



Comune di Sinalunga

Regolamento Urbanistico

Elaborato
PR07

**Schede di indirizzo
progettuale per la
caratterizzazione e/o
riqualificazione
dello spazio pubblico**



IL SINDACO

RICCARDO AGNOLETTI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

DOTT. LUANA DELLA GIOVAMPAOLA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ARCH. RAFFAELE LEPORE

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

GEOM. ROBERTA CRESTI

PERITO EDILE MASSIMO TAVANTI

MONICA MARTINELLI

PERCORSO PARTECIPATIVO

DOTT. GIOVANNI IOZZI

ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO

"PROGEO ASSOCIATI"

DOTT. GEOL. MASSIMILIANO ROSSI

DOTT. GEOL. FABIO POGGI

DOTT. GEOL. LAURA GALMACCI

ING. LORENZO CORRI

IL CONSULENTE URBANISTA

COORDINATORE GENERALE

PROF. ARCH. GIANFRANCO GORELLI

CONSULENTE AL PROGETTO

ARCH. ALESSANDRA GUIDOTTI

VALUTAZIONE INTEGRATA

DOTT. ARCH. SILVIA VIVIANI

ASPETTI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI

PROF. ARCH. STEFANO STANGHELLINI

DOTT. ARCH. VALERIA RUARO

ASPETTI AGRONOMICI

DOTT. FOR. ILARIA SCATARZI

CONSULENTI URBANISTI

ARCH. SERENA BARLACCHI

ARCH. FRANCESCA MASI

PROFILI GIURIDICI

AVV. ENRICO AMANTE

Lo spazio pubblico è il sistema di aree comuni a tutti i cittadini, siano esse completamente inedificate e destinate a verde o, al contrario, dotate di attrezzature di vario genere come ad esempio viabilità pubbliche o di uso pubblico, spazi per il parcheggio, aree gioco per bambini o aree per strutture sportive. Rappresentano quell'insieme spaziale che forma la spina dorsale della città pubblica.

I territori urbani contemporanei sono caratterizzati da tipologie edilizie e abitative incentrate sullo spazio privatistico e spesso vengono annullati i rapporti tra edificato e viabilità, piazze e verde pubblico, diminuendo fortemente, in particolare in quartieri residenziali e comunque monofunzionali, gli spazi destinati alla socializzazione e all'incontro di persone.

L'espansione dei centri abitati, ma soprattutto le aree destinate alle attività produttive ed artigianali, sono cresciute attraverso una serie di eventi slegati e indipendenti la cui ricomposizione non ha portato conseguentemente alla costruzione della città pubblica, ma alla creazione di angoli inutilizzati e spazi vuoti indefiniti.

La L.R. 1/2005 ha posto al centro i principi della sostenibilità e un'attenzione particolare ad ogni eventuale consumo di suolo. Inoltre il Regolamento di attuazione DPGR 2/2007 pone come finalità la qualità urbana, ambientale, edilizia e l'accessibilità per prevenire e risolvere fenomeni di degrado. L'ambito delle grandi trasformazioni si circoscrive all'interno del perimetro dei centri abitati, come interventi di ricucitura, densificazione e disegno del margine urbano, ma soprattutto interventi di riqualificazione tramite il dislocamento di funzioni inappropriate e il recupero di volumetrie già esistenti.

L'urbanistica, nel panorama di discussione sui limiti della città moderna e sulla riflessione sulla crescita senza regole della città avvenuta negli anni '70, ha affrontato varie esperienze tese alla riconfigurazione e alla riqualificazione delle periferie, al disegno di ambiti urbani, mediante interventi relativi sia ad interi quartieri che a piccole aree circoscritte.

Questi progetti di rigenerazione della città si scontrano con la carenza strutturale di risorse degli enti locali e lo svuotamento "pratico" dell'istituto giuridico dell'esproprio, con il risultato di una sostanziale stasi degli auspicabili interventi di riqualificazione. Questo determina l'urgenza e la sfida di trovare nuove forme e nuovi sistemi in grado di promuovere interventi urbani di riorganizzazione e ripensamento della città.

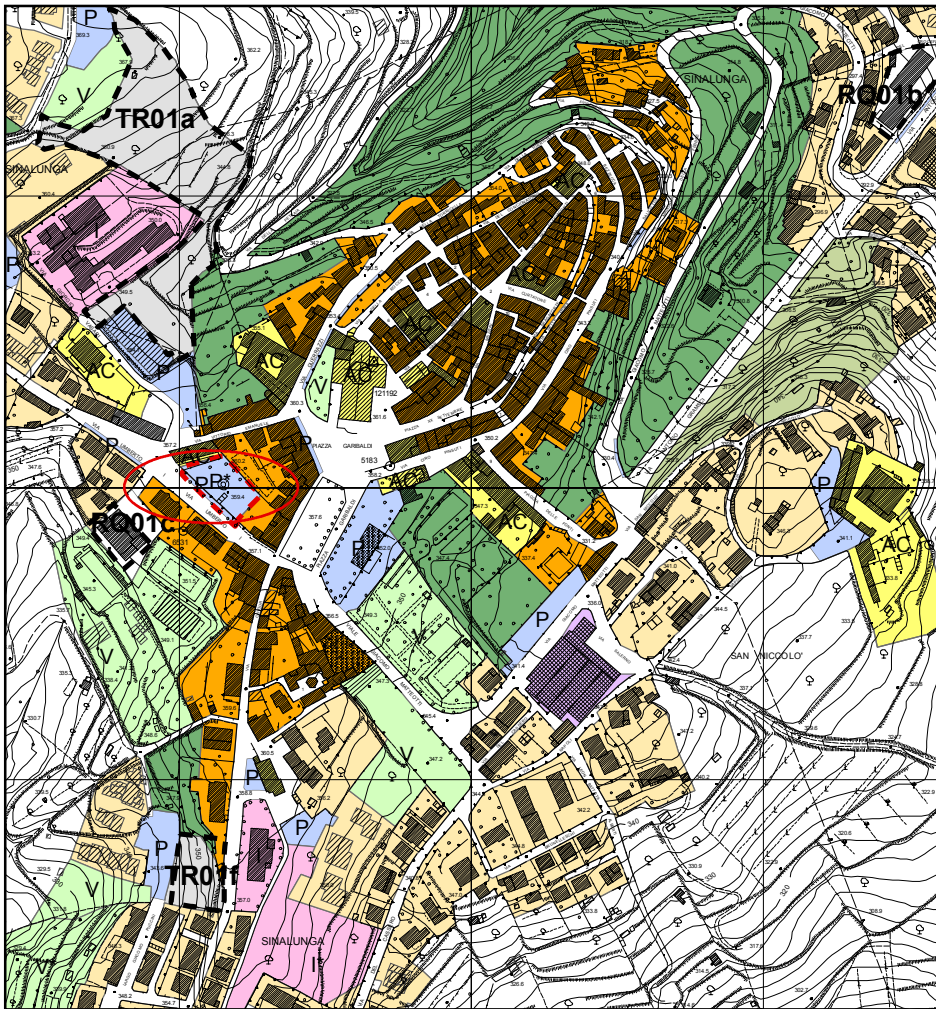
Il Regolamento urbanistico, nella sua parte strategica quinquennale, delinea un progetto urbano che ponga le basi per un assetto maggiormente funzionale e qualitativo per lo sviluppo del comune di Sinalunga. Tramite uno studio dettagliato delle esigenze presenti sul territorio, l'atto di governo individua le aree artigianali dismesse o sottoutilizzate presenti all'interno del centro abitato e che necessitano di nuova disciplina per poter ritornare ad essere parti funzionali della città; le aree dove collocare la nuova edificazione residenziale di completamento e i margini urbani da ridisegnare, attraverso interventi circoscritti e valutati sia dal punto di vista paesaggistico che ambientale, con indicazioni puntuali sulle linee guida per la successiva progettazione di dettaglio; infine la previsione di nuove aree per insediamenti artigianali - produttivi e commerciali.

Parallelamente vengono definite le aree dove si localizzano le dotazioni pubbliche per servizi e attrezzature: l'ampliamento di alcune aree verdi, la creazione di parcheggi pubblici in alcuni punti strategici rispetto ai centri storici dei centri maggiori e l'ampliamento della zona sportiva a Bettolle.

La previsione di questo mix di interventi, sia privati che pubblici, concorre al disegno complessivo urbano e ad un incremento delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici. In base all'entità e alla localizzazione dei singoli interventi il Regolamento urbanistico attribuisce una gradazione di ritorno di benefici pubblici: cessione gratuita di aree su cui potranno posizionarsi attrezzature e servizi di interesse collettivo, adeguamenti viari e creazione di nuove viabilità.

Il Regolamento urbanistico inoltre prevede, a titolo sperimentale, degli ambiti di riprogettazione di aree di proprietà dell'Amministrazione comunale, utili a fornire spunti e linee guida nella progettazione di dettaglio per la ridefinizione di spazi pubblici già presenti, ma che hanno perso funzionalità per lo scopo per cui sono stati creati o mancanti di un disegno unitario: due si trovano nel capoluogo di Sinalunga e uno nel centro abitato di Bettolle.

SP01 - Spazio pubblico 1 via Umberto 1

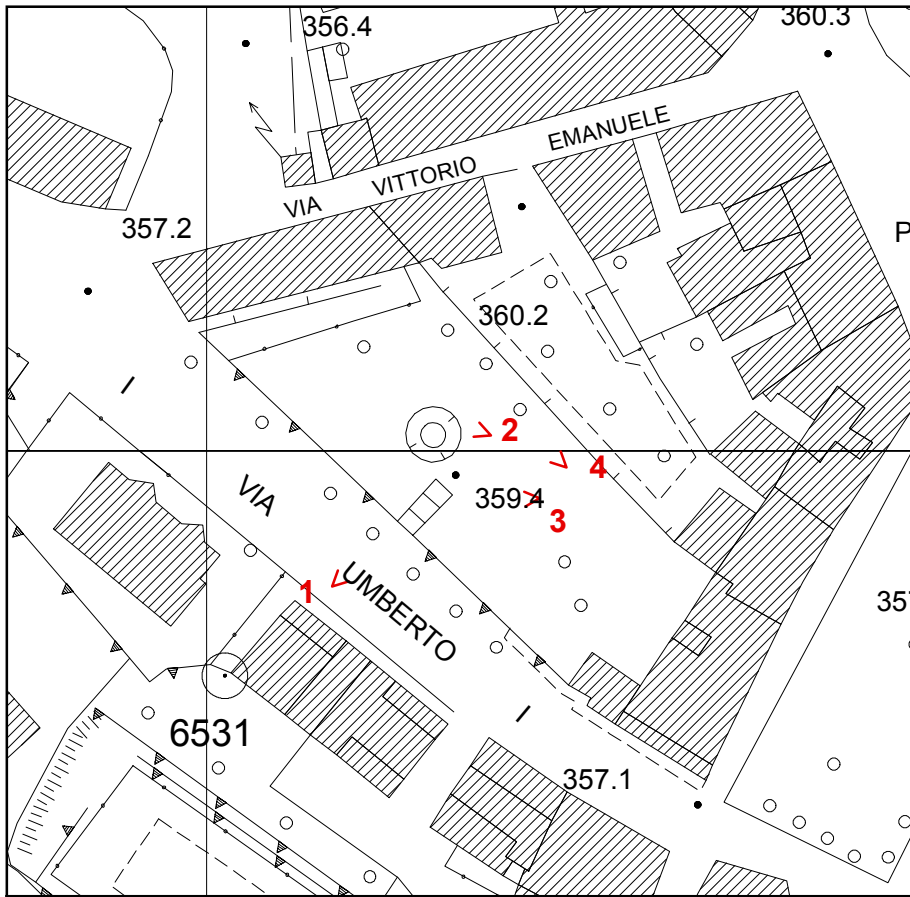


L'ambito di progettazione si colloca lungo via Umberto I, nelle immediate vicinanze del centro storico del capoluogo. L'area è fornita di molte attrezzature e servizi (ambulatori ASL, municipio, esercizi di vicinato) che servono un bacino di utenza ampio. Il centro storico per le sue caratteristiche è carente di spazi per la sosta.



L'area si trova ricompresa all'interno dell'edificato storico. Si tratta attualmente di un'area a verde di parco urbano, che si trova ad una quota maggiore rispetto a quella stradale.





- 1- scalinata di accesso al parco urbano
- 2- cisterna per acqua presente all'interno, è prevista la sua demolizione.
- 3- vista generale del parco
- 4- vista generale del parco



1



2



3



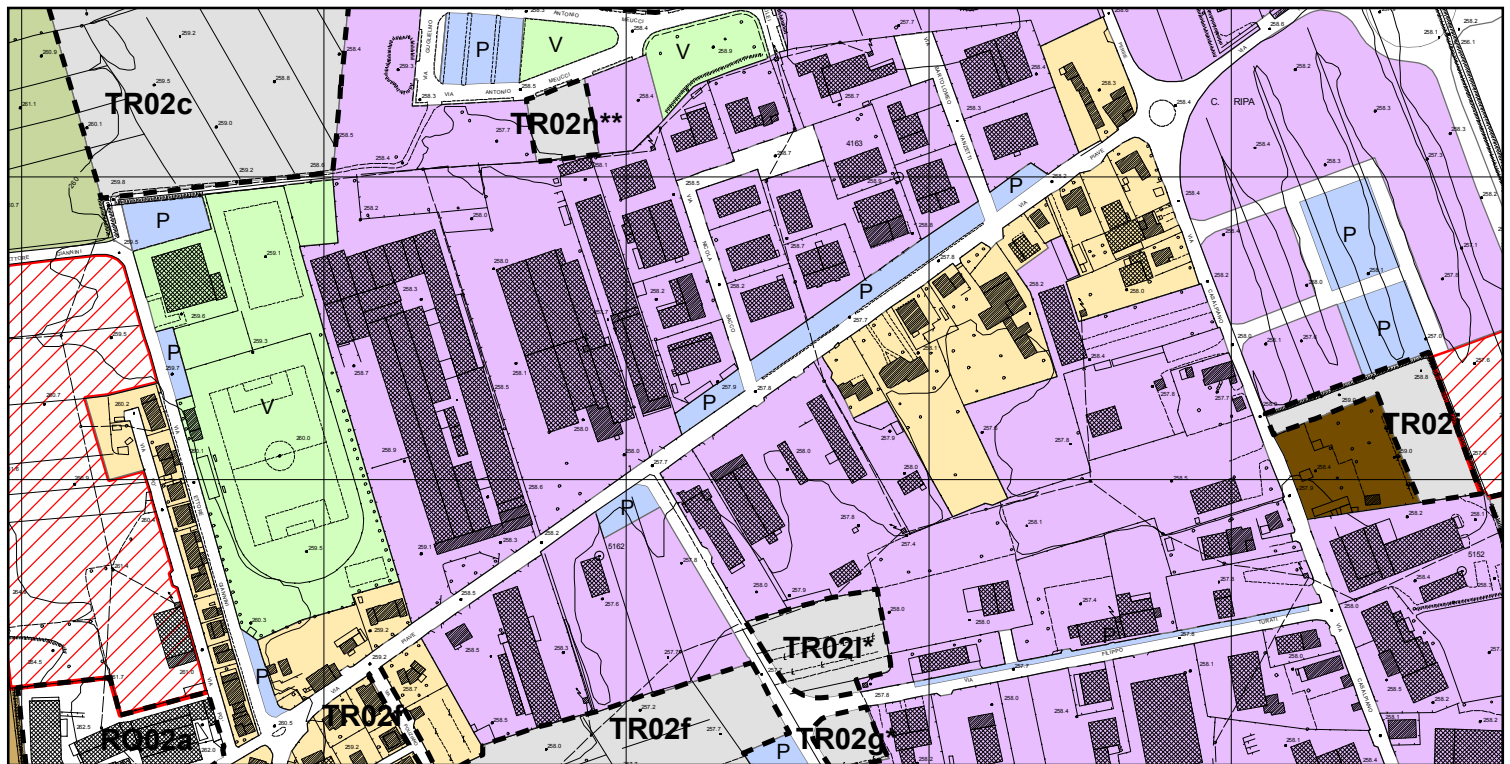
4



Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio sfruttando la differenza di quote esistente. A quota strada si realizza un parcheggio coperto con ingresso ed uscita differenziate. Si prevede inoltre uno spazio dedicato ai cassonetti. Lungostrada si ricostituisca il filare di alberi lungo via Umberto I, alternato a spazi per la sosta. In copertura si realizza un giardino con spazio giochi per bambini e l'introduzione di arbusti.



SP02 - Spazio pubblico 2 via Piave



L'ambito di progettazione si colloca lungo via Piave che rappresenta una delle porte d'ingresso al capoluogo. La viabilità è un asse portante all'interno del comparto industriale con presenza di alcuni tessuti residenziali. L'ambito può essere suddiviso in due sezioni: la prima presenta una larghezza più ampia con da un lato lotti industriali e un parcheggio realizzato esternamente alla sede stradale e dall'altro tessuti residenziali; la seconda ha invece una sezione più stretta e termina in prossimità dell'area del campo sportivo comunale.



Il tessuto di riferimento è molto eterogeneo e mancano direttrici e allineamenti preferenziali. La viabilità è mancante di marciapiedi su ambo i lati, che vengono usati saltuariamente come spazi per la sosta, soprattutto a servizio delle residenze.

2 - La parte finale della viabilità diminuisce la propria ampiezza



2

1-Area in stato di abbandono,lateralmente all'asse stradale



1



3 - Il marciapiede termina con la presenza di un muro basso.



3

2 - La mobilità pedonale non ha barriere rispetto alla viabilità carrabile.



4

5 - Le aree adiacenti alla sede stradale vengono utilizzate per la sosta temporanea di autovetture.



5

Il progetto prevede il riordino delle funzioni presenti, la sottolineatura dell'asse viario attraverso un sistema di alberature.
Il disegno della viabilità si attua attraverso l'introduzione di due marciapiedi da ambo i lati della strada e quindi la creazione di una mobilità pedonale in sede protetta rispetto alla viabilità carrabile.
Il filo stradale si integra di spazi per la sosta relazionati a un doppio filare di alberi con specie autoctone indicate per i sistemi viari (tipo "bagolaro").
Il progetto destina un'area idonea per la fermata dell'autobus con eventualmente una struttura leggera coperta, che permetta di aspettare i mezzi pubblici maggiormente protetta dagli agenti atmosferici.
Viene inoltre organizzata la sosta delle autovetture attraverso la creazione di appositi spazi alternati alle alberature.





MARCAPIEDE

MARCAPIEDE

AREA DI PARCHEGGIO

AREA DI PARCHEGGIO

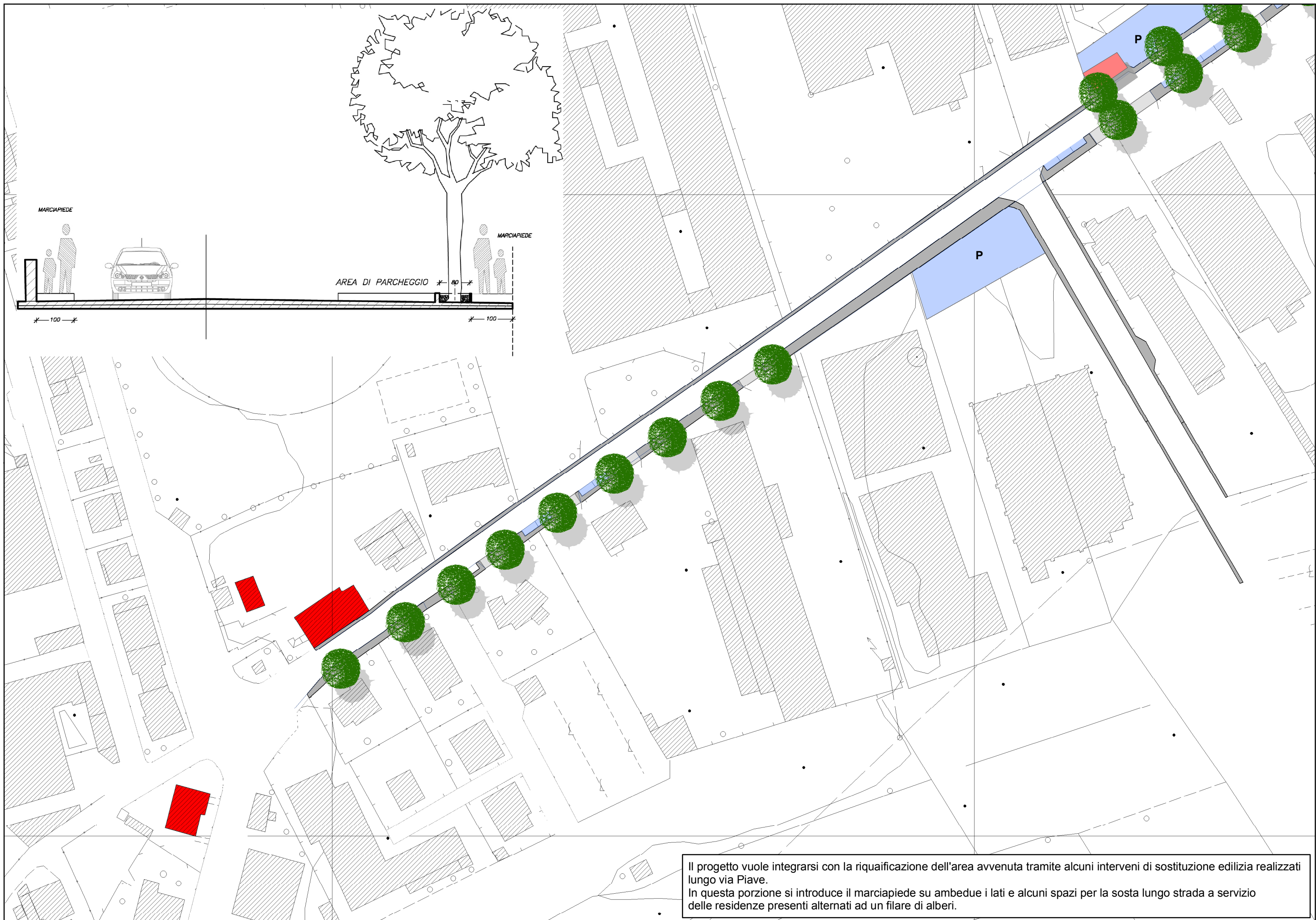
150

100

Area per cassonetti

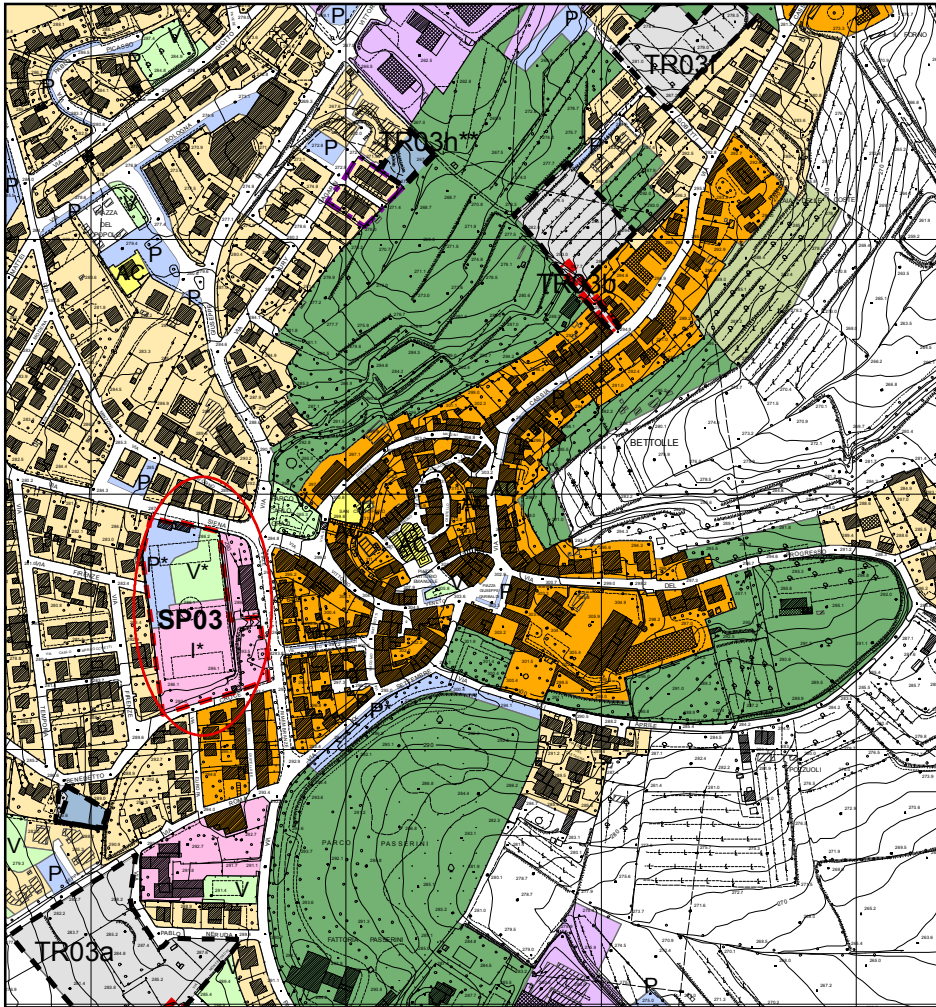
Fermata dell'autobus

La sezione stradale nella prima parte permette di realizzare un doppio fillare di alberi.
Si mantiene il parcheggio pubblico a servizio dei tessuti produttivi, riorganizzando gli spazi per la sosta e affiancando il marciapiede in adiacenza alla sede stradale.
Si destina un'area per lo stazionamento dei cassonetti, accessibile sia da via Piave che dal parcheggio pubblico produttivo.
Viene ricavata un'area dedicata alla fermata dell'autobus.



Il progetto vuole integrarsi con la riquaificazione dell'area avvenuta tramite alcuni interventi di sostituzione edilizia realizzati lungo via Piave.
In questa porzione si introduce il marciapiede su ambedue i lati e alcuni spazi per la sosta lungo strada a servizio delle residenze presenti alternati ad un filare di alberi.

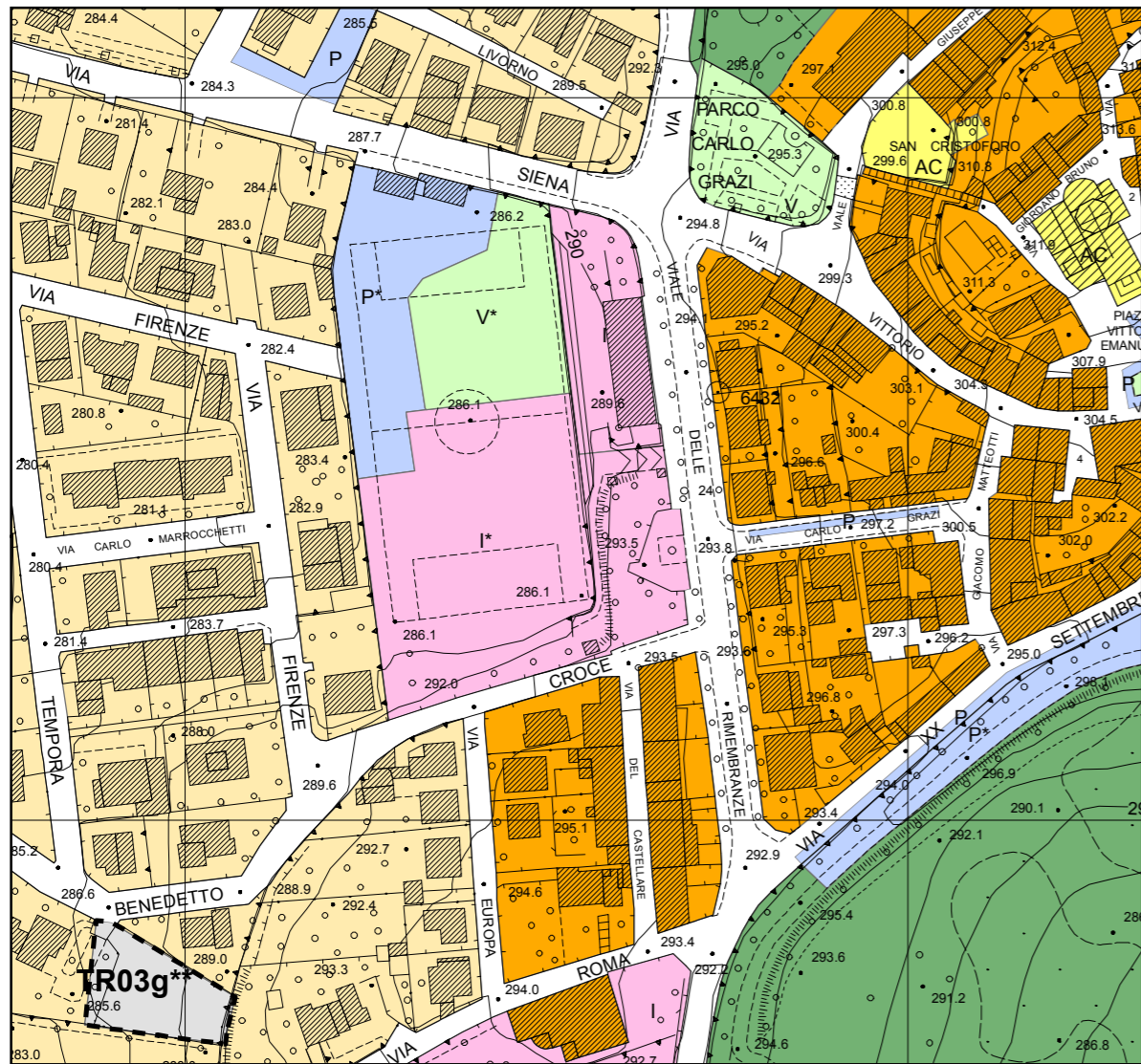
SP03 - Spazio pubblico 3 viale delle Rimembranze



L'ambito di progettazione si colloca in adiacenza al centro storico di Bettolle. Si tratta di area a verde attrezzato utilizzata ad oggi per attività sportive. Nella centro abitato di Bettolle si prevede il potenziamento e l'ampliamento della nuova area sportiva in località La Ceppa. A questo scopo si prevede di progettare una nuova funzionalità di questa area, che fa da cerniera fra il centro storico e le espansioni più recenti del centro abitato.



L'area è in adiacenza della struttura scolastica esistente e comprende oltre al campo sportivo anche un parco pubblico lungo via delle Rimembranze.



Il progetto prevede un sistema integrato di spazi pubblici, riorganizzando un'area già utilizzata per attività collettive. Si progetta l'ampliamento del complesso scolastico attraverso la creazione di nuove aule, comprensive di mensa, aula magna e palestra polivalente. Si mantiene il parco pubblico attualmente presente lungo via delle Rimembranze, angolo via Benedetto Croce. L'intervento tiene conto della differenza quote presente nell'area, integrando il complesso con un doppio livello di parcheggi e una nuova area di verde pubblico.

