

COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR9 - Via Suali

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] <i>la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica</i> ”
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	UTOE 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell'area	L'area è interna al tessuto insediativo, risulta in posizione strategica rispetto alla vicinanza con il centro storico e prospiciente il parco di via Valle Piatta. Attualmente l'area è connotata da degrado urbanistico, gli edifici artigianali presenti nel comparto sono prevalentemente dismessi e in pessimo stato di conservazione.
Superficie Territoriale	12.264 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 6.001 mq Volume esistente: 27.282 mc

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione 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 con il parco prospiciente di Via Vallepiatta e con il tessuto insediativo esistente. 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. L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali
Funzioni ammesse	Direzionale, Servizi, Residenziale compreso esercizi di vicinato (residenza fino a un massimo del 90% di SE). La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 25 % 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	<p>Nuova costruzione previa demolizione.</p> <p>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.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>It: 0,35 mq/mq, pari a 4.292 mq di SE</p> <p>HMax: fino a 4 piani fuori terra.</p> <p>IC 30%</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>
Standard Urbanistici	<p>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.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche e a verde, in corrispondenza del fronte strada e dell'area lungo la ferrovia, nonché in connessione visiva e funzionale con il Parco di Via Sardelli.</p> <p>Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantite le relazioni percettive e funzionali con il sistema del verde rispetto al tessuto; in tal senso il nuovo volume dovrà garantire opportuni varchi visivi liberi verso il parco e l'area a verde interna al nuovo isolato/corte.</p> <p>Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via P. Suali e P. Mascagni, nonché connessioni con il Parco e percorsi di collegamento con il percorso ciclo-pedonale lungo la ferrovia retrostante.</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). 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 il contesto; il volume dovrà essere articolato attraverso passaggi, logge, varchi che mettano in relazione lo spazio non edificato.</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente, in tal senso il progetto potrà prevedere il mantenimento totale o parziale del fronte in muratura di via Pellegro Suali.</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.). 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 P.</p>

	<p>Mascagni, 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. <p><u>Rifiuti</u> Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_AR9</p> <table border="1" data-bbox="652 1249 1439 1473"> <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 1</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>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.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1	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 1											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



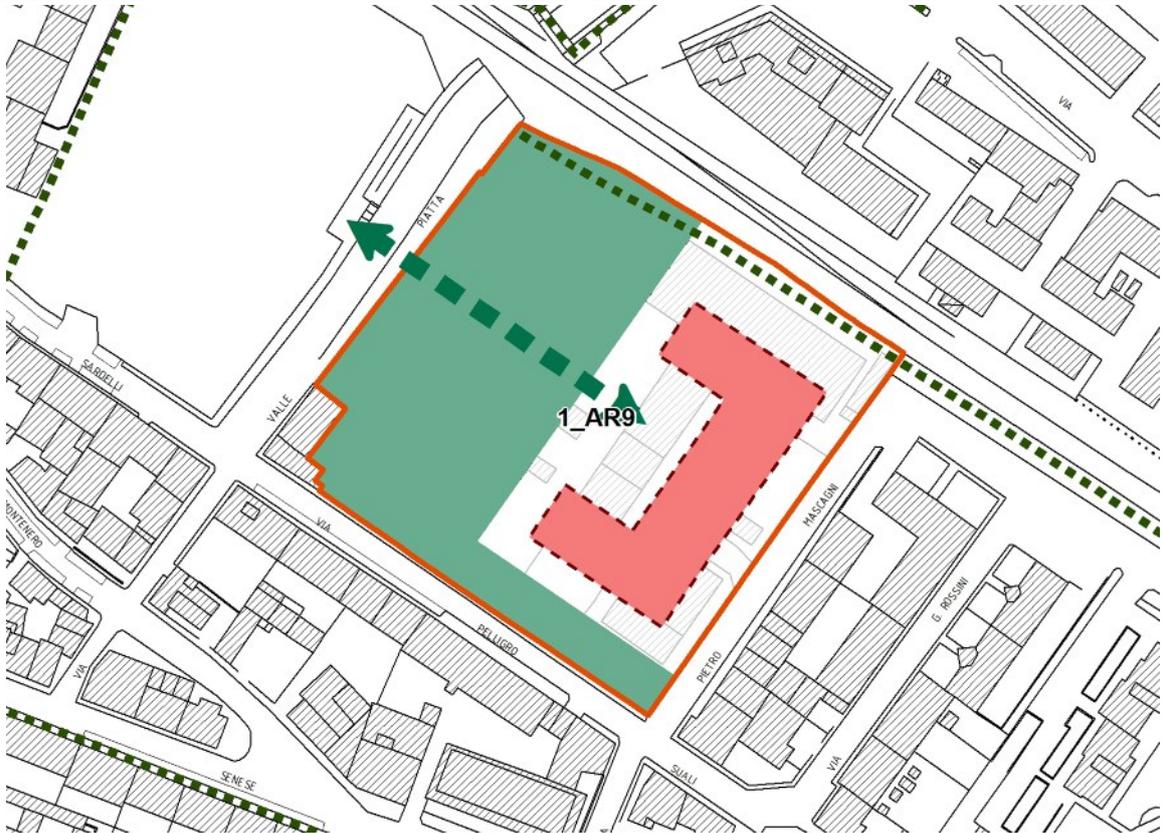
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



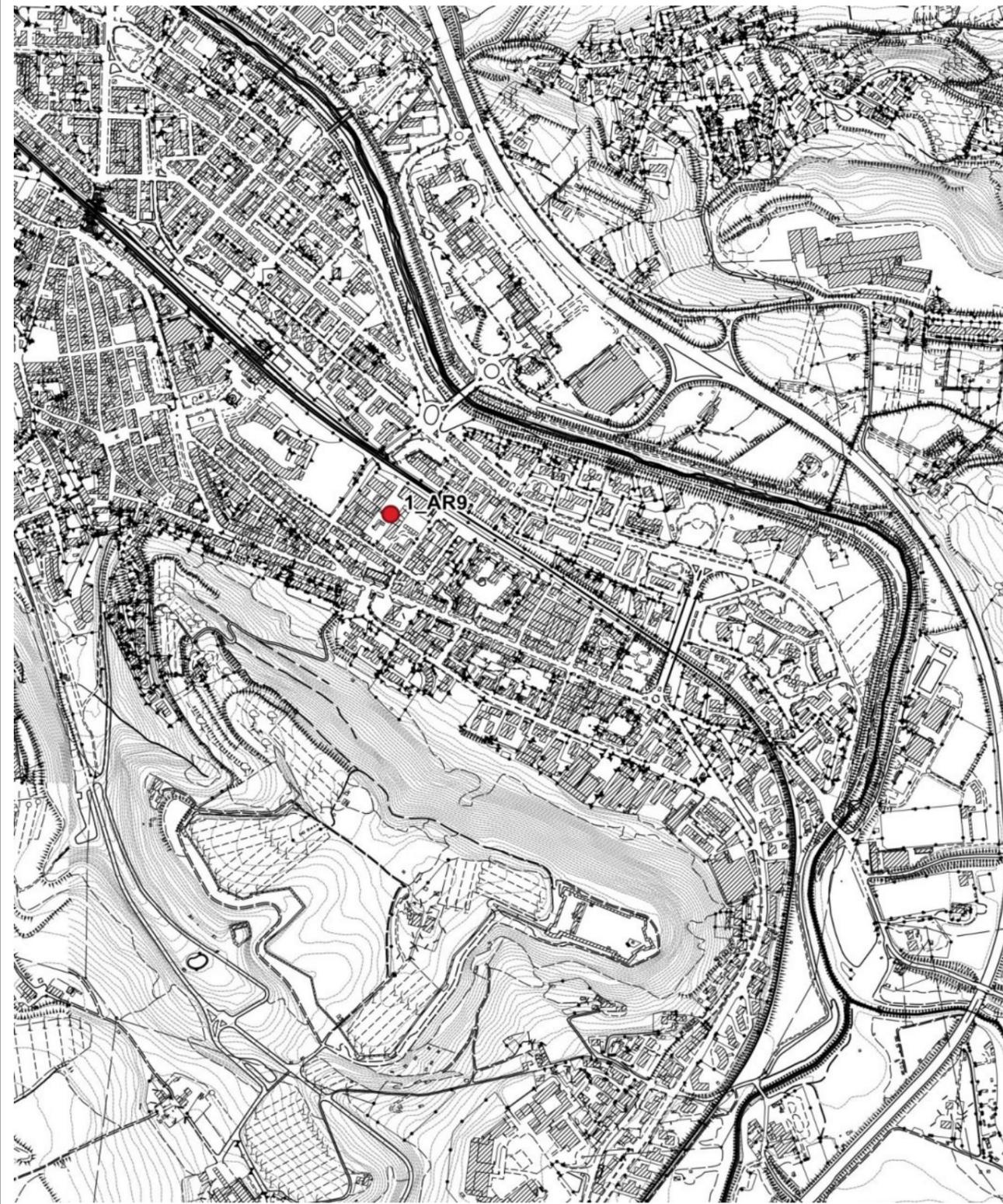
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



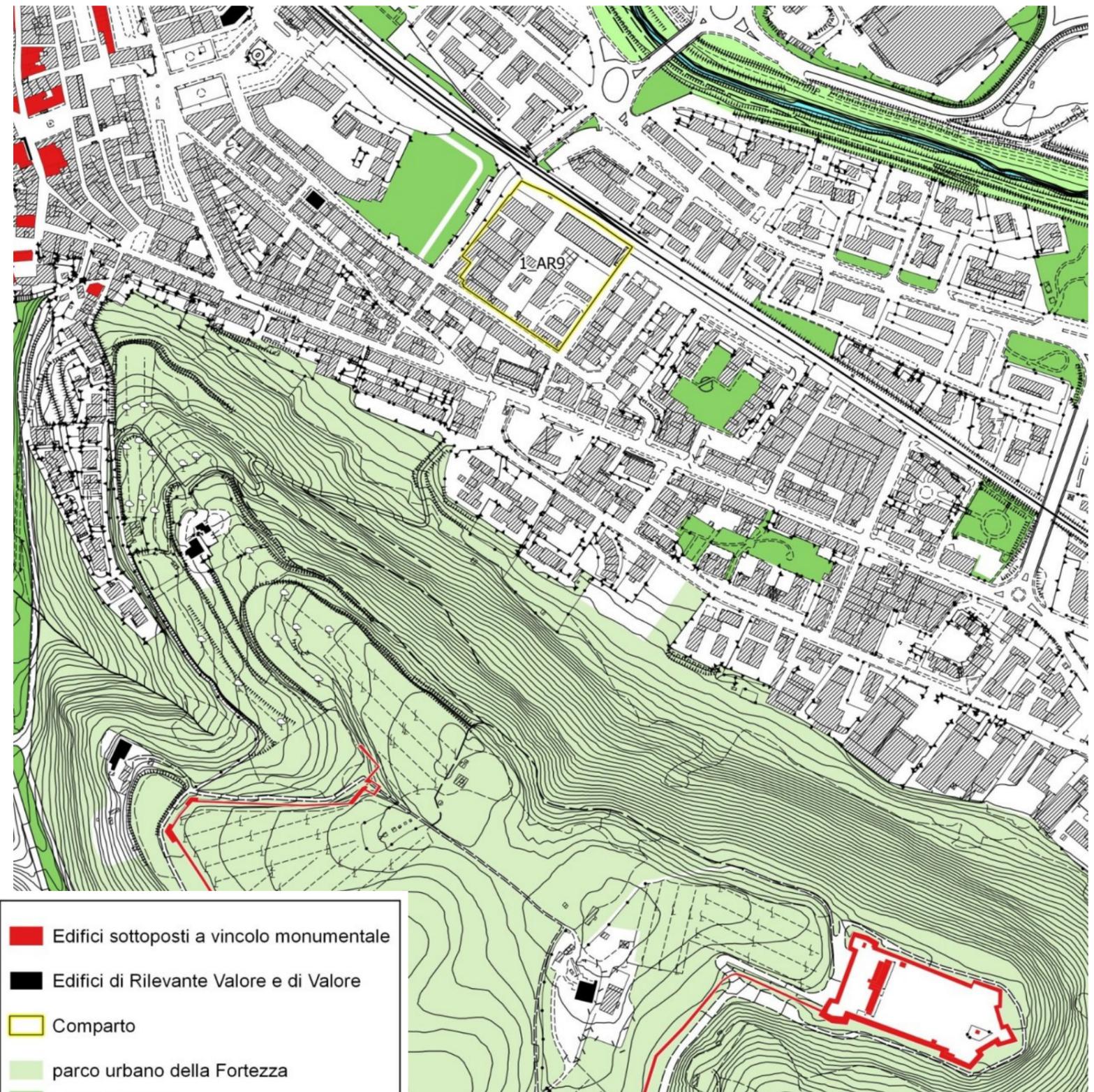
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.9 - Via Suali

Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

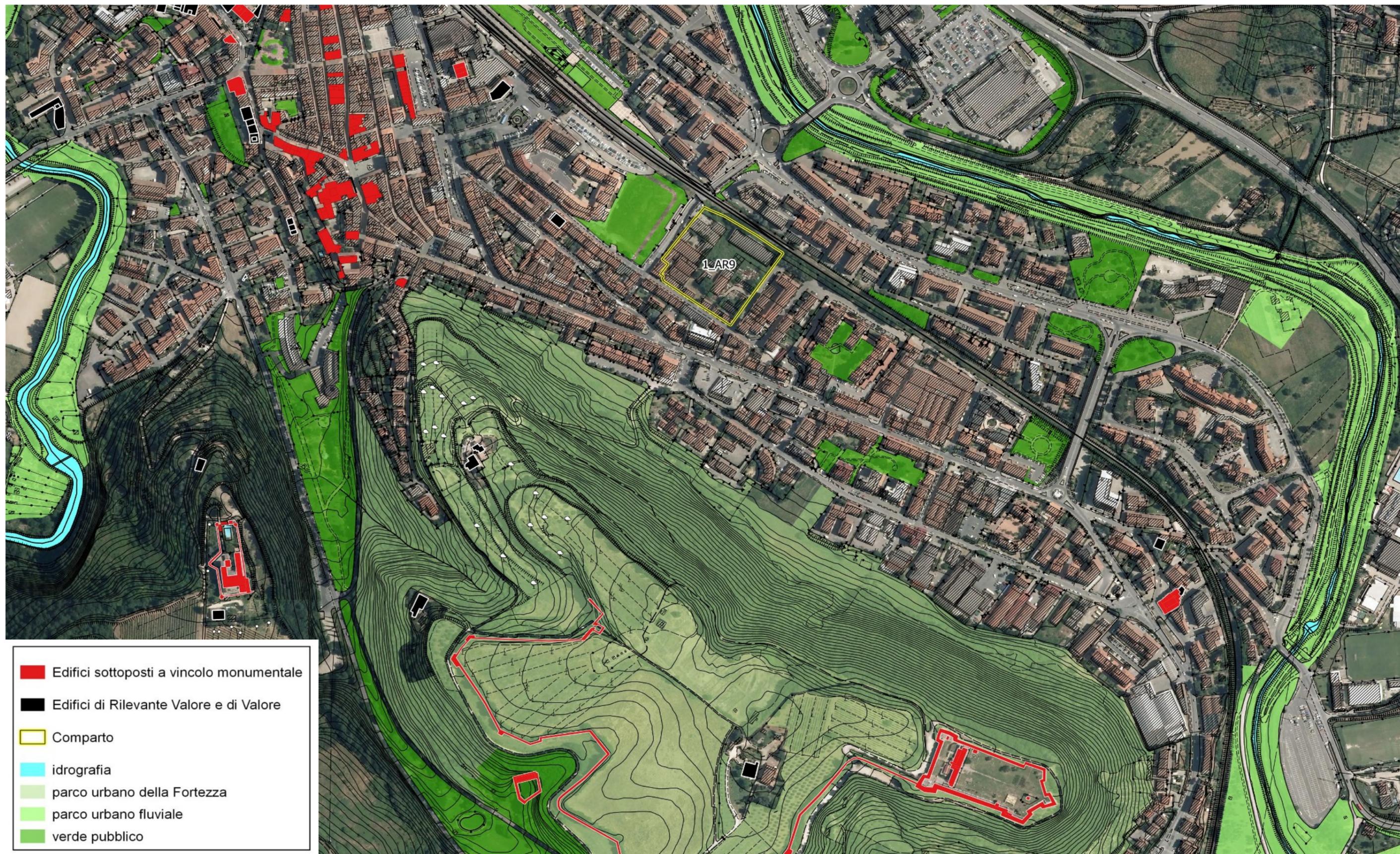
Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



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



Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

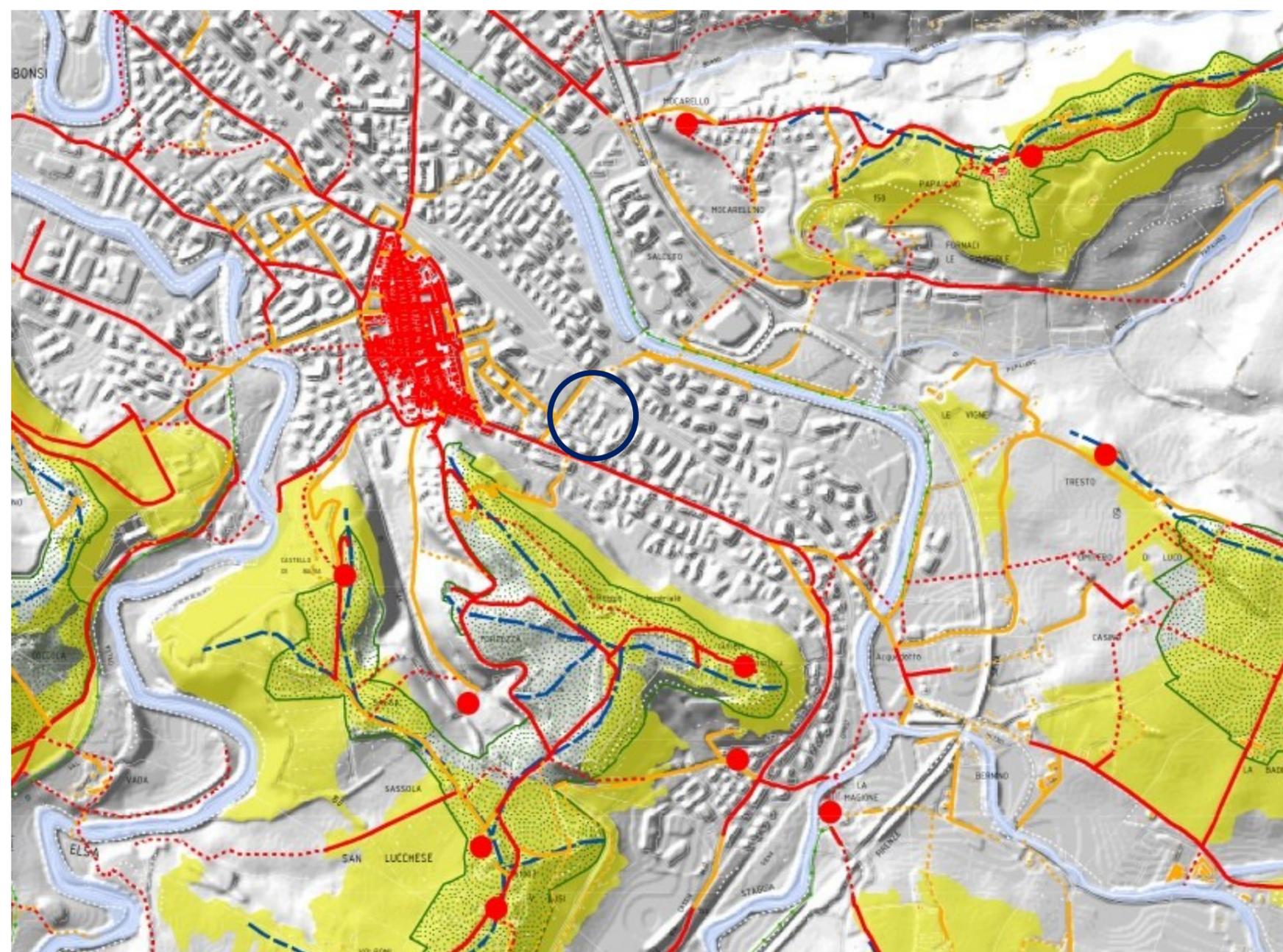


Documentazione fotografica





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

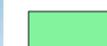
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto

- 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 Papaiano_Mocarello verso il comparto Scheda Norma1_AR 9



 Comparto visibile

 Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR9



Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 9



Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 9



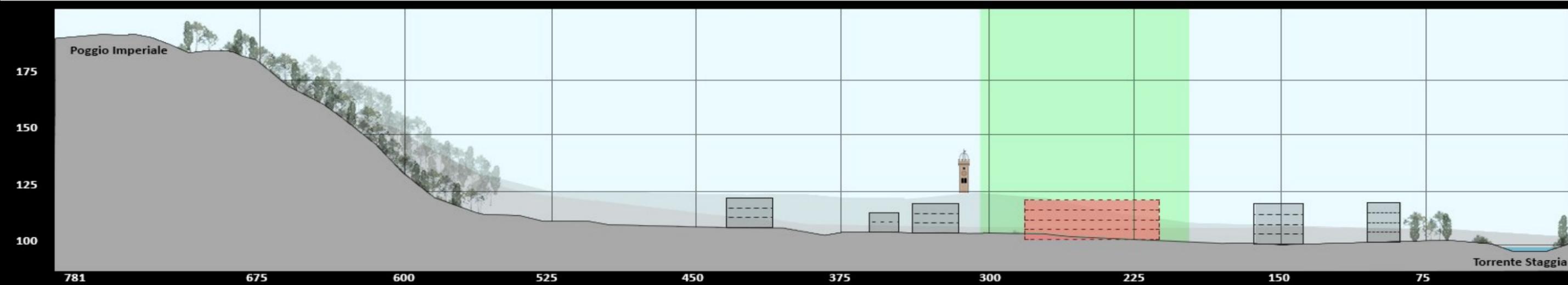
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



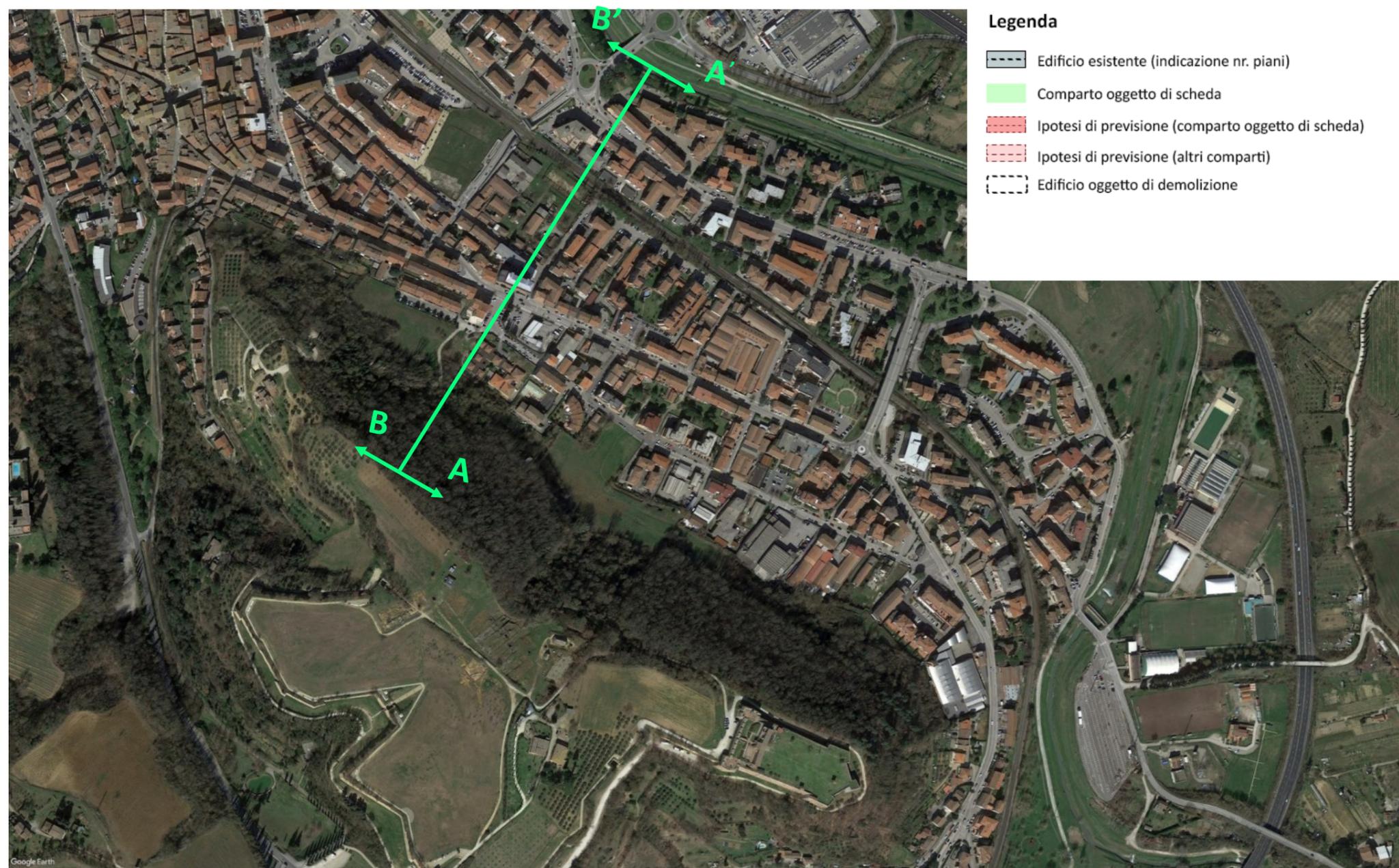
Legenda

-  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

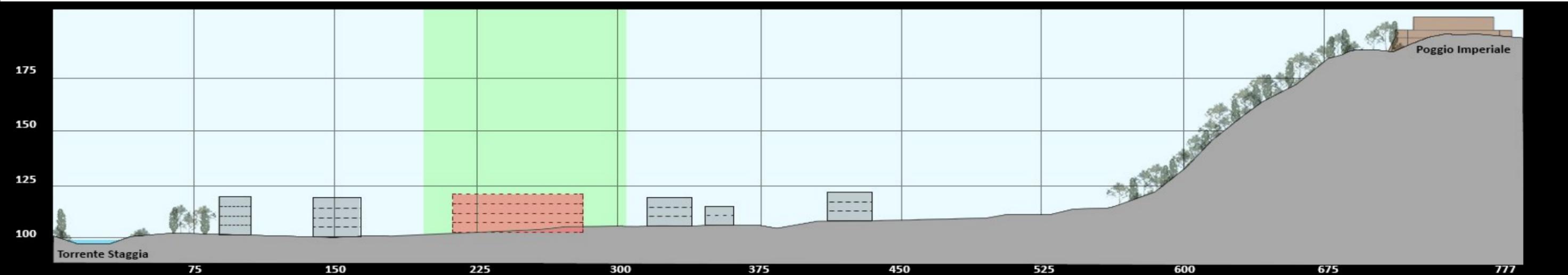
Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto



Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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 compatto costituito da edifici prevalentemente residenziali e da una edilizia multipiano priva di valore architettonico e formale.

In considerazione della ubicazione strategica del comparto (in adiacenza al parco urbano di via Sardelli ed al sottopasso ferroviario di collegamento con la parte nord di Poggibonsi) il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione e la funzionalità dello spazio urbano; 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 del costruito, le relazioni percettive e funzionali con il parco urbano di via Sardelli, nonché con il quartiere.

Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (da destinare a percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza della linea ferroviaria. Per le aree pubbliche, dovranno essere previste soluzioni tali da garantire una coerenza progettuale sia dal punto di vista formale che funzionale; in tal senso sia l'uso dei materiali delle pavimentazioni che l'arredo dovranno essere individuati in sede di convenzione con l'Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione dello spazio urbano e di relazione.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La progettazione delle aree a verde pubblico comprese tra il rilievo boscato della Rocca ed il Fiume Staggia, ma non direttamente adiacenti ad esse, dovrebbe avere carattere unitario, poiché si tratta di spazi che rivestono complessivamente un ruolo importante sia in termini di qualità paesaggistica dei luoghi, sia ai fini di una migliore vivibilità da parte della popolazione, sia per il significato di stepping-zone nella rete ecologica avifaunistica. Di conseguenza, i criteri di progettazione da adottare dovranno essere comuni: scelta di piante (alberi, arbusti ed arbacee), spazi gioco semplici multifunzionali, arredo minimale. Gli alberi dovranno creare zone d'ombra e soleggiate - quindi la prevalenza sarà di specie caducifoglie, quali *Fraxinus ornus*, *Acer campestre*, mentre per gli arbusti saranno privilegiate specie con frutti colorati evidenti, che creino note di colore e rappresentino alimento per gli uccelli, quali: *Rosa canina*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Viburnum tinus*.

In questa area, in particolare, poiché è di grandi dimensioni rispetto alle altre, la progettazione potrà dare spazio anche ad alberi di prima grandezza, e poiché siamo in una posizione non adiacente al rilievo boscato della Rocca, possono essere previste anche alcune delle specie ivi presenti, anche a creare un viale. Sarebbe opportuno, inoltre, accogliere nell'arredo un punto di sosta per le biciclette, data la presenza laterale della pista ciclabile.