

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR1 - Via Raffaello

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	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> ”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	UTOE 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	L’area fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa, in corrispondenza dell’ingresso alla città da via San Gimignano. Il comparto è interessato da insediamenti a carattere artigianale, in parte dismessi (subcomparto B), che nel tempo hanno saturato il lotto. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, sono articolati su due piani fuori terra (piano primo con caratteristiche di residenza/uffici) e non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	5.138 mq Subcomparto A: 2.946 mq Subcomparto B: 2.192 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 2.694 mq Subcomparto A: 1.504 mq Subcomparto B: 1.190 mq Volume esistente: 16.309 mc Subcomparto A: 7.218 mq Subcomparto B: 9.091 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano della zona di ingresso alla città con miglioramento funzionale e percettivo, 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.
Strumento di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato, articolato in subcomparti funzionali (A e B) convenzionabili in modo autonomo.

Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi, Residenziale. La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50% della SE massima prevista. È ammessa la destinazione produttiva limitatamente all'eventuale riqualificazione ed adeguamento delle attività in essere. 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	Nuova costruzione previa demolizione. Per il subcomparto B, possibilità di recupero del complesso edilizio esistente fronte strada anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, fermo restando il rispetto della SUL complessiva, delle destinazioni, degli standard urbanistici e dello strumento attuativo previsto dalla Scheda Norma. 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.
Parametri urbanistici e dimensionamento	It: 0,35 mq/mq, pari a 1.798 mq di SE HMax: 2 piani fuori terra IC 35% 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.
Standard Urbanistici	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.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto, eventualmente articolato nei due subcomparti A e B, dovrà prevedere l'ubicazione delle aree pubbliche (verde attrezzato e parcheggi) in corrispondenza delle testate nord e sud del comparto, secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti. Dovrà inoltre essere previsto, 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. Gli interventi potranno prevedere la ristrutturazione e la riorganizzazione funzionale delle strutture esistenti, oppure la loro totale sostituzione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto. Nella organizzazione planivolumetrica degli interventi dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto alla 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. 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. 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). Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso

	<p>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 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>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:</p> <p>Subcomparto 1_AR1a</p> <table border="1" data-bbox="651 1572 1439 1796"> <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 - 3</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</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2 - 3	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 - 3											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

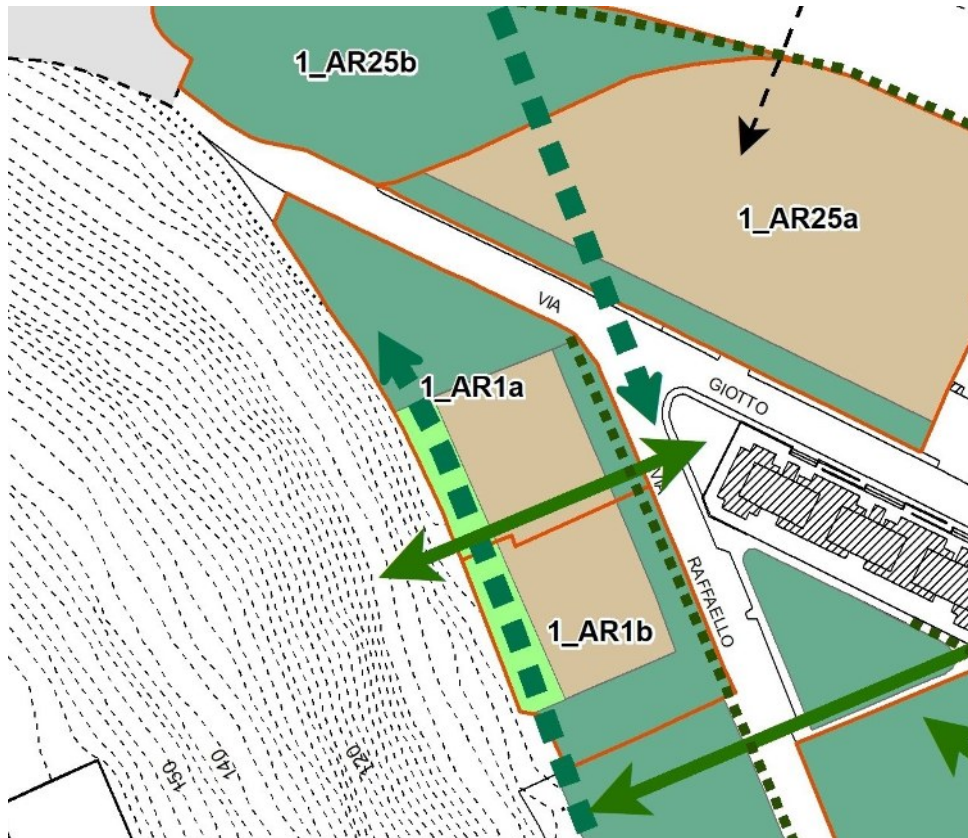
Ortofotocarta 1954



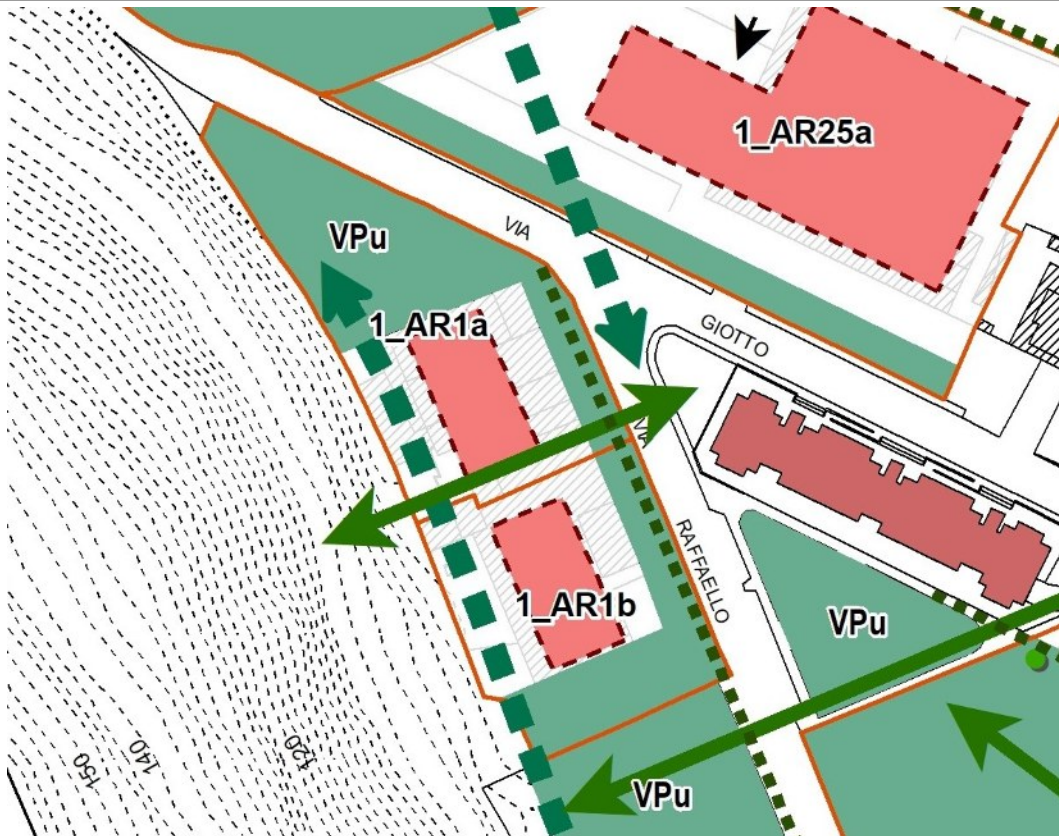
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI



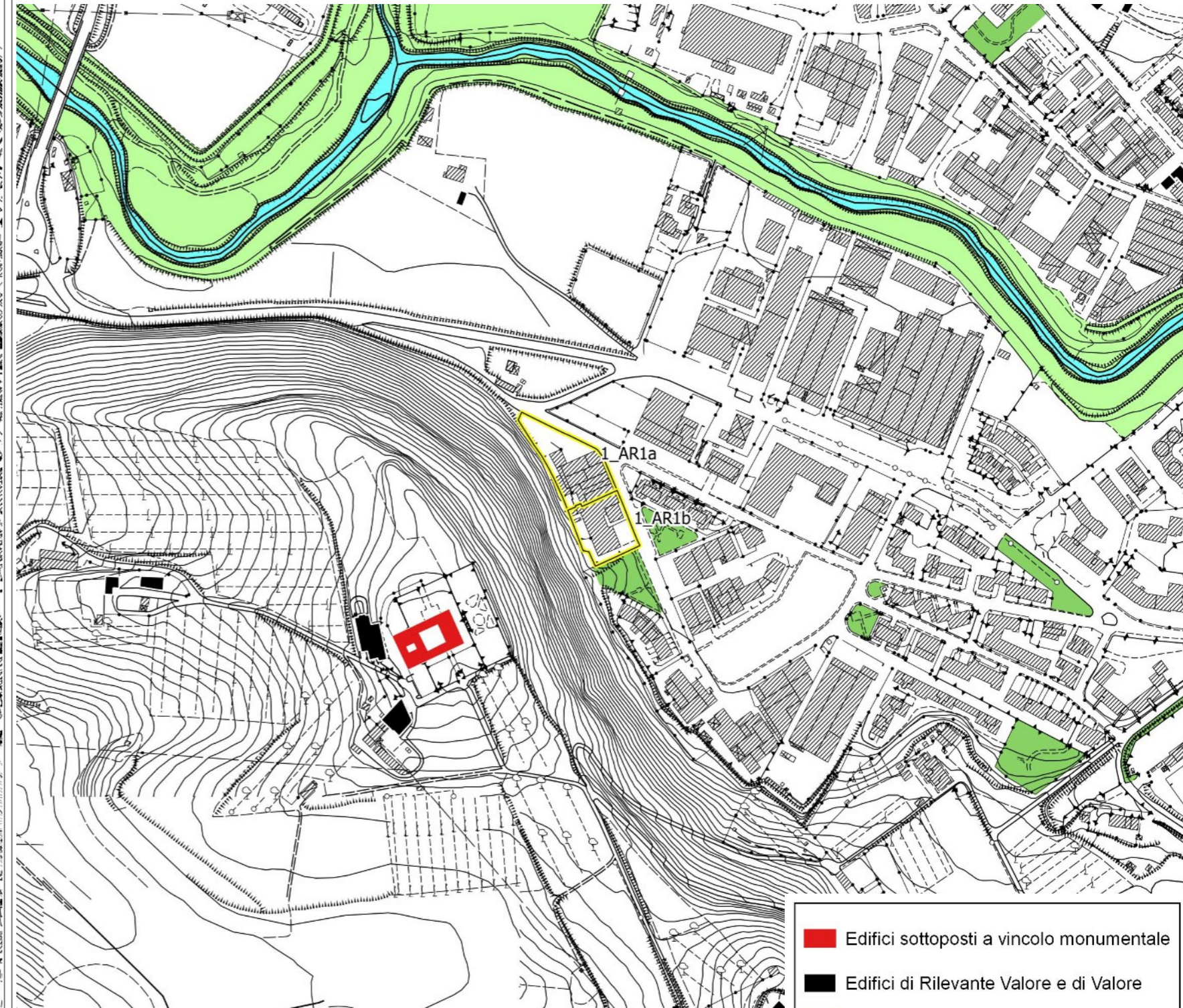
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.1 - Via Raffaello








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



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

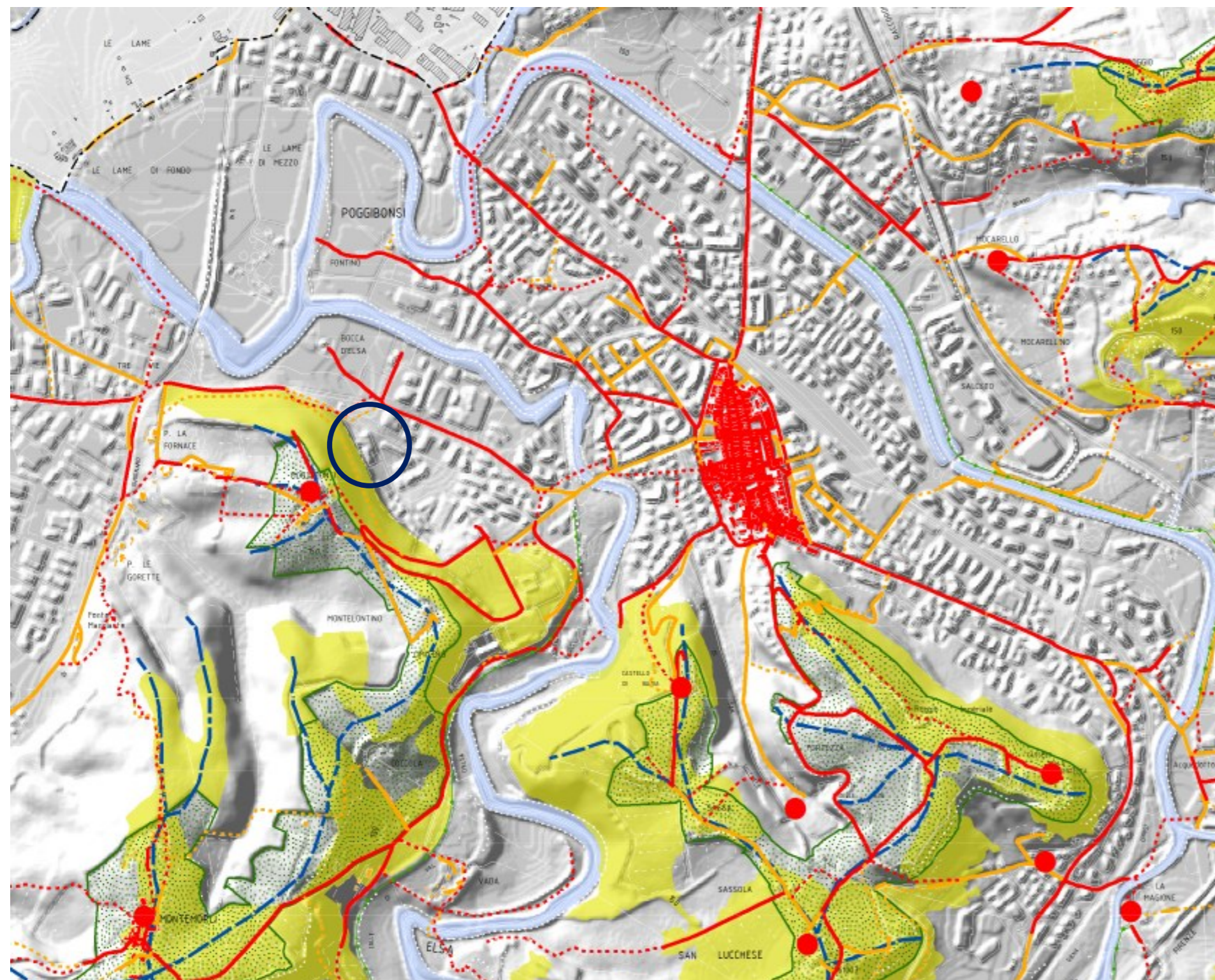
Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

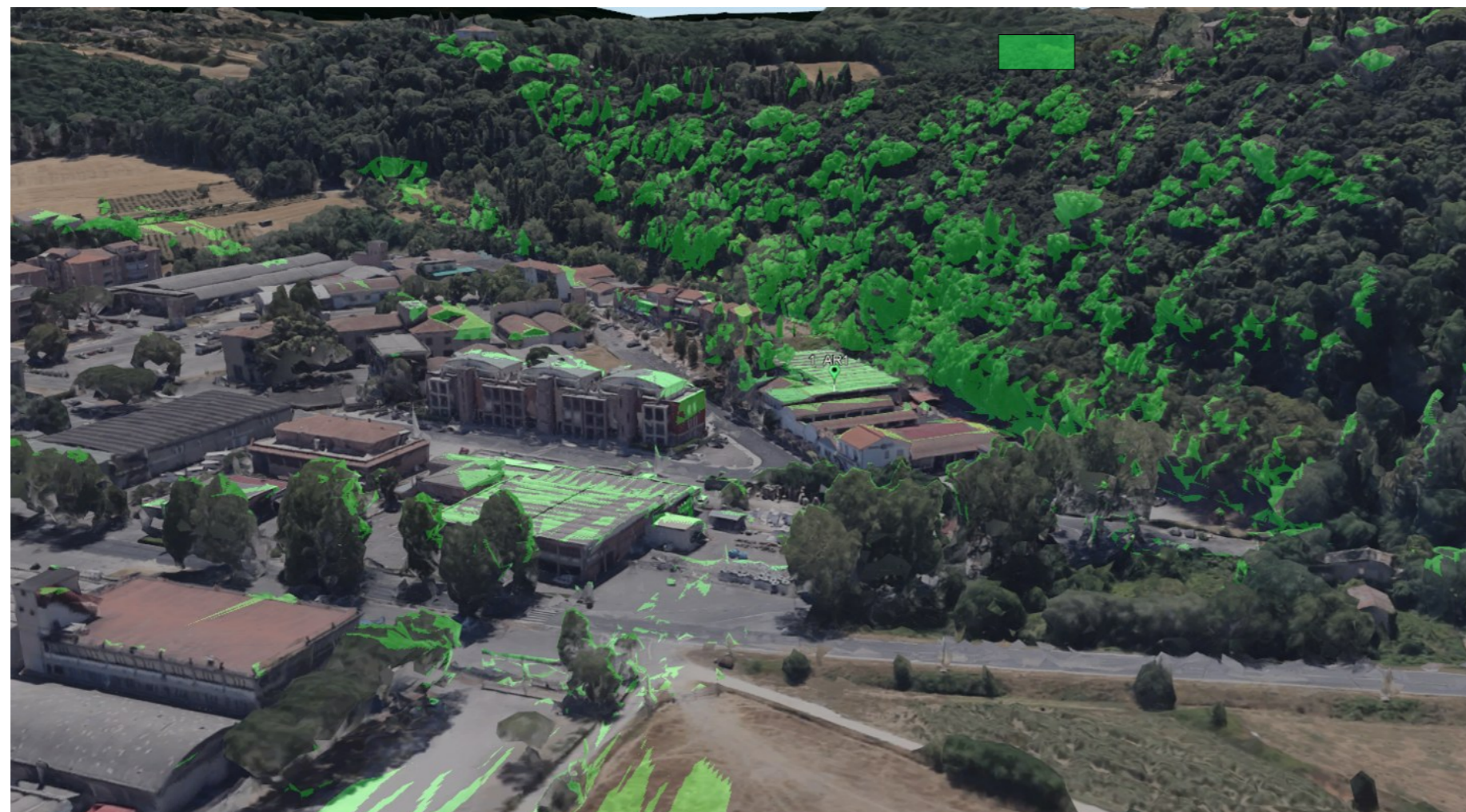


Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000

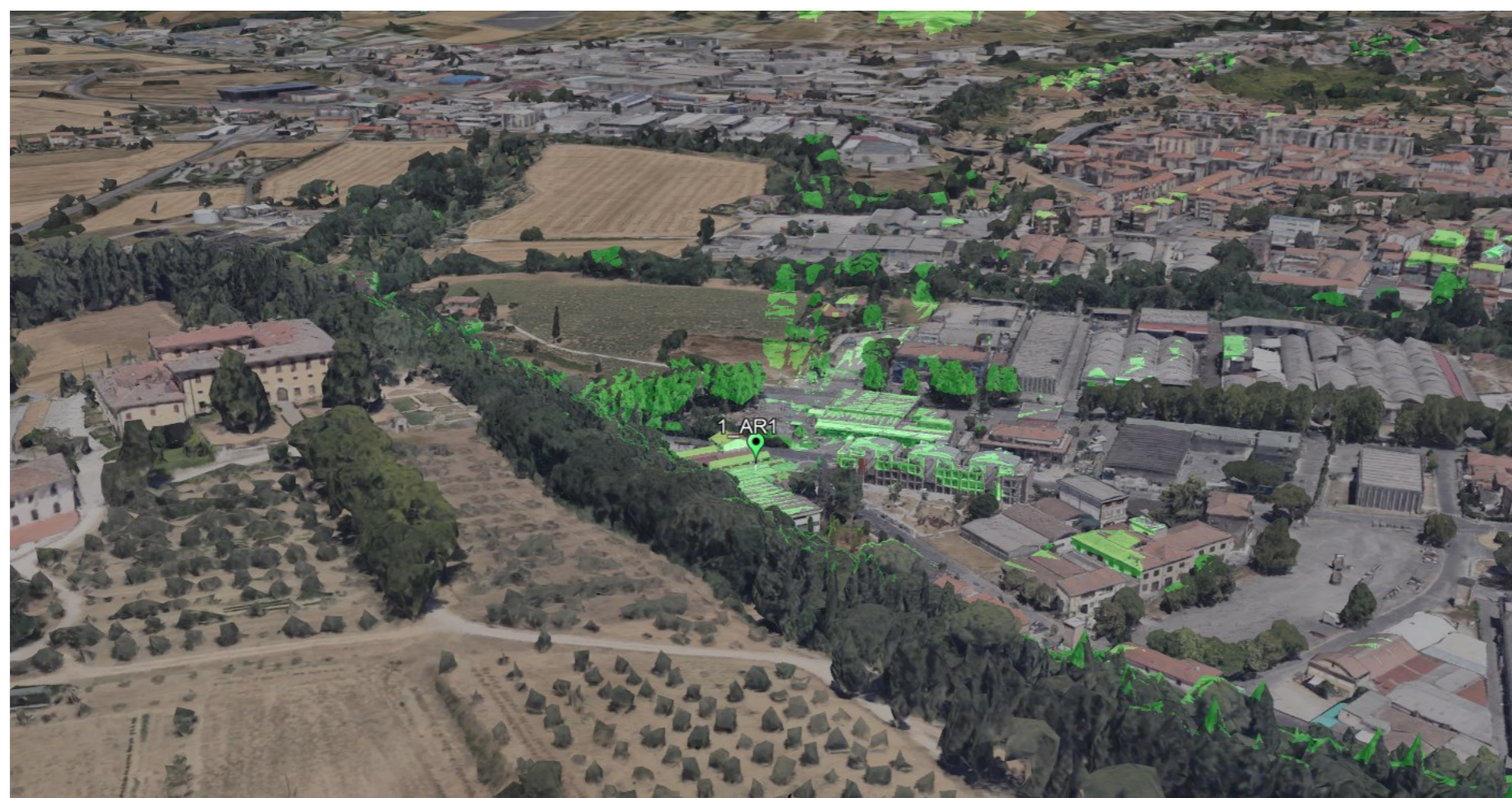


- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
- - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
- - - Viabilità 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)



Are 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 1



 Comparto visibile

 Comparto non visibile






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



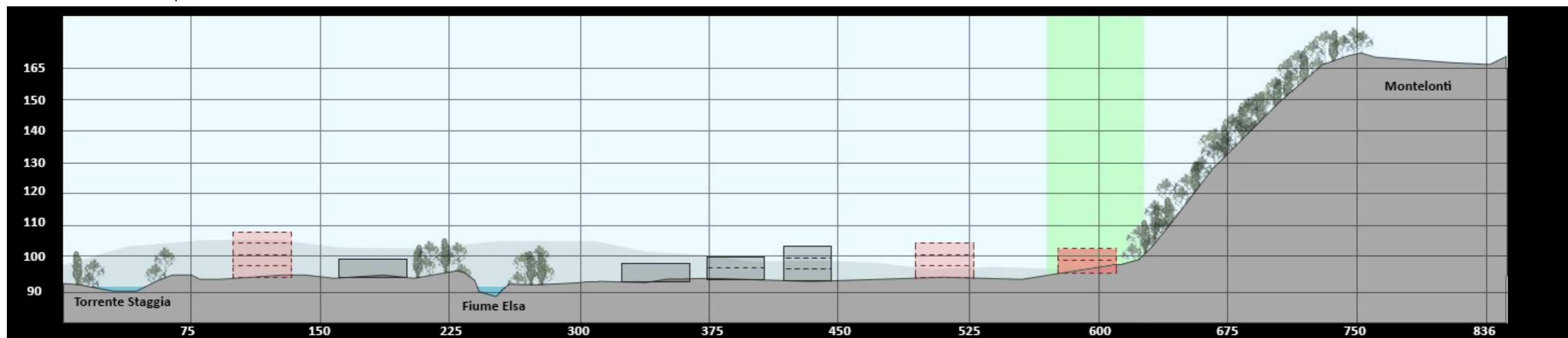
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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



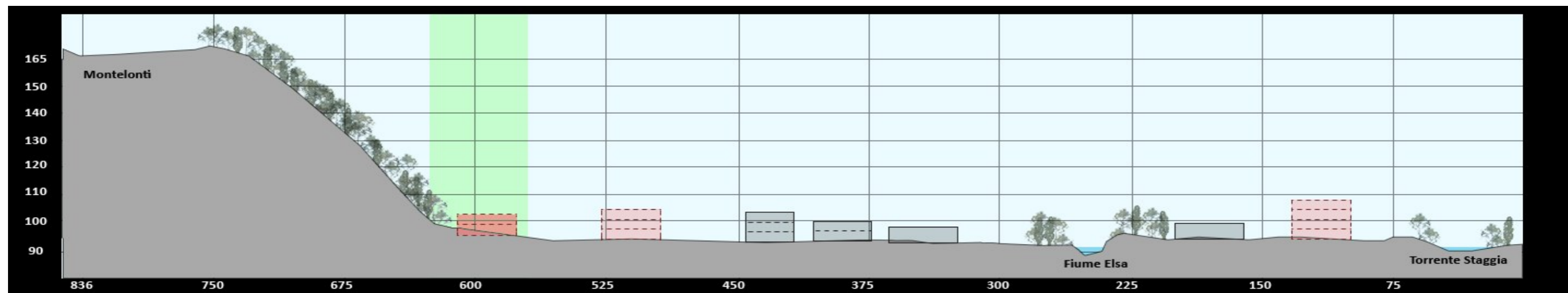
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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



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, il progetto dovrà far riferimento a tipologie in linea, a blocco, a corte e a schiera, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantirne le relazioni funzionali con il sistema del verde (bosco) retrostante e percettive con i comparti 1_A2 e 1_A25, nonché con il parco urbano centrale in parte esistente e, in parte, di progetto. Non è precluso l'uso di materiali specifici; sono da preferire soluzioni architettoniche semplici e lineari. Per quanto riguarda la fascia retrostante, in corrispondenza della collina di Montelonti, dovrà essere prevista una fascia da adibire a percorso ciclo-pedonale che sarà progettata unitariamente anche rispetto ai comparti 1_AR_3 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 strettamente a ridosso degli interventi di previsione, condiziona la progettazione degli spazi esterni, che dovrà privilegiare la piantagione di alberi e arbusti lungo la strada e lateralmente, lasciando libera la porzione posteriore, al fine di "dare respiro" alla relazione tra edificato e rilievo boscato.

Trattandosi prevalentemente di destinazioni commerciali, la progettazione sarà improntata alla semplicità e facilità gestionale ma dovrà prevedere aree di sosta ombreggiate a vantaggio dei fruitori e con effetto bioclimatico.

Particolare attenzione deve essere posta alla progettazione della superficie posta ad ovest, che insieme a quella corrispondente del comparto 1_AR25b, riveste un ruolo importante di accoglienza per chi arriva dalla strada per San Gimignano. Le specie arboree consigliate possono comprendere alcuni alberi di prima grandezza quali un insieme tra *Quercus ilex* e *Cupressus sempervirens* a formare un boschetto sempreverde.