

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 3 Scheda Norma Comparto 3_AR1 - Via Reno

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	<i>Fiumi, torrenti e corsi d'acqua</i> (art. 142 D. Lgs 42/2004) – limitatamente al subcomparto 3_AR1a
Inquadramento PS	UTOE 3 Drove – Sistema insediativo urbano – Ambito dell'edificato recente di tipo produttivo
Descrizione dell'area	Il comparto è articolato in due ambiti funzionalmente collegati, entrambi ubicati all'interno dell'area produttiva di Drove, caratterizzata da forte densità edilizia ed insufficiente qualità ed efficienza del tessuto urbanistico. Il subcomparto “a” si presenta come lotto saturo a chiusura di via Reno, occupato da un edificio artigianale tuttora utilizzato, costituito da due corpi edilizi giustapposti con copertura a volta, di scarso pregio tipologico ed edilizio. Il subcomparto “b” è costituito da un'area libera in posizione nodale tra via Reno e la SR2 Cassia, attualmente utilizzata come resede privato ed area di stoccaggio materiali.
Superficie Territoriale	Subcomparto 3_AR1a: mq 3.414 / Subcomparto 3_AR1b: mq 2.368
Consistenza patrimonio edilizio esistente	SC. esistente 3_AR1a: 1.423 mq Volume esistente 3_AR1a: 6.917 mc SC esistente 3_AR1b: 0 mq Volume esistente 3_AR1b: 0 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	Riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla razionalizzazione della rete viaria (collegamento tra via Reno e via Tevere) ed all'incremento della dotazione di standard.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata
Funzioni ammesse	Industriale artigianale, Direzionale e servizi, Commerciale
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica con trasferimento perequativo di superfici. 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.

Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Subcomparto 3_AR1a: demolizione di almeno 450 mq di SE</p> <p>Subcomparto 3_AR1b: It: 0,4 mq/mq, pari a 947 mq di SE (in trasferimento dal subcomparto 3_AR1a) HMax: fino a 2 piani fuori terra IC 30%</p>
Standard Urbanistici	<p>20% 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>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere la ristrutturazione urbanistica dei fabbricati del subcomparto "a", attraverso interventi di demolizione totale o parziale che consentano la realizzazione del collegamento funzionale tra via Reno e via Tevere, con conseguente razionalizzazione ed efficientamento del tessuto e della rete viaria.</p> <p>Le superfici demolite potranno essere trasferite nel subcomparto "b" con contestuale incremento premiale fino al 35%, fino al raggiungimento dei parametri previsti dalla presente Scheda.</p> <p>Nel subcomparto "b" dovranno essere previste aree a verde e a parcheggio, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore.</p> <p>Il progetto dovrà rivolgere specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; in particolare, gli interventi da realizzare nel subcomparto prospiciente la SR2 dovranno essere caratterizzati da una adeguata qualità architettonica e paesaggistica, in modo da contribuire alla riqualificazione dell'immagine urbana ed alla caratterizzazione della "porta di accesso" all'area produttiva.</p> <p>Le sistemazioni esterne 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>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>
Condizioni alla trasformazione	<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 3_AR1a

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 - 3 - 4	Fattibilità idraulica 2 - 3 - 4	

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 merito alla **FI3** la porzione del comparto caratterizzata da pericolosità idraulica I.3 o I.4 si limita alla fascia fronte strada, esterna alla recinzione dello stabilimento esistente. In questa porzione non sono consentite trasformazioni a esclusione della realizzazione di locali tecnici nella sola porzione in I.3, da collocarsi a quota di sicurezza rispetto al livello idrometrico duecentennale con opportuno franco.

Subcomparto 3_AR1b

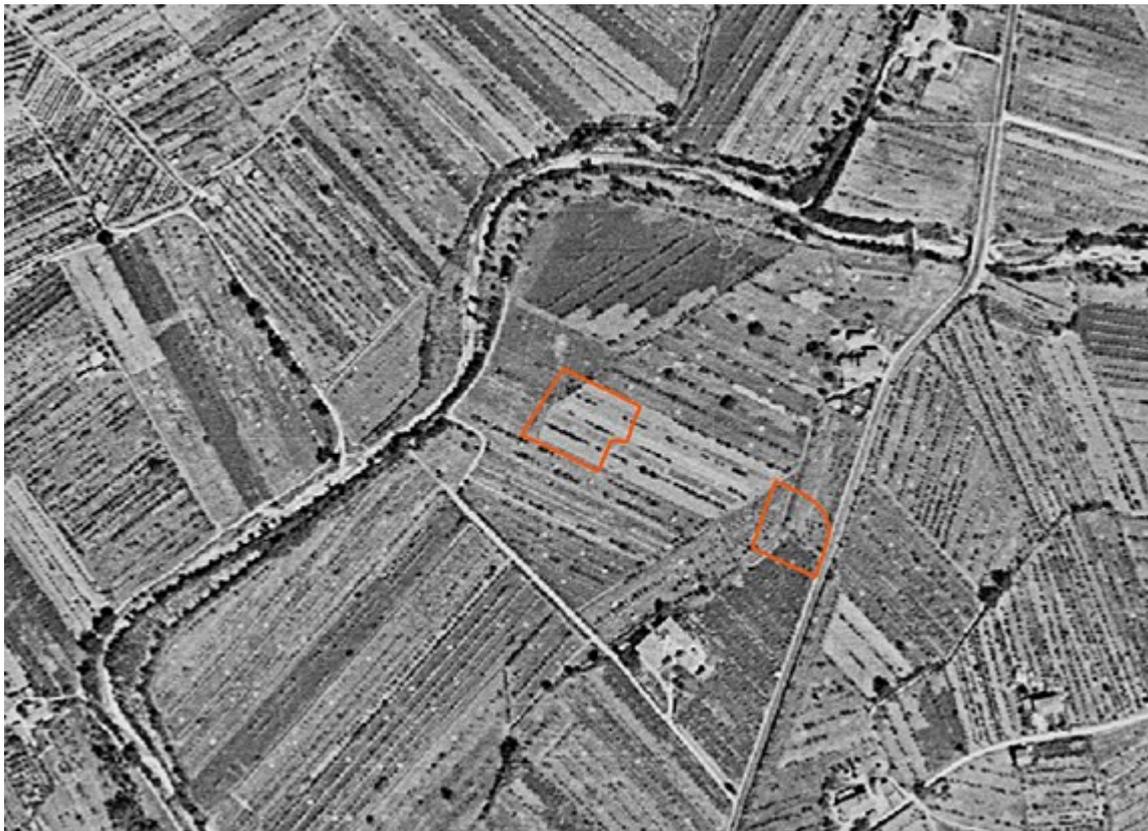
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	

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

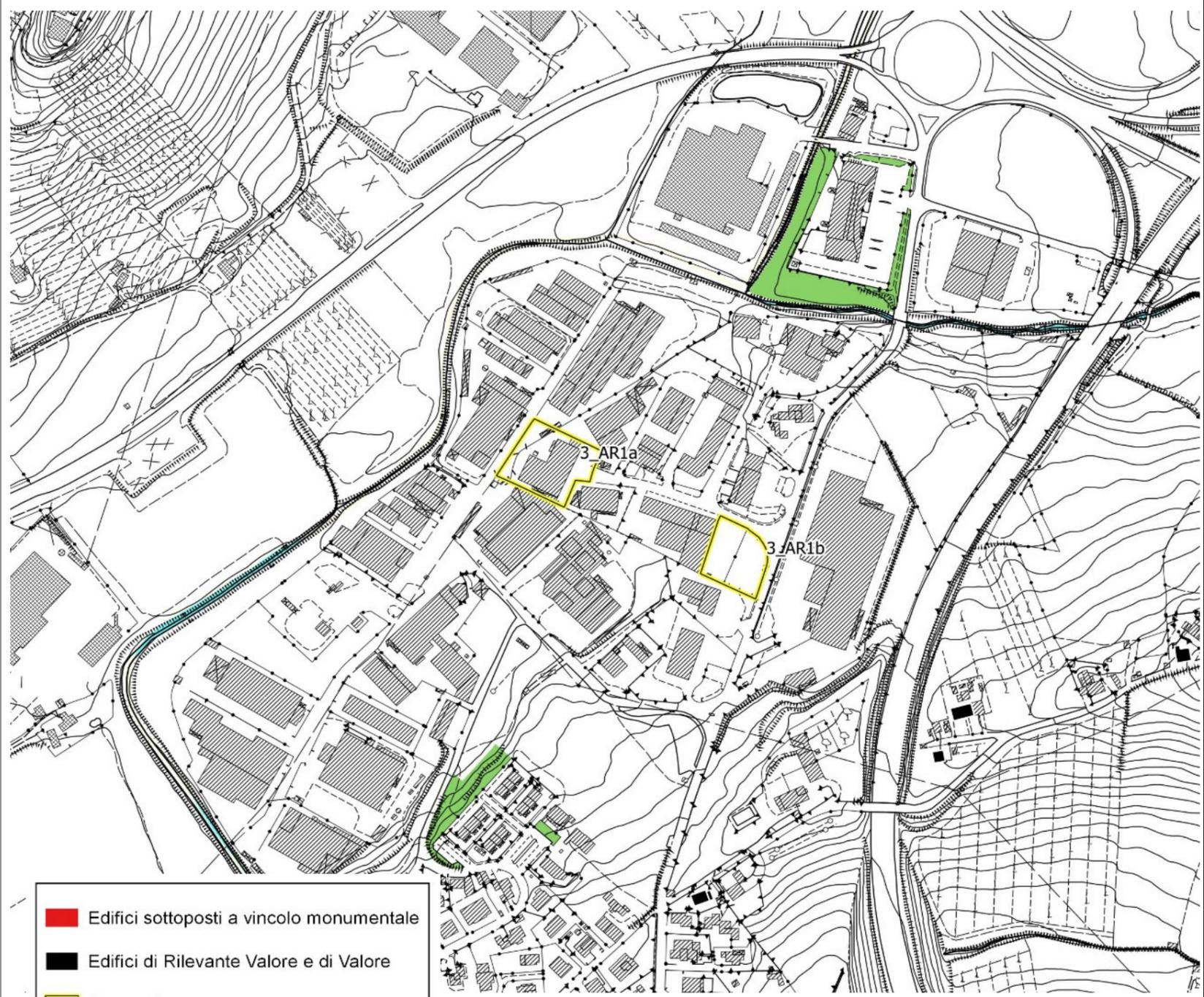


Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

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

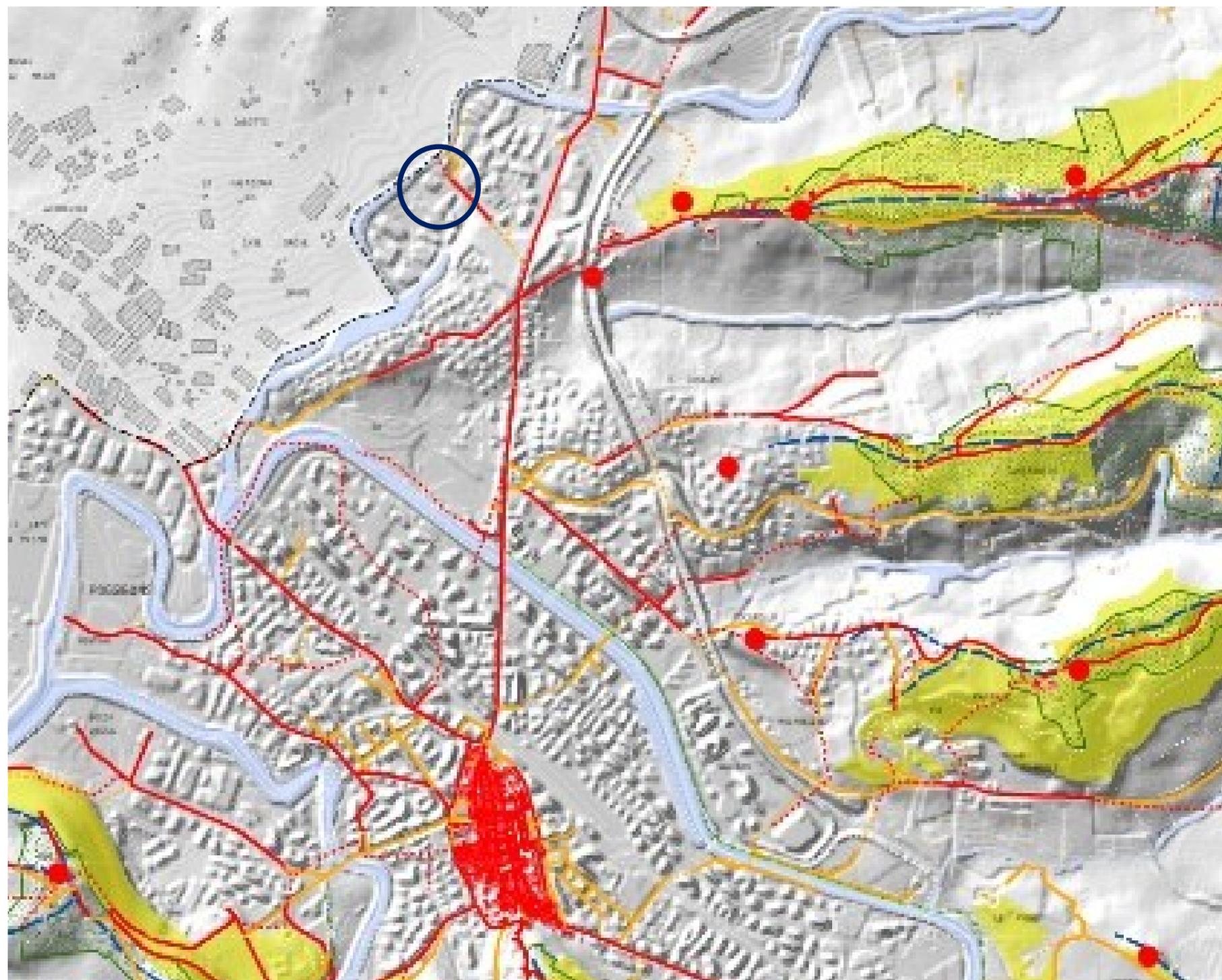


Documentazione fotografica

Documentazione fotografica

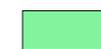
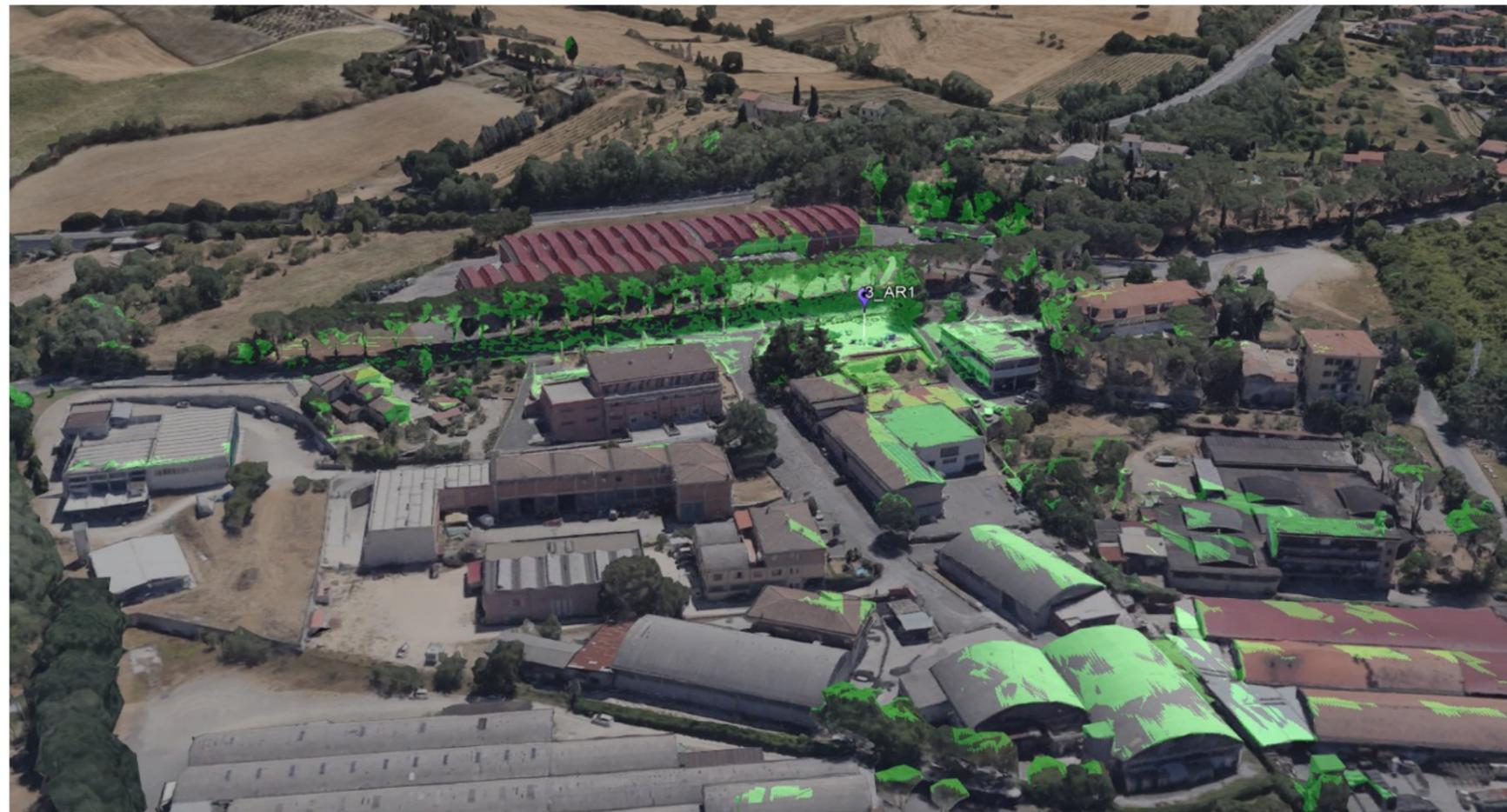


Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- 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.



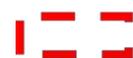
Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Poggiagrilli verso il comparto Scheda Norma3_AR1



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa dal crinale di Linari al Comparto Scheda Norma 3_AR1



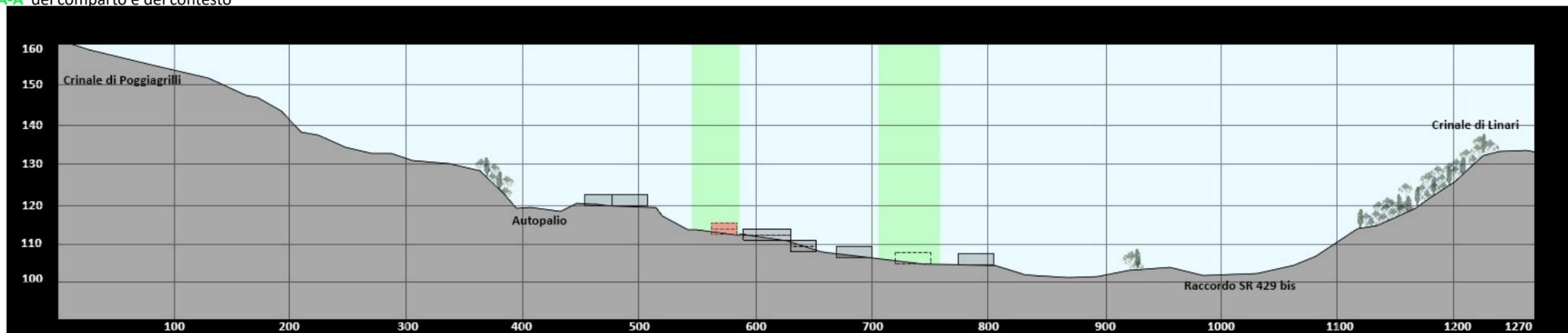
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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 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 a prevalente destinazione artigianale e commerciale privo di valore architettonico e formale. In considerazione della generale assenza di qualità architettonica, il progetto dovrà privilegiare soluzioni e linguaggi architettonici capaci di riqualificare il tessuto, nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali circostanti; non è precluso l'uso di materiali specifici.

In riferimento alle funzioni previste, le tipologie da adottare dovranno essere di tipo specialistico; le soluzioni progettuali dovranno garantire, mediante l'arretramento ed il corretto orientamento del costruito, le relazioni percettive e funzionali tra l'ambito produttivo e l'asse viario della Cassia, mediante il sistema del verde e degli spazi pubblici fronte strada che assume un fondamentale ruolo di integrazione paesaggistica e percettiva.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Le aree verdi di questo comparto rivestono un ruolo di mitigazione paesaggistica ed ambientale, quindi la progettazione dovrà essere improntata alla massima semplicità di manutenzione e gestione, con l'obiettivo di ottenere anche un effetto bioclimatico e di invito all'uso. Si propone, quindi, la piantagione di alberi di seconda grandezza con chioma espansa e fogliame folto, lievemente tomentoso per assorbire le polveri. A titolo esemplificativo si propone l'*Acer campestre*, *Ostrya carpinifolia*, mentre per gli arbusti si ritiene opportuno l'uso di individui a forma globosa, con apparato fogliare intenso, sempreverdi, quali: *Viburnum tinus*, *Prunus spinosa*, *Arbutus unedo*. Le specie citate sono attrattive di alcune specie faunistiche, quindi conferiscono alle sistemazioni anche un ruolo di stepping zone della rete ecologica.