

COMUNE DI POGGIBONSI PIANO OPERATIVO	
Ambiti di riqualificazione urbana	
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_RS1 – Edilizia sociale-Via Aldo Moro	
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	<ul style="list-style-type: none"> • Entro il comparto è localizzata, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile con relative aree di salvaguardia. La "zona di tutela assoluta" estesa per dieci metri di raggio dal punto di captazione, è destinata esclusivamente alle stesse opere di captazione o di presa o a infrastrutture di servizio. La "zona di rispetto", estesa per 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione, è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006. • Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
Inquadramento PS	UTOE 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito dell'edificato recente di prima periferia.
Descrizione dell'area	L'area è inserita in un contesto densamente urbanizzato, è destinata alla realizzazione di parcheggi, verde pubblico, servizi scolastici, attrezzature pubbliche e servizi collettivi, Edilizia Residenziale Sociale a completamento della zona residenziale di Filetto. Il comparto oggetto di intervento è ubicato tra via Aldo Moro e l'argine del fiume Staggia, in adiacenza al complesso scolastico Leonardo da Vinci.
Superficie Territoriale	7.364 Mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	-
PREVISIONI DI P.O.	
Obiettivi	Realizzazione di un complesso residenziale sociale. Conferma della Scheda Norma B45 inserita con la 13° Variante di RU

	approvata con DCC n. 4 del 25/01/2018
Strumento di attuazione	Progetto pubblico e/o di iniziativa privata convenzionata (PUC art. 121 L.R. 65/2014)
Funzioni ammesse	Residenza. Gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale potranno essere realizzati in una o più forme fra quelle previste dalla normativa di settore, compreso social housing e co-housing. Tutte le forme diverse dall'ERP sono soggette a convenzione con il Comune
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>150 abitanti equivalenti</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Volumetria Complessiva</u> max = 12.000 mc • Superficie Edificabile max = residenziale 3.400 mq + 1.400 mq per servizi piano terra • SF circa 5.700 mq • <u>IC</u> 20 % (1.140 mq) • Standard Area a verde 9 mq/ab • Piani fuori terra = max n. 4. <p>Trattandosi di area sensibile di classe 1 ai fini della tutela degli acquiferi, non sono consentiti volumi interrati. Il piano terra è destinato esclusivamente a locali accessori residenziali senza accesso singolo diretto dall'esterno (cantine, ripostigli) ed a pilotis.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distanza minima dai confini del lotto = 10 m. • Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m • Parcheggi privati = almeno 2,5 posti auto per ogni alloggio
Standard Urbanistici	Tutte le altre aree comprese nel lotto saranno di proprietà pubblica per essere destinate a una o più delle seguenti funzioni: parcheggi pubblici, verde attrezzato, ampliamento area scolastica o altre funzioni pubbliche o di pubblico interesse con volumetrie aggiuntive rispetto a quelle residenziali definite al paragrafo successivo. La proprietà privata è prevista esclusivamente per le aree comprese entro la proiezione verticale degli edifici destinati a edilizia residenziale sociale e per quelle destinate a parcheggio privato.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>L'accesso all'area dovrà avvenire attraverso una nuova viabilità, che interseca via A. Moro attraverso un sistema a rotatoria che si sviluppa parallelamente all'argine del torrente Staggia, e che potrà essere utilizzata anche per la manutenzione dell'argine stesso.</p> <p>La viabilità di accesso ed i relativi spazi di parcheggio e standard, contrassegnati in cartografia con specifica simbologia sono a servizio di entrambi i comparti 1_S1 (Scuola Via Aldo Moro) e 1_RS1 (Residenza Sociale Via Aldo Moro). In tal senso, la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale all'attuazione del primo dei due comparti funzionali, e dovrà garantire la reciproca accessibilità.</p> <p>Non sono consentiti volumi interrati in quanto l'area risulta in classe 1 ai fini della tutela degli acquiferi.</p> <p>Caratteristiche tipologiche per l'edilizia residenziale sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Porticati = Per tutti gli spazi a pilotis o a porticato del piano terra dovrà essere consentita la fruizione collettiva; • Paramenti esterni = Sono preferibili materiali che necessitano di manutenzione ridotta (mattoni faccia vista, pietra ecc.); • Sistemazioni esterne dell'area privata = I parcheggi dovranno essere alberati in maniera che siano ombreggiati i posti auto e lungo il perimetro degli stessi dovrà essere realizzata una siepe

	<p>informale mediante piantagione di specie arbustive e specie arboree; potranno essere realizzati pergolati a verde con funzione di ombreggiamento e schermatura; a pavimentazione dei parcheggi dovrà essere realizzata con materiali permeabili.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gli spazi esterni non dovranno essere recintati; all'interno di un progetto unitario di sistemazione delle aree di pertinenza, potranno essere previste siepi e/o arbusti con funzione anche di delimitazione degli spazi privati. • Il piano terra dovrà essere prevalentemente destinato a servizi e spazi comuni, porticati liberi, palestra, lavanderia, ecc. • Il piano di copertura potrà essere destinato a tetto giardino/servizi/spazi scoperti di uso comune • Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "<i>linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana</i>" approvate con DGR 322/2005 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Paesaggio</u></p> <p>Il progetto dovrà essere corredato da 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>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 tra la città e il fiume, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline); • sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; • siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; • siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; • sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. • non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; • recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; <p>L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. Tale indicazioni hanno valore orientativo e potranno essere oggetto di</p>

adeguamenti di dettaglio in fase di progettazione. L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle connessioni con il contesto paesaggistico, relazionandosi funzionalmente e visivamente con il corso d'acqua, il complesso scolastico e le relative aree a verde. La soluzione architettonica dovrà dialogare con il fiume, proponendo ad es. una tipologia a gradoni, tetti verdi, varchi al piano terra, logge, etc.

Il PUC dovrà definire i limiti di sedime e le modalità di allineamento dei nuovi edifici.

Il sistema del verde e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra i comparti S1 e RS1. 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. In particolare la progettazione delle sistemazioni a verde dovrà essere parte integrante e organica del disegno architettonico e urbanistico dell'area, che dovrà garantire per entrambi i sub comparti l'intervisibilità tra insediamento e l'ambito fluviale.

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 sia coerente con gli obiettivi di mitigazione paesaggistica dei nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, valorizzazione delle relazioni visive e funzionali con l'ambito fluviale ed il territorio rurale, riqualificazione dell'immagine urbana.

I parcheggi pubblici dovranno essere ubicati dove individuati in cartografia di PO ed essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.

Per la pavimentazione dovranno essere prevalentemente utilizzati materiali permeabili.

Suolo e sottosuolo

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R/2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

In relazione alla FS3 in fase di progettazione degli interventi 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.

V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

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:

Comparto 1_RS1

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	

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.

OCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

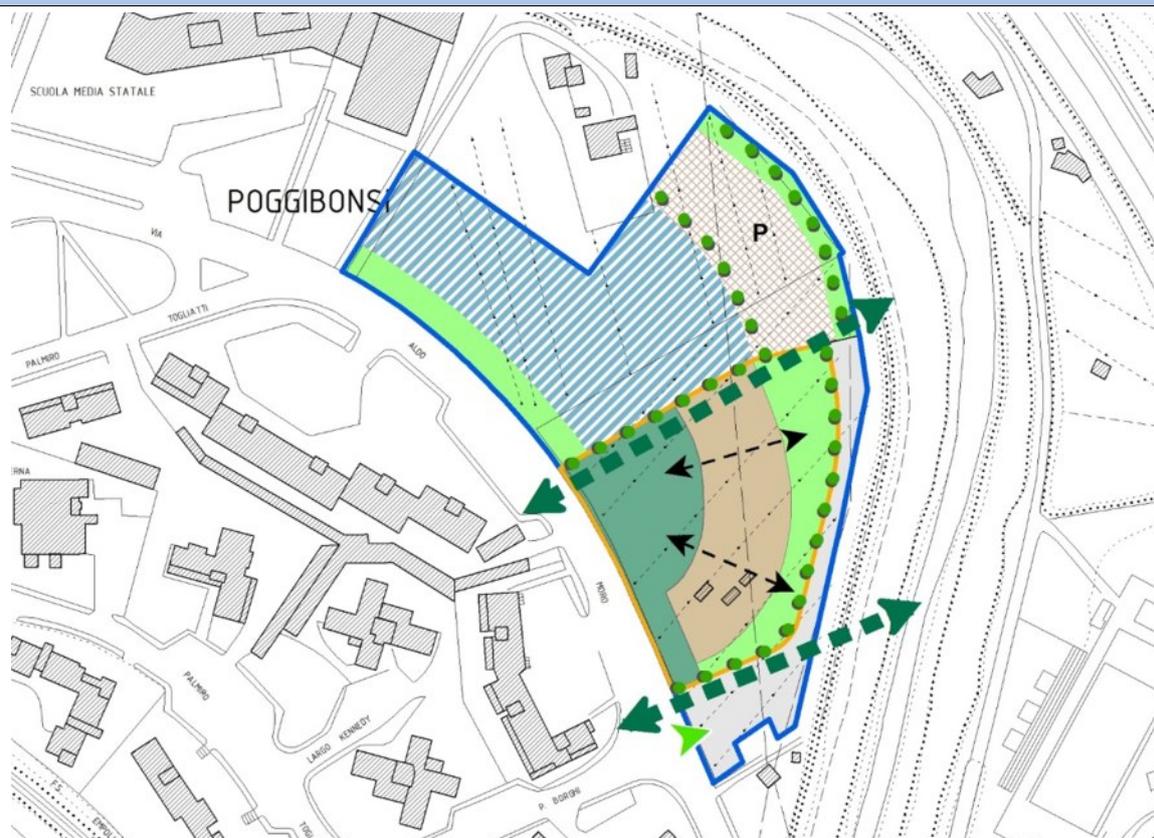
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



Il comparto destinato ad edilizia sociale è perimetrato in color arancio.

L'area di sedime per l'edificato è campito in marrone;

l'area a verde pubblico è in corrispondenza del fronte strada;

il verde privato è sul retro;

l'accesso al comparto residenziale e al polo scolastico è sul retro in modo da rendere più sicura l'entrata/uscita degli alunni dalla scuola.