

**COMUNE DI POGGIBONSI  
PIANO OPERATIVO**

**Ambiti di espansione produttiva**

**U.T.O.E. 3      Scheda Norma Comparto 3\_EP1- Via Cassia**

**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>	<i>Fiumi, torrenti e corsi d'acqua</i> (art. 142 D. Lgs 42/2004)
<b>Inquadramento PS</b>	UTOE 3 Drove – Sistema insediativo urbano – Ambito dell'edificato recente di tipo produttivo
<b>Descrizione dell'area</b>	L'area, attualmente utilizzata a fini agricoli, costituisce ambito intercluso tra la SR2 – Cassia, la superstrada Firenze-Siena, gli insediamenti produttivi esistenti sul lato sud, in adiacenza al comparto, e sul lato nord, al di là del torrente Drove. Dal punto di vista morfologico si presenta come leggermente rialzata rispetto alla strada di accesso ed alla retrostante infrastruttura di scorrimento, dalla quale è visivamente separata da alberature esistenti.
<b>Superficie Territoriale</b>	11.700 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	-
<b>PREVISIONI DI P.O.</b>	
<b>Obiettivi</b>	Realizzazione di nuovi spazi e strutture a servizio di attività produttive, in relazione alle specifiche esigenze di razionalizzazione e sviluppo delle attività insediate.
<b>Strumento di attuazione</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata
<b>Funzioni ammesse</b>	Industriale – artigianale, Direzionale e di servizio
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	It: 0,4 mq/mq, pari a 4.680 mq di SE HMax: fino a 3 piani fuori terra, comunque non superiore a 10 m Nel caso di copertura piana, l'estremità superiore, da considerare ai fini del calcolo dell'altezza massima ammessa degli edifici sopraindicata, deve essere misurata alla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura. In ogni caso l'altezza della sagoma dell'edificio qualora si adottino tipologie di copertura diverse da quella piana non dovrà comunque essere superiore a quella degli edifici contermini. IC 30 %

<b>Standard Urbanistici</b>	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.
<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 a verde e a parcheggio, in corrispondenza del fronte strada.</p> <p>Nella organizzazione planivolumetrica dovrà essere garantito: l'arretramento del costruito rispetto alla viabilità principale, lungo la quale dovranno essere previste alberature e sistemazione a verde.</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 volumi potranno essere ubicati utilizzando l'altimetria/morfologia del terreno in modo da limitare le altezze fuori terra e favorire l'inserimento visivo nel contesto.</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>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 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>
<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 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"> <li>• utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;</li> <li>• utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;</li> <li>• utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.</li> </ul>

**Rifiuti**

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

**Geologia/idraulica:****Comparto 3\_EP1**

<b>Pericolosità</b>	<b>Fattibilità</b>	<b>Tutela degli acquiferi</b>
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2
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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



## SCHEMA DIRETTORE



## ORIENTAMENTI PROGETTUALI



COMUNE DI POGGIBONSI  
PIANO OPERATIVO  
INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 3\_EP1 - Via Cassia

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

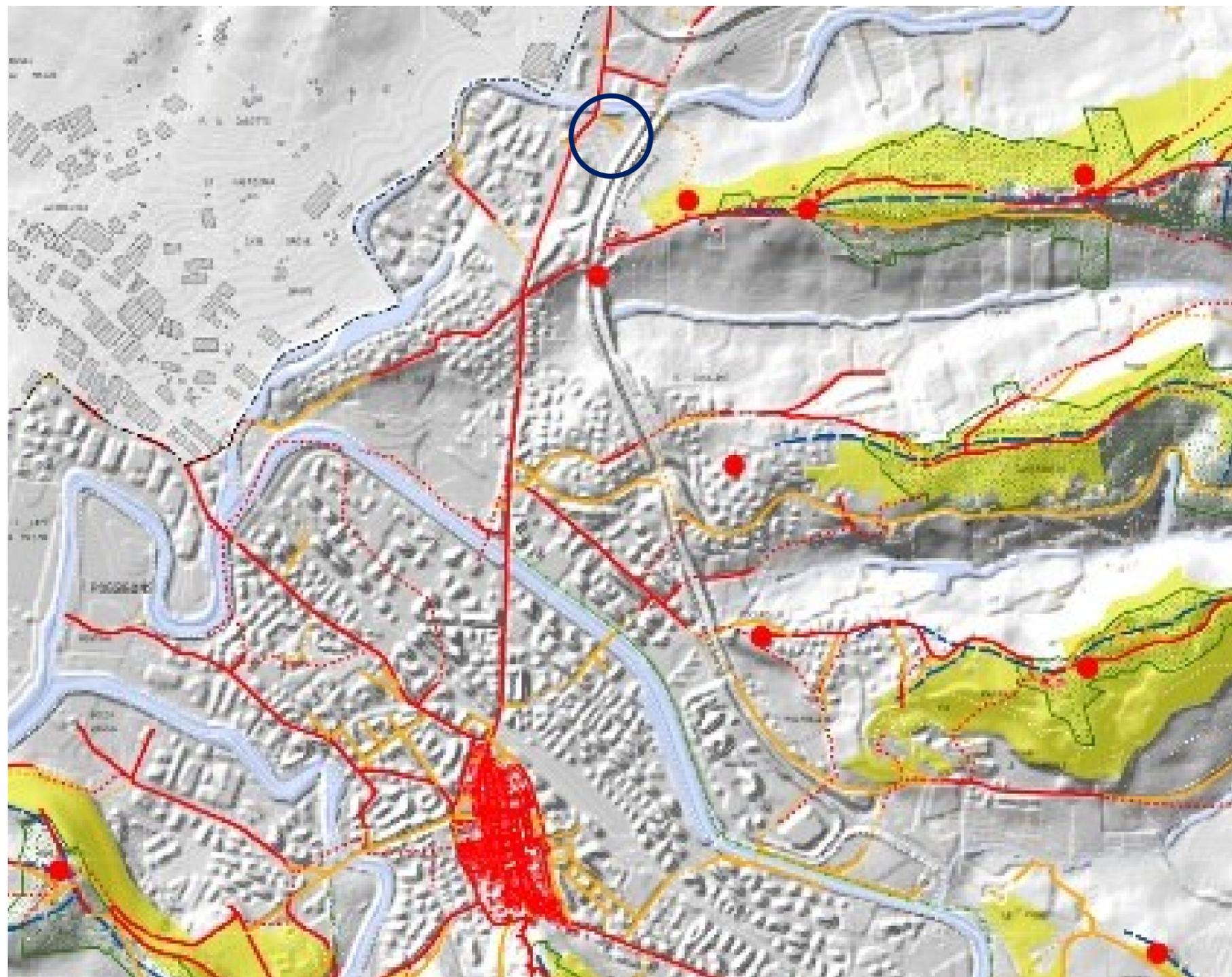
Ortofotocarta dell'area di comparto



Documentazione fotografica

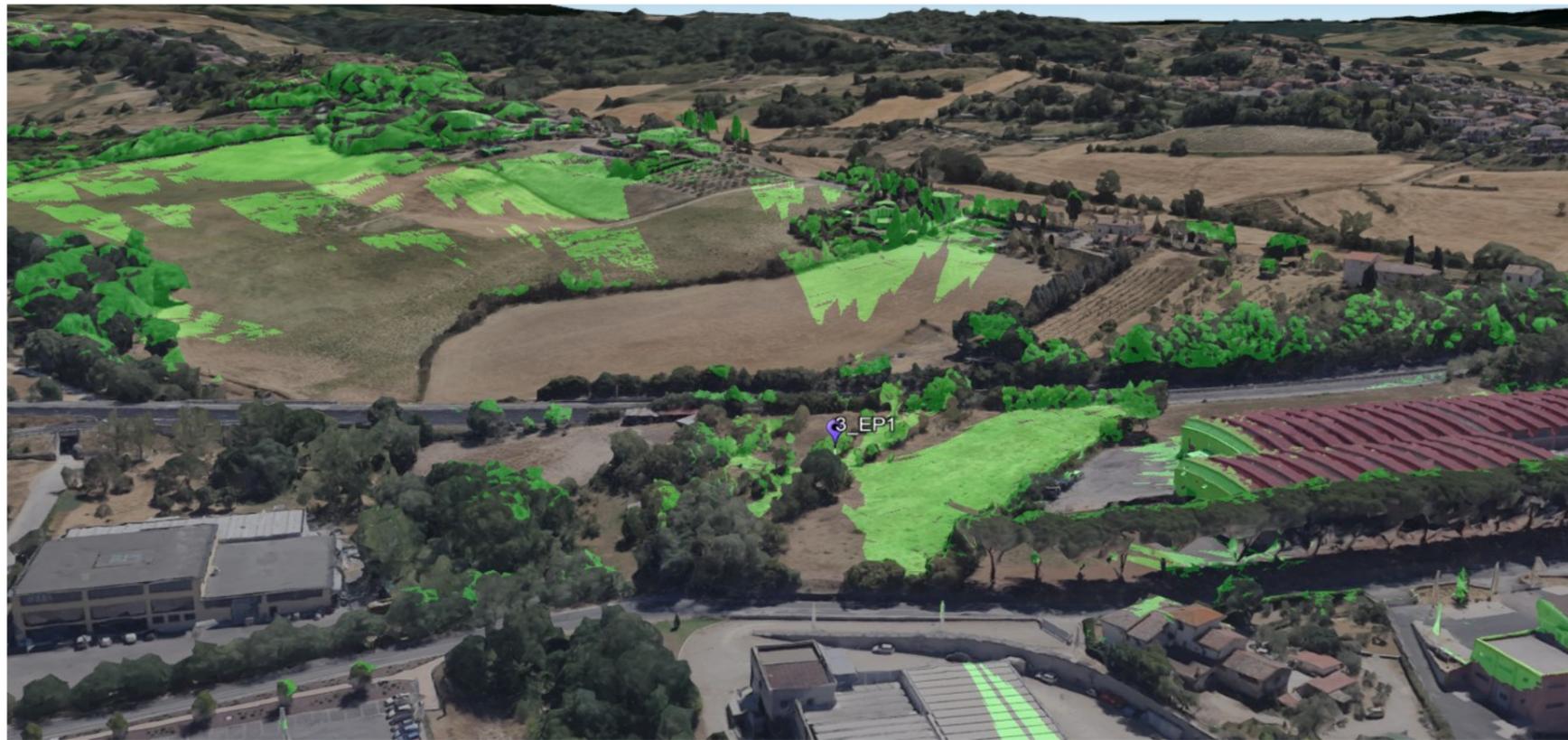


Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000

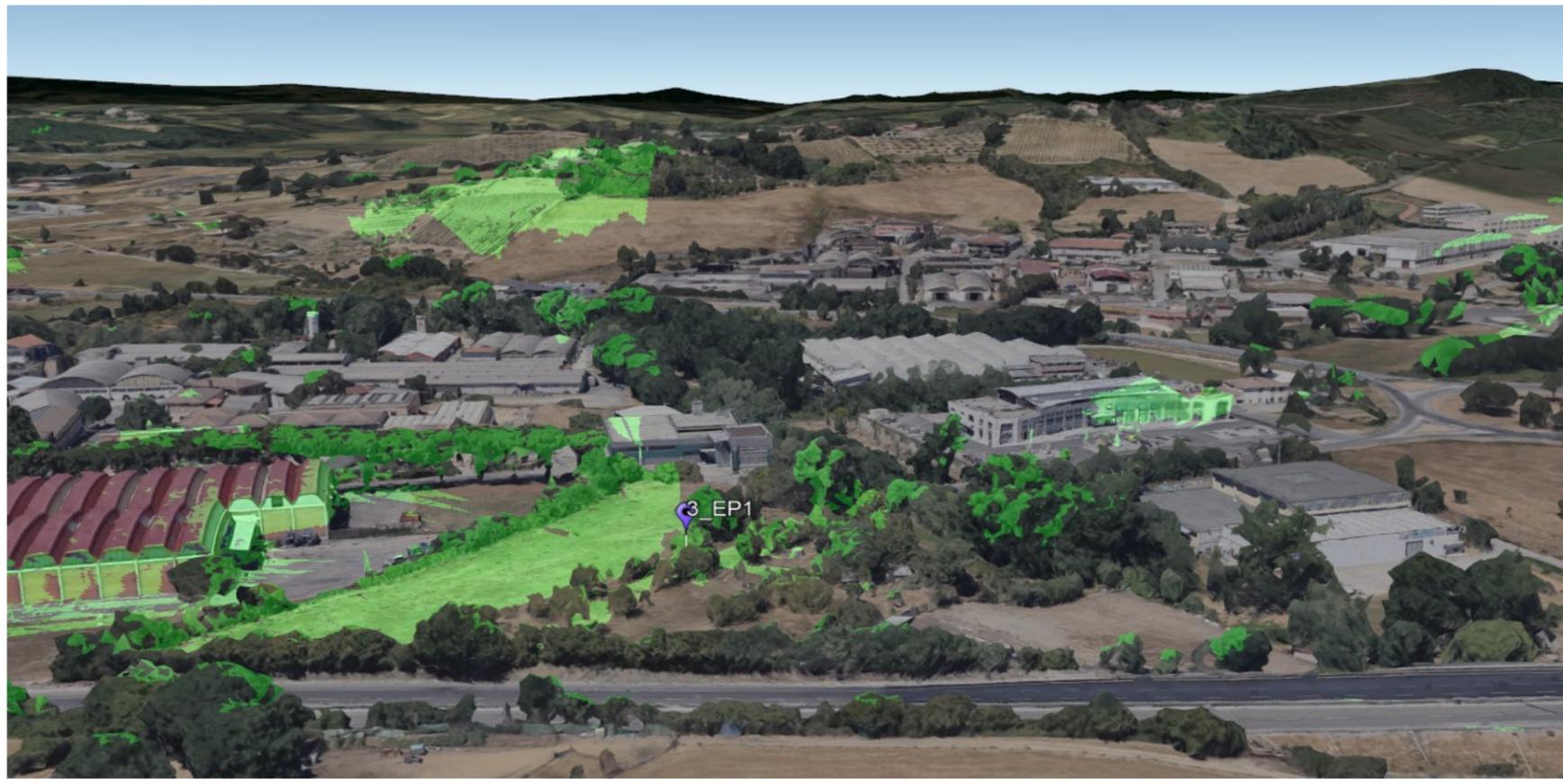


- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
- Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
- Viabilità presente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

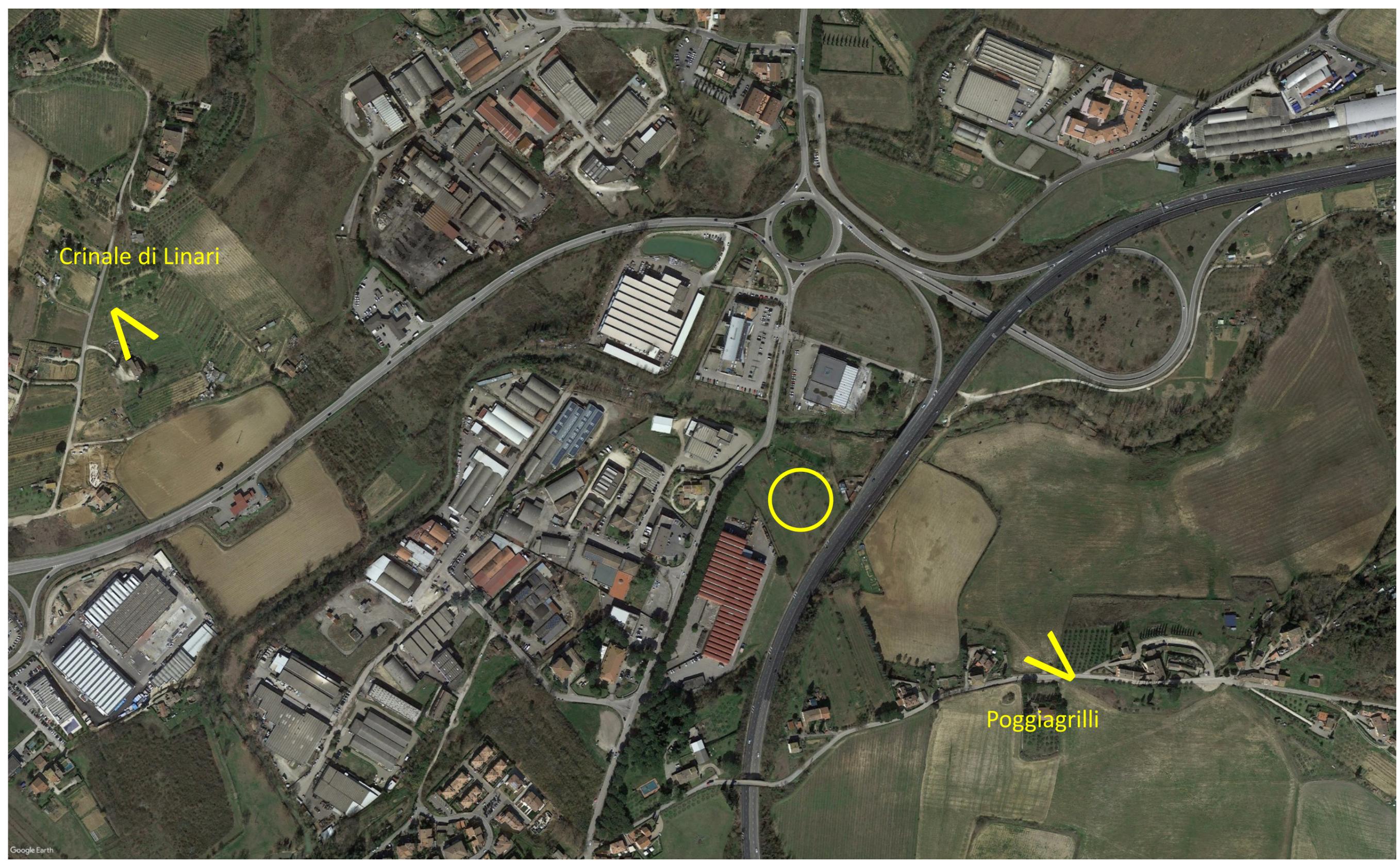
Verifica intersibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



 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 Norma 3\_EP1



 Comparto visibile

 Comparto non visibile

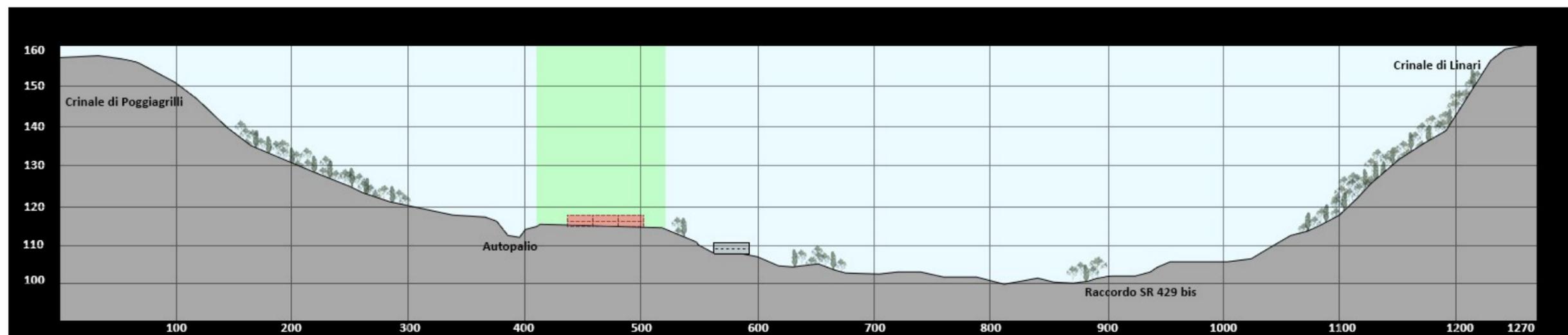
Punto di ripresa dal crinale di Linari al Comparto Scheda Norma 3\_EP1



Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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 intervento 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 le relazioni percettive e funzionali tra l'ambito produttivo e il sistema viario esistente, mediante specifiche sistemazioni a verde 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 *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.