

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR16 - 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, è in connessione con la fascia boscata del Cassero della Fortezza ed è prospiciente l’incrocio tra via Senese e Via Sangallo. Il comparto fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale, in prossimità del centro storico di Poggibonsi. Gli edifici, che non presentano valore architettonico testimoniale, non evidenziano rilevanti elementi di degrado. Sull’area vi sono degli edifici connotati da degrado urbanistico, edilizio e socio-economico. È presente un a torre rudere che rappresenta un elemento di carattere testimoniale
Superficie Territoriale	4.795 mq Sub-comparto A: 3.498 mq Sub-comparto B: 1.297 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup. cop. Esistente: 1.845 mq Sub-comparto A: 1.072 mq Sub-comparto B: 773 mq Volume esistente: 12.058 mc Sub-comparto A: 5.377 mq Sub-comparto B: 6.681 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualficazione 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	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato articolato in subcomparti funzionali
Funzioni ammesse	Commerciale Direzionale, Servizi, Residenziale (residenza fino a un massimo del 90% di SE).
	La superficie a destinazione commerciale, direzionale e di servizio non

	<p>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.</p>
Interventi ammessi	<p>Nuova costruzione previa demolizione.</p> <p>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.</p> <p>Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>It: 0,35 mq/mq, pari a 1.678 mq di SE</p> <p>HMax: fino a 3 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>
Standard Urbanistici	<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>
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche a verde, in corrispondenza del fronte strada. Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantito l'arretramento del costruito, favorendo le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde(bosco), nonché valorizzare, all'interno dell'area a verde, l'elemento testimoniale della torre ex fornace. Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza.</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 i nuovi edifici dovranno prevedere un'articolazione dei volumi in sezione (gradoni-varchi-logge), in modo da favorire le relazioni funzionali e percettive con la Fortezza.</p> <p>Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</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. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>

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_AR16 a**

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.

Comparto 1_AR16 b

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

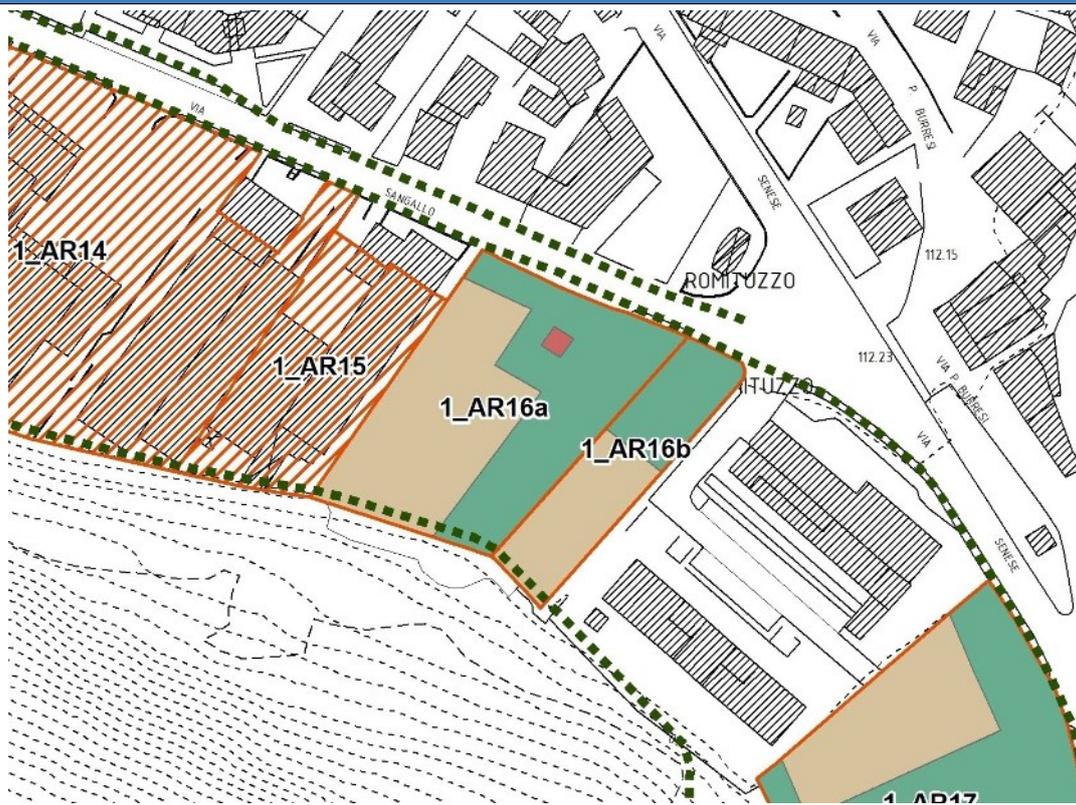
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



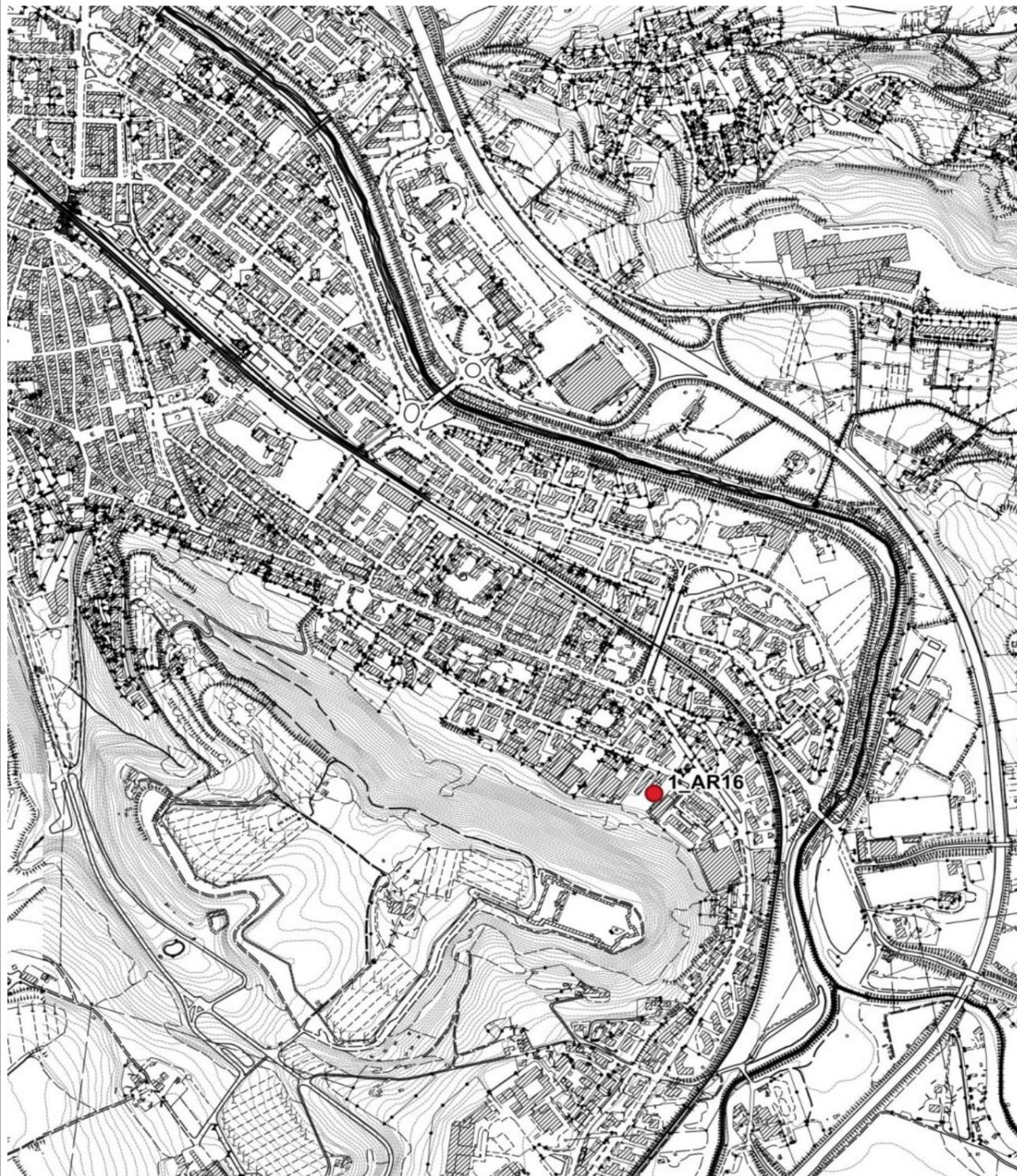
ORIENTAMENTI PROGETTUALI



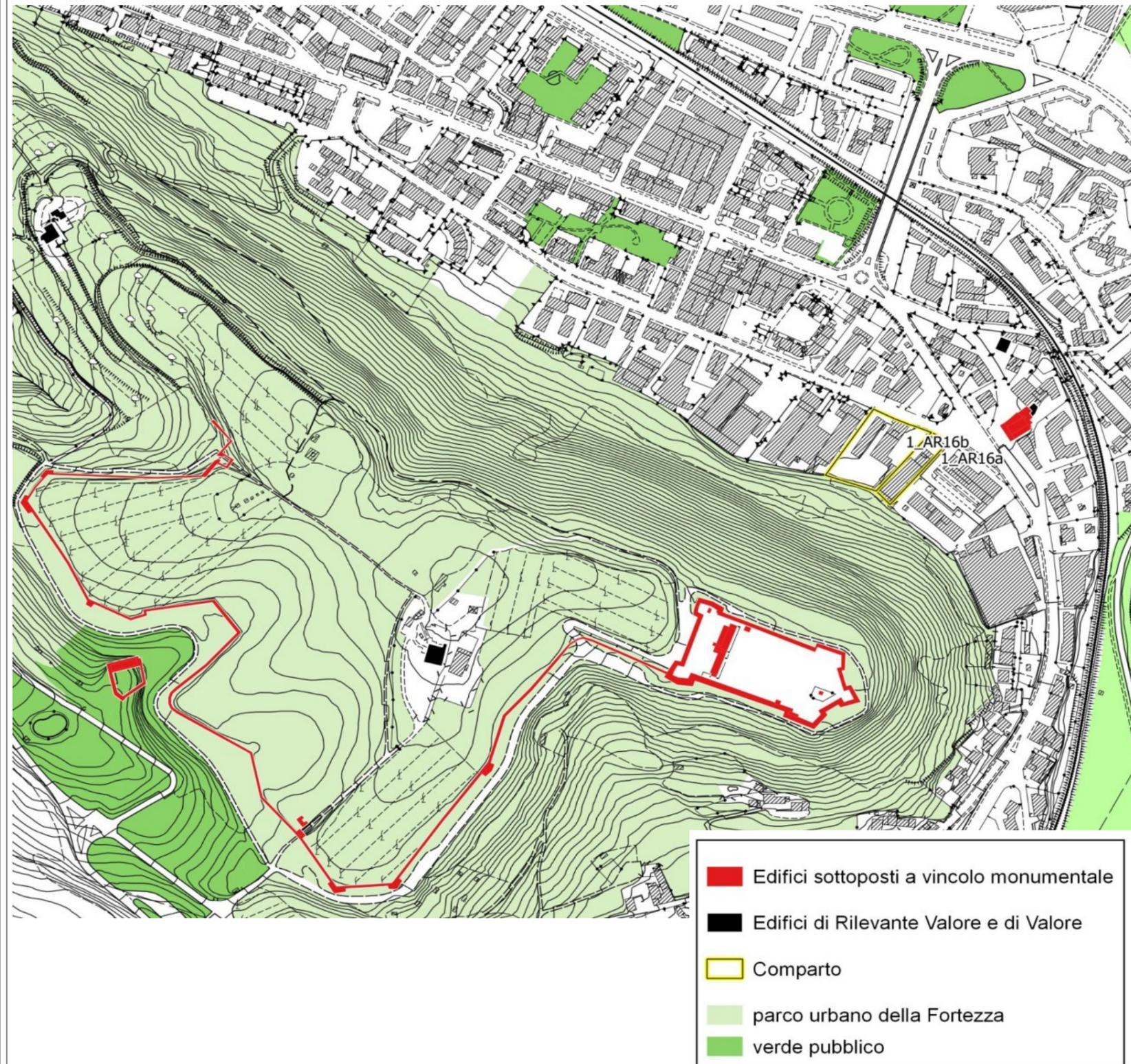
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_A.R.16 - Via Sangallo

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



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

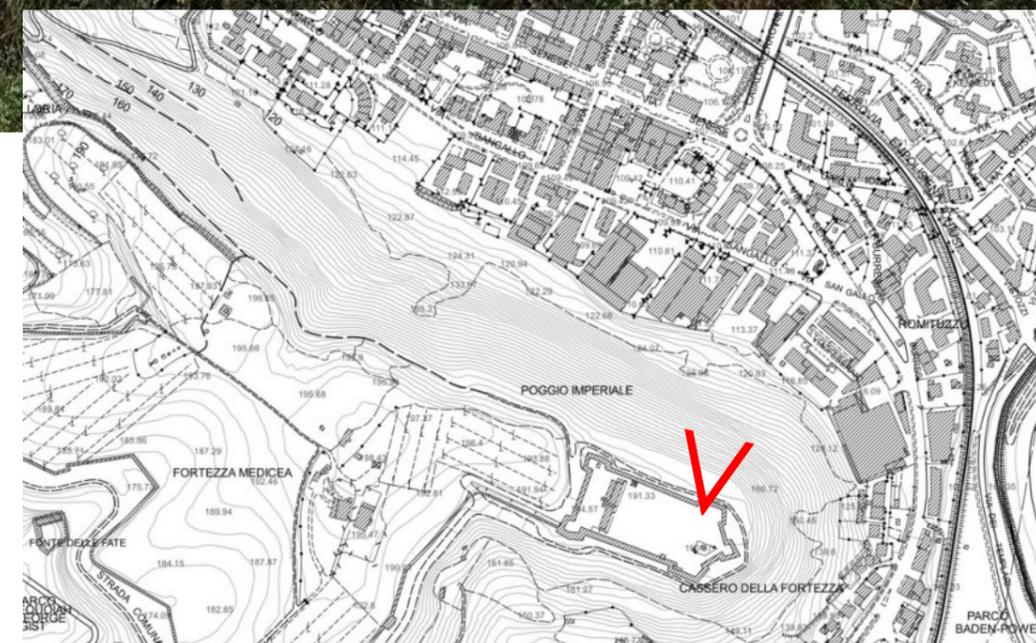


Documentazione fotografica

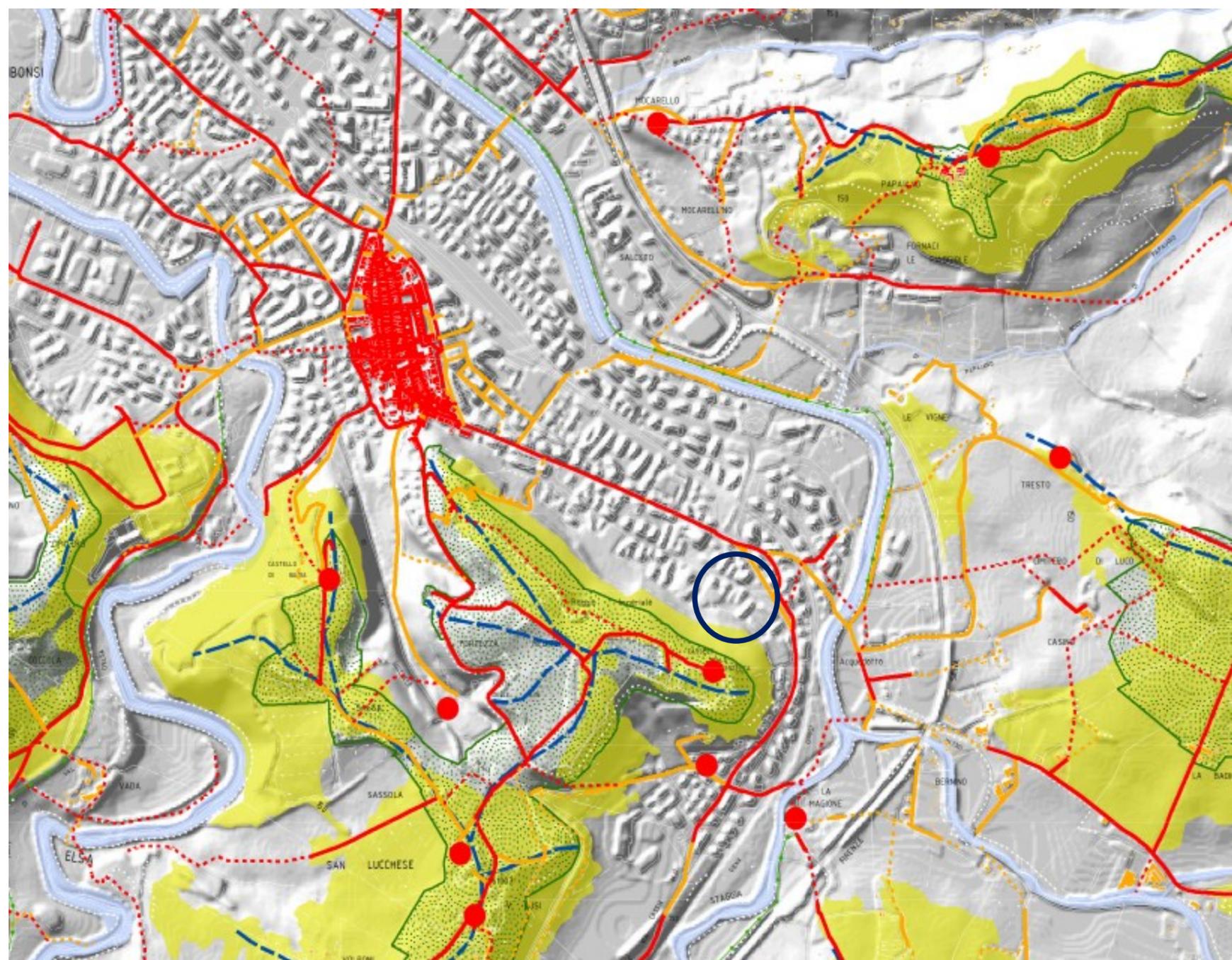


Documentazione fotografica



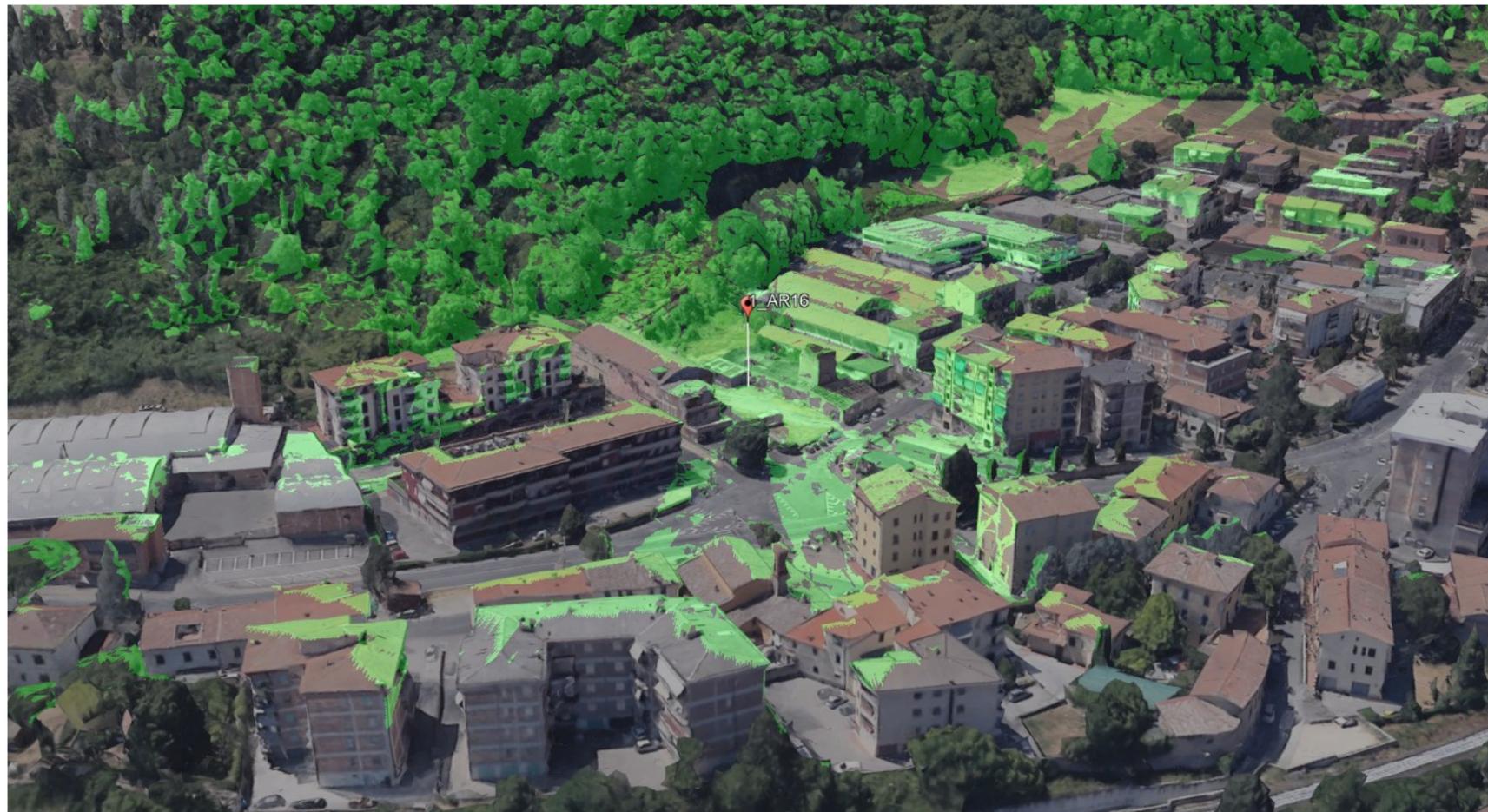


Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000

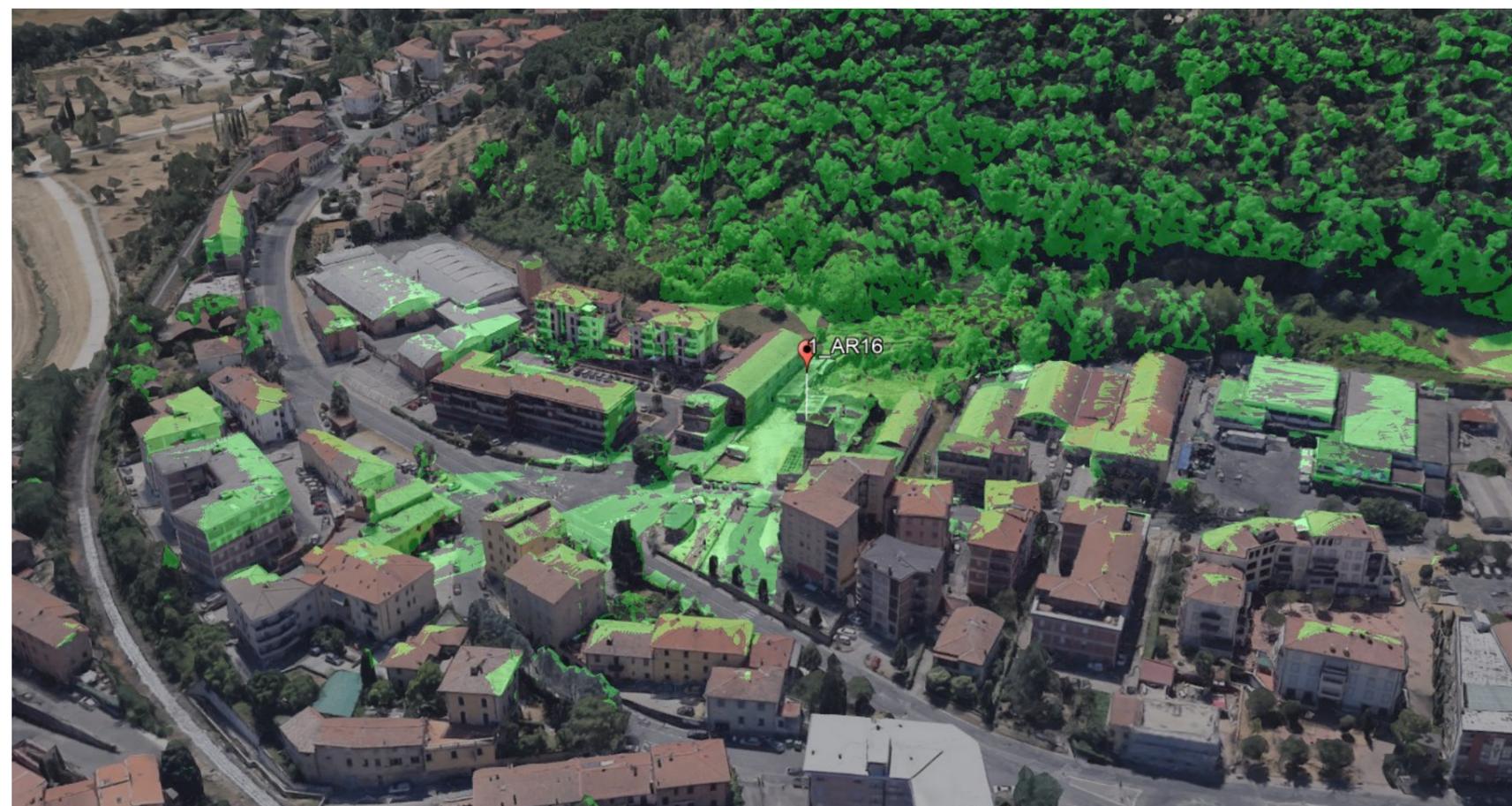


- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- +— Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
- - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
- - - Viabilità 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 interservisibilità 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 16



 Comparto visibile

 Comparto non visibile

Punto di ripresa da Tresto_Luco al Comparto Scheda Norma 1_AR16



Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma1_AR 16



Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma1_AR 16



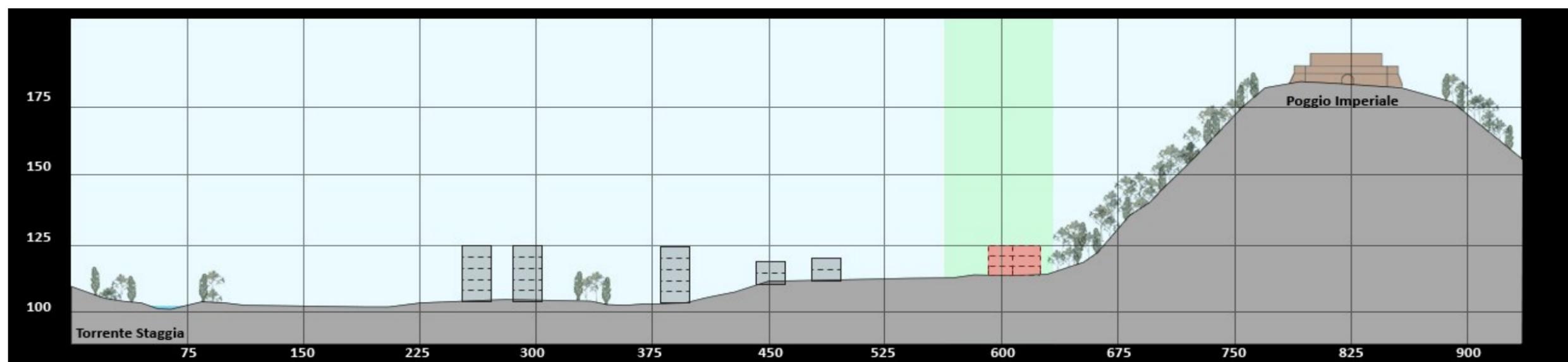
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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



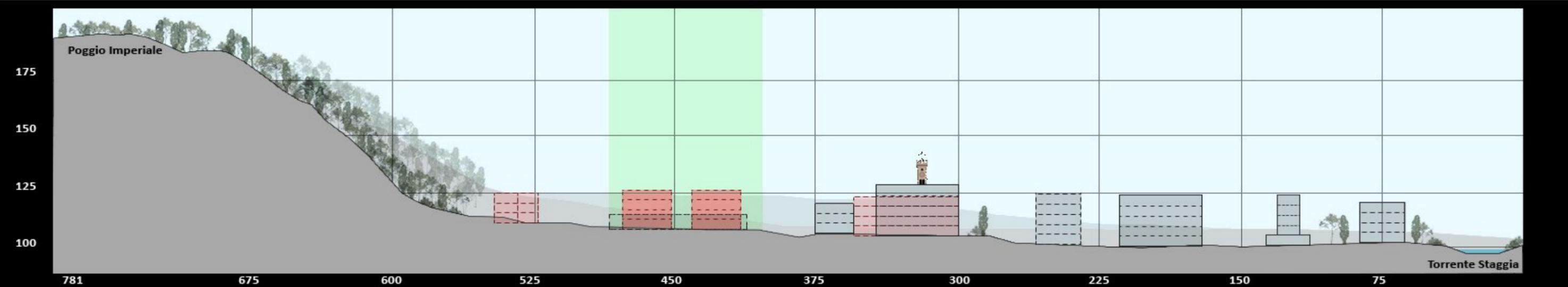
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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
-  Campanile nel centro storico di Poggibonsi

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 saturo costituito da edifici artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni '70/'80 e priva di valore architettonico e formale. All'interno del comparto è presente un manufatto industriale di interesse testimoniale (fornace "a torre") allo stato di rudere, che può essere recuperato e valorizzato all'interno della sistemazione complessiva del comparto. In considerazione della scarsa qualità architettonica circostante, il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione 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, a blocco, a corte e a torre, lasciando varchi e visuali libere in modo da garantire, mediante l'arretramento del costruito, le relazioni percettive e funzionali con la Fortezza e il sistema del verde (bosco).

Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (da destinare a percorso ciclo-pedonale) sul retro in corrispondenza del Parco Fortezza. Per le aree pubbliche, con particolare attenzione a quelle fronte strada e di relazione con la piazza esistente antistante (piazza Romituzzo), 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 urbano dovranno essere individuati in sede di convenzione con l'Amministrazione comunale in modo da assicurare la riqualificazione unitaria di via Sangallo.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La progettazione degli spazi verdi sia pubblici che privati deve lasciare libera la vista dalla Via Sangallo verso Poggio Imperiale, al fine di mantenere la possibilità di percepire la relazione con il rilievo boscato, che si staglia su una superficie prativa. E' necessario lasciare libero il lato sud, retrostante gli edifici per permettere la vista panoramica e lasciare tutto lo spazio possibile alla illuminazione. Con la stessa motivazione, per le altre superfici destinate a verde si ritiene opportuno orientarsi verso la scelta di alberi a foglia caduca, di dimensioni che non eccedano la seconda grandezza, con portamento da ovale a fastigiato non stretto. Le specie scelte dovranno riferirsi a quelle già presenti nell'intorno, in particolare nell'area boscata vicina, senza, tuttavia, "copiarne" l'effetto, perché Poggio Imperiale dovrà risultare riconoscibile, anche dalla vista aerea. Si suggerisce, a titolo esemplificativo, l'uso di alcune specie autoctone con portamento espanso e foglia leggera, come l'orniello (*Fraxinus ornus*), il sorbo, l'acero campestre (*Acer campestre*), il Carpino (*Ostrya carpinifolia*).