

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 12264 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Comparti oggetto di scheda norma	1_AR9
Zone	Aree miste urbane di riqualificazione
Territorio Urbanizzato	1-Poggibonsi
	Comparti oggetto di scheda norma
	Aree ricadenti all'interno del centro abitato

Comparti oggetto di scheda norma

1_AR9

- (Schede Normative) [U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR9 Via Sangallo](#)

Zone

Aree miste urbane di riqualificazione

- [Art. 25 Aree miste urbane di riqualificazione](#)

Territorio Urbanizzato

- [Art. 9 Unità Territoriali Organiche Elementari](#)

1-Poggibonsi

Comparti oggetto di scheda norma

- [Art. 14 Attuazione degli interventi](#)

Aree ricadenti all'interno del centro abitato

Art. 9 Unità Territoriali Organiche Elementari

1. Il Piano Strutturale articola il Sistema del Territorio Urbanizzato in sei Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), di seguito elencate:

- - UTOE 1 - Poggibonsi;
- - UTOE 2 - Foci- Lame;
- - UTOE 3 - Drove;
- - UTOE 4 - Bellavista;

- - UTOE 5 - Pian dei Peschi;
- - UTOE 6 - Staggia Senese.

2. Ai sensi dell'art. 7 comma 2 del P.S., "il territorio urbanizzato è costituito dai centri abitati (centri storici, aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici, lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria) e dalle relative aree di pertinenza (zone comprese entro le UTOE ma esterne ai centri abitati)". La perimetrazione del Sistema del territorio urbanizzato di cui alla Tav. 28 di P.S., coincidente con quella delle UTOE, corrisponde al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14.

3. All'interno del perimetro di cui al precedente comma il Piano Operativo riconosce la presenza di aree rurali marginali e/o interstiziali alla struttura insediativa (aree agricole interne alle UTOE). In tali aree si fa riferimento, per analogia, alla disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III delle presenti norme, con esclusione di possibilità edificatorie.

4. Il Piano Operativo definisce per ogni UTOE, con le modalità di cui al successivo articolo 10, un bilancio complessivo dei nuovi insediamenti, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana da effettuarsi mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati e interventi di rigenerazione urbana previste nel territorio urbanizzato, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S.

Art. 14 Attuazione degli interventi

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi si attuano attraverso:

- Interventi edilizi diretti nel rispetto delle modalità previste dal comma 2 del presente articolo e dagli artt. 134, 135 e 136 della L.R.T. 65/2014, ivi incluso il Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001.
- Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014;
- Interventi di Rigenerazione Urbana di cui all'art.125 della LR 65/2014;
- Progetti esecutivi di opere pubbliche;
- Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014.

2. Interventi diretti: si attuano attraverso intervento diretto (SCIA o Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 134 e 135 della L.R. 65/14) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia e quelli di nuova costruzione, nel rispetto della disciplina definita per le singole zone omogenee e nei casi non subordinati alle procedure di cui ai successivi commi 3 e 4.

3. Progetti Unitari Convenzionati ed Interventi di Rigenerazione Urbana: si attuano mediante le procedure di cui agli artt. 121 e 125 e seguenti della L.R. 65/14. Sono individuati in cartografia e disciplinati puntualmente nell'Allegato I - Schede Norma della NTA; tutti gli interventi devono essere realizzati in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 13 comma 2 delle presenti Norme nonché della normativa urbanistica ed edilizia vigente.

4. Piani Attuativi: i Piani Attuativi (P.A.) sono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del Piano Operativo, ai sensi degli artt. 107, 108, 109,110 della LR65/14.

Ciascun piano attuativo, in rapporto agli interventi previsti, può avere, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano, di cui agli articoli 115-120 della LR 65/14.

I P.A.P.M.A.A. hanno valore di piani attuativi con durata decennale, ai sensi e per gli effetti

dell'articolo 74 della legge regionale 65/14, nei casi previsti all'art. 36 e 37 delle presenti Norme. La loro approvazione costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi. L'atto di approvazione del P.A. individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse. La realizzazione dei P.A. di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regoli i rapporti tra soggetti attuatori ed Amministrazione Comunale.

5. Le aree interessate dagli interventi di cui ai precedenti commi 3 e 4 sono individuate e campite con apposita simbologia sugli elaborati grafici del Piano Operativo e disciplinate attraverso le Schede Norma di cui all'Allegato I alle NTA. Le Schede Norma definiscono i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei Piani Attuativi o degli interventi convenzionati. Le Schede Norma individuano inoltre i vincoli da rispettare e le specifiche condizioni alla trasformazione cui gli interventi sono subordinati (paesaggistiche, ambientali, geologico idrauliche). All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle Schede di cui al relativo Allegato I, o, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal DM 1444/68 o Piano Strutturale.

Per i comparti che interessano beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/04, è predisposto uno specifico Schema Direttore che costituisce riferimento vincolante per l'attuazione degli interventi in conformità disciplina ed agli indirizzi del vigente PIT-PPR.

6. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso e salvo diverse indicazioni delle Schede Norma, sono ammessi unicamente interventi fino alla manutenzione straordinaria con esclusione di mutamento della destinazione d'uso, frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari. Nei comparti di rigenerazione urbana di cui all'art. 61 sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.

7. Gli elaborati di PO individuano le aree di cessione collegate all'attuazione di specifici comparti di trasformazione, secondo le modalità disciplinate dalle relative Schede Norma di cui all'Allegato I. In tali aree, in attesa della cessione all'AC, non sono ammessi interventi superiori alla manutenzione ordinaria degli eventuali edifici e manufatti presenti.

Art. 25 Aree miste urbane di riqualificazione

1. Nell'ambito della struttura urbana sono presenti parti di tessuto caratterizzate dalla commistione di funzioni produttive (talvolta dismesse o sottoutilizzate), commerciali, residenziali. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Il P.O. integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del P.S., attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare nell'ambito urbano di Poggibonsi, cfr Tav. 2 di PO, gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR6 Tessuto a tipologie miste. In questi ambiti, il P.O. individua specifici isolati e/o complessi edilizi per i quali, in relazione alle condizioni di degrado in essere e/o al loro importante ruolo di polarità ed integrazione della struttura urbana, sono definiti gli obiettivi e gli strumenti per la riqualificazione attraverso la disciplina del Titolo V e le Schede Norma di cui all'Allegato I.

2. Sul patrimonio edilizio non interessato dai comparti urbanistici di cui al precedente comma 1 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto dei volumi e

delle superfici esistenti. Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso purché interessi superfici non eccedenti il 10% della SUL complessiva dell'edificio oggetto di intervento e limitatamente alle destinazioni legittimamente presenti alla data di adozione del PO. Sugli edifici di cui sopra sono inoltre attivabili interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso attraverso le procedure previste per gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 125 della L.R. 65/14.

Nelle aree esterne ai comparti e poste lungo l'asse viario di via San Gimignano, è fatta salva la possibilità di attivare, nei limiti dell'attuale consistenza edilizia e dell'altezza esistente, interventi di grado superiore alla ristrutturazione edilizia conservativa con mutamento nell'ambito delle destinazioni legittimamente esistenti, purché lo stesso interessi superfici non eccedenti il 10% della SUL complessiva dell'edificio, mediante la presentazione di un Piano di Recupero che preveda comunque la cessione della fascia posta sul fronte strada come indicata nella Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Poggibonsi Nord - Inquadramento 4 (1:2.000) del PO e la cessione di aree a standard in misura non inferiore a quanto previsto al comma 4, dal D.M. 1444/1968 e dalle normative di settore. Nel rispetto della Scheda di vincolo del DM 108/1965, contenuta nel PIT-PPR, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline). Tra gli elaborati da presentare all'AC dovrà pertanto essere prodotta idonea documentazione paesaggistica con la quale si dimostri che l'intervento proposto non pregiudichi l'integrità percettiva, la riconoscibilità, l'intervisibilità reciproca (da e verso) e la leggibilità delle emergenze storiche e architettoniche, nonché l'integrità percettiva degli scenari da queste percepiti e delle visuali panoramiche

3. Al fine di promuovere interventi unitari in grado di contribuire ad una organica riqualificazione del tessuto urbano e degli standard, il PO individua con specifica simbologia alcune aree ed edifici di carattere residenziale e/o misto che, pur non presentando rilevanti caratteri di degrado, possono contribuire, se inseriti in più ampie operazioni di ristrutturazione urbanistica, alla riqualificazione complessiva del tessuto e degli spazi di interesse collettivo. La possibilità di inserimento di queste aree ed edifici all'interno degli interventi di rigenerazione urbana dei comparti ad essi adiacenti costituisce opzione facoltativa a disposizione dei soggetti attuatori. Al fine di incentivare una più incisiva ed organica riqualificazione del tessuto, il PO prevede in tali casi la possibilità di recuperare, all'interno di un intervento unitario soggetto a Piano Attuativo in contestuale variante alla Scheda di P.O., la totalità della SUL esistente ed autorizzata degli edifici in oggetto, che andrà ad incrementare i parametri urbanistici previsti dalla Scheda Norma fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione di standard urbanistici rispetto al dimensionamento e alle funzioni complessivamente previste nel comparto.

4. In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, funzionale e percettiva dell'asse stradale di via San Gimignano, negli interventi di trasformazione di cui ai commi 2 e 3 deve essere destinata a standard urbanistici una fascia fronte strada di profondità non inferiore a quella indicata negli elaborati di PO, nella quale prevedere la realizzazione di un percorso ciclopedonale protetto, messa a dimora di alberature e sistemazioni a verde, di parcheggi pubblici e/o spazi pubblici attrezzati e delle relative opere di arredo, secondo le indicazioni e le specifiche fornite dall'Amministrazione Comunale.

Schede Normative

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_AR9 Via Sangallo

COMUNE DI POGGIBONSI - PIANO OPERATIVO

Ambiti di rigenerazione urbana

U.T.O.E. 1 - Scheda Norma Comparto 1_AR9- Via Suali

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

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: "[...] 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"

Altri vincoli sovraordinati

Nessuno

Inquadramento PS

Utoe 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane

Descrizione dell'area

L'area è interna al tessuto insediativo, risulta in posizione strategica rispetto alla vicinanza con il centro storico e prospiciente il parco di via Valle Piatta. Attualmente l'area è connotata da degrado urbanistico, gli edifici artigianali presenti nel comparto sono prevalentemente dismessi e in pessimo stato di conservazione.

Superficie Territoriale

Mq 12264

Consistenza patrimonio edilizio esistente

Sup. cop. esistente: 6001mq

Volume esistente: 27282mc

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, funzionali,

paesaggistiche con il parco prospiciente di Via Valle Piatta e 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.

Strumento di attuazione

Piano Attuativo o intervento di rigenerazione ai sensi L.R. 65/14.

L'intervento potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di comparti funzionali

Funzioni ammesse

Direzionale, Servizi, Residenziale compreso esercizi di vicinato (residenza fino a un massimo del 90% di SUL).

La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 25 % della SUL 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.

Interventi ammessi

Fino alla ristrutturazione urbanistica.

In assenza di PA o atto di rigenerazione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.

Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie

Parametri urbanistici e dimensionamento

Ut: 0,35 mq/mq, pari a 4292 mq di SUL

Hmax:: fino a 4 piani fuori terra.

Rcop 30%

La SUL 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 S.T., 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

Il progetto dovrà prevedere, nel rispetto alle indicazioni dello schema direttore, l'ubicazione delle aree pubbliche e a verde, in corrispondenza

paesaggistica

del fronte strada e dell'area lungo la ferrovia, nonché in connessione visiva e funzionale con il Parco di Via Sardelli.

Gli interventi potranno prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda. Nella organizzazione planivolumetrica dovranno essere garantite le relazioni percettive e funzionali con il sistema del verde rispetto al tessuto; in tal senso il nuovo volume dovrà garantire opportuni varchi visivi liberi verso il parco e l'area a verde interna al nuovo isolato/corte.

Dovrà inoltre essere prevista una fascia attrezzata (parcheggi e percorso pedonale) lungo via P. Suali e P. Mascagni, nonché connessioni con il Parco e percorsi di collegamento con il percorso ciclo-pedonale lungo la ferrovia retrostante.

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). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.

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; il volume dovrà essere articolato attraverso passaggi, logge, varchi che mettano in relazione lo spazio non edificato.

Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente, in tal senso il progetto potrà prevedere il mantenimento totale o parziale del fronte in muratura di via Pelligro Suali.

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.).

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 P. Mascagni, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.

Geologia/idraulica:

Comparto 1_AR9

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

