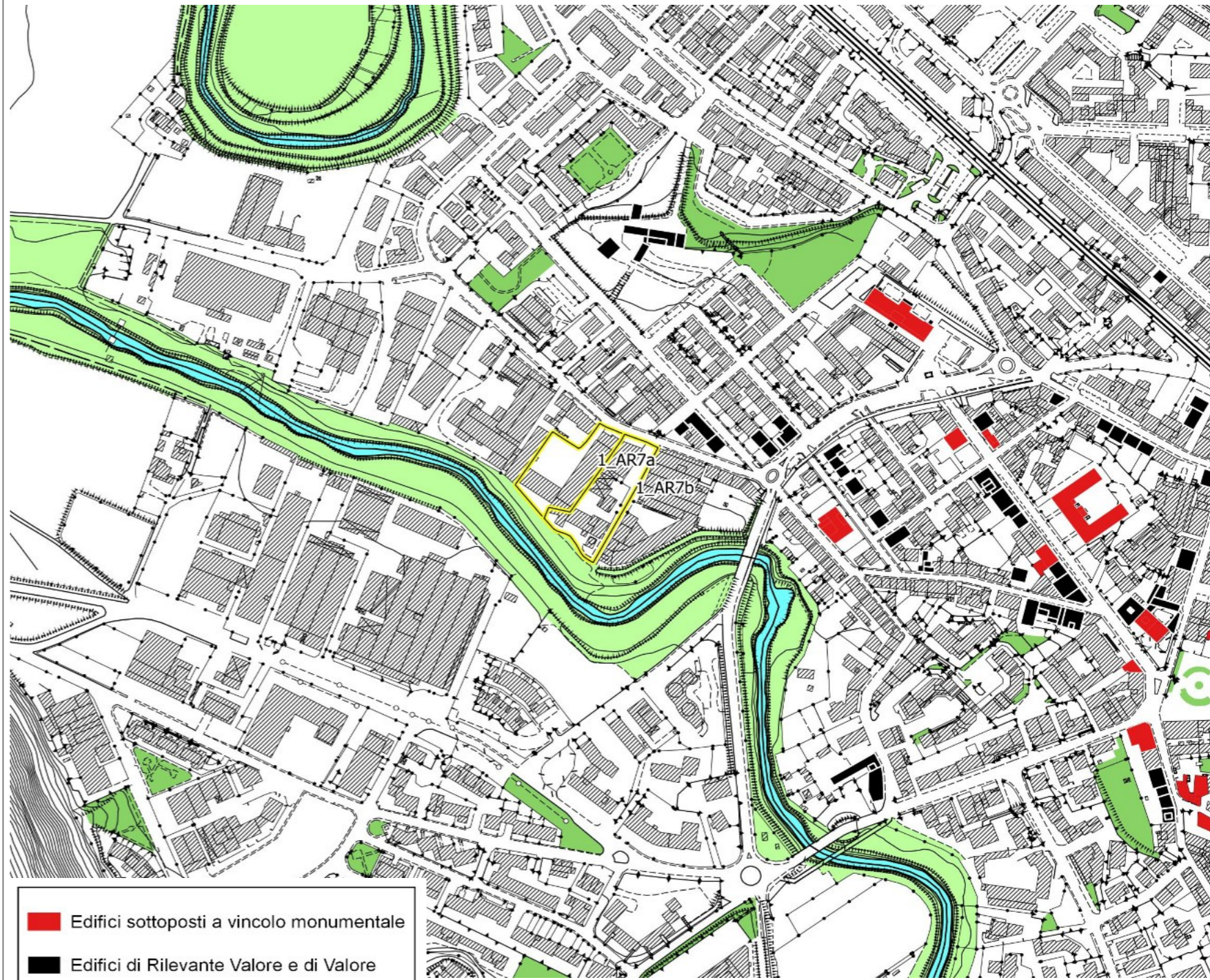
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1\_A.R.7 - Via Spartaco Lavagnini








Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

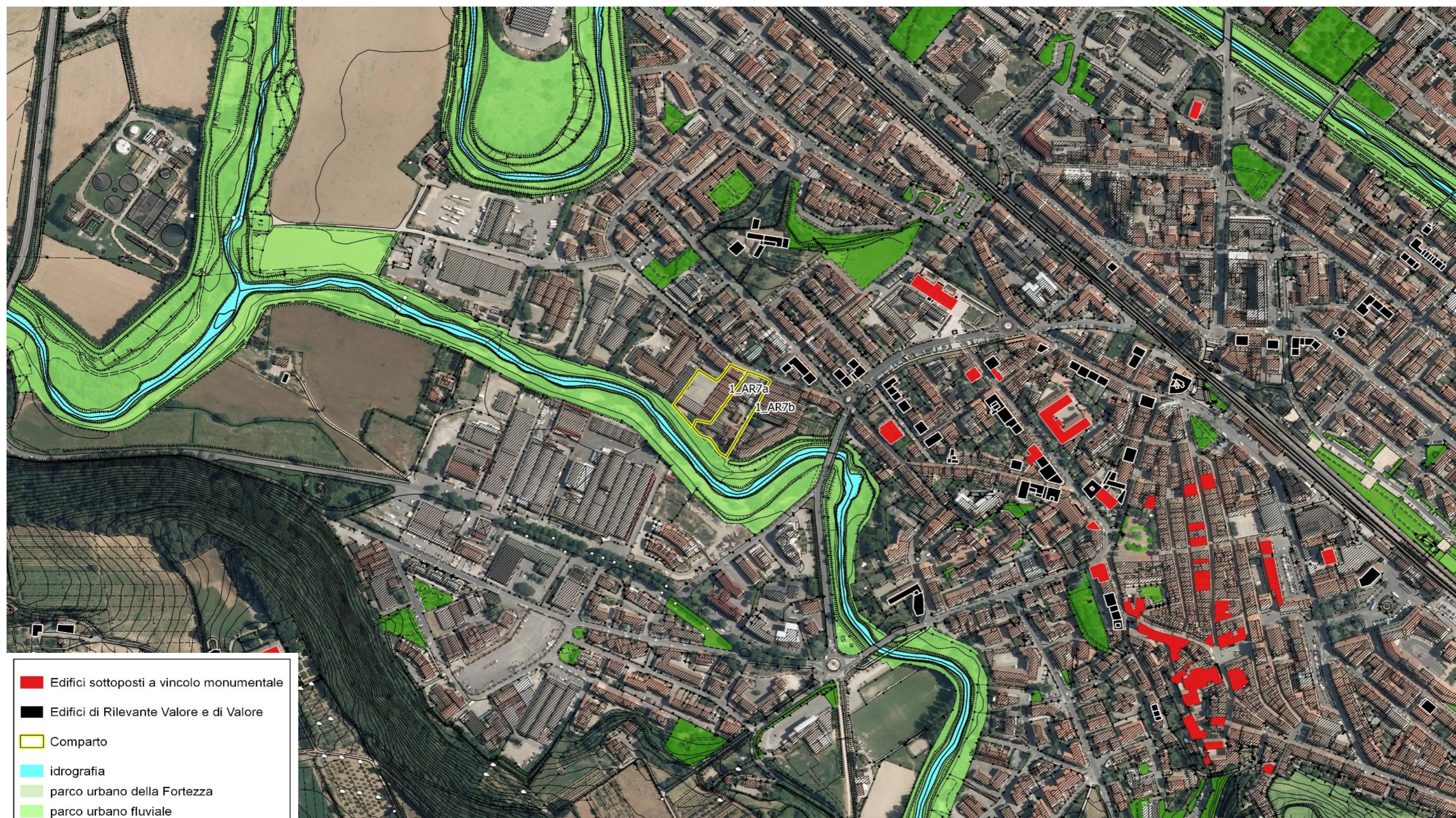
Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



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



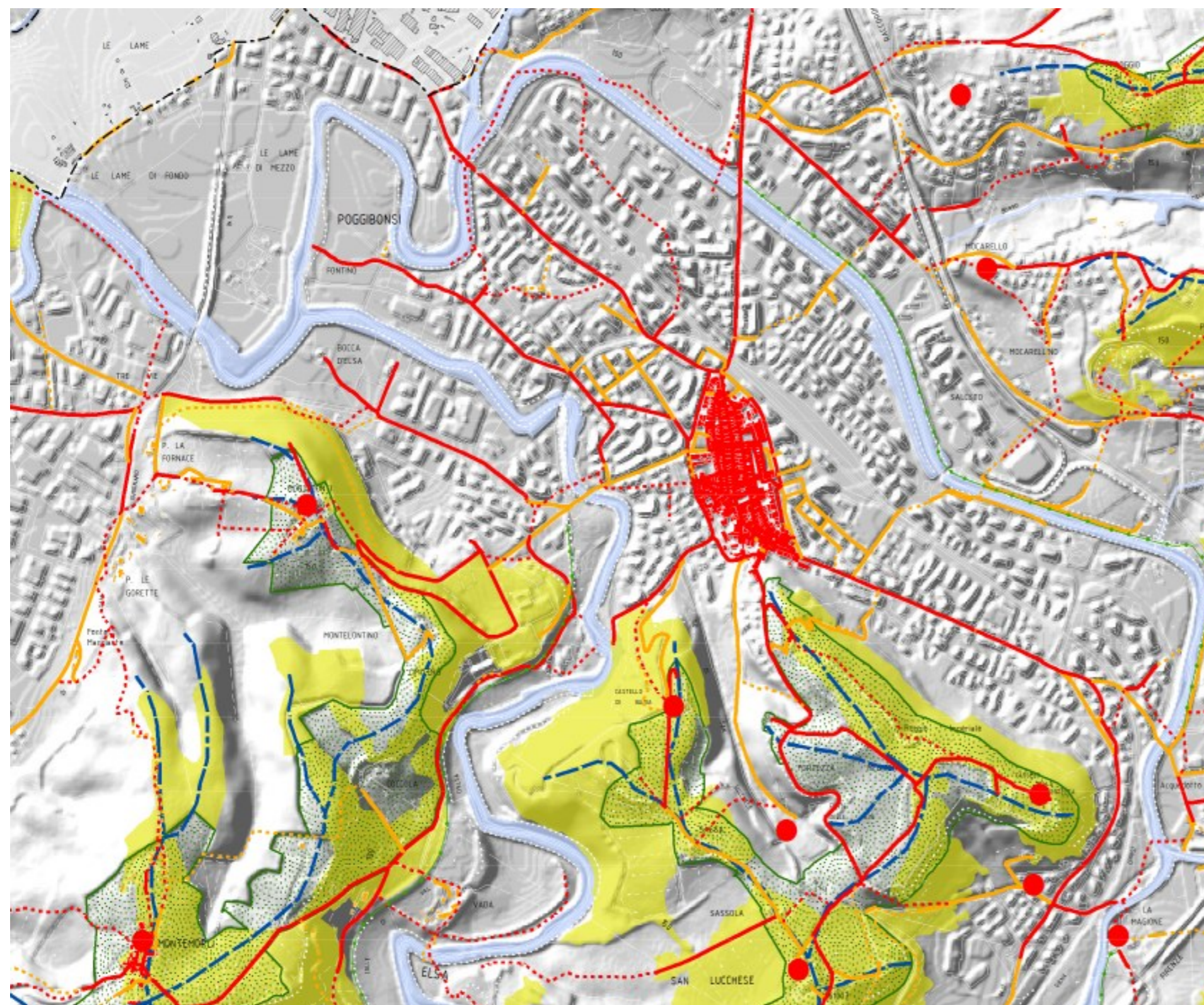
Documentazione fotografica



Documentazione fotografica

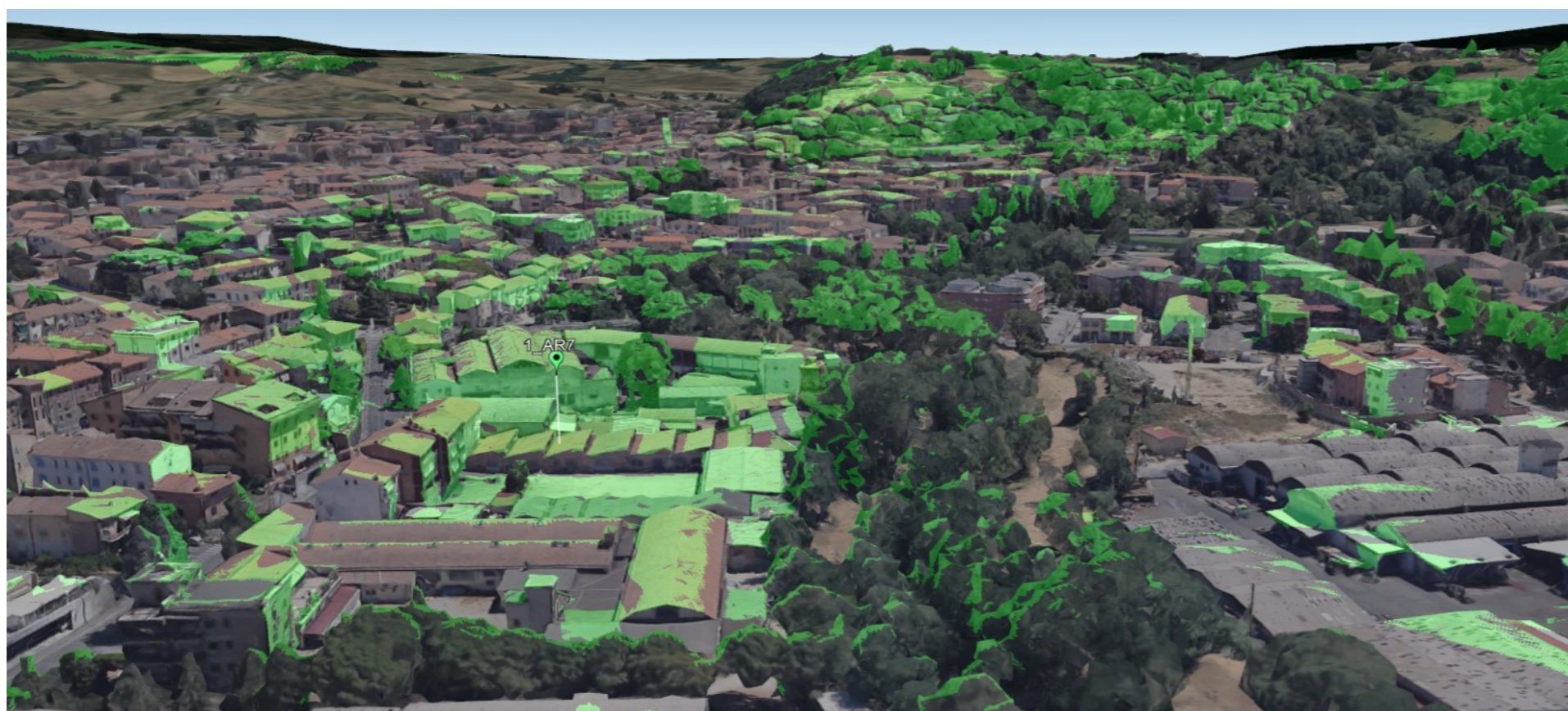


Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000

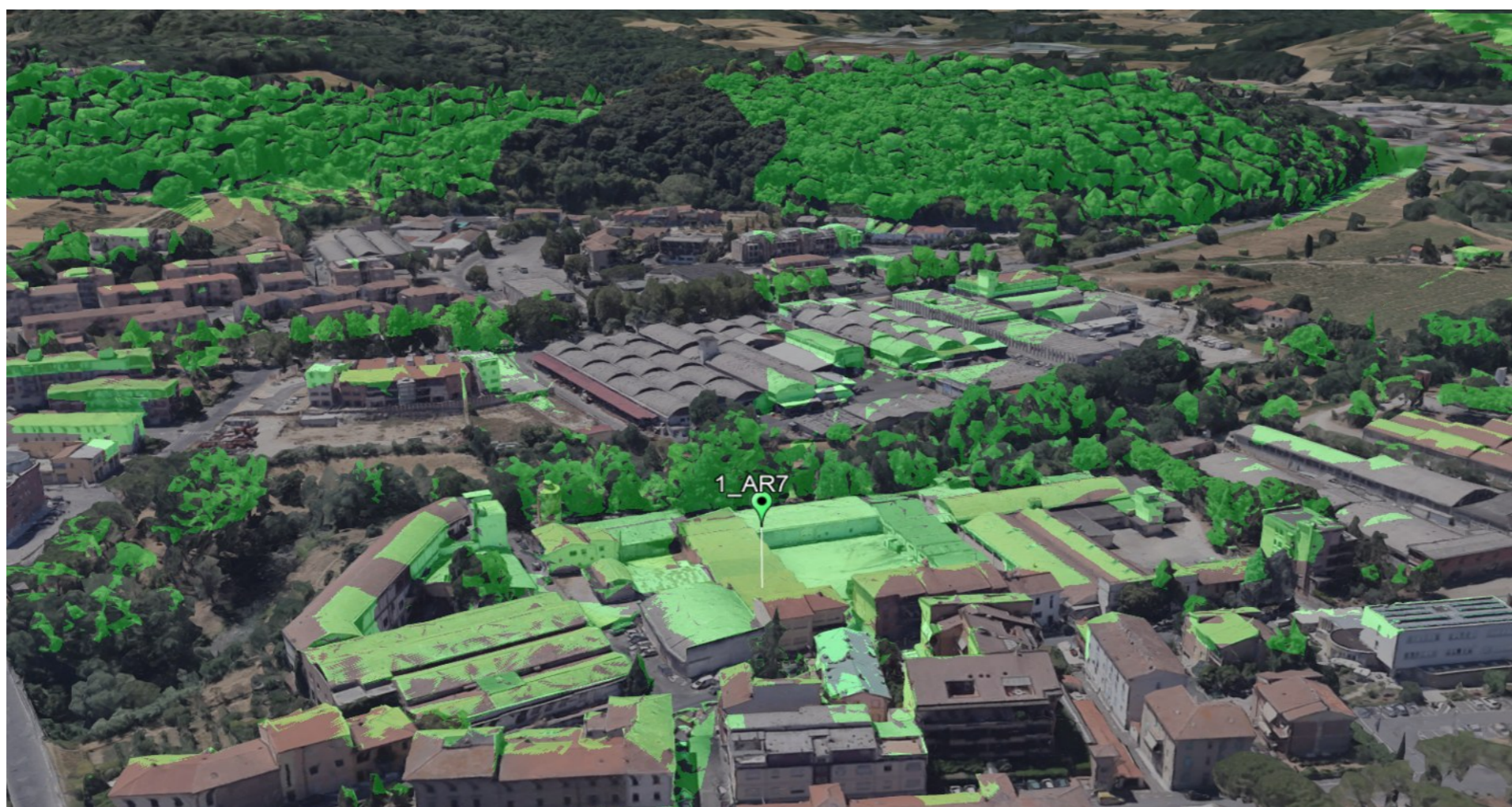


- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- +— Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
- - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
- - - Viabilità 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 interscambibilità 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 al Comparto Scheda Norma 1\_AR7



 Comparto visibile

 Comparto non visibile






Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1\_AR7



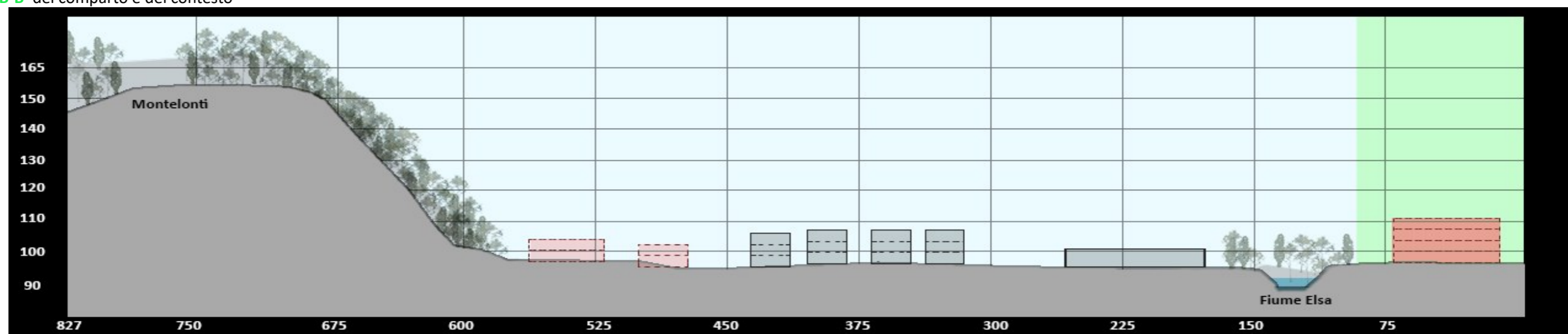
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



**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



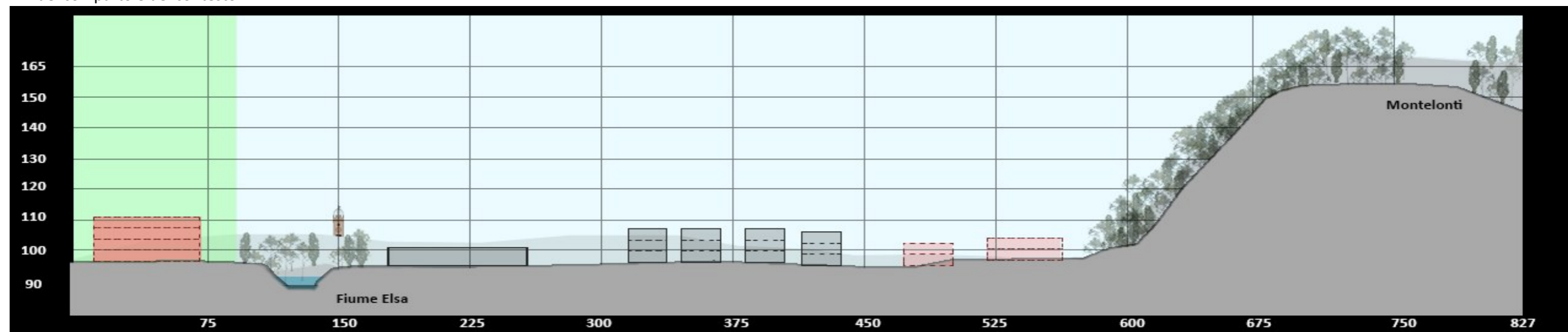
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



**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 saturo costituito da edifici artigianali prevalentemente dismessi o sottoutilizzati, misti ad edifici residenziali in buona parte privi di valore architettonico e formale. Dal punto di vista paesaggistico è significativo il rapporto con l'ambito fluviale dell'Elsa, sul quale si attestano i retri degli insediamenti produttivi.

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, che presenta caratteri di interesse tipologico; 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, giardini pensili, 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 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 Lavagnini e degli spazi perfluviali di uso pubblico.

#### Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Le aree con destinazione a verde presenti in questo comparto si collocano lungo il Fiume Elsa (e anche quando lungo strada, in connessione con esso), quindi la loro progettazione deve rappresentare l'occasione per ricostituire e migliorare la relazione tra il corso d'acqua, la città e la popolazione. L'orientamento è, quindi, verso sistemazioni che permettano una fruizione accessibile da parte della popolazione ma che rivestano anche valore ecologico-funzionale, in modo da rafforzare il ruolo di connessione nella rete ecologica locale in relazione alla presenza del fiume. Per perseguire questi obiettivi sarà necessario che sia i criteri progettuali, sia la scelta delle specie siano conseguenti ad uno studio della vegetazione ripariale reale e potenziale della pertinenza fluviale, da cui emergano con chiarezza schemi di piantagione e scelta delle specie idonei a rivestire un ruolo paesaggistico, ecologico, eco sistemico, oltre che sociale e di fruibilità accessibile. A titolo esemplificativo si propongono le seguenti specie: *Alnus glutinosa*, *Populus alba* individui maschili e *Populus nigra*, individui maschili, (per evitare il problema dei pappi in primavera), *Salix alba*, *Salix purpurea*.