

**COMUNE DI POGGIBONSI  
PIANO OPERATIVO**

**Ambiti di rigenerazione urbana**

**U.T.O.E. 1      Scheda Norma Comparto 1\_AR10 - Via Senese**

**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	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> ”
<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, interna al tessuto insediativo, è saturo e connotata da degrado urbanistico, gli edifici artigianali presenti nel comparto sono prevalentemente dismessi e in pessimo stato di conservazione. Gli edifici risultano privi di valore, soltanto quelli evidenziati in cartografia lungo via Puccini sono di valore testimoniale
<b>Superficie Territoriale</b>	6.970 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	Sup. cop. Esistente: 5.547 mq Volume esistente: 1.310 mc

**PREVISIONI DI P.O.**

<b>Obiettivi</b>	Riquilibrare 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 e funzionali, 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.
<b>Strumento di attuazione</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata. L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali.
<b>Funzioni ammesse</b>	Commerciale, direzionale, servizi, residenziale (residenza fino a un massimo del 90% di SE). La superficie a destinazione commerciale, 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

	<p>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>
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	<p>It: 0,35 mq/mq, pari a 2.440 mq di SE</p> <p>HMax: 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>
<b>Standard Urbanistici</b>	<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>
<b>Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica</b>	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza dei fronti strada Via Senese e Via S. Anna.</p> <p>Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantite le relazioni percettive e funzionali con il sistema del verde, rispetto al tessuto. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovranno essere mantenute le architetture degli edifici ex produttivi/artigianali evidenziate nello schema direttore, quali elementi testimoniali.</p> <p>Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via S. Anna, un giardino pubblico di testata, nonché connessioni con il tessuto 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).</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; in tal senso il volume dovrà prevedere attraverso passaggi, logge, varchi che mettano in relazione lo spazio non edificato.</p> <p>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>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 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 via S. Anna, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<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</p>

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\_AR10**

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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

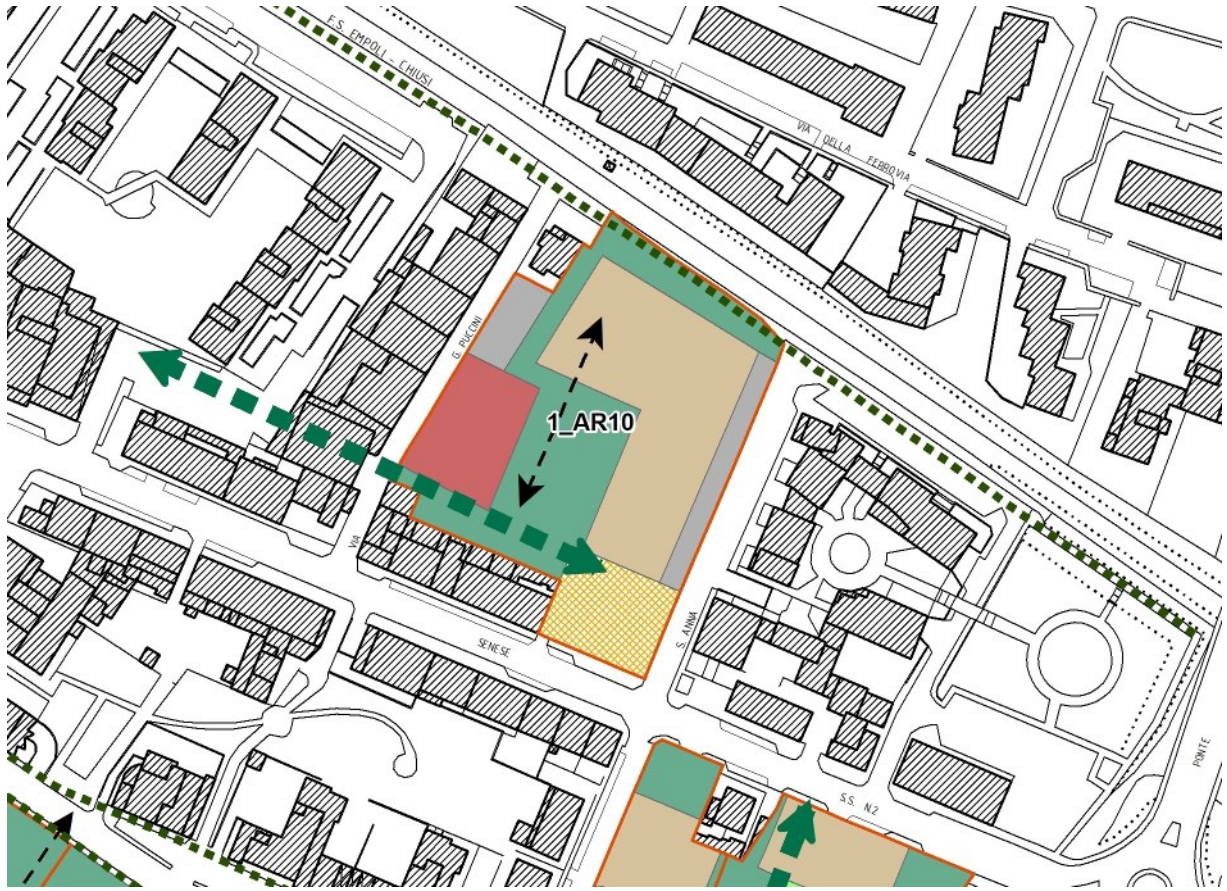


Ortofotocarta 1954

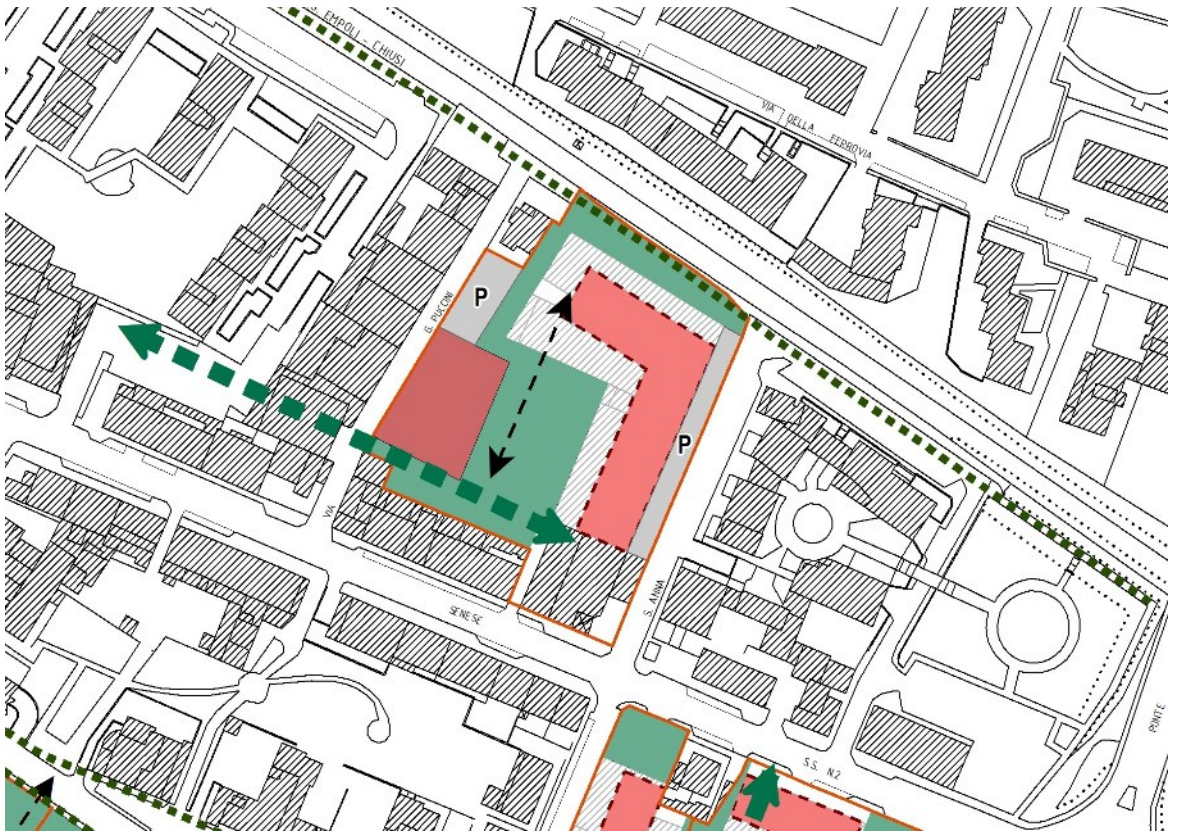
Ortofotocarta 2013



## SCHEMA DIRETTORE



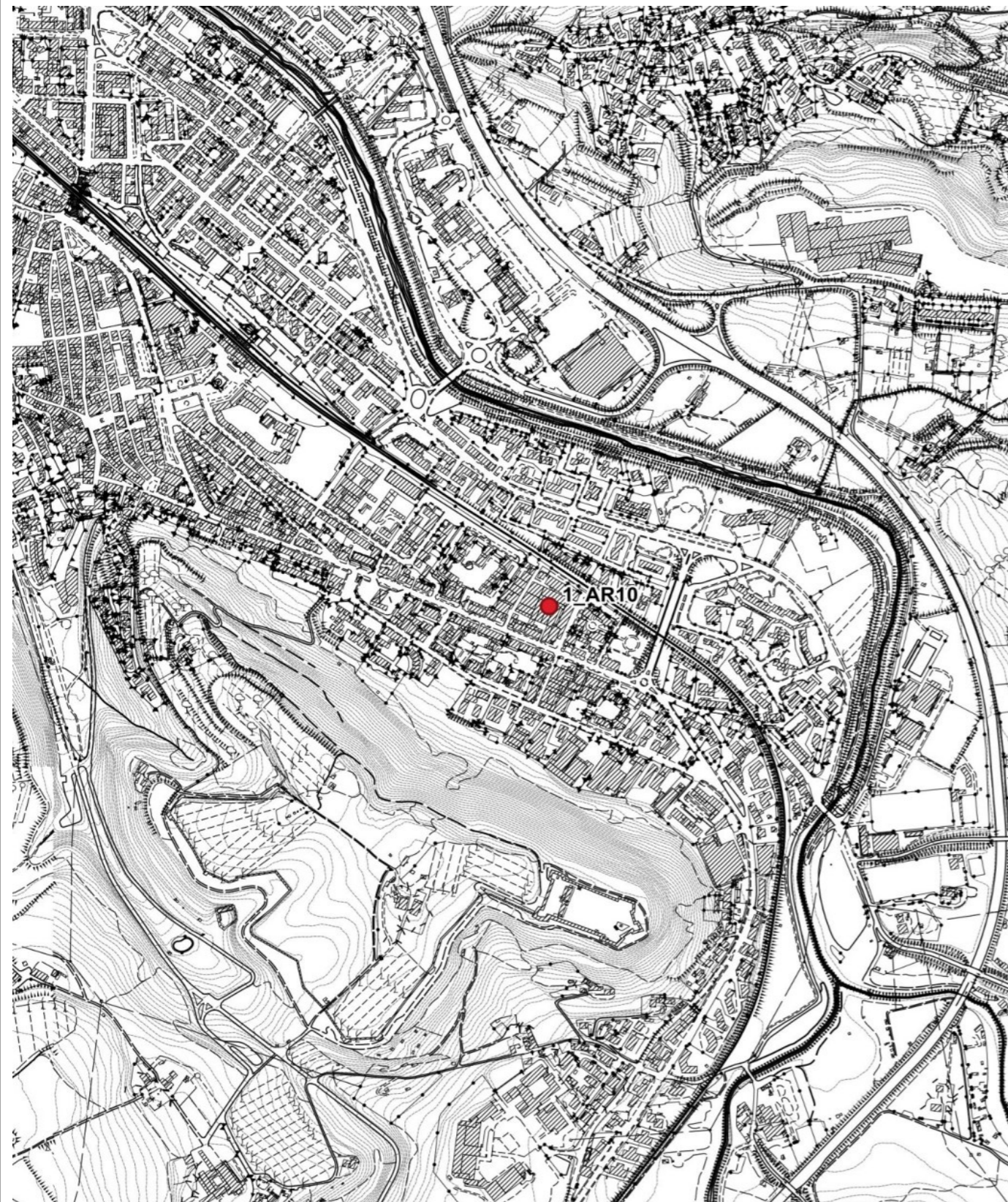
## ORIENTAMENTI PROGETTUALI



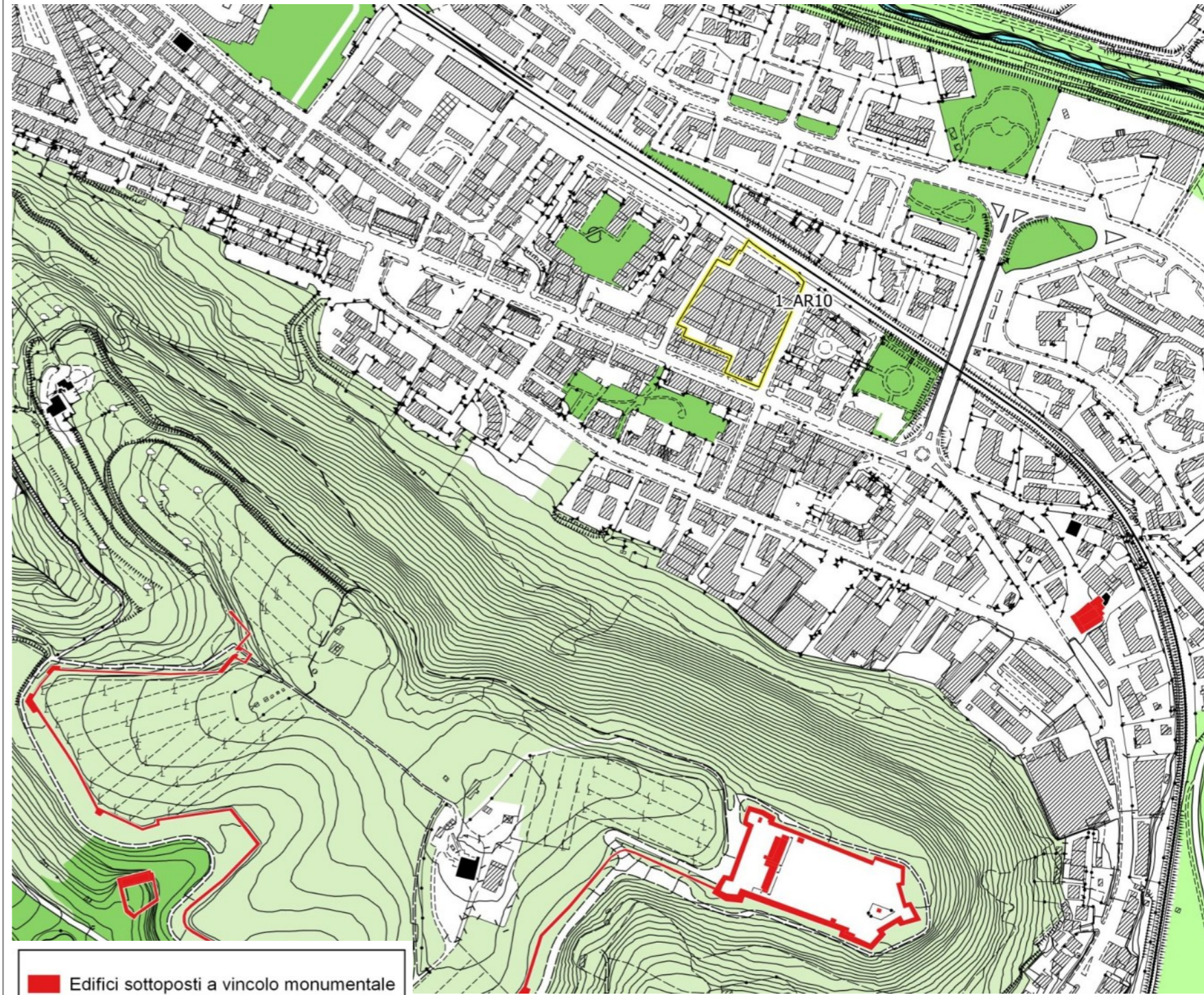
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1\_A.R.10 - Via Senese






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

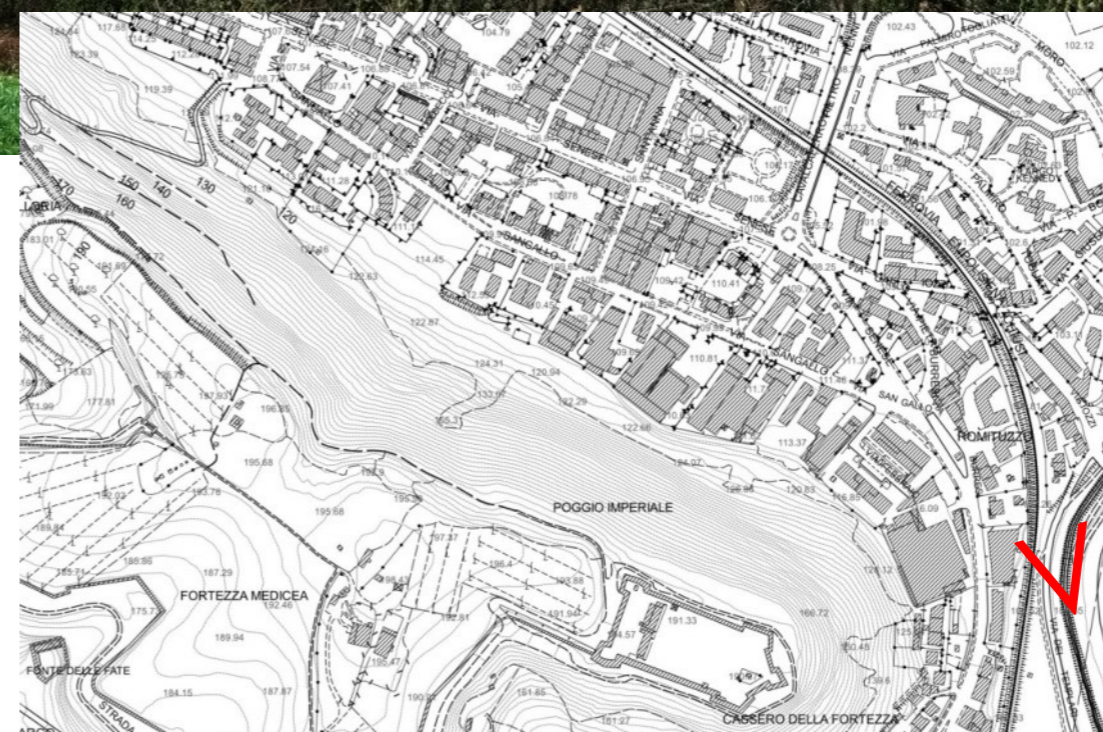
Documentazione fotografica



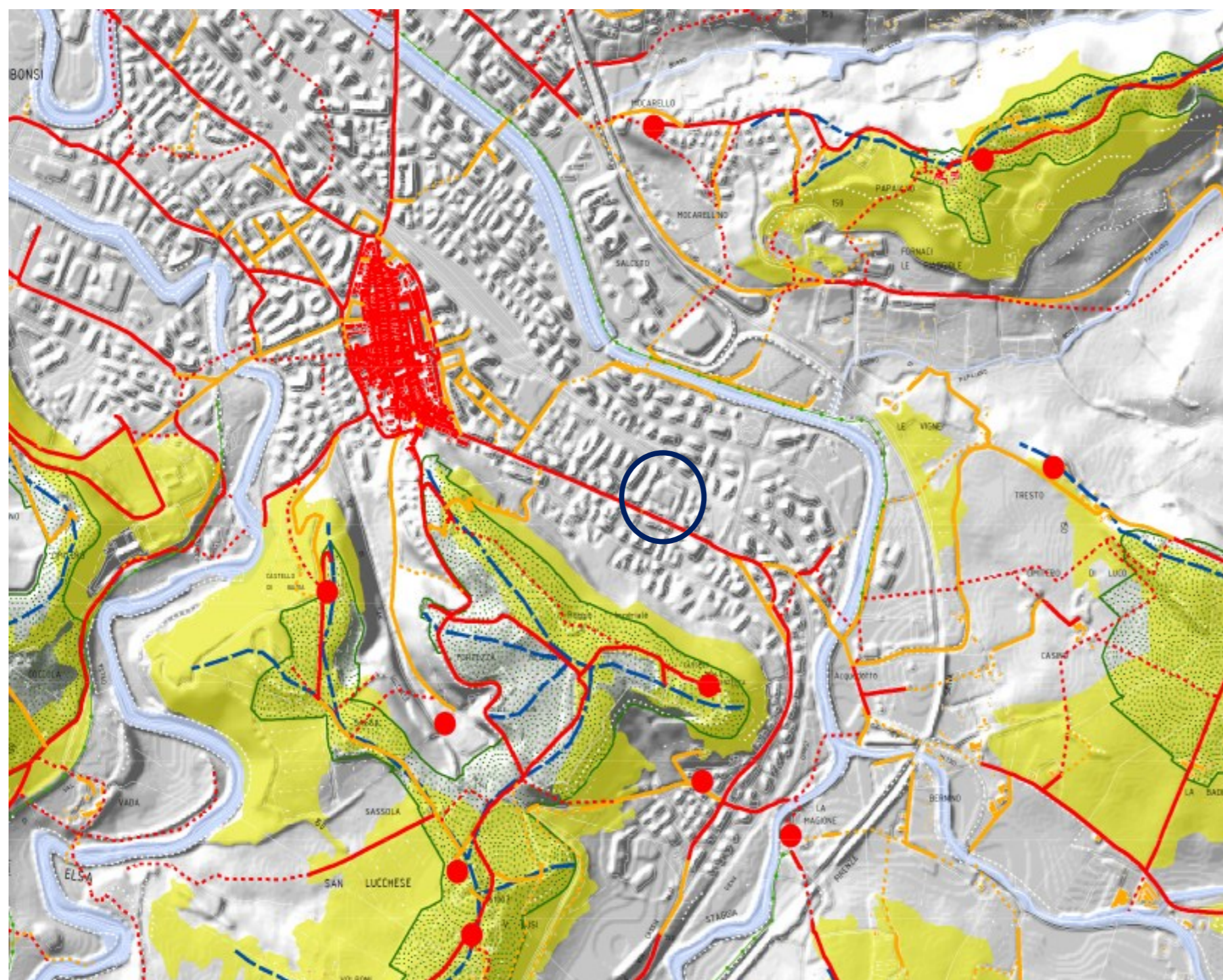
Documentazione fotografica





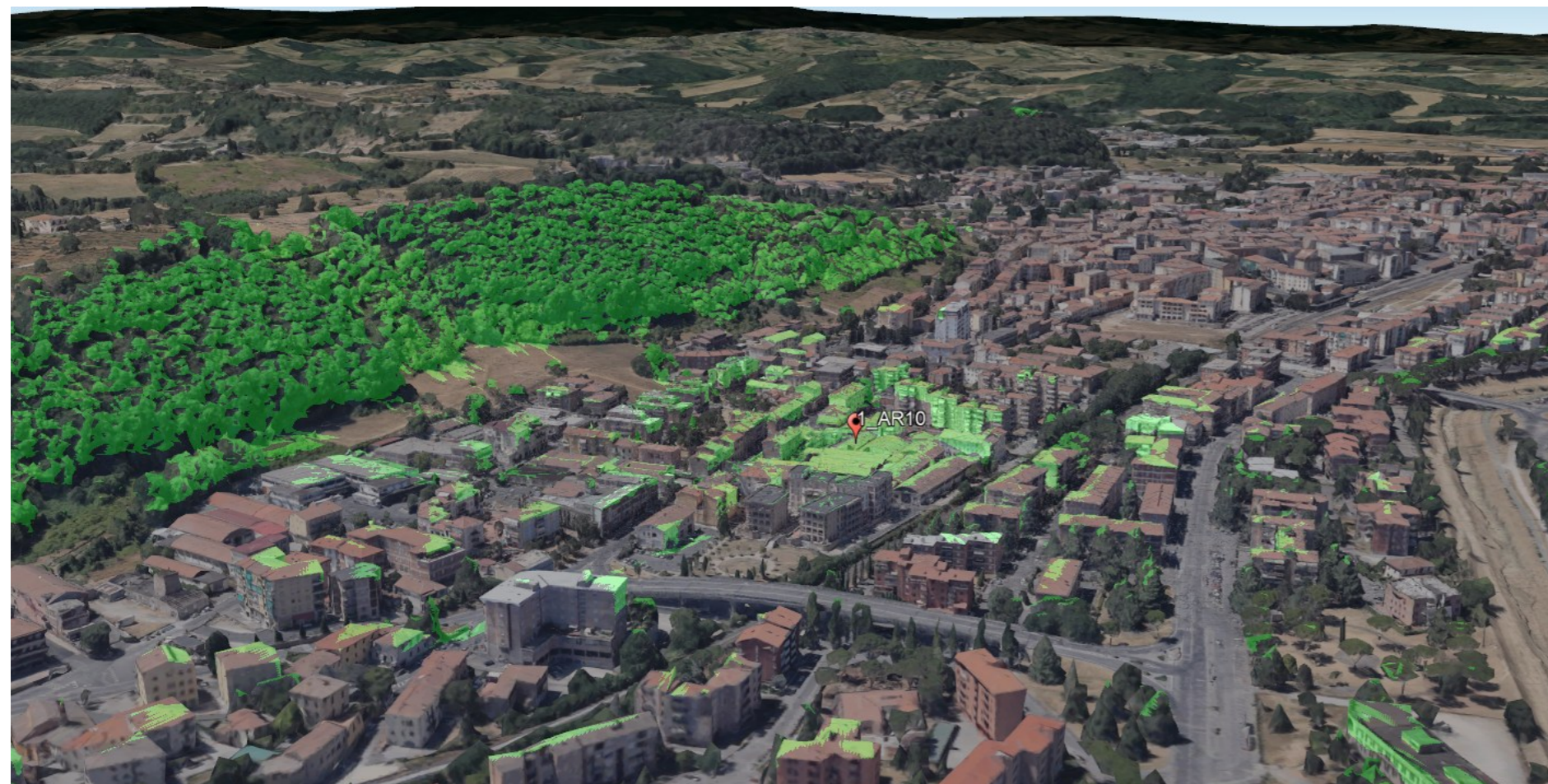


Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000

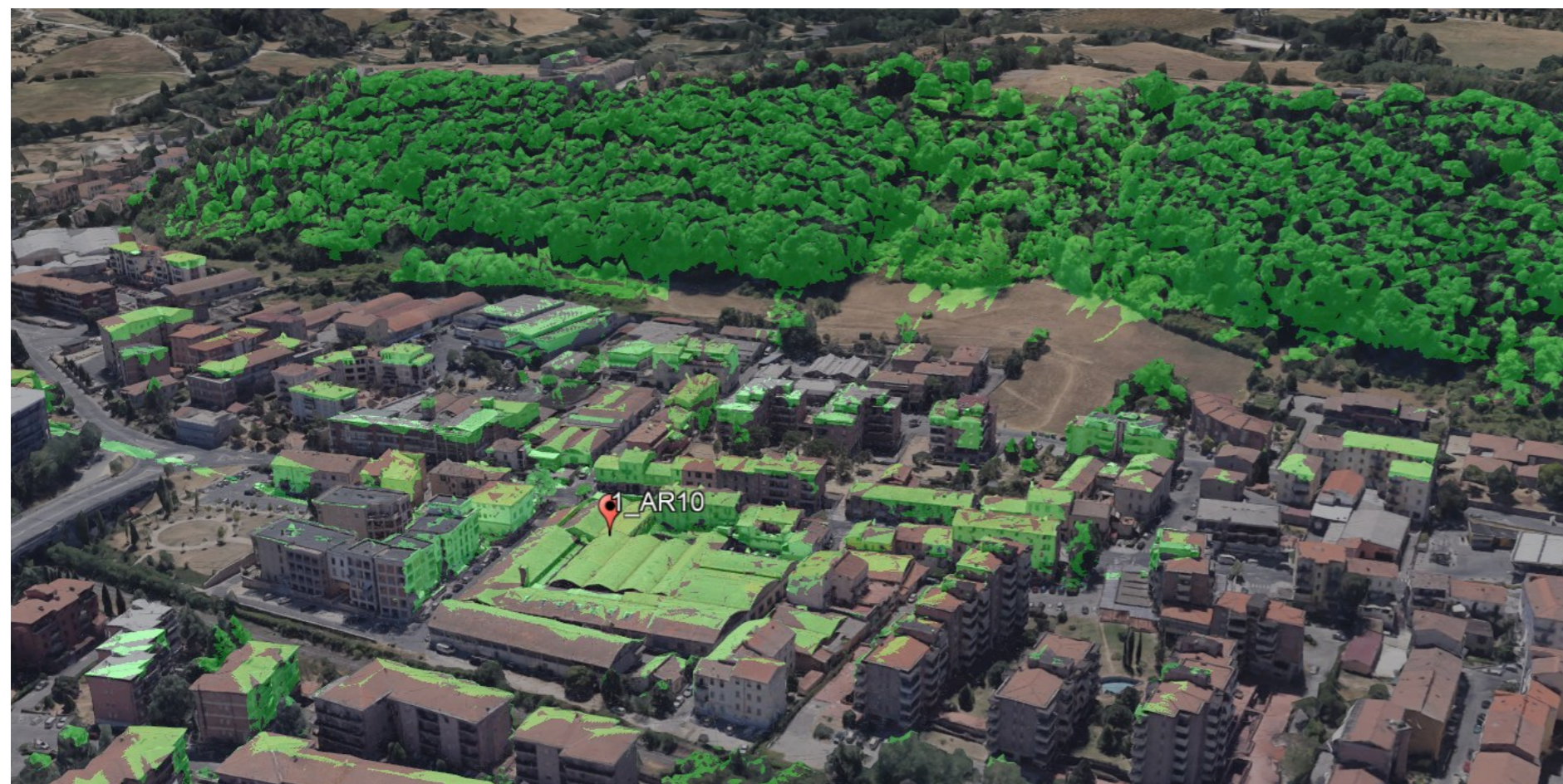


- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
- Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
- Viabilità presente 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 10



Comparto visibile



Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto\_Luco al Comparto Scheda Norma 1\_AR10



Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1\_AR10

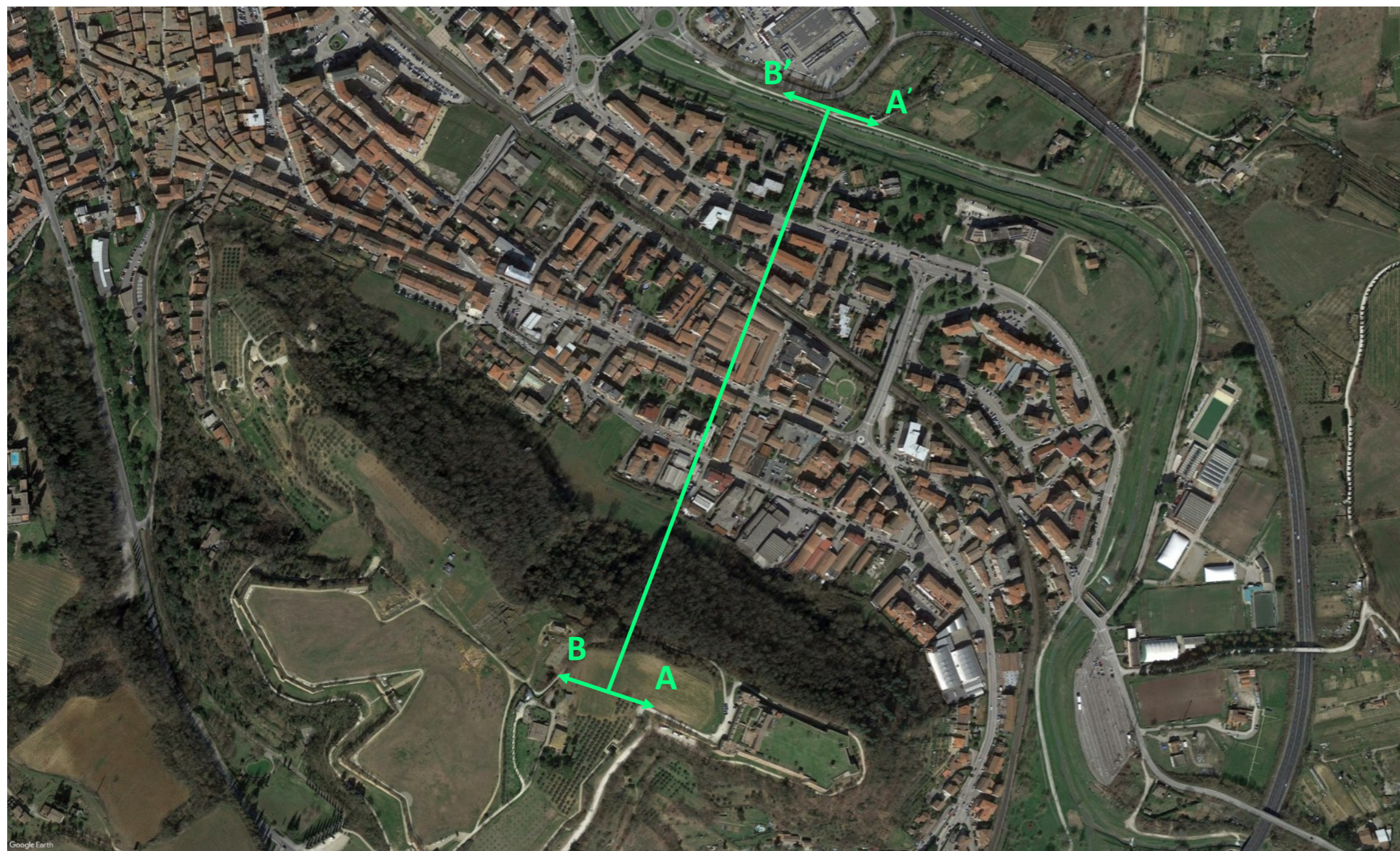


Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1\_AR 10











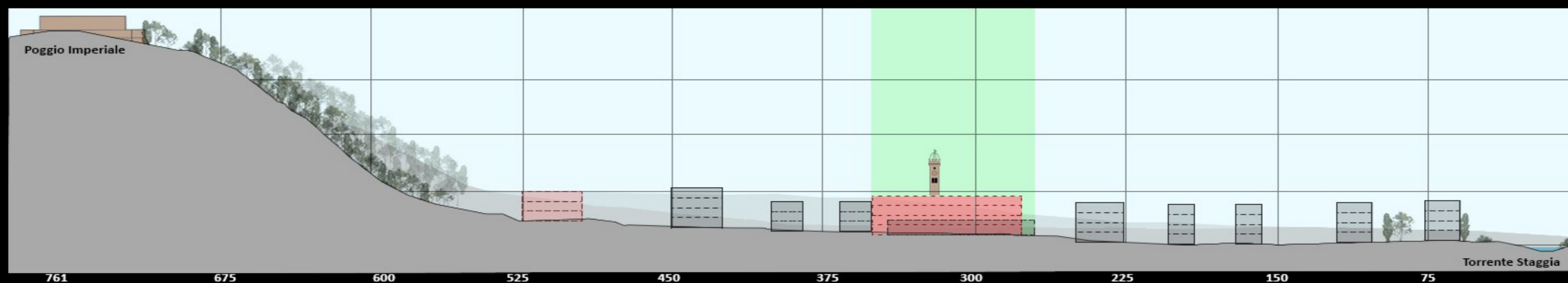
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



**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



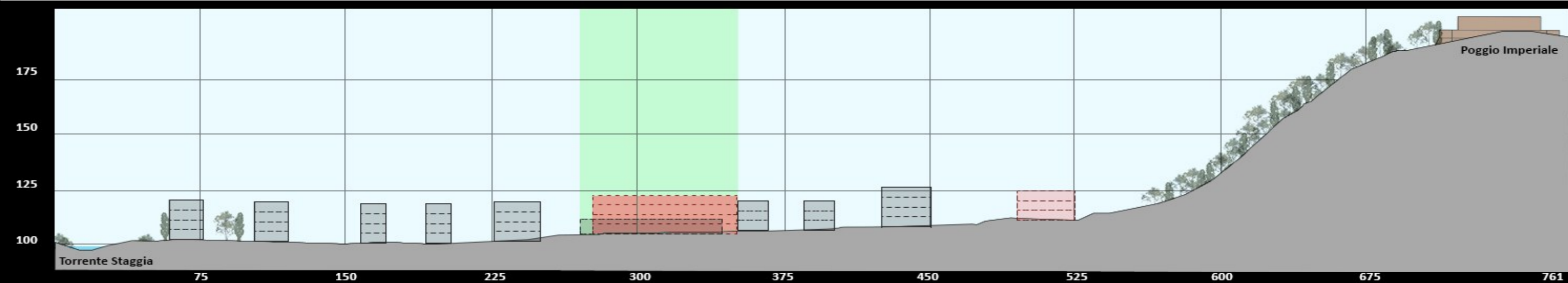
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



**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 compatto costituito da edifici prevalentemente residenziali e da una edilizia multipiano priva di valore architettonico e formale. Il progetto del comparto dovrà essere configurato quale centralità urbana, in tal senso, oltre allo spazio verde centrale e di relazione, dovrà essere realizzata una piazza, all'incrocio tra via Senese e via Sant'Anna. La soluzione architettonica dovrà usare un linguaggio tale da relazionarsi con l'edificio produttivo di interesse testimoniale esistente a margine del comparto, nonché 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 o a corte, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l'arretramento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con il verde, la piazza, nonché con il quartiere ed il sistema degli spazi pubblici. 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 sono limitrofe a nessuno dei due, dovrebbe avere carattere unitario, poiché si tratta di spazi di limitate dimensioni, che tuttavia possono rivestire, complessivamente, un ruolo importante sia nella qualità paesaggistica dei luoghi, sia nella migliore vivibilità da parte della popolazione, oltre che in termini di collegamento ecologico per l'avifauna. Di conseguenza, i criteri di progettazione da adottare dovranno essere comuni: scelta di piante (alberi soprattutto decidui, di seconda e terza grandezza, a portamento espanso ovale quali: *Acer campestre*, *Fraxinus ornus*, *Sorbus sp.*), arbusti ed erbecei che creino zone d'ombra e soleggiate, arbusti con fiori e frutti colorati evidenti, che creino note di colore e rappresentino alimento per gli uccelli, quali *Myrtus communis*, *Crataegus oxyacantha*, *Viburnum tinus*, spazi gioco semplici multifunzionali, arredo minimale ma comodo.