



→ EU
GS
Sudaco
Sponzini

COMUNE DI POGGIBONSI

15 OTT 2013

Prot. N° 23823

**Al Signor Sindaco del Comune di
Poggibonsi
Piazza Cavour
53036 Poggibonsi**

Oggetto: Osservazione alla Piano Strutturale del Comune di Poggibonsi
adottato con delibere di Consiglio Comunale n°84 del 22/07/2013- (B.U.R.T.) del 20/08/2013

Richiedenti:

C.A.V. cooperativa autotrasportatori valdesa con sede a Poggibonsi in Via G. Leopardi 26
proprietaria dei terreni contraddistinti al catasto terreni di Poggibonsi con Foglio 18 particella 715, nella
persona del suo legale rappresentante, Cicalini Mario, nato a San Gimignano il 02/12/1963, residente a
Certaldo (FI), Via Don Minzoni 139;

Presa visione del Piano strutturale adottato con deliberazione consiliare n. 84 del 22/07/2013, al fine di
apportare il proprio contributo presenta la seguente osservazione relativamente alle previsioni relative alla
propria area sita in Via Leopardi e contraddistinta al catasto terreni con Foglio 18 particella 715.

Premessa:

L'area in oggetto è inserita nell'UTOE 1 Poggibonsi (ambito delle aree miste urbane).

Si chiede di perimetrare l'ambito delle aree miste urbane limitatamente alle sole aree da riconvertire in modo
che l'area CAV possa essere un comparto senza che vi siano compresi porzioni marginali di altre aree
ininfluenti alla riconversione dell'area industriale.

Si chiede che all'articolo 84 vengano apportate le modifiche da noi di seguito proposte.

Legenda:

Nell'articolo è riportato sia il periodo che si propone di cancellare, evidenziato da due linee sulle parole ~~(da
cancellare)~~ sia il periodo che si propone di aggiungere evidenziato da una sottolineatura (da aggiungere).

Al termine di ogni articolo sono riportate le considerazioni alla base delle nostre proposte.

Art. 84 UTOE 1 POGGIBONSI con le modifiche proposte

1. **PERIODIZZAZIONE DELL'EDIFICATO.** La periodizzazione dell'edificato si articola nelle categorie
principali dell'insediamento storico e dell'insediamento recente. Gli edifici costruiti fino al 1939 appartengono
all'insediamento storico. L'insediamento recente è suddiviso nei periodi 1939-1971 (data del PRG),
1971.2001 (data del RU) e 2001.2012.

2. **ARTICOLAZIONE DELLO SPAZIO URBANO.** Il centro urbano di Poggibonsi si articola nei seguenti
ambiti: Nucleo storico; Tessuto compatto di formazione otto-novecentesca; Edificato recente di prima
periferia; Edificato recente collinare; Aree miste urbane; Aree miste di margine; Cintura verde dei servizi e
dei monumenti.

3. **SPAZIO COLLETTIVO.** Nello spazio collettivo del centro urbano di Poggibonsi si individuano i seguenti
capisaldi: Polo monumentale fortezza/San Lucchese; Città di impianto storico/centro civico/centro
commerciale naturale; Nodo stazione -ferrovia; Aggregazioni, rete del verde urbano e servizi nella città
contemporanea.

4. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO. Il RU non dovrà prevedere alcuna espansione del centro urbano di Poggibonsi. Le nuove esigenze abitative, commerciali, direzionali o di servizio dovranno essere soddisfatte mediante interventi di rigenerazione urbana o mediante la edificazione di lotti liberi all'interno del tessuto consolidato.

Nella formulazione delle previsioni di RU dovranno essere privilegiati quegli interventi di rigenerazione urbana che, per la loro posizione e dimensione, consentano la realizzazione di aree pubbliche e funzioni di interesse generale direttamente collegate agli attuali capisaldi dello spazio collettivo, estendendolo quantitativamente e rafforzandone il carattere di sistema. In particolare, la ristrutturazione urbanistica delle aree miste nella zona di Via Senese dovrà estendere e migliorare qualitativamente il sistema di spazi che si va formando nella zona della stazione e lungo la ferrovia ("Parco urbano", piazza Mazzini, parcheggi a lato della stazione, parco dell'area Sardelli, sottopasso di largo Gramsci, giardini dell'area S. Anna" e dell'area ex "Vannini e Capperucci . . .) in collegamento diretto con la città di impianto storico e la sua funzione di centro civico e di centro commerciale naturale. Un nuovo sistema di servizi, di funzioni collettive, di percorsi pedonali, dovrebbe in tal modo estendersi da largo Gramsci e dal centro storico fino al cavalcaferrovia di Romituzzo per collegarsi, infine, alla cintura verde che circonda il centro abitato di Poggibonsi.

Tutti gli interventi dovranno accompagnarsi, dove necessario, ad una razionalizzazione e adeguamento delle infrastrutture (acquedotto, fognatura, viabilità. . .). ~~A tale scopo la previsione dei singoli interventi nel RU dovrà coordinarsi con i programmi dell'amministrazione comunale, degli altri enti pubblici e dei gestori dei servizi.~~ A tale scopo la previsione del piano previsionale strategico dovrà prendere in considerazione le sole aree con infrastrutture adeguate (acquedotto, fognatura, viabilità. . .) o in corso di adeguamento o il cui adeguamento sia previsto nel piano triennale delle opere pubbliche.

La definizione del margine urbano è affidato al rafforzamento e ulteriore qualificazione della cintura verde dei servizi e dei monumenti che circonda il nucleo urbano di Poggibonsi. Essa corrisponde ad una "cinta muraria verde" che marca il passaggio dal territorio urbanizzato a quello rurale e costituisce l'anello a cui dovranno connettersi tutti i singoli filamenti di spazio collettivo per costituire alla fine un unico sistema. A tale scopo il RU potrà individuare meccanismi per collegare alla costruzione della "cintura" anche interventi edilizi-urbanistici localizzati in altri ambiti urbani. Nell'ambito della cintura verde saranno consolidati e sviluppati i singoli episodi riconducibili al sistema dei servizi (impianti sportivi, attrezzature scolastiche, culturali e sanitarie, verde attrezzato, percorsi pedociclabili. . .) e sarà progettata la riqualificazione paesaggistica dell'insieme in maniere da conferire allo stesso una connotazione omogenea che ne rafforzi e ne definisca più nitidamente l'immagine di limite urbano.

La dislocazione delle scuole dell'obbligo dovrà tenere in considerazione il nuovo disegno urbano e la necessità di razionalizzare i servizi, prevedendo, a tale scopo, l' inserimento di poli scolastici nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana o ampliamenti dei plessi che ~~presentino adeguate caratteristiche sotto il profilo funzionale e didattico e~~ vadano a collocarsi preferibilmente in ambiti caratterizzati dalla presenza di un sistema di spazi pubblici o di interesse collettivo.

Negli ambiti urbani di impianto storico e di prima periferia si dovrà perseguire l'obiettivo di qualificare l'offerta commerciale potenziando e incentivando la presenza di attività di vicinato e, in generale, delle attività di servizio (artigianato di servizio, esercizi di somministrazione. . .). A tale scopo il RU dovrà escludere, in tali zone, nuove funzioni abitative al piano terra degli edifici e riqualificare, anche mediante progettazione particolareggiata, gli spazi della mobilità pedonale e ciclabile.

Il RU dovrà stabilire, nell'ambito del proprio dimensionamento, una quota di alloggi da ricondurre alle forme sociali di accesso alla residenza in ragione delle previsioni socio economiche e demografiche per il quinquennio di riferimento. A tale scopo potrà essere richiesta la cessione al comune di apposite aree nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana. E' tuttavia da ritenersi prioritario l'utilizzo per le forme sociali di residenza delle aree di proprietà comunale, attualmente inedificate, collocate nell'ambito del terreno urbanizzato e non interessate dalla presenza di standard urbanistici.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di edificazione dei lotti liberi dovranno prevedere l'utilizzo di criteri costruttivi che minimizzino il consumo di energia. A tale scopo dovrà essere introdotta una nuova ed appropriata normativa che potrà essere inserita all'interno del Regolamento Edilizio.

All'interno degli atti di governo del territorio dovranno essere predisposte le linee guida per la progettazione del verde. La realizzazione di interventi di rigenerazione urbana nella zona di via S.Lavagnini dovrà costituire occasione per opere di rinaturalizzazione di aree fluviali attualmente compromesse dalla presenza di opifici industriali. Tali aree dovranno essere progettate in maniera da collegarsi con il sistema delle aree verdi

urbane. Allo stesso modo, gli interventi su via Sangallo dovranno definire elementi di connessione del verde urbano con il parco della fortezza di Poggio Imperiale.

5. CENTRO STORICO. Gli obiettivi primari sono la conservazione dei caratteri architettonici e degli elementi dell'impianto viario, la progressiva pedonalizzazione, lo sviluppo dell'area come centro commerciale naturale e centro civico. I locali a piano terra degli edifici, specialmente quelli che si affacciano sulla pubblica via, dovranno essere destinati ad attività terziarie. Per gli edifici monumentali e per i più importanti "palazzi", formati nel corso dell'Ottocento con la riorganizzazione e fusione di cellule elementari di origine medievale, il RU dovrà garantire la conservazione ed il ripristino dei caratteri formali e tipologici; per gli edifici che hanno conservato l'impianto medievale originario potrà essere consentita, nel rispetto dei più importanti elementi formali e strutturali, la riorganizzazione funzionale delle unità abitative per un adeguamento alle esigenze della vita contemporanea; in situazioni di degrado o di incompatibilità degli edifici con il contesto architettonico e urbanistico del nucleo storico si potrà prevedere la ristrutturazione urbanistica. Nel complessivo disegno di valorizzazione del centro storico si attribuisce una particolare importanza alla riqualificazione degli spazi aperti e dell'arredo urbano.

6. TESSUTO COMPATTO DI FORMAZIONE OTTO-NOVECENTESCA. L'area costituisce il primo organico ampliamento della città al di fuori della cinta muraria medievale con un impianto urbanistico che ha trovato definizione nel periodo a cavallo del XIX e del XX secolo. Nonostante che l'area abbia subito modifiche rilevanti a causa degli eventi bellici e della successiva ricostruzione occorre conservarne l'impianto urbanistico e la presenza di attrezzature pubbliche e servizi collettivi, riqualificare la residenza e mantenere i caratteri degli edifici, o parti di edifici, che presentano elementi di valore architettonico. Sotto il profilo funzionale l'area presenta una vocazione di cerniera tra il nucleo storico e l'edificato più recente. Di conseguenza, la funzione residenziale dovrà mantenere una forte integrazione con le attività di tipo commerciale, direzionale e di servizio, sia private che pubbliche, con riferimento soprattutto agli edifici, alle strade e alle piazze che presentano caratteri particolarmente significativi nella definizione della zona come caposaldo dello spazio collettivo della città. Il RU potrà prevedere la ristrutturazione urbanistica di edifici ed aree che siano ritenuti degradati o incongrui rispetto al contesto urbano in cui si collocano. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno sempre incrementare la dotazione di spazi pubblici ed il miglioramento delle infrastrutture. Inoltre, non si dovranno consentire interventi che comportino aggravio del carico urbanistico nelle zone per le quali sono state individuate criticità sotto il profilo acquedottistico. Tali interventi potranno essere consentiti nel RU esclusivamente a condizione che i problemi infrastrutturali siano risolti preventivamente o contestualmente rispetto alla esecuzione degli stessi.

7. EDIFICATO RECENTE DI PRIMA PERIFERIA. Sono aree a prevalente destinazione residenziale e di servizio che, come tali, vengono confermate dal Piano Strutturale. Nell'ambito di un naturale processo evolutivo, il RU dovrà consentire solo interventi di incremento della qualità complessiva, compreso la eventuale ristrutturazione urbanistica, definendo criteri di intervento da attribuire agli edifici, o gruppi di edifici, sulla base del loro valore architettonico e della compatibilità con il contesto urbano in cui si collocano. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno sempre incrementare la dotazione di spazi pubblici ed il miglioramento delle infrastrutture. In particolare, non si dovranno consentire interventi che comportino aggravio del carico urbanistico nelle zone per le quali sono state individuate criticità sotto il profilo acquedottistico ~~acquedotti-stico~~. Tali interventi potranno essere consentiti nel RU esclusivamente a condizione che i problemi infrastrutturali siano risolti preventivamente o contestualmente rispetto alla esecuzione degli stessi.

8. EDIFICATO RECENTE COLLINARE. Si tratta di un sistema organico per le peculiarità insediative che ne caratterizzano l'edificato: tre nuclei residenziali sparsi, separati tra loro dalle infrastrutture e dalla morfologia del territorio. Il primo si pone a coronamento del campo sportivo da una parte, mentre dall'altra, separato dalla via Cassia, è a ridosso della strada Firenze-Siena e dell'edificato urbano. Più a est, oltre il tracciato della Firenze-Siena, sorgono i nuclei di Casalino e Mocarello, separati tra loro perché sorgono alla conclusione di due diverse strade di crinale: la S.R. 429 e la strada per Papaiano. La similitudine formale corrisponde a un medesimo criterio di sviluppo della città che ha portato a un eccessivo consumo del territorio e a un sovvertimento degli antichi principi costruttivi, con il risultato di avere un insediamento indifferente all'ambiente circostante. Il RU potrà prevedere in questo ambito una limitatissima possibilità edificatoria a scopo residenziale solo se finalizzata a risolvere problemi infrastrutturali o eliminare fenomeni di degrado.

9. AREE MISTE URBANE. All'interno del centro urbano di Poggibonsi esistono alcune aree caratterizzate dalla commistione di fabbricati industriali, in parte ancora attivi e in parte dismessi o sottoutilizzati, con edifici a prevalente uso residenziale. Al loro interno convivono situazioni più o meno degradate e fabbricati in buono stato di conservazione. La identificazione e perimetrazione contenuta nel PS non significa, pertanto, che tali aree debbano essere interessate per tutta la loro estensione da previsioni di trasformazione, ma

significa, piuttosto, che il RU dovrà reperire al loro interno i più significativi spazi di intervento per la rigenerazione urbana. Oltre a prevedere la realizzazione di edifici residenziali qualificati, gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno contribuire in maniera significativa alla realizzazione di aree per funzioni di servizio, sia pubbliche che di interesse collettivo che, raggruppate in un sistema omogeneo con altri servizi esistenti, dovranno rafforzare la "struttura urbana" intesa come sistema strutturante di spazi pubblici formato da viali, strade, piazze, giardini e parchi tra loro connessi. In particolare, con gli interventi previsti si dovrà rafforzare e qualificare quella parte della struttura urbana che può definirsi come "sistema centrale degli spazi pubblici" e che più di ogni altra può soddisfare le esigenze di urbanità e di socialità che contribuiscono in maniera decisiva a determinare le condizioni di vita nella città, insieme a quelle caratteristiche dello spazio urbano che, ai fini del risultato complessivo della bellezza della città, precede anche la bellezza delle architetture dei singoli edifici.

In particolare, la ristrutturazione urbanistica delle aree miste nella zona di Via Senese dovrà estendere e migliorare qualitativamente il sistema di spazi che si va formando nella zona della stazione e lungo la ferrovia (Parco urbano, piazza Mazzini, parcheggi a lato della stazione, parco dell'area Sardelli, sottopasso di largo Gramsci. . .) in collegamento diretto con la città di impianto storico e la sua funzione di centro civico e di centro commerciale naturale. Un nuovo sistema di servizi, di funzioni collettive, di percorsi pedonali, dovrebbe in tal modo estendersi da largo Gramsci e dal centro storico fino al cavalcaferrovia di Romituzzo per collegarsi, infine, alla cintura verde che circonda il centro abitato di Poggibonsi.

Alla ristrutturazione urbanistica delle aree lungo via Sangallo si assegna il compito particolare di creare una connessione tra la struttura verde del Poggio Imperiale e lo spazio collettivo della città.

Nelle aree miste comprese tra la zona del Palagetto e quella di via Brigade Spartaco Lavagnini gli obiettivi principali sono quello di una rinaturalizzazione del fiume mediante creazione di spazi verdi e percorsi pedociclabili e quello di una connessione tra la struttura verde dei boschi e del parco di Montelonti con le aree lungo fiume e con lo spazio collettivo della città.

Gli interventi in piccole aree, di minore importanza nella configurazione della struttura urbana, dovranno comunque attenersi al criterio generale di apportare miglioramenti alla dotazione di servizi.

10. AREE MISTE DI MARGINE. Il centro urbano di Poggibonsi comprende un'area mista di margine sul confine orientale dell'abitato. Essa è costituita da una capiente struttura industriale con relativo ampio piazzale. Si tratta di un luogo degradato ma che, per la vicinanza alla superstrada Siena Firenze, presenta le qualità e le potenzialità per ospitare funzioni legate alla logistica, al deposito di materiali o al commercio all'ingrosso. La contiguità con il territorio aperto o con la fascia verde che circonda il centro urbano di Poggibonsi, conferisce all'area una importanza per la definizione del margine urbano e impongono una particolare attenzione nella progettazione paesaggistica degli interventi che dovrà essere affrontata mediante pianificazione attuativa.

11. CINTURA VERDE DEI SERVIZI E DEI MONUMENTI. La definizione delle aree di margine, altro elemento cardine della struttura urbana, è affidata, per il centro urbano di Poggibonsi, una "cintura verde", interessata dalla presenza cospicua di servizi e monumenti. All'interno di tale fascia trovano posto: i percorsi pedociclabili lungo lo Staggia e, nella sua parte urbana, lungo la ex ferrovia per Colle V.Elsa, o stadio comunale, i giardini di via Ancona, l'area scolastica di via Borgaccio, i giardini del Colombaio e l'area delle scuole medie, gli impianti sportivi del Bernino, il parco R. Baden Powell, il complesso della Magione, il polo scolastico di Calcinaia, la caserma dei Vigili del Fuoco, l'Ospedale di Campostaggia, il deposito mezzi del trasporto pubblico, Villa Busi e il nucleo abitato di San Lucchese, la Basilica di San Lucchese, la fortezza di Poggio Imperiale, la Fonte delle Fate, i giardini del vallone, il castello di Badia, il cimitero, gli impianti sportivi di via dei Cipressi, la struttura ex "tiro al piattello" la villa e i boschi di Montelonti, le aree urbane lungo il fiume Elsa interessate dall'ANPIL, le aree che costeggiano il corso del Torrente Staggia. Il RU dovrà limitare gli interventi di trasformazione alle sole funzioni pubbliche o di interesse collettivo nel rispetto del particolare valore dell'area e dei criteri individuati nella parte statutaria della presente disciplina. Il RU dovrà inoltre prevedere una complessiva progettazione paesaggistica allo scopo di realizzare il disegno del margine urbano. Secondo i criteri fondamentali di progettazione urbana, i margini della città, per essere percepibili ed evidenti, dovranno essere caratterizzati da: continuità, visibilità, caratterizzazione rispetto all'intorno. Considerato che l'idea di margine comporta l'idea di ingresso, dovranno essere individuati e progettati (arredamenti, alberatura, sculture, fontane, pavimentazioni. . .) anche gli ingressi alla città che ricadono nell'ambito della fascia in questione.

12 INFRASTRUTTURE. Il centro urbano di Poggibonsi risulta dotato di tutte le infrastrutture. Il RU dovrà tuttavia affrontare alcuni elementi di criticità, ~~reale o percepita~~, in relazione alla struttura acquedottistica ed a quella viaria. Il principale elemento di criticità in rapporto alle previsioni del piano Strutturale, riguarda l'acquedotto. In particolare, nella redazione del RU si dovrà tener conto che gli interventi (rigenerazione urbana o edificazione in lotti liberi nel tessuto consolidato) nelle aree servite dai depositi di Galloria o del Bernino potranno essere previsti solo se preventivamente o contestualmente saranno risolti i problemi che riguardano queste parti di acquedotto, ~~sia di tipo strutturale che gestionale~~.