

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR15 - Via Sangallo

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 affaccia su Via Sangallo e sul retro è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza. L’edificato risulta sottoutilizzato. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Il comparto è interessato da volumi a carattere prevalentemente commerciali-artigianali, che nel tempo hanno saturato il lotto. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado.
Superficie Territoriale	2.058 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 1.514 mq Volume esistente: 7.901 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 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 l’emergenza storico-culturale della Fortezza, nonché instaurare delle connessioni con il tessuto insediativo esistente di Via Sangallo. Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
Strumento di attuazione	Intervento di rigenerazione ai sensi art. 125 L.R. 65/14 in conformità all’Atto di ricognizione approvato con DCC n. 21/2017.
Funzioni ammesse	Residenziale compreso esercizi di vicinato, Direzionale e Servizi (solo al piano terreno). 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	Ristrutturazione urbanistica. 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	Recupero della SE esistente legittima con possibilità di incremento percentuale fino ad un massimo del 35%.
	HMax: fino a 4 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	Dovranno essere garantiti gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68. L'attuazione di incrementi premiali di SUL determina una maggiorazione pari al 50% della quota di standard rispetto alla dotazione minima sopra indicata.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati in posizione arretrata rispetto al fronte strada, lungo il quale si dovranno sviluppare prevalentemente le aree destinate a standard urbanistici, prevedendo anche la possibilità di un accesso all'area verde limitrofa alla Fortezza Medicea.</p> <p>La progettazione dovrà configurarsi organica e unitaria e garantire almeno i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'assetto urbanistico di progetto dovrà tener conto delle relazioni funzionali e percettive con il comparto di rigenerazione adiacente, al fine di promuovere soluzioni unitarie ed organiche sotto gli aspetti della morfologia e dell'allineamento dei corpi edilizi, della disposizione delle aree pubbliche e degli standard, dei collegamenti con i percorsi e le infrastrutture di mobilità. • l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il comparto e la Rocca sovrastante, tutelando i rapporti di reciproca intervisibilità; • la salvaguardia delle visuali panoramiche e dei varchi inedificati di connessione funzionale; • la permanenza e l'implementazione delle connessioni ecologiche in quanto rappresentano le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra il contesto urbanizzato e non. Sono da evitare saldature percettive, ambientali e funzionali attraverso l'individuazione di corridoi di relazione che devono essere mantenuti, salvaguardati ed implementati al fine di rispettare la morfologia e il contesto paesaggistico. • la tipologia edilizia dei nuovi volumi dovrà essere improntata alla semplicità, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo; sono da privilegiare soluzioni di coperture piane verdi/inerbite e/o terrazze verdi • l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche che rispettino il contesto paesaggistico circostante. Evitare la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde. • l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia. • le soluzioni progettuali dovranno dialogare con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione a verde;

- la valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la progettazione e l'implementazione della dotazione di standard, nonché il collegamento funzionale con la rete di mobilità urbana, con particolare riferimento a quella ciclopedonale.

(Scheda n. 1 Atto di ricognizione approvato con DCC n. 21/2017).

Condizioni alla trasformazione

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_AR15

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1 - 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

