



Comune di Colle di Val d'Elsa

**ATTO DI RICOGNIZIONE DELLE AREE URBANE
DEGRADATE**
redatto ai sensi dell'art.125, co.2 della LR 65/2014

aggiornato a seguito del recepimento dei contributi pervenuti
ai sensi dell'art.125 co.2 della LR65/2014 smi.

febbraio 2017

ANCI TOSCANA- Arch. Michela Chiti- Arch. Valeria Lingua
Servizio Gestione del Territorio- Arch. Rita Lucci

INDICE

PARTE I-	4
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA	4
1. AMBITO DI RELAZIONE	5
A. INQUADRAMENTO	5
1. <i>Inquadramento territoriale dell'ambito di relazione</i>	5
2. <i>Disciplina e progettualità</i>	8
2.1 Ricognizione dei vincoli	8
3. <i>Strumenti della pianificazione territoriale</i>	9
3.1 PIT/PPR	9
3.2 Relazione con l'abaco dei tessuti edilizi del PIT/PPR	14
B. ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI DEGRADO	17
4. <i>Descrizione dell'area</i>	17
4.1 Analisi della proprietà fondiaria	23
4.2 Analisi dei margini, delle quinte urbane e dei rapporti con i tessuti urbani e/o spazi aperti contermini	24
4.4 Dotazione di standard	25
5. <i>Analisi degli spazi aperti rilevanti ai fini della riqualificazione</i>	27
6. <i>Analisi del degrado</i>	28
6.1 Analisi e descrizione delle condizioni di degrado presenti nell'area	29
6.2 Localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado	30
7. <i>Individuazione delle aree urbane in condizioni di degrado da sottoporre a interventi di rigenerazione ex L.R. n° 65/2014</i>	32
PARTE II-	33
STRATEGIE RIQUALIFICATIVE	33
2. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA	34
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 1 - "AREA FABBRICHINA"	34
1. <i>Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado</i>	34
2. <i>Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana</i>	37
3. <i>Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi</i>	37
4. <i>Incrementi e premialità</i>	39
5. <i>Elaborati da presentare per il piano di intervento</i>	40
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 2 - "VIALE GRAMSCI"	41
1. <i>Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado</i>	41
2. <i>Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana</i>	44
3. <i>Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi</i>	44
4. <i>Incrementi e premialità</i>	46
5. <i>Elaborati da presentare per il piano di intervento</i>	47
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 3 - "VIA DELLA LISCIATA-FIUME ELSA"	48
1. <i>Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado</i>	48
2. <i>Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana</i>	51
3. <i>Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi</i>	51
4. <i>Incrementi e premialità</i>	53
5. <i>Elaborati da presentare per il piano di intervento</i>	54
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 4 - "VIALE GRAMSCI-VIA 25 APRILE-VIA DELLA FERRIERA"	55
1. <i>Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado</i>	55
2. <i>Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana</i>	59
3. <i>Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi</i>	59
4. <i>Incrementi e premialità</i>	61
5. <i>Elaborati da presentare per il piano di intervento</i>	62
AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 5 - "VERSANTE A VERDE LUNGO VIA DELLA RIMEMBRANZA"	63

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado	63
2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana.....	66
3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi.....	66
4. Incrementi e premialità	68
5. Elaborati da presentare per il piano di intervento.....	69

parte I-
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA

1. AMBITO DI RELAZIONE

A. INQUADRAMENTO

1. Inquadramento territoriale dell'ambito di relazione

Questo studio interessa una porzione di tessuto urbano di Colle di Val d'Elsa localizzato lungo la viabilità nord-sud che collega la città alla vicina Poggibonsi e che nasce storicamente con una mixité di funzioni attinenti la produzione, la residenza e i servizi, sorte nel tempo in assenza di una pianificazione urbanistica. Si tratta infatti della zona storicamente produttiva della città di Colle, insediamento manifatturiero storico e strategico fin dal Medioevo, che viveva della forza motrice dell'acqua e che per sua natura era sfruttato esclusivamente per insediamenti di tipo utilitaristico, in continuo divenire e modifica in base alle produzioni in essere. Le innovazioni tecnologiche dell'Otto-Novecento comportarono una sensibilissima espansione di tale ambito, sostenute dall'impianto di una importante industria siderurgica monoimprenditoriale, da uno sviluppo industriale legato alle manifatture storiche della carta e del vetro/cristallo e dalla realizzazione del tracciato ferroviario per il trasporto merci e passeggeri in direzione nord.

Il brano di città giunto a noi oggi è caratterizzato da uno sviluppo disorganizzato, con una maglia viaria inadeguata e in esplicita sofferenza, con carenza di spazi urbani anche pubblici e con una promiscuità di tipologie insediative e architettoniche.

Dal punto di vista ambientale, l'area è collocata nel fondovalle pianeggiante del Fiume Elsa e da esso confinato a est; mentre a ovest è delimitato dal versante collinare su cui si è sviluppato il vero e proprio nucleo antico di Colle di Val d'Elsa.

A partire dagli anni Novanta, quando la zona da punto di vista produttivo ha cominciato a spopolarsi in virtù di scelte localizzative più idonee, giungendo anche ad una totale dismissione del tracciato ferroviario, sono stati elaborati studi urbanistici approfonditi per dare un nuovo assetto all'area. Il più significativo è stato elaborato dall'Atelier Jean Nouvel. Tale mole di valutazioni e di scelte è confluita nel Piano Strutturale del 2000 e soprattutto nel Regolamento Urbanistico Comunale del 2003, traducendosi in schede norma molto dettagliate, per lo più volte ad una declinazione pressoché totalmente residenziale e di servizi dei grossi volumi produttivi esistenti.

Negli anni Duemila le trasformazioni che si sono avverate, seppure molto significative (ad esempio la riconversione del tracciato ferroviario) non sono riuscite ad essere sufficientemente sistematiche e contigue fra loro, e una buona parte delle previsioni non ha trovato un'effettiva realizzazione in virtù di un eccesso di frazionamento proprietario e da una modifica delle condizioni del mercato immobiliare e delle prospettive economiche necessarie per rendere sostenibili gli interventi.

Attualmente l'assetto proprietario dell'ambito risulta molto frazionato.

Per ciò che concerne la presenza di attività produttive, inoltre, non si riesce a stimare in modo sufficientemente attendibile il reale rapporto tra le attività chiuse e quelle aperte.

Si può sintetizzare quanto finora descritto concludendo che la morfologia del tessuto è estremamente varia per dimensioni e tipologia e che l'ambito che si ritiene più vulnerabile e degradato è collocato nel margine del comparto in prossimità del fiume Elsa, che in quel tratto scorre a quota del tessuto edificato.

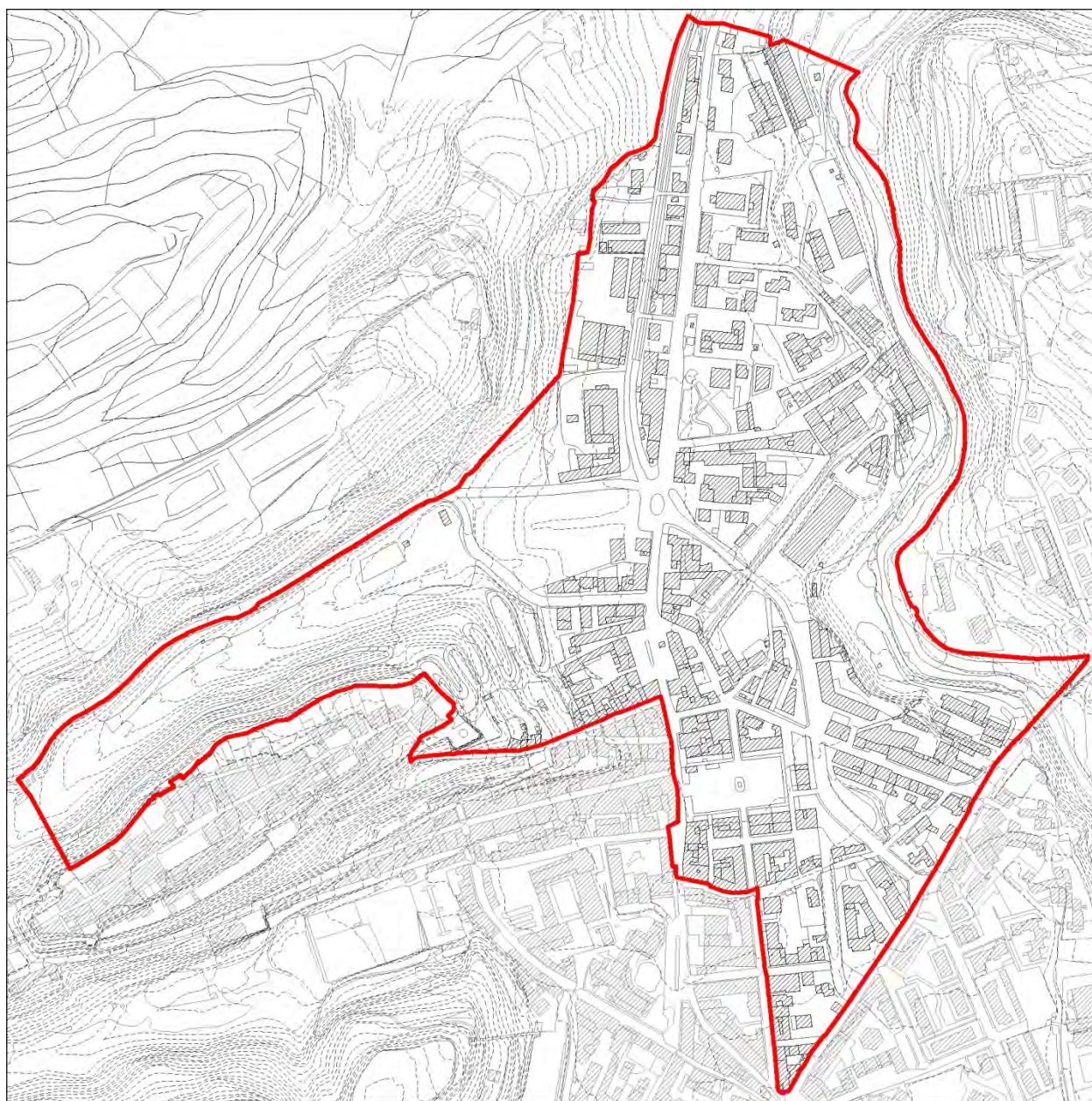


Fig. 1 - Inquadramento dell'ambito su CTR 2K (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)



Fig. 2 - ortofotocarta Anno 2013

(Fonte: Geoscopio, Dati WMS)

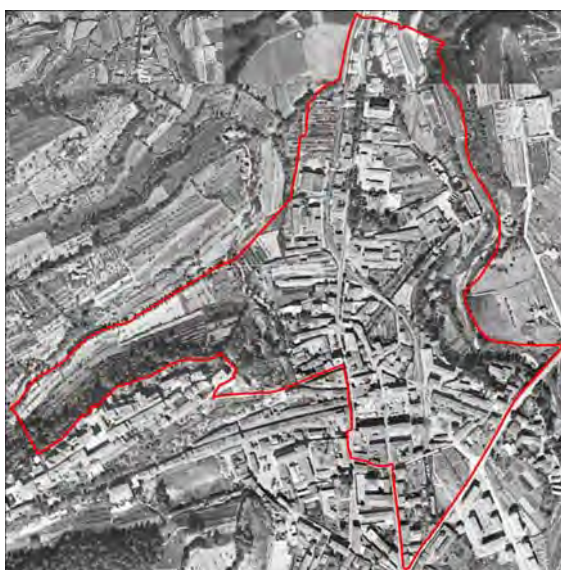


Fig. 3 - ortofotocarta Anno 1954

(Fonte: Geoscopio, Dati WMS)



Fig. 4 - ortofotocarta Anno 1978

(Fonte: Geoscopio, Dati WMS)



Fig. 5 - ortofotocarta Anno 1988

(Fonte: Geoscopio, Dati WMS)

2. Disciplina e progettualità

2.1 Ricognizione dei vincoli

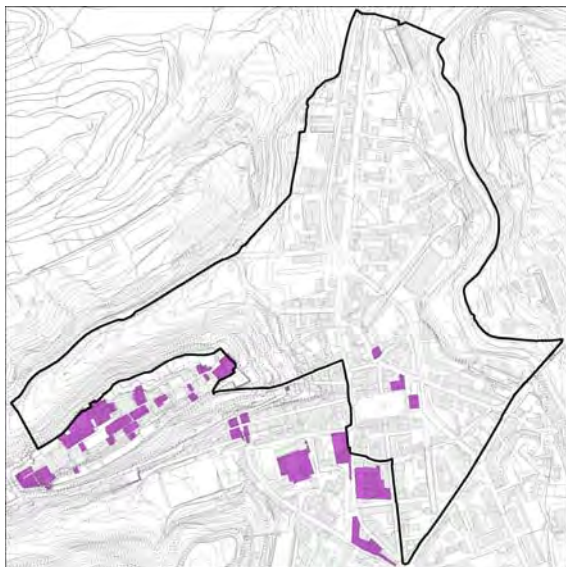


Fig. 6 – Inquadramento dell'ambito

*in relazione ai Beni tutelati ai sensi della Parte II
del D.Lgs. 42/2004 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)*

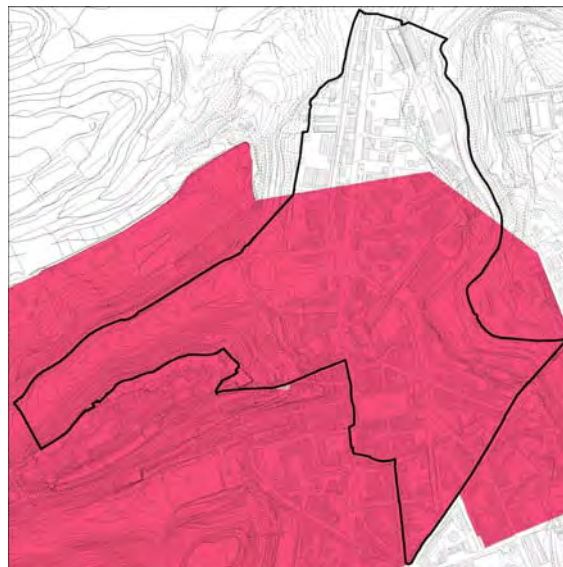


Fig. 7 – Inquadramento dell'ambito

*in relazione alle aree di tutela individuate ai sensi del
D.Lgs. 42/2004, art. 136 (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)*

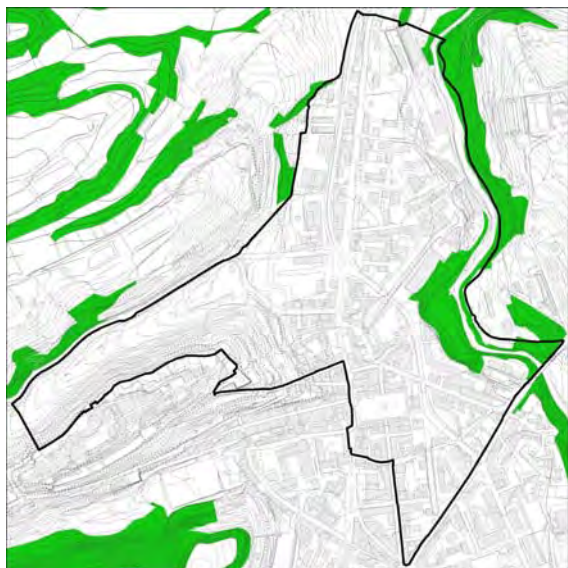


Fig. 8 – Inquadramento dell'ambito

*in relazione alle aree di tutela individuate ai sensi del
D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g) (Fonte: Geoscopio, Dati WMS)*

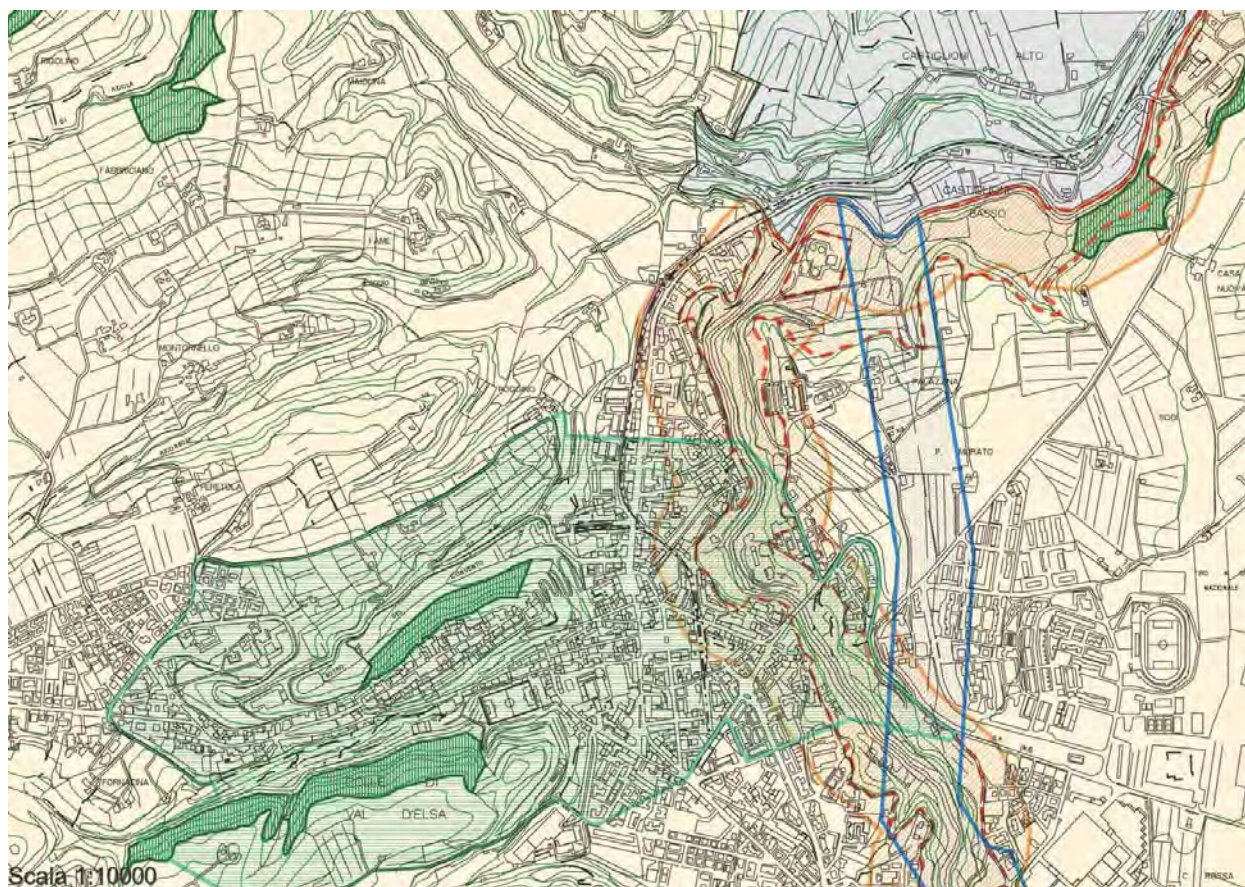


Fig. 9 – Inquadramento dell'ambito in relazione ad altri vincoli (Fonte: Regolamento urbanistico comunale)

3. Strumenti della pianificazione territoriale

3.1 PIT/PPR

Il Piano di indirizzo territoriale regionale (PIT) approvato con delibera del Consiglio Regionale n.37 del 27 giugno 2015 quale integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico inserisce il comune di Colle Val d'Elsa nell'ambito di paesaggio n. 09. Val d'Elsa, insieme ai comuni di Barberino Val d'Elsa (FI), Casole d'Elsa (SI), Castelfiorentino (FI), Certaldo (FI), Certaldo (FI), Gambassi Terme (FI), Montaione (FI), Montespertoli (FI), Poggibonsi (SI) e San Gimignano (SI).

Tra i **processi storici di territorializzazione** dell'area, Colle Val d'Elsa si sviluppa a partire dal castello, fondato per iniziativa signorile a presidio di una importante direttrice di comunicazione, la Francigena: fra XI e XII secolo il borgo comincia a evolversi in agglomerato urbano, con una crescita graduale, e nel basso medioevo si specializza nella manifattura artigianale delle spade. Nel 1592, l'elevazione di Colle di Val d'Elsa al rango di città con la fondazione della sua diocesi determina una riconfigurazione architettonica e urbana in tre settori: il Castello, l'area antica sulla sommità di un promontorio; il Borgo di Santa Caterina, alle spalle del Castello in direzione dell'altopiano travertino sud-occidentale; il Piano, sul fondovalle dell'Elsa, terziere vocato alla manifattura per la presenza di un sistema di gore. Tra il Castello e il Borgo, un palazzo cinquecentesco preceduto da un ponte ad unica arcata è costruito, nel 1539, da Giuliano di Baccio d'Agnolo. La porta Nuova, o del Sale, che munisce l'entrata in Colle della strada Volterrana, risale al XVI secolo ed è forse opera di Giuliano da Sangallo. Interventi di Antonio da Sangallo il Vecchio sono presenti nella chiesa del convento di Sant'Agostino, nel Piano.

Nei decenni a cavallo dell'Unità, i centri valdelsani provvedono a realizzare ingrandimenti che, pur in discontinuità col nucleo originario di impianto medievale, si dimostrano ancora caratterizzati da una solida idea urbana e contemporaneamente rispondono ad esigenze estetiche, igieniche, di comunicazione, in gran parte assimilabili a quelle attuali.

Piazza Arnolfo, a Colle, rappresenta l'esempio più compiuto di nuova addizione alla città storica: una grande piazza porticata circondata da edifici dalle facciate omogenee, sulla quale si è attestata successivamente la stazione ferroviaria dal linguaggio neoquattrocentista.

La ferrovia per Siena, tronco che si diparte dalla via Leopolda all'altezza di Empoli, è aperta nel 1849 e si dirama fino a Poggibonsi con un ramo secondario verso Colle.

Nel secondo dopoguerra la popolazione dei centri della Valdelsa cresce sensibilmente e la città diventa centro dell'industria del cristallo e siderurgica.

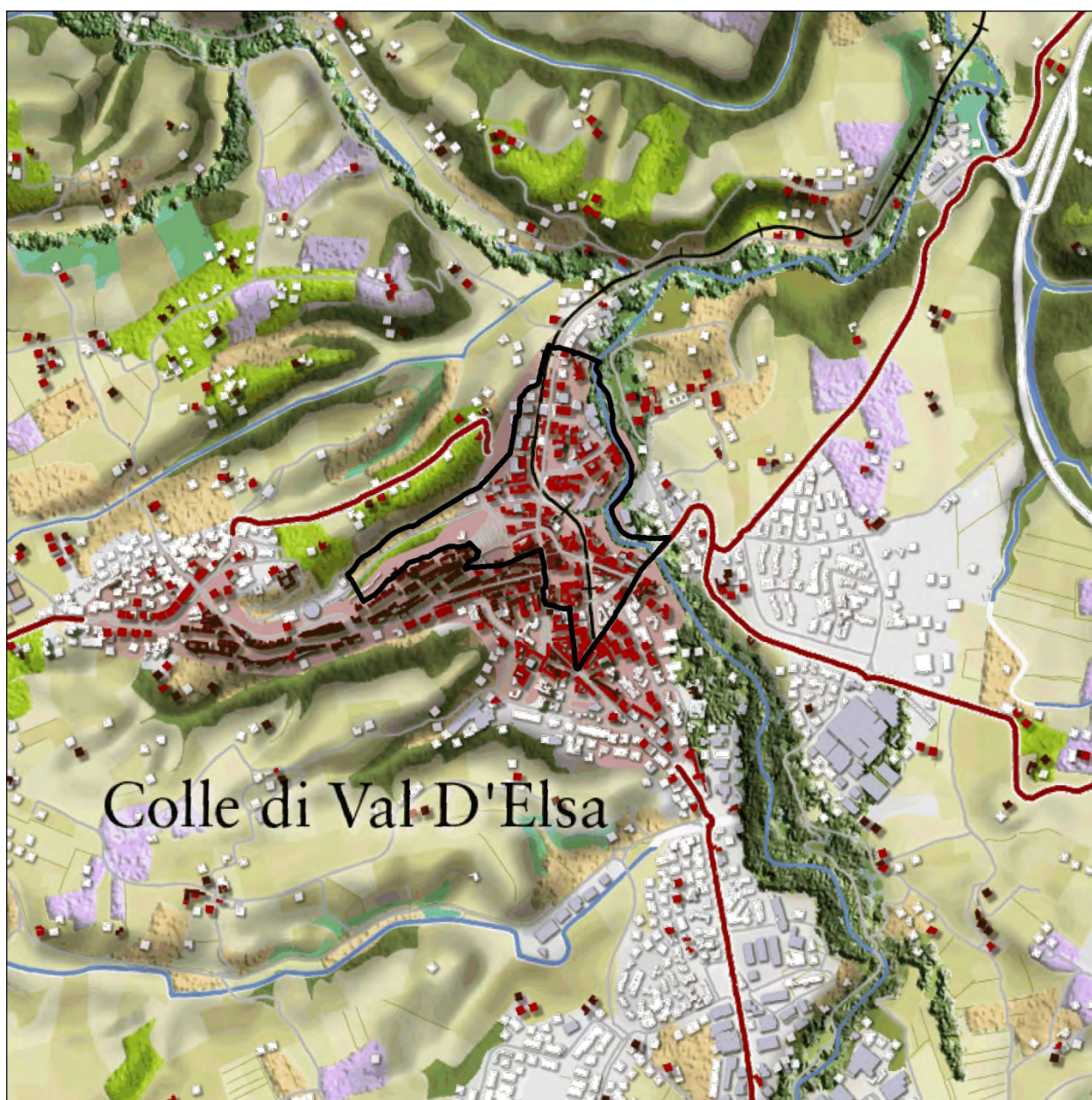




Fig. 10 – Inquadramento dell'ambito in relazione alla carta dei Caratteri del paesaggio – Scala originale 1:50.000 (Fonte: http://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico?redirect=http%3A%2F%2Fwww.regione.toscana.it%2Fcittadini%2Fterritorio-e-paesaggio%2Fpaesaggio%3Fp_id%3D101_INSTANCE_mEOho3uKftdm%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3D_118_INSTANCE_Ci2LeILYbuAL_column-1%26p_p_col_count%3D1 – PIT con valenza PPR - Scheda Ambito di paesaggio Val d'Elsa 9)

Relativamente alle *invarianti strutturali*, la scheda del PIT riconosce i seguenti valori e criticità:

- in riferimento ai **caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**, il territorio nel Quaternario Medio era interessato da un grande lago, in cui si sono depositati calcari lacustri, alimentati da risalite termali ancora attive lungo l'Elsa. Con i successivi sollevamenti, questi calcari relativamente duri hanno formato livelli resistenti all'erosione, andando a formare un ampio altopiano che oggi rappresenta un sistema di Collina sui depositi quaternari a livelli resistenti. L'altopiano è tagliato dall'Elsa e da altri corsi d'acqua in profonde gole, sui cui orli sorgono centri abitati come Colle Val d'Elsa. Entro le valli, si sono formati terrazzi di travertini che formano sistemi di Alta pianura, molto utilizzati dagli insediamenti recenti.

- in riferimento ai **caratteri eco sistemici del paesaggio**, il territorio di Colle Val d'Elsa è caratterizzato dai mosaici di boschi di sclerofile e latifoglie e di agro ecosistemi tradizionali, con pascoli alternati a seminativi. Il PIT indica tutto il paesaggio agricolo a sud di Colle Val d'Elsa, insieme alle aree agricole di pianura lungo il Fiume Elsa (matrice agroecosistemica di pianura), come area agricola di alto valore naturale (High Nature Value Farmland HNVP) facente parte integrante della Strategia regionale per la biodiversità.

Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali, con particolare riferimento a quelle del Fiume Elsa, nella pianura attorno a Certaldo e a Poggibonsi, dove si concentrano gli assi infrastrutturali con effetto di barriera ecologica particolarmente rilevante nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa, per la concomitante presenza della superstrada FI-SI (barriera infrastrutturale principale da mitigare), di importanti assi stradali provinciali e regionali e di linee ferroviarie. Tali assi, e in particolare le SP 1 e 5, costituiscono elementi di attrazione per lo sviluppo di nuove aree industriali.

- relativamente al **carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**, Colle Val d'Elsa con i suoi piani di travertino si colloca in una posizione strategica di domino della valle, all'incrocio tra la viabilità longitudinale e quella trasversale proveniente da Volterra.

La valle dell'Elsa nel tratto urbano di Colle scorre in tratti molto incassati e, ai piedi del centro storico, si sono sviluppati sistemi produttivi storicizzati legati a varie infrastrutture quali gore e opere di regimentazione delle acque.

- quanto ai **caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**, nella porzione meridionale dell'ambito gli elementi di valore sono più rarefatti in ragione della semplificazione del tessuto dei coltivi, ma rivestono un ruolo qualificante i tessuti a maglia medio-fitta del mosaico culturale circostante Colle Val d'Elsa.

In sintesi, l'elevato valore monumentale del sistema di nuclei storici come Poggibonsi (con la Fortezza Imperiale) e Colle Valdelsa (con le sue torri), concorre ad accrescere il livello di qualità paesistica in quanto questi rappresentano importanti testimonianze storico-culturali ed emergenze percettive, parte del **patrimonio territoriale** dell'ambito.

Tra le principali criticità si rilevano la concentrazione delle aree produttive nel fondovalle, talvolta di medie dimensioni, spesso piccole e frammentate - in insediamenti non sempre funzionali e di bassa qualità paesaggistica, tendenti, nei casi di maggiore concentrazione, alla saldatura. Inoltre, le infrastrutture viarie dei tratti di fondovalle, oltre a rappresentare barriere ecologiche difficilmente valicabili (soprattutto nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa per la concomitanza della superstrada FI-SI, di importanti assi stradali provinciali e regionali e di linee ferroviarie), hanno, per forza di cose, contribuito ad accentuare la separazione fisica, funzionale e territoriale tra gli ambiti collinari e vallivi.

Gli **Indirizzi per le politiche** prevedono di tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri, nuclei, aggregati storici che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorno agricoli, nonché le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i

rapporti di reciproca intervisibilità. A tal fine, è necessario ridurre i processi di urbanizzazione lungo i crinali e sui versanti. In particolare, è meritevole di tutela la riconoscibilità del sistema di centri storici collocati sui poggi a difesa della valle dell'Elsa e delle via Francigena, tra cui il centro antico di Poggibonsi con la Fortezza Imperiale.

Nella aree riferibili ai sistemi di Pianura e fondovalle sono da favorire gli interventi volti a mitigare l'effetto barriera causato dalla presenza di rilevanti assi infrastrutturali, come nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa o lungo la SR 429 e a migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio circostante (barriere infrastrutturali principali da mitigare).

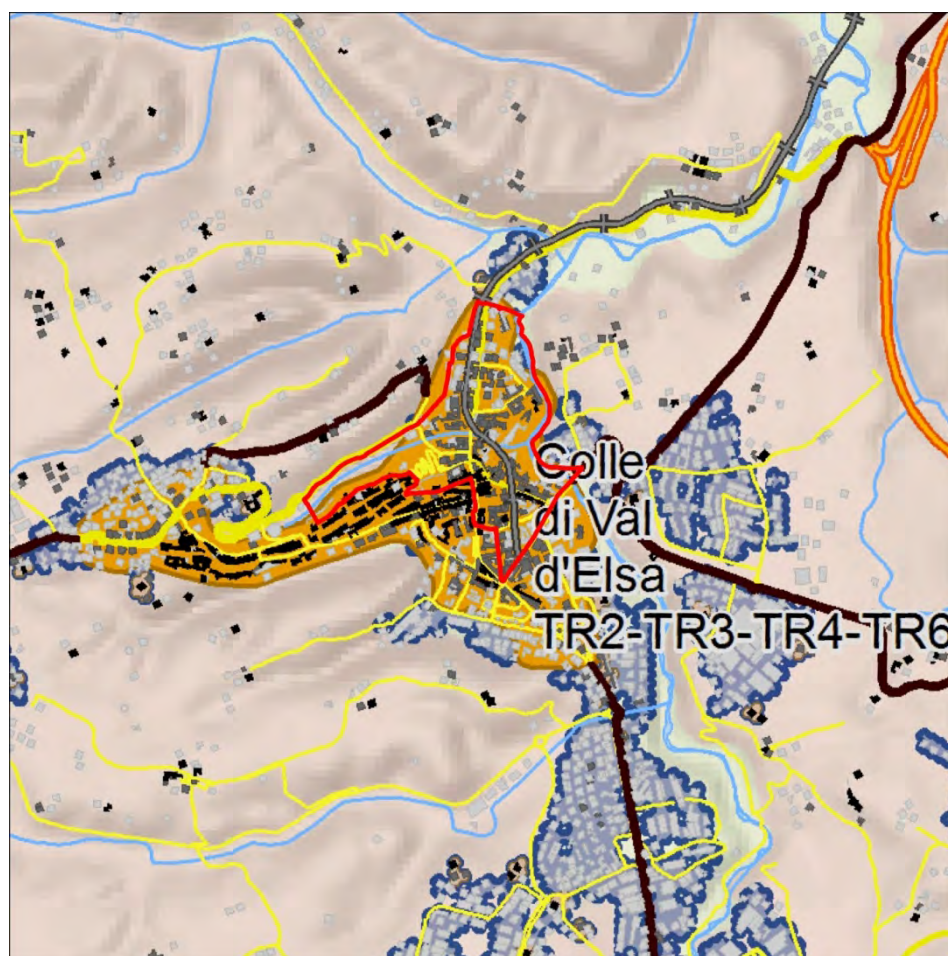
Tra gli obiettivi di qualità e le relative direttive direttamente riferibili all'ambito oggetto di analisi si evidenziano:

In riferimento all'Obiettivo 1. Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale), le seguenti direttive:

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.4 - tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche.

3.2 Relazione con l'abaco dei tessuti edilizi del PIT/PPR



Carta del Territorio Urbanizzato

edifici

- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

confini dell'urbanizzato

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

infrastrutture viarie

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viari fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012

Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa

- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10. Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani

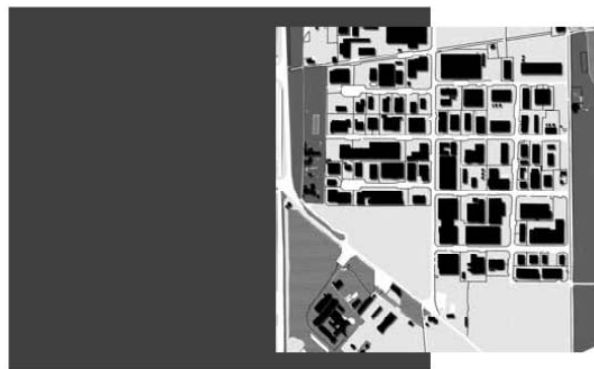
TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

Fig. 11 – Inquadramento dell'ambito in relazione alla carta del Territorio Urbanizzato – Scala originale 1:50.000 (Fonte: http://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico?redirect=http%3A%2F%2Fwww.regione.toscana.it%2F cittadinini%2F territorio-e-paesaggio%2F paesaggio%3Fp_id%3D101_INSTANCE_mEOho3uKfTdm%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3D_118_INSTANCE_Ci2LeILYbuAL_column-1%26p_p_col_count%3D1 – PIT con valenza PPR - Scheda Ambito di paesaggio Val d'Elsa 9)

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

T.R.6. Tessuto a tipologie miste



Descrizione

Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali- che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Rispetto alla mixità dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

Tipo edilizio prevalente: tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori.

Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

Valori/opportunità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Presenza di aree non costruite o dismesse, utili in un progetto integrato di riconnessione con gli altri tessuti della città o con il territorio aperto.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di aree dismesse occupate da edifici produttivi, risorsa utile per progetti di rigenerazione urbana
- Presenza di spazi aperti non edificati utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano.

spazio pubblico e servizi

- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).

qualità urbana e dell'architettura

- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.
- Talvolta presenza di architetture industriali di un certo pregio (archeologia industriale), testimonianza del passato produttivo e dell'identità della comunità locale, spesso dismesse e utili nei progetti di rifunionalizzazione urbana come contenitori per nuove attività.

Criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Margine urbano disomogeneo
- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Diffuso degrado delle aree dismesse e non costruite.
- Elevata impermeabilizzazione del suolo dovuta alla presenza di grandi aree asfaltate, spesso adibite a parcheggi o a funzioni complementari all'attività produttiva/commerciale.

spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.

qualità urbana e dell'architettura

- Mancanza di un progetto chiaro in termini di "forma urbana".
- Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni produttivi) con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale spesso recintati e destinati ad usi complementari alla produzione.

Obiettivi specifici

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

B. ELEMENTI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI DEGRADO

4. Descrizione dell'area

Come diffusamente spiegato nella parte di inquadramento, l'area di studio, soprattutto nel suo margine a est, in prossimità dell'Elsa, è caratterizzata da una sensibile eterogeneità di morfologie insediative e tipologie edilizie; da condizioni materiali di sensibile degrado di una buona parte dei manufatti; da un'oggettiva sofferenza della maglia viaria e da una carenza di spazi pubblici.

La successiva documentazione fotografica dà conto di quanto esposto.

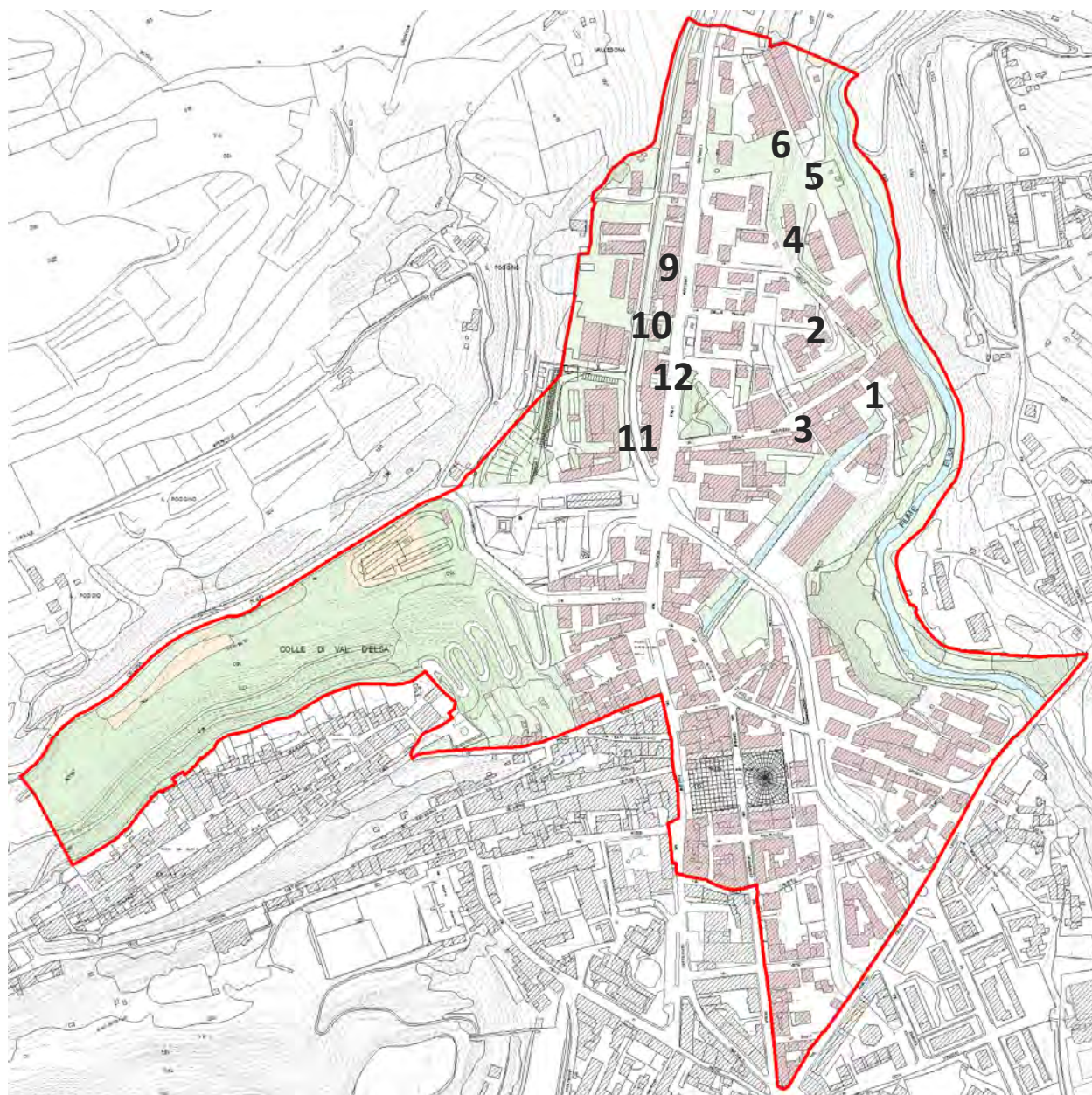


Fig. 12 - Inquadramento delle riprese fotografiche



Fig. 13 – Nuovi interventi su via della Ferriera, ATSN 17 Elsa, complesso residenziale (1)



Fig. 14 – Nuovi interventi su via della Ferriera, ATSN 1 I Macelli, complesso residenziale (2)



Fig. 15 – Magazzini e spazi artigianali in via della Ferriera (3)





Fig. 16 – Ex officina metalmeccanica lungo l'alveo dell'Elsa, da sottoporre a intervento di restauro e risanamento conservativo (3,4,5,6,7)

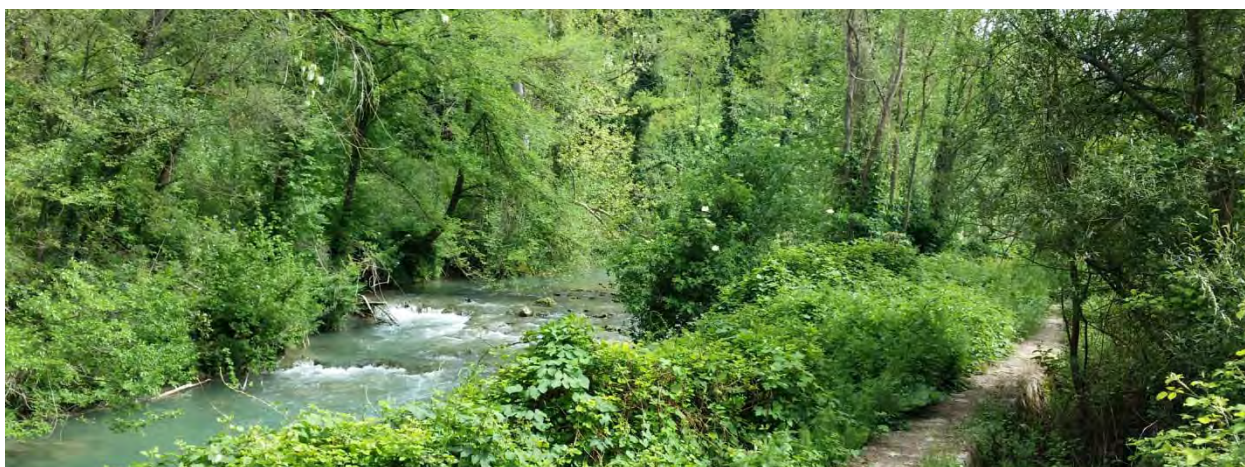


Fig. 17 – Sentiero lungo l'Elsa (8)



Fig. 18 – Attività commerciali su Viale Gramsci (9)



Fig. 19 – Ex fonderie lungo Viale Gramsci (10)

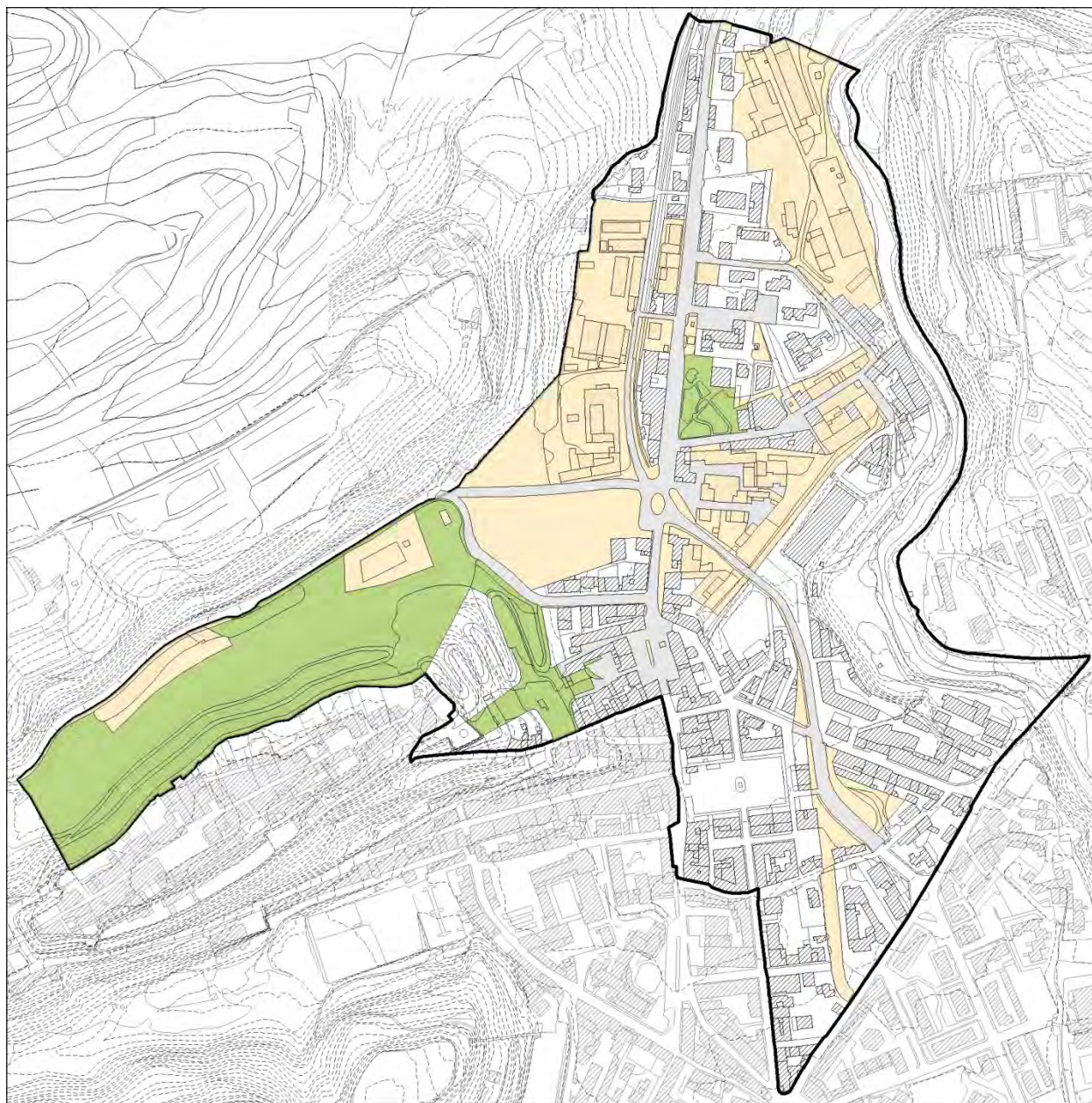


Fig. 20 – Viabilità ciclopedonale lungo il tracciato della ex ferrovia Poggibonsi – Colle (11)



Fig. 21 – Nuovi interventi e aree dismesse lungo il tracciato della ex ferrovia Poggibonsi – Colle (12)

4.1 Analisi della proprietà fondiaria

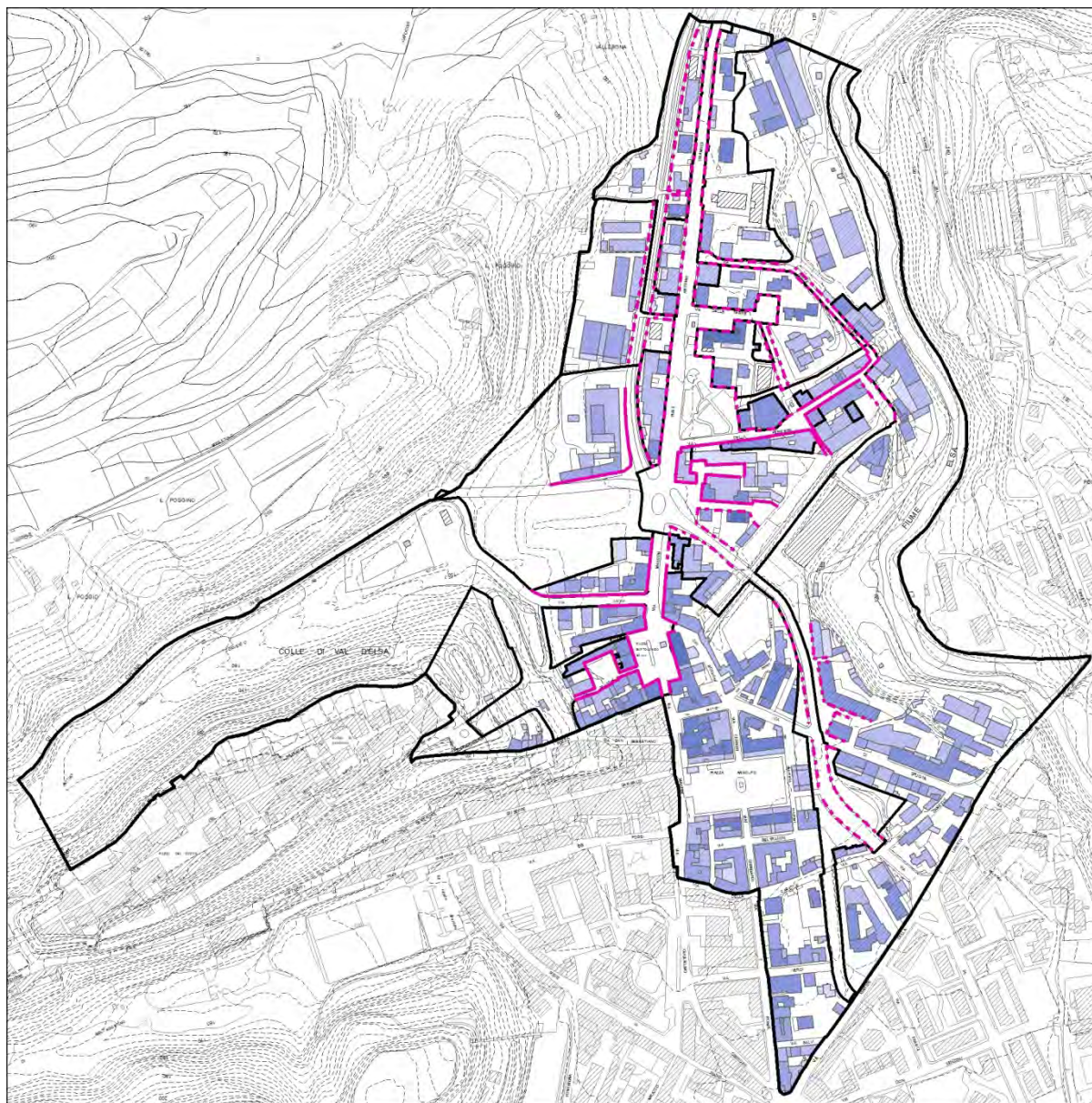


Proprietà

- Proprietà privata
- Proprietà terzo settore
- Proprietà pubblica
- Viabilità

Fig. 22 - Inquadramento dell'area con sovrapposizione di proprietà pubbliche e private (Fonte: materiali reperiti presso le Amministrazioni comunali e Agenzia del Territorio)

4.2 Analisi dei margini, delle quinte urbane e dei rapporti con i tessuti urbani e/o spazi aperti contermini



Fronti

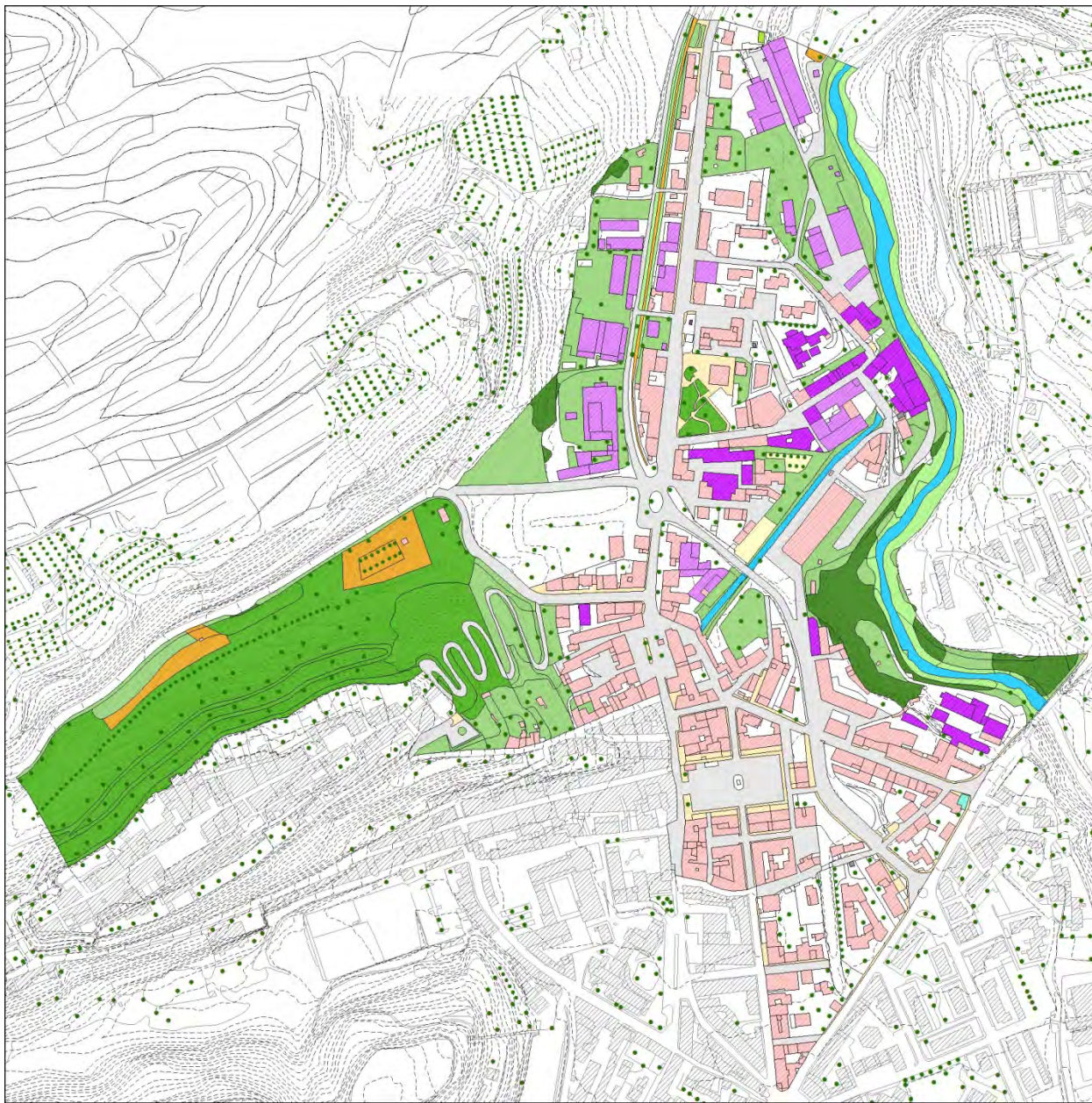
- Fronte discontinuo
- Fronte continuo

Altezze

	da 0 a 3,5 m
	da 3,5 a 7 m
	da 7 a 10,5 m
	da 10,5 a 14 m
	da 14 a 17,5 m
	da 17,5 a 21 m
	da 21 a 24,5 m
	da 24,5 a 28 m
	> 28m

Fig. 23 – Analisi dei margini e dell'altezza media delle quinte urbane nell'ambito

4.4 Dotazione di standard

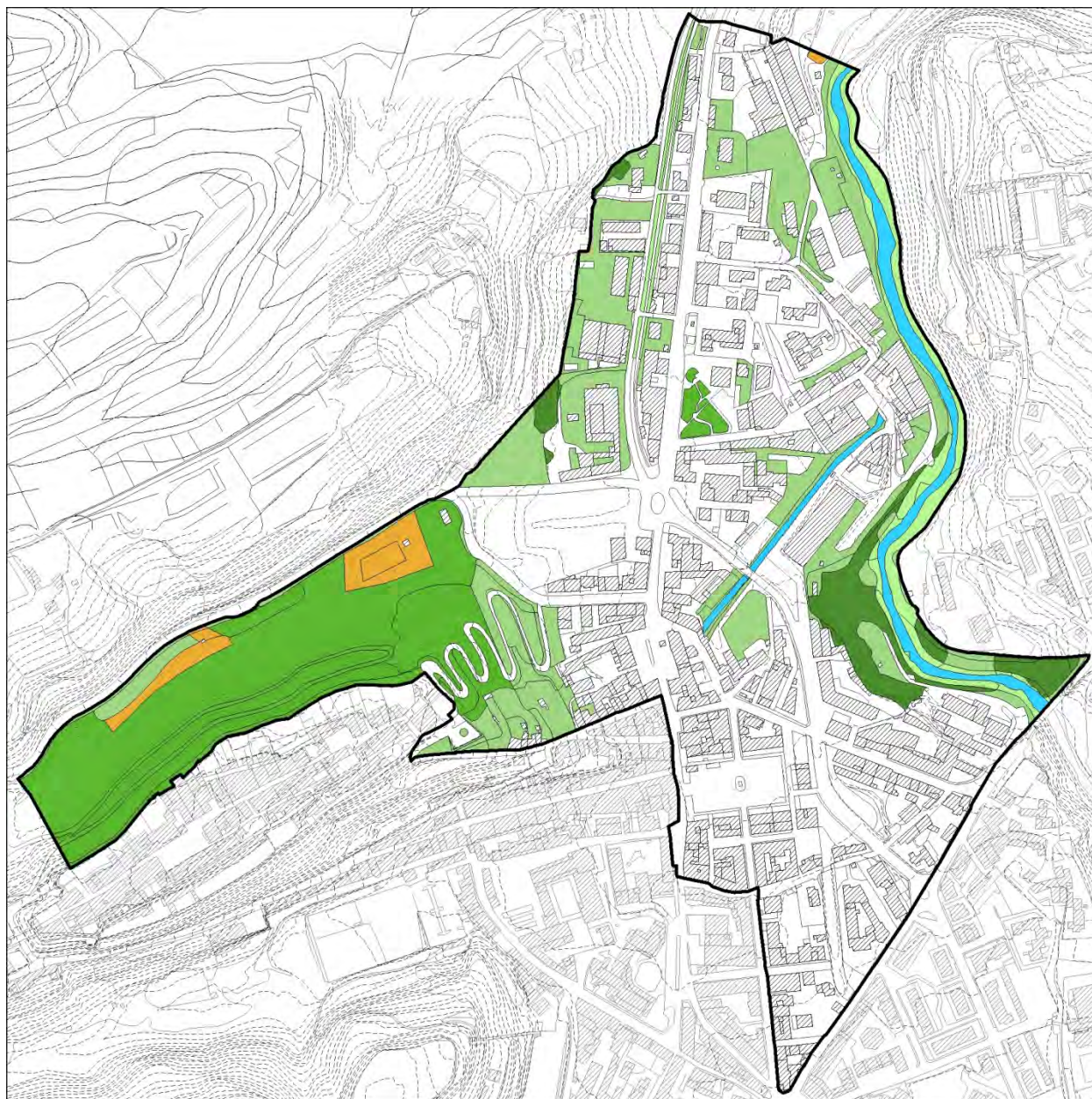


Uso suolo urbano

	Resede generica		Attrezzature culturali
	Residenziale/turistico-ricettivo		Teatro
	Produttivo		Spazio espositivo
	Industriale		Asili nido e scuole materne
	Artigianale		Scuole dell'obbligo
	Commerciale		Verde
	Commerciale all'ingrosso		Verde pubblico
	Direzionale		Verde arredo stradale
	Agricola e funzioni connesse		Orti
	Attrezzature e impianti di interesse generale		Aree boscate
	Amministrazione pubblica		Formazioni riparee
	Istituto di assistenza		Corsi d'acqua e bacini idrici
	Attrezzature tecnologiche		Aree nude / incolte
	Stazione di servizio		Rete stradale
	Stazione o scalo ferroviario		Strada locale
	Parcheggio o area di sosta		Pista ciclabile
	Chiese ed altri edifici religiosi		Pista pedonale
	Servizi sportivi e ricreativi		Ferrovia
	Impianti sportivi di quartiere		Rete di distribuzione elettrica

Fig. 24 – Dotazione di Standard e servizi realizzati o già di proprietà pubblica (Fonte: materiali reperiti presso le Amministrazioni comunali e rilievi da sopralluogo)

5. Analisi degli spazi aperti rilevanti ai fini della riqualificazione



Spazi Aperti

- Parcheggio o area di sosta
- Verde
- Verde pubblico
- Verde arredo stradale
- Orti
- Aree boscate
- Formazioni riparie
- Corsi d'acqua e bacini idrici
- Aree nude / incolte

Fig. 25 - Inquadramento dell'area con spazi pubblici e di uso pubblico nell'area (Fonte: materiali reperiti presso l'A.C. e rilievi da sopralluogo)

6. Analisi del degrado

La presenza di un patrimonio edilizio poco denso e “sparpagliato”, manifesta un impianto urbano, scarsamente organizzato, non gerarchizzato, con un sistema di servizi e di infrastrutture, quasi esclusivamente carrabili, carenti soprattutto di qualsiasi dotazione che ne palesi i caratteri di urbanità (insufficienza di parcheggi e spazi pubblici in generale, della viabilità secondaria e delle relative opere come i marciapiedi, l’illuminazione pubblica, ecc.).

L’area in oggetto non denota un degrado sociale, mentre è evidente e visibile, il degrado economico, per il numero delle attività chiuse e abbandonate, o sottoutilizzate, con prevalenza delle strutture di grandi dimensioni precedentemente destinate alla produzione.

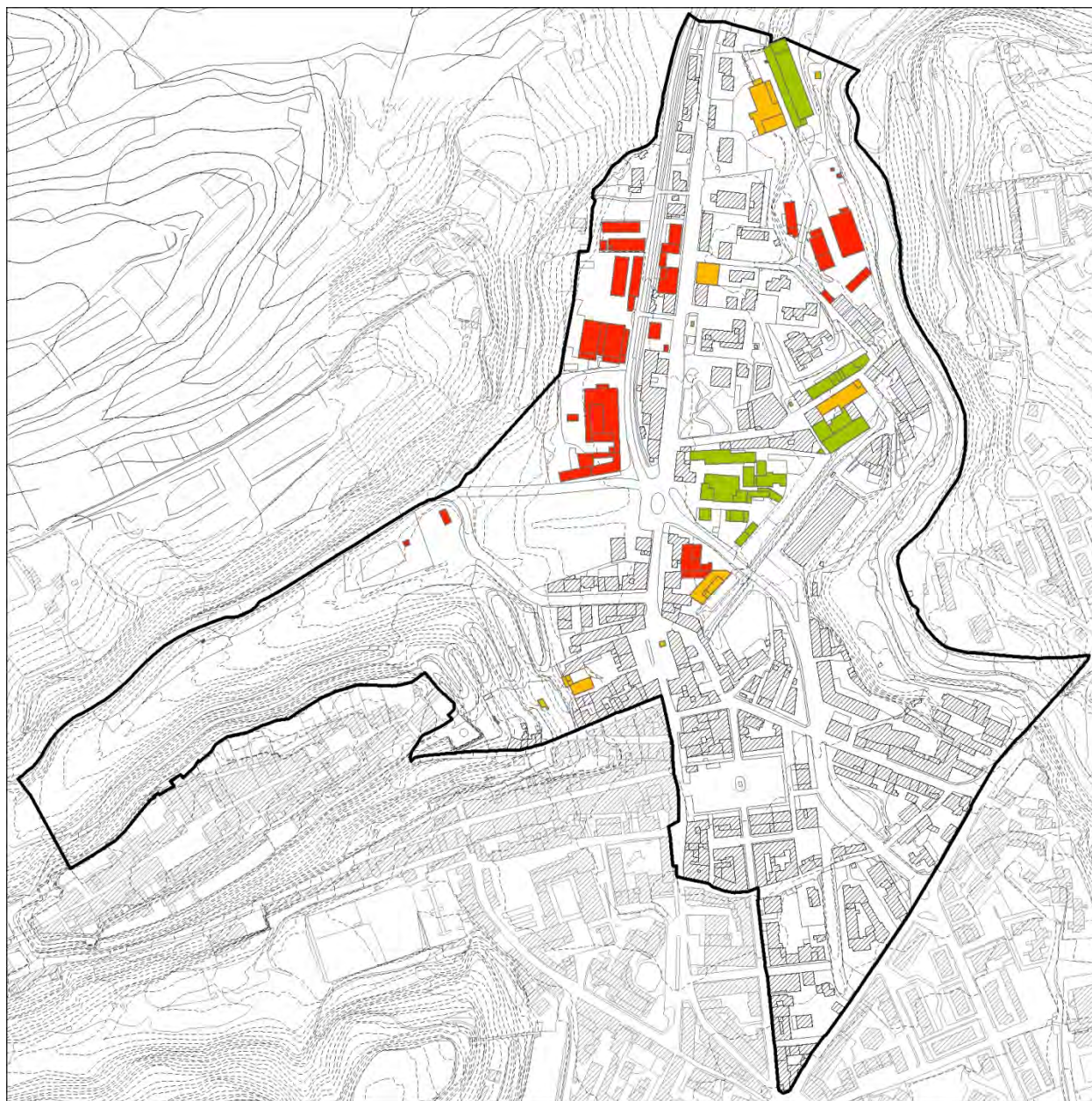
Inoltre, la presenza di nuovi interventi incompiuti nella parte più vicina al centro storico (area Fabbrichina) e di grandi fabbricati produttivi incongrui e di scarsa qualità architettonica nella golena del fiume Elsa rappresentano le maggiori criticità dell’area.

6.1 Analisi e descrizione delle condizioni di degrado presenti nell'area

(rif. Regolamento 3/R alla L.R. 1/2005)

<i>Principali categorie di degrado:</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	L'area manifesta la insufficienza di standard urbanistici e in talune aree delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto verte in stato di abbandono dal momento della dismissione delle attività nella seconda metà del secolo scorso.
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificio, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	La presenza di un patrimonio edilizio poco denso e "sparpagliato", manifesta un impianto urbano, scarsamente organizzato, non gerarchizzato, con un sistema di servizi e di infrastrutture, quasi esclusivamente carrabili, carenti soprattutto di qualsiasi dotazione che ne palesi i caratteri di urbanità (insufficienza di parcheggi e spazi pubblici in generale, della viabilità secondaria e delle relative opere come i marciapiedi, l'illuminazione pubblica, ecc.).
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	Lo stato attuale di abbandono di molti edifici manifesta un degrado igienico dato dall'esistenza di strutture non abitabili per le condizioni generali di insalubrità dei luoghi.
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	Risulta evidente il degrado economico, per il numero delle attività chiuse e abbandonate, o sottoutilizzate, con prevalenza delle strutture di grandi dimensioni precedentemente destinate alla produzione.
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	Non riscontrato

6.2 Localizzazione delle criticità e degli elementi di degrado



Degrado

- Degrado irrilevante
- Degrado modesto
- Degrado medio
- Degrado rilevante

Fig. 26 – Inquadramento fotografico dell'area del centro storico con analisi sullo stato di degrado fisico/architettonico degli edifici (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti)



Fig. 27 – Inquadramento dell'area del centro storico con analisi sullo stato di occupazione/abbandono degli edifici (Fonte: rielaborazioni dei dati raccolti)

7. Individuazione delle aree urbane in condizioni di degrado da sottoporre a interventi di rigenerazione ex L.R. n° 65/2014

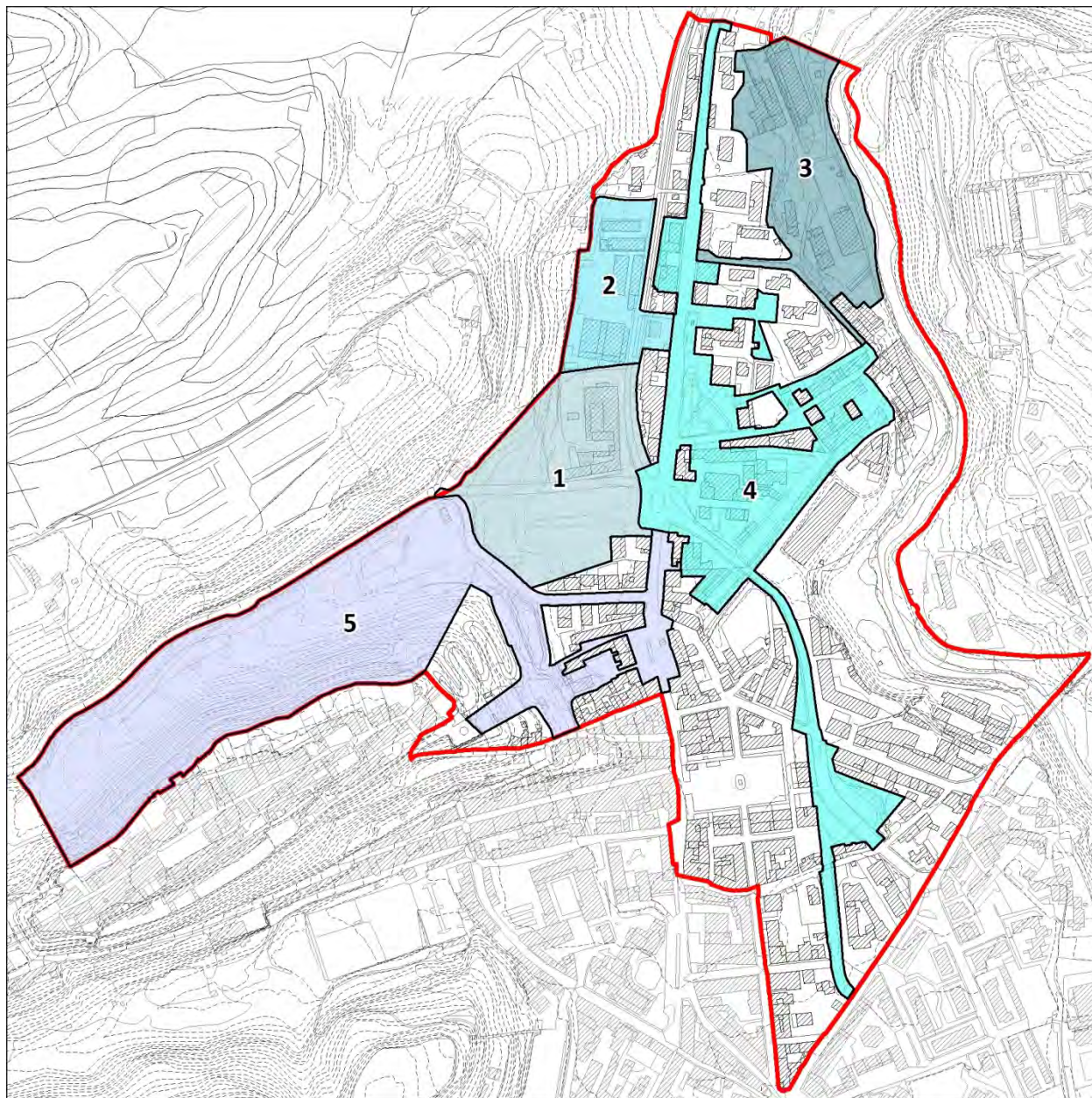


Fig. 28 – Inquadramento dell'ambito di relazione con l'individuazione delle aree di rigenerazione con la numerazione corrispondente alle schede degli atti di ricognizione di cui alla parte 2

parte II-
STRATEGIE RIQUALIFICATIVE

2. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 1 - “AREA FABBRICHINA”

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

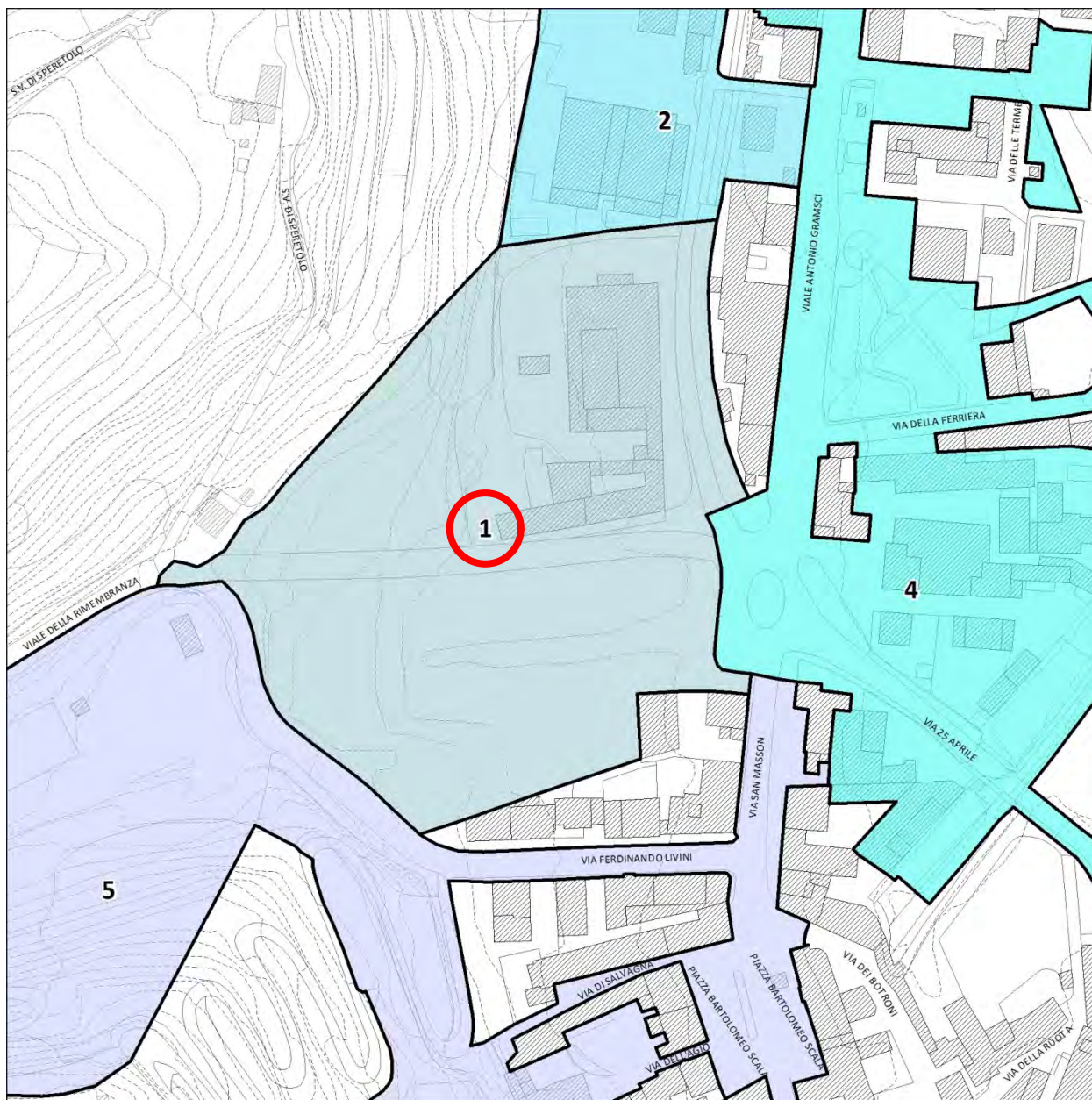


Fig. 29 – Perimetrazione dell'area di rigenerazione urbana 1

Descrizione	L'area è delimitata ad Est dalla pista ciclabile sul sedime del vecchio tracciato ferroviario Colle-Poggibonsi e ad Ovest dalla pendice del Poggino, mentre a sud dalla rotatoria di accesso all'abitato. L'area è connotata dalla presenza di edifici produttivi dismessi, tra i quali alcuni manifestano caratteristiche architettoniche di rilievo in relazione a manufatti di archeologia industriale.	
Dati rilevanti dell'area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>Superficie territoriale</i>	mq 25.013,6
	<i>Volume</i>	Totale: 17.522,70 mc
	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Totale: 3.425,8 mq
	<i>Superficie coperta</i>	Mq 2.565,1
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	m 9 / 3
Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Non presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Non presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Non presente (area ed edifici in stato di abbandono)
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente



Fig. 30 – Inquadramento del complesso edilizio

Fig. 31 – Inquadramento dal complesso edilizio

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	L'area manifesta la totale assenza di qualsiasi standard urbanistico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto verte in stato di abbandono dal momento della dismissione delle attività nella seconda metà del secolo scorso.
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	Gli edifici presentano per alcune parti gravi condizioni di fatiscenza comportanti la precarietà delle strutture da un punto di vista statico.
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	Lo stato attuale di abbandono manifesta un degrado igienico dato dall'esistenza di strutture non abitabili per le condizioni generali di insalubrità dei luoghi.
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	L'area e gli edifici sono stati dismessi da tempo.
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	Non rilevato

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- a) Recupero delle strutture storicizzate di valore e demolizione delle strutture fatiscenti e non funzionali presenti nel sedime al fine di ricomporre il tessuto urbano in cui si colloca e ripristinare i collegamenti visivi, percettivi e fisici tra l'area di rigenerazione e le aree urbane adiacenti e porta di ingresso al centro abitato.
- b) Creazione di un tessuto connettivo integrato tra servizi e verde pubblico
- c) Recupero dell'area e degli edifici con finalità pubbliche di servizio e valorizzazione dello spazio pubblico esistente relazionato alla testata di arrivo della pista ciclabile nel tratto verso Poggibonsi
- d) L'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili attraverso le premialità di cui al paragrafo 4 a seguire
- e) Miglioramento della climatizzazione ambientale dell'area attraverso una innovata gestione del verde in relazione sia alla pista ciclabile esistente che alla riconnessione con le pendici del Poggino
- f) Mantenimento dell'assetto planimetrico degli edifici storicizzati e di valore al fine di mantenere l'espressività dell'identità del luogo e le relazioni visuali con il centro storico, in ottemperanza agli artt.13.11 e 13.12 del PTCP2010.
- g) Valorizzazione delle rete della mobilità lenta in relazione al sistema del trasporto pubblico.

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente legittima per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: $\leq 55\%$ della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	13 m /3
Destinazioni ammissibili	Direzionale e servizi Attrezzature di interesse collettivo culturale	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione delle infrastrutture carrabili con particolare attenzione alla viabilità parallela alla pista ciclabile e degli standard a parcheggio e a verde	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	Riqualificazione del rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità $\geq 50\%$ Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica Riqualificazione energetica degli edifici Piantumazione di alberature autoctone al fine di ombreggiare la pista ciclabile al soleggiamento estivo e di riconnettersi al versante del Poggione	

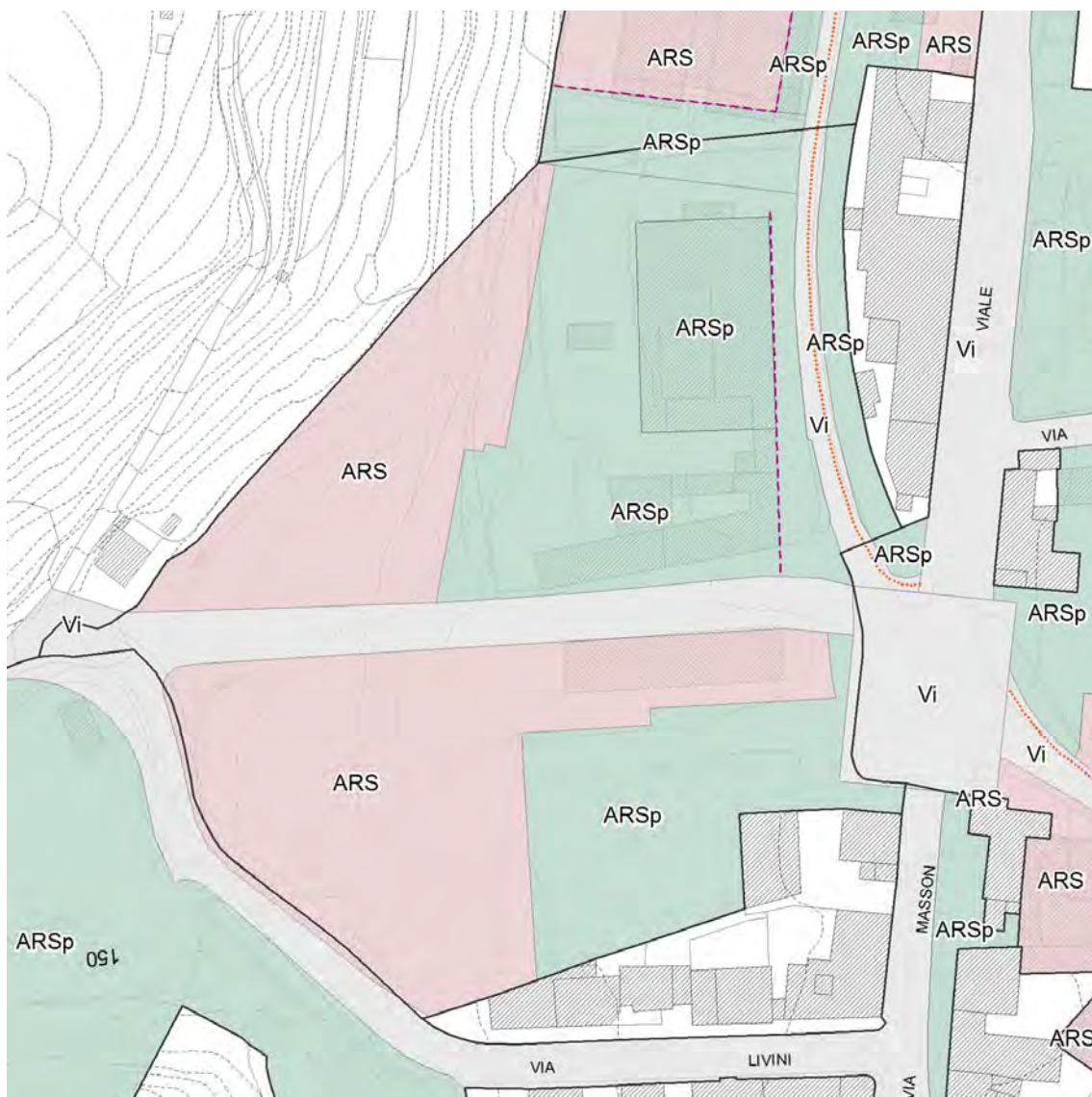


Fig. 32 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 1 – Scala 1:2.000

LEGENDA

- Allineamento fronte
- Viabilità ciclopedonale
- ARC
- ARS
- ARSp
- Vi

CODIFICA LEGENDA

Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche
 Mobilità lenta ciclabile
 ARC: area di riqualificazione delle connessioni
 ARS: area di reperimento del sedime edificatorio
 ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico
 Vi: viabilità (carrabile, pedonale)

Fig. 33 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 1



Interventi

	Nessun intervento
	Ristrutturazione edilizia conservativa
	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
	Ristrutturazione urbanistica

Fig. 34 – Categorie di intervento dell'area di rigenerazione urbana 1

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L. complessivi	< 35% della S.U.L. esistente
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alla varie destinazioni d'uso	Vedi sopra
Premialità morfologico funzionale massimo 25%	≤ 20% della S.U.L. esistente (685,16 mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 10 % della S.U.L. esistente (342,58 mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	4.453,54 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	coerente
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$3.425,8 \times 35\% = 1.199,03 \text{ mq}$ $685,1 + 342,58 = 1.027,74 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% > \sum S.U.L. \text{ premialità} - 1.199,03 \text{ mq} > 1.027,74 \text{ mq}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 2 - "VIALE GRAMSCI"

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

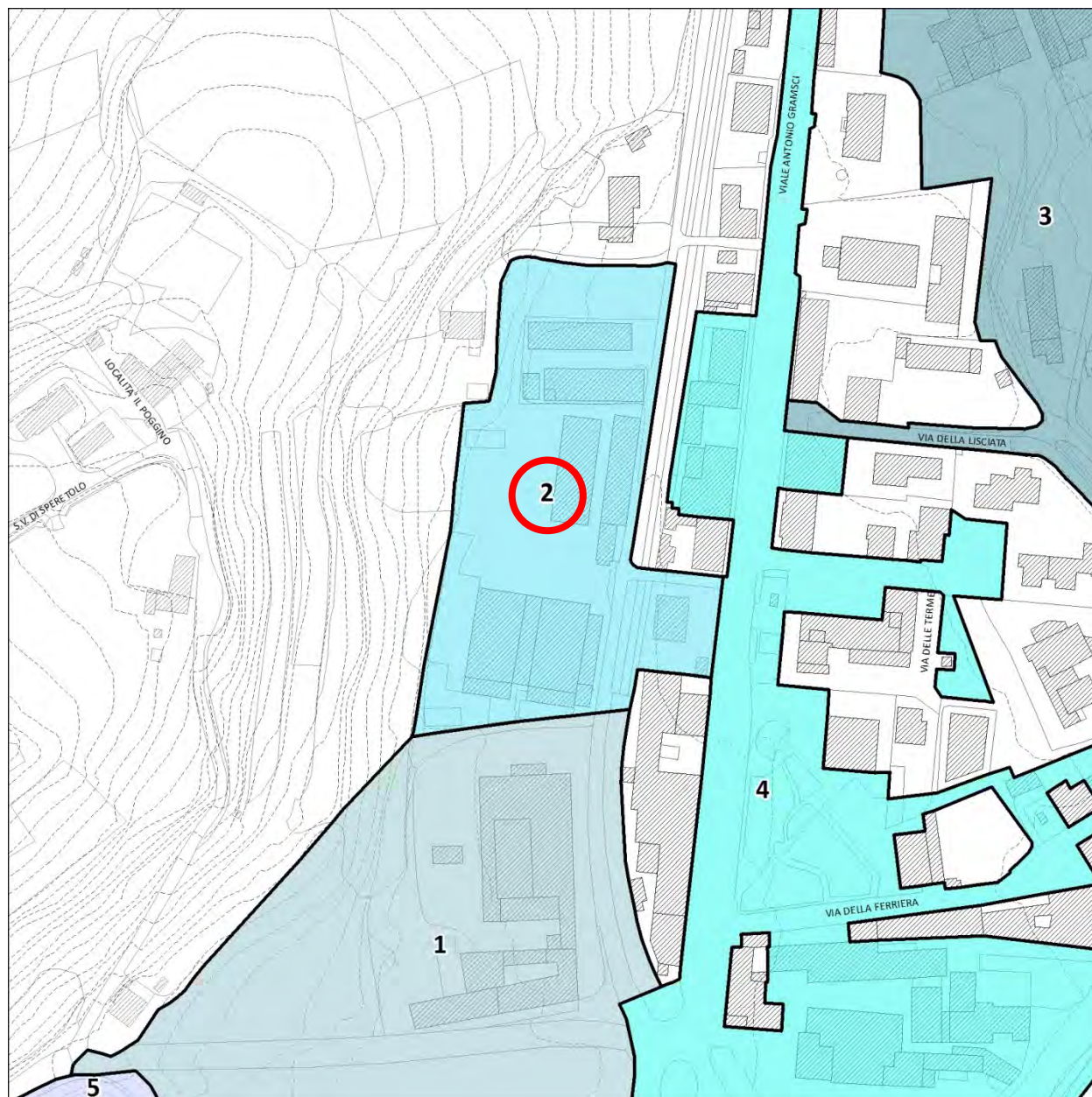


Fig. 35 – Perimetrazione dell'area di rigenerazione urbana 2

Descrizione		
Dati rilevanti dell'area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>Superficie territoriale</i>	11.003,6 mq
	<i>Volume</i>	19.400,60 mc
	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	6.466,87 mq
	<i>Superficie coperta</i>	3.126.00 mq
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	8.60 m /2.5

Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Non presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Non presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente



Fig. 36 – Inquadramento dell'area da via Gramsci



Fig. 37 – Inquadramento dell'area da via Gramsci



Fig. 38 – Inquadramento degli edifici da dalla pista ciclabile



Fig. 39 – Inquadramento degli edifici da dalla pista ciclabile

Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):

Descrizione degli elementi di degrado

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	L'area manifesta la totale assenza di qualsiasi standard urbanistico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto verte in parziale stato di abbandono dal momento della dismissione di alcune delle attività.
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificio, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	Alcuni edifici presentano per alcune parti gravi condizioni di fatiscenza comportanti la precarietà delle strutture da un punto di vista statico.
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	Lo stato attuale di parziale abbandono manifesta un degrado igienico solo per alcune strutture non abitabili per le condizioni generali di insalubrità dei luoghi.
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	Alcuni degli edifici sono stati dismessi da tempo.
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	Non rilevato

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- a) Recupero delle strutture storicizzate di valore e demolizione delle strutture fatiscenti e non funzionali presenti nel sedime al fine di ricomporre il tessuto urbano in cui si colloca e ripristinare i collegamenti visivi, percettivi e fisici tra l'area di rigenerazione e le aree urbane adiacenti e porta di ingresso al centro abitato.
- b) Creazione di un tessuto connettivo integrato tra servizi e verde pubblico
- c) Recupero dell'area e degli edifici con finalità residenziali, pubbliche di servizio e valorizzazione dello spazio pubblico esistente relazionato al tracciato della pista ciclabile nel tratto verso Poggibonsi
- d) L'intervento residenziale dovrà prevedere il 20% di edilizia residenziale sociale
- e) L'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili attraverso le premialità di cui al paragrafo 4 a seguire
- f) Miglioramento della climatizzazione ambientale dell'area attraverso una innovata gestione del verde in relazione sia alla pista ciclabile esistente che alla riconnessione con le pendici del Poggino
- h) Mantenimento dell'assetto planimetrico degli edifici storicizzati e di valore al fine di mantenere l'espressività dell'identità del luogo e le relazioni visuali con il centro storico in ottemperanza agli artt.13.11 e 13.12 del PTCP2010
- g) Valorizzazione delle rete della mobilità lenta in relazione al sistema del trasporto pubblico.

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente legittima per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: ≤ 40% della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	L'altezza massima è pari a quella dell'estradosso del cavalcavia nel punto massimo in modo da non interferire con lo skyline da questo determinato
Destinazioni ammissibili	Non è ammessa la destinazione residenziale. Non è ammessa la destinazione produttiva legata alle aziende insalubri di prima classe	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione delle infrastrutture carrabili e degli standard a parcheggio, a verde	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	Riqualificazione del rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità ≥ 50% Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica Riqualificazione energetica degli edifici Piantumazione di alberature autoctone	

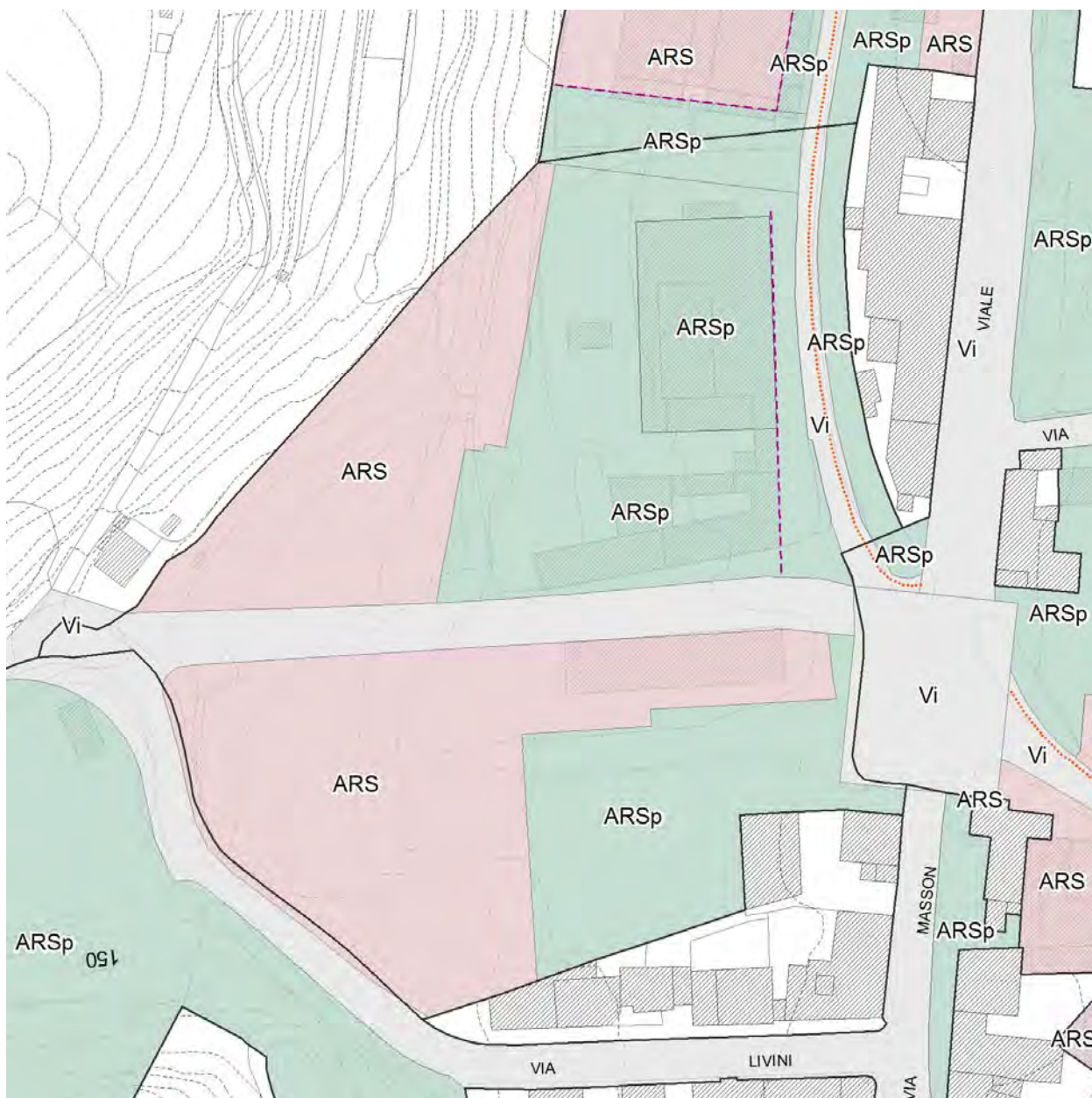


Fig. 40 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 2 – Scala 1:2.000

LEGENDA

- Allineamento fronte
- Viabilità ciclopedonale
- ARC
- ARS
- ARSp
- Vi

CODIFICA LEGENDA

Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche
 Mobilità lenta ciclabile
 ARC: area di riqualificazione delle connessioni
 ARS: area di reperimento del sedime edificatorio
 ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico
 Vi: viabilità (carrabile, pedonale)

Fig. 41 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 2



Interventi

- Nessun intervento
- Ristrutturazione edilizia conservativa
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- Ristrutturazione urbanistica

Fig. 42 – Categorie di intervento dell'area di rigenerazione urbana 2

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L. complessivi	< 35% della S.U.L. esistente
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alla varie destinazioni d'uso	Vedi sopra
Premialità morfologico funzionale massimo 25%	≤ 10% della S.U.L. esistente (672 mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 10 % della S.U.L. esistente (672 mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	8.064 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	coerente
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$6.466,87 \times 35\% = 2.263,4 \text{ mq}$ $685,1 + 342,58 = 1.027,74 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% > \sum S.U.L. \text{ premialità} - 2.263,4 \text{ mq} > 1.344 \text{ mq}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 3 - “VIA DELLA LISCIATA-FIUME ELSA”

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

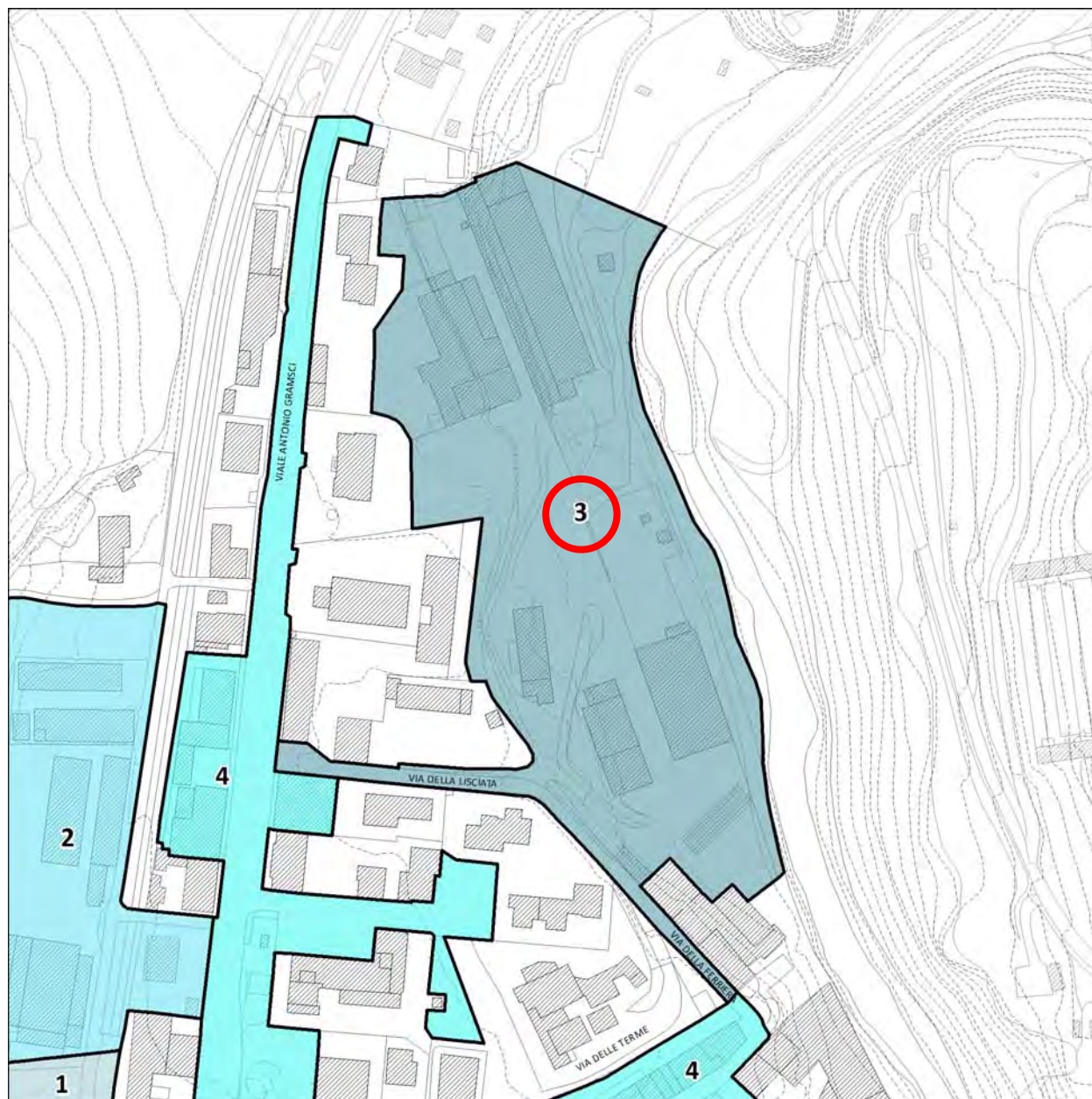


Fig. 43 – Perimetrazione dell'area di rigenerazione urbana 3

Descrizione	L'area si sviluppa sul versante che da via della Lisciata degrada verso il fiume Elsa. La prevalenza degli edifici produttivi presenti sono dismessi. Alcuni dei fabbricati presenti non rivestono alcun valore architettonico.	
Dati rilevanti dell'area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>Superficie territoriale</i>	21.000,4 mq
	<i>Volume</i>	37.136,30 mc
	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	12.378,77 mq
	<i>Superficie coperta</i>	4.903,60 mq
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	13,70 m / 4

Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Non presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente



Fig. 44 – Inquadramento dell'area da via della Lisciata



Fig. 45 – Inquadramento degli edifici sotto via della Lisciata verso il fiume



Fig. 46 – L'ambito fluviale dell'Elsa nell'area in esame



Fig. 47 – Inquadramento degli edifici nella parte a nord dell'area

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	La rete viaria è inadeguata sia da un punto di vista fisico, sia da un punto di vista distributivo e pertanto, la mancanza di organizzazione manifesta la carenza quali-quantitativa di aree a parcheggio e degli spazi pubblici in generale.
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificio, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	Non rilevato
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	Parte degli edifici presenti manifestano coperture in eternit e lo stato di abbandono manifesta i degradi indotti dal tempo.
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	La maggior parte degli edifici presenti sono dismessi anche da lungo tempo.
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	Non rilevato

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- a) Recupero delle strutture storicizzate di valore e demolizione delle strutture fatiscenti, non funzionali e prive di qualsiasi valore architettonico, presenti nel sedime al fine di ricomporre il tessuto urbano in cui si colloca e ripristinare i collegamenti visivi, percettivi e fisici tra l'area di rigenerazione, le aree urbane adiacenti e l'ambito fluviale del fiume Elsa.
- b) Creazione di un tessuto connettivo integrato tra servizi e verde pubblico funzionale alla valorizzazione del parco fluviale
- c) Recupero dell'area e degli edifici con finalità residenziali, pubbliche di servizio e valorizzazione dello spazio pubblico esistente relazionato al fiume Elsa
- d) L'intervento residenziale dovrà prevedere il 20% di edilizia residenziale sociale
- e) L'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili attraverso le premialità di cui al paragrafo 4 a seguire.
- f) Miglioramento della climatizzazione ambientale dell'area attraverso una innovata gestione del verde in relazione all'ambito fluviale in cui si colloca
- i) Mantenimento dell'assetto planimetrico degli edifici storicizzati e di valore al fine di mantenere l'espressività dell'identità del luogo e le relazioni visuali con il fiume, in ottemperanza agli artt.13.11 e 13.12 del PTCP2010.
- g) Valorizzazione delle rete della mobilità lenta in relazione al sistema del trasporto pubblico.

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente legittima per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: $\leq 40\%$ della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	14 m / 4
Destinazioni ammissibili	Industriale - artigianale Residenziale Commerciale Direzionale e servizi	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione delle infrastrutture carrabili e degli standard a parcheggio, a verde con particolare riguardo alla formazione di un'area attrezzata lungo l'Elsa	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	Rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità $\geq 50\%$ Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica Riqualificazione energetica degli edifici Riqualificazione del verde in relazione all'ambito fluviale in cui si inserisce l'intervento	



Fig. 48 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 3 – Scala 1:2.000

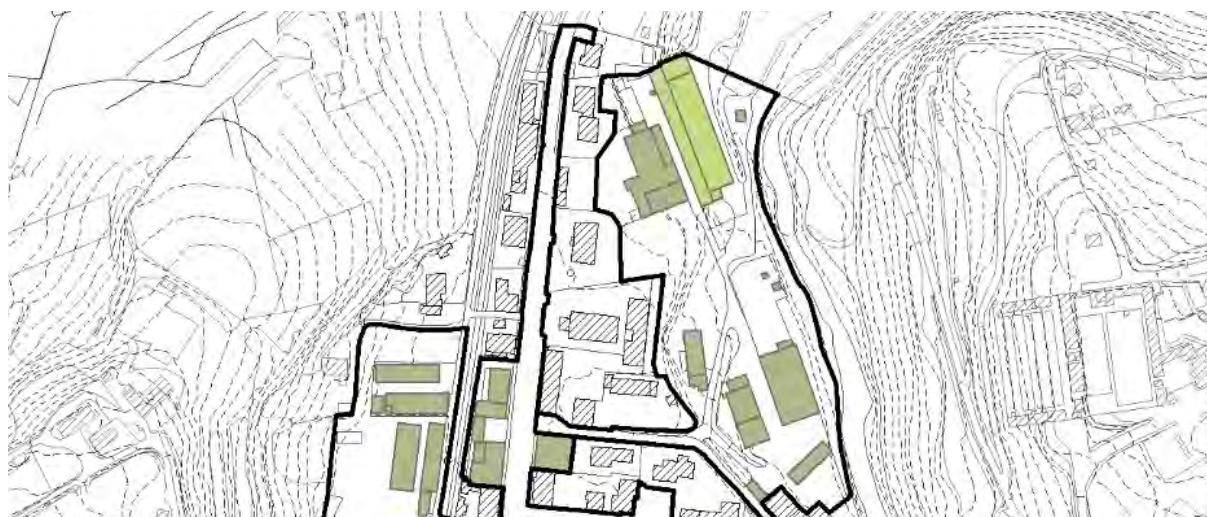
LEGENDA

- Allineamento fronte
- Viabilità ciclopedonale
- ARC
- ARS
- ARSp
- Vi

CODIFICA LEGENDA

- Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche
- Mobilità lenta ciclabile
- ARC: area di riqualificazione delle connessioni
- ARS: area di reperimento del sedime edificatorio
- ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico
- Vi: viabilità (carrabile, pedonale)

Fig. 49 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 3



Interventi

- Nessun intervento
- Ristrutturazione edilizia conservativa
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- Ristrutturazione urbanistica

Fig. 50 – Categorie di intervento dell'area di rigenerazione urbana 3

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L. complessivi	< 35% della S.U.L. esistente
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alla varie destinazioni d'uso	Vedi sopra
Premialità morfologico funzionale massimo 25%	≤ 20% della S.U.L. esistente (2.475,75 mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 10 % della S.U.L. esistente (1.237,88 mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	16.092,4 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	coerente
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$12.378,77 \times 35\% = 4.332,56 \text{ mq}$ $2.475,75 + 1.237,88 = 3.713,63 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% > \sum S.U.L. \text{ premialità} - 4.332,56 \text{ mq} > 3.713,63 \text{ mq}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- a) il cronoprogramma degli interventi;
- b) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- c) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- d) lo schema di convenzione.
- e) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) il progetto preliminare degli interventi

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 4 - “VIALE GRAMSCI-VIA 25 APRILE-VIA DELLA FERRIERA”

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado



Fig. 51 – Perimetrazione dell'area di rigenerazione urbana 4 (porzione nord)

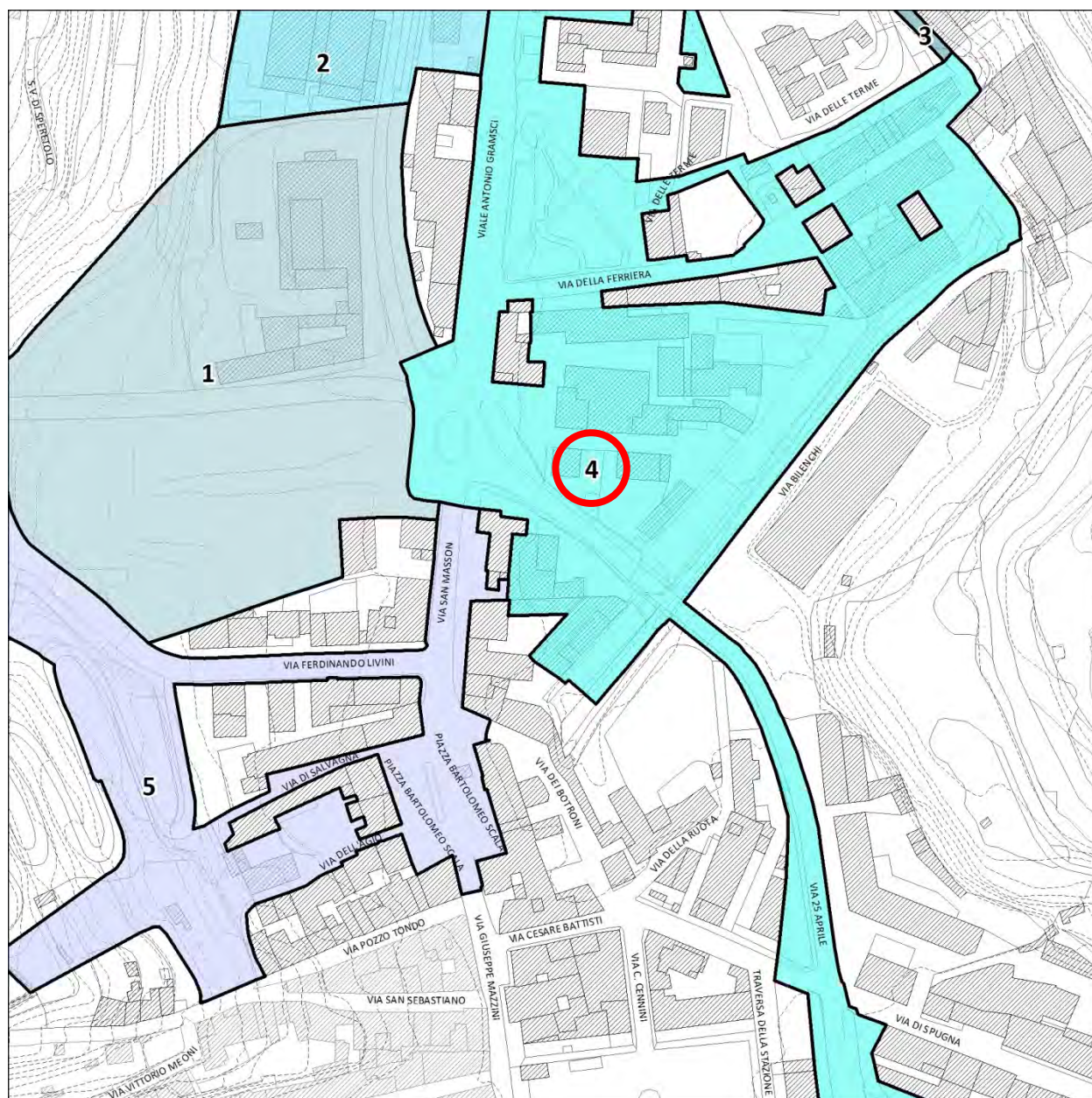


Fig. 52 – Perimetrazione dell'area di rigenerazione urbana 4 (porzione sud)

Descrizione	E' un'area ricompresa tra viale Gramsci, via della Lisciata, via delle Terme e la gora con baricentro su via della Ferriera. L'area è caratterizzata dalla presenza di ex opifici artigianali legati originariamente alla Ferriera e ai macelli in stato di abbandono o in cattivo stato di conservazione. Negli ultimi anni l'area è stata interessata da alcuni interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in disuso con una prevalente e quasi esclusiva destinazione d'uso residenziale.	
Dati rilevanti dell'area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>Superficie territoriale</i>	44.933 mq
	<i>Volume</i>	mc 46.289,7
	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	mq 13.515,8,
	<i>Superficie coperta</i>	mq 6.976,04
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	17,6 m / 6

Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente



Fig. 53 – Ex consorzio lungo Viale Gramsci



Fig. 54 – Ex fonderia lungo Viale Gramsci



Fig. 55 – Ex opifici lungo via della Ferriera



Fig. 56 – Ex opifici lungo la gora

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	La rete viaria è inadeguata sia da un punto di vista fisico, sia da un punto di vista distributivo e pertanto, la mancanza di organizzazione manifesta la carenza quali-quantitativa di aree a parcheggio e degli spazi pubblici in generale.
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	L'area è caratterizzata da diversi ex opifici dismessi, in condizioni, anche statiche, precarie
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	Rilevabile negli edifici lungo via della Ferriera per lo stato di dismissione in cui versano
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	L'area è caratterizzata da ex opifici dismessi in stato di abbandono.
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	Non rilevato

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- a) Demolizione delle strutture fatiscenti, non funzionali e prive di qualsiasi valore architettonico, presenti nell'area al fine di ricomporre il tessuto urbano in cui si colloca e ripristinare i collegamenti fisici tra l'area di rigenerazione e la parte del centro abitato verso Piazza Arnolfo con la realizzazione del ponte ciclopedonale sulla gora.
- b) Creazione di un tessuto connettivo integrato tra servizi e verde pubblico funzionale alla valorizzazione dell'area lungo via Gramsci.
- c) Recupero dell'area e degli edifici con finalità residenziali, direzionali, commerciali e pubbliche di servizio e valorizzazione dello spazio pubblico esistente relazionato all'immagine di ingresso alla città.
- d) Mantenimento dell'assetto planimetrico degli edifici storicizzati e di valore al fine di mantenere l'espressività dell'identità del luogo e le relazioni visuali con il fiume, in ottemperanza agli artt.13.11 e 13.12 del PTCP2010.
- e) L'intervento residenziale dovrà prevedere il 20% di edilizia residenziale sociale
- f) L'efficientamento energetico degli edifici e dello spazio pubblico, e l'uso integrato di fonti rinnovabili attraverso le premialità di cui al paragrafo 4 a seguire.
- g) Miglioramento della climatizzazione ambientale dell'area attraverso una innovata gestione del verde in relazione alla viabilità di via Gramsci
- h) Razionalizzazione dell'assetto planimetrico del tessuto urbano in relazione allo spazio pubblico, alle aree a parcheggio e verde.
- i) Valorizzazione del sistema integrato della mobilità in particolare in relazione al sistema della mobilità dolce dell'area della Fabbrichina.

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente legittima per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: ≤ 40% della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	18/6
Destinazioni ammissibili	Residenziale Artigianale compatibile Direzionale e servizi Commercio di vicinato	
Interventi pubblici connessi	Riqualificazione della rete della mobilità carrabile e dolce, nonché degli standard a parcheggio e a verde	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	Riqualificazione del rapporto di permeabilità dell'area: permeabilità ≥ 50% Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica Riqualificazione energetica degli edifici	



Fig. 57 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 4

LEGENDA

-  Allineamento fronte
 Viabilità ciclopedonale
 ARC
 ARS
 ARSp
 Vi

CODIFICA LEGENDA

Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche

Mobilità lenta ciclabile

ARC: area di riqualificazione delle connessioni

ARS: area di reperimento del sedime edificatorio

ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico

Vi: viabilità (carrabile, pedonale)

Fig. 58 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 4



Interventi

- Nessun intervento
- Ristrutturazione edilizia conservativa
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- Ristrutturazione urbanistica

Fig. 59 – Categorie di intervento dell'area di rigenerazione urbana 4

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L. complessivi	< 35% della S.U.L. esistente
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alla varie destinazioni d'uso	Vedi sopra
Premialità morfologico funzionale massimo 25%	≤5% della S.U.L. esistente (675,79 mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 10 % della S.U.L. esistente (1.351,58 mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	15.543,17 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	coerente
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$13.515,8 \times 35\% = 4.730,53 \text{ mq}$ $675,79 + 1.351,58 = 2.027,37 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% > \sum S.U.L. \text{ premialità} - 4.730,53 \text{ mq} > 2.027,37 \text{ mq}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- g) il cronoprogramma degli interventi;
- h) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- i) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- j) lo schema di convenzione.
- k) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- l) il progetto preliminare degli interventi

AREA DI RIGENERAZIONE URBANA 5 - “VERSANTE A VERDE LUNGO VIA DELLA RIMEMBRANZA”

1. Descrizione dell'area e delle condizioni di degrado

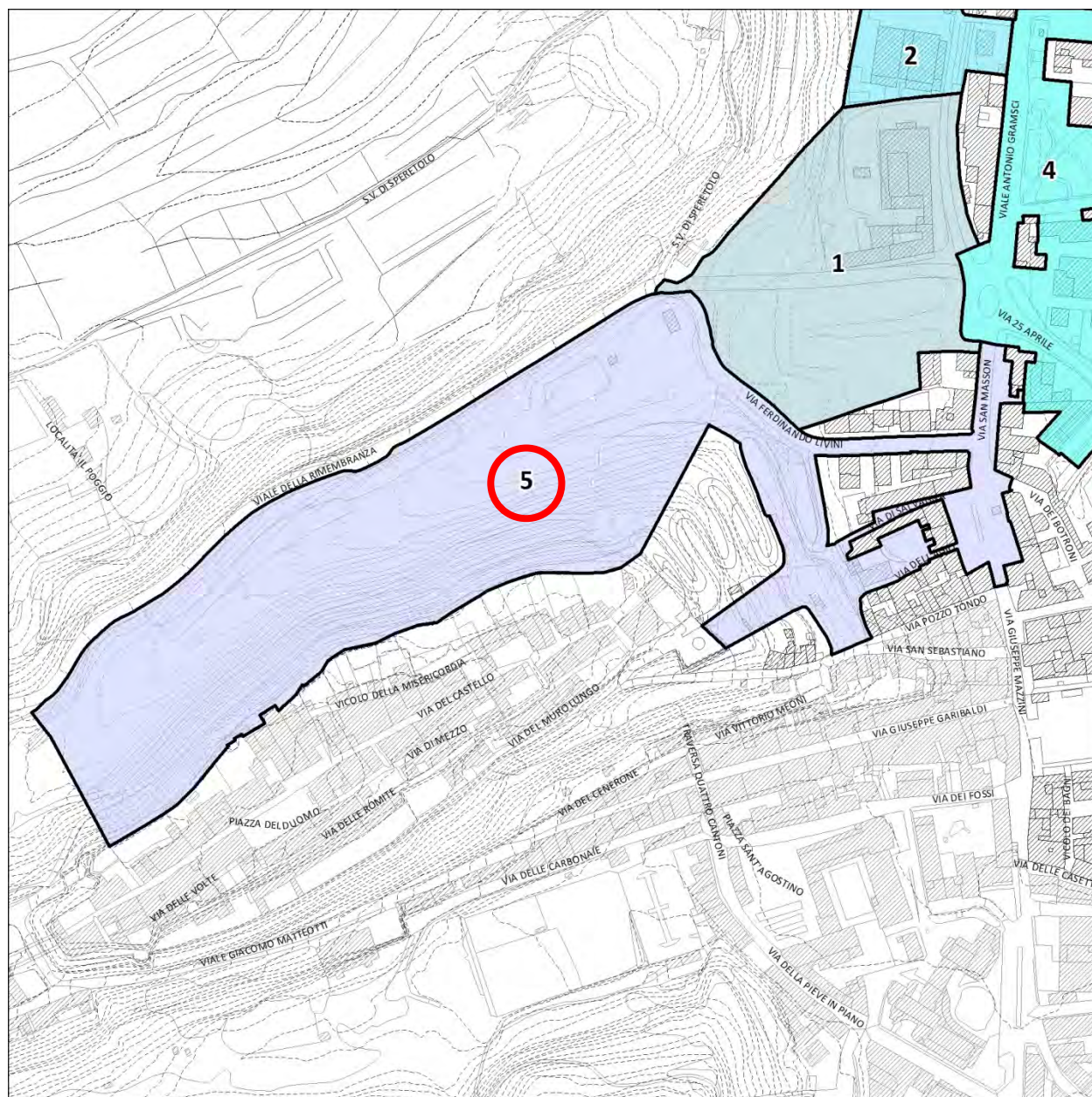


Fig. 60 – Perimetrazione dell'area di rigenerazione urbana 5

Descrizione	Area immediatamente a ridosso del centro storico e distribuita sul versante collinare che degrada verso l'area della Fabbrichina e verso piazza Arnolfo. La parte a nord è caratterizzata dal verde privato con alcuni orti, e dal verde pubblico di connessione tra i parcheggi ed il centro storico. La parte a est detta dell'Agio comprende parti a verde di natura privata e parti edificate e in parziale stato di abbandono dal dopoguerra.	
Dati rilevanti dell'area di intervento (desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>Superficie territoriale</i>	65.805,3 mq
	<i>Volume</i>	1.796,80 mc
	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	598.93 mq
	<i>Superficie coperta</i>	443,30 mq
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	8.40 m /2.5
Destinazioni d'uso presenti (desunte da dati ufficio comunale e/o da sopralluogo)	<i>Residenza</i>	Non presente
	<i>Commercio di vicinato</i>	Non presente
	<i>Direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi</i>	Presente
	<i>Commercio media struttura di vendita</i>	Non presente
	<i>Industriale – Produttivo – Artigianale</i>	Non presente
	<i>Turistico ricettivo</i>	Non presente



Fig. 61 – Inquadramento dall'alto dell'area di rigenerazione

<i>Principali categorie di degrado (art. 123 L.R. 65/15 e Regolamento 3/R 2007):</i>	<i>Descrizione degli elementi di degrado</i>
a) degrado urbanistico , per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;	La rete viaria è inadeguata sia da un punto di vista fisico, sia da un punto di vista distributivo e pertanto, la mancanza di organizzazione manifesta la carenza quali-quantitativa di aree a parcheggio e degli spazi pubblici in generale.
b) degrado fisico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;	L'area dell'Agio è connotata da edifici in condizioni statiche precarie.
c) degrado igienico , per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;	Alcuni edifici all'Agio sono abbandonati e pertanto manifestano, insieme all'area in cui ricadono in condizioni igieniche precarie
d) degrado socio-economico , per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;	Alcuni edifici sono abbandonati, mentre altri sono parzialmente utilizzati.
e) degrado geofisico , per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.	Non rilevato

2. Obiettivi di riqualificazione da conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana

In coerenza con le finalità di cui all'art. 122 ed in riferimento all'art. 125, c. 4 della L.R. 65/2014 si descrivono gli obiettivi o le eventuali discordanze attinenti l'area di rigenerazione individuata.

- j) Demolizione delle strutture fatiscenti, non funzionali e prive di qualsiasi valore architettonico, presenti nell'area al fine di ricomporre il tessuto urbano in cui si colloca e ripristinare i collegamenti fisici tra l'area di rigenerazione ed il centro storico attraverso la realizzazione del centro culturale.
- k) Creazione di un tessuto connettivo integrato tra servizi e verde pubblico funzionale alla valorizzazione dell'area a verde lungo il versante collinare che si raccorda al centro storico.
- l) Recupero dell'area e degli edifici con finalità pubbliche di servizio e valorizzazione dello spazio pubblico esistente relazionato al centro storico e l'ambito urbano a ridosso di Piazza Arnolfo.
- m) L'efficientamento energetico degli edifici e dello spazio pubblico, e l'uso integrato di fonti rinnovabili attraverso le premialità di cui al paragrafo 4 a seguire.
- n) Miglioramento della climatizzazione ambientale dell'area attraverso una innovata gestione del verde in relazione al versante collinare in cui si colloca
- o) Raccordo con l'assetto planimetrico del tessuto urbano storicizzato in relazione fisica e visiva con il centro storico nel rispetto di quanto disposto agli artt.13.11 e 13.12 del PTCP2010.
- p) Mantenimento dell'assetto planimetrico degli edifici storicizzati e di valore al fine di mantenere l'espressività dell'identità del luogo e le relazioni visuali con il fiume,
- q) Valorizzazione dei collegamenti pedonali tra il centro storico e la città bassa in relazione ai parcheggi pubblici esistenti e di progetto e al sistema della mobilità dolce dell'area della Fabbrichina.

3. Parametri da rispettare nella progettazione degli interventi

Dati rilevanti di progetto (a partire dai dati sull'esistente desunti da C.T.R. 2K e da sopralluogo)	<i>S.U.L. – Superficie Utile Lorda</i>	Pari all'esistente legittima per interventi fino alla sostituzione edilizia ed incrementati per interventi di ristrutturazione urbanistica come dettagliato al paragrafo 4 a seguire
	<i>Rapporto di copertura</i>	In caso di ristrutturazione urbanistica: ≤ 20% della sup. territoriale
	<i>H max / n. medio piani fuori terra</i>	8/2
Destinazioni ammissibili	Attrezzature di interesse collettivo: centro culturale	
Interventi pubblici connessi	Realizzazione del parcheggio pubblico sotto al centro culturale e realizzazione del collegamento pedonale con il centro storico	
Interventi di efficientamento energetico (non vincolante) e qualificazione ambientale	Riqualificazione energetica dell'illuminazione pubblica Riqualificazione energetica degli edifici	

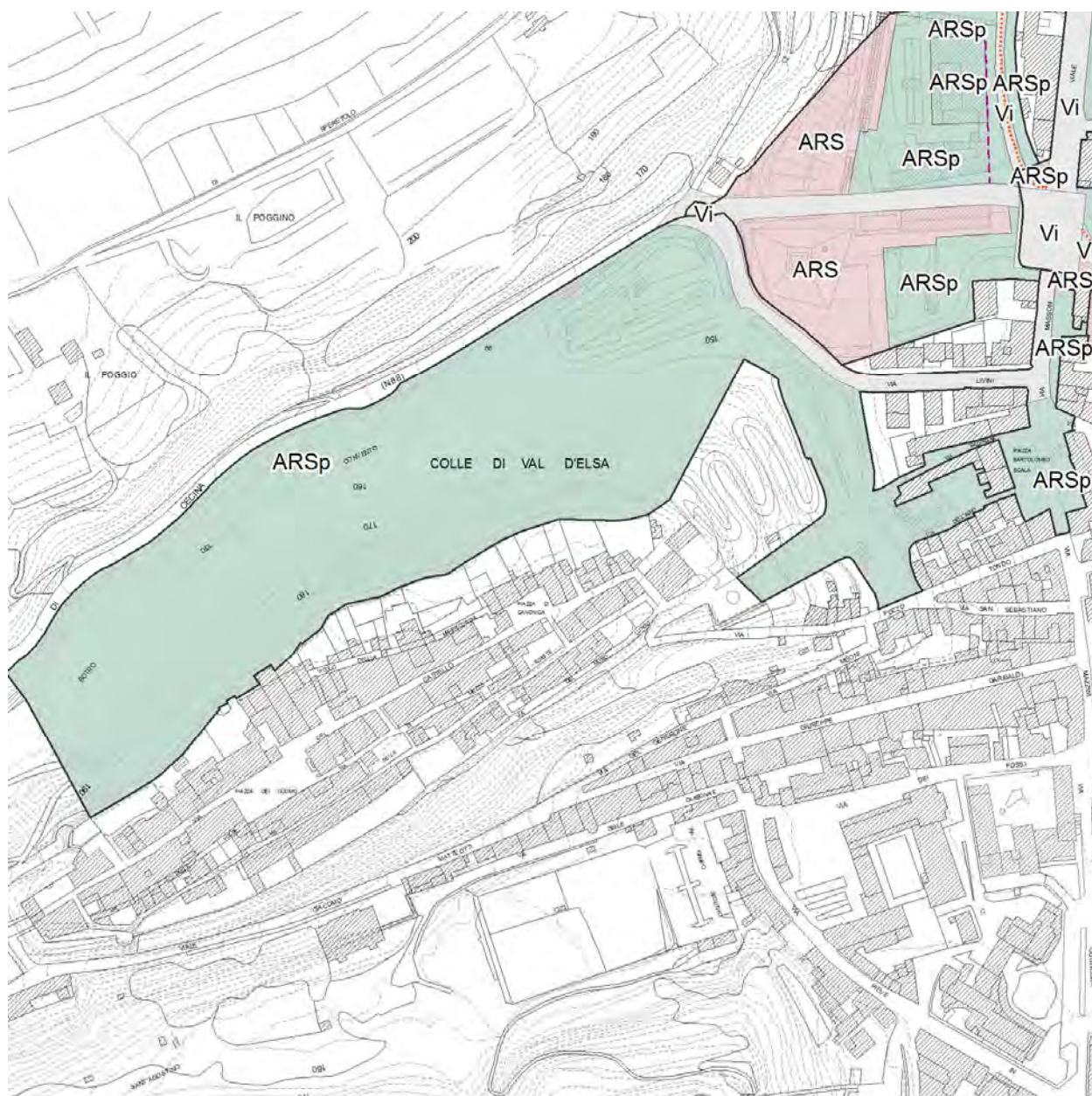


Fig. 62 – Schema di progetto dell'area di rigenerazione 5

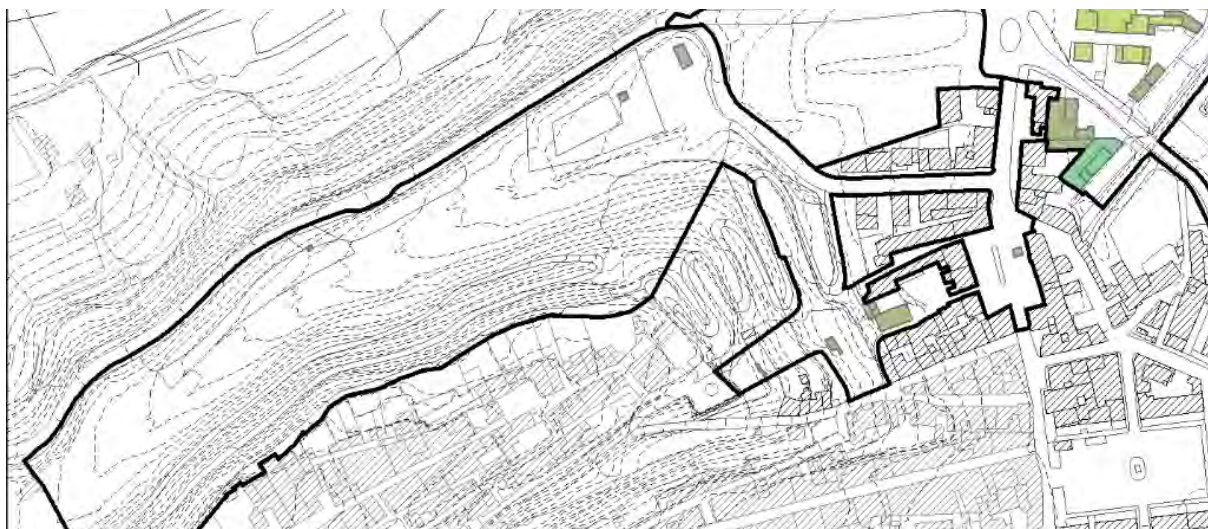
LEGENDA

- Allineamento fronte
- Viabilità ciclopedonale
- ARC
- ARS
- ARSp
- Vi

CODIFICA LEGENDA

Principali allineamenti rispetto a strade e piazze pubbliche
 Mobilità lenta ciclabile
 ARC: area di riqualificazione delle connessioni
 ARS: area di reperimento del sedime edificatorio
 ARSp: area di reperimento per lo spazio pubblico
 Vi: viabilità (carrabile, pedonale)

Fig. 63 – Legenda dello schema di progetto dell'area di rigenerazione 5



Interventi

- Nessun intervento
- Ristrutturazione edilizia conservativa
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- Ristrutturazione urbanistica

Fig. 64 – Categorie di intervento dell'area di rigenerazione urbana 5

4. Incrementi e premialità

Incrementi di S.U.L. complessivi	< 35% della S.U.L. esistente
Incrementi di S.U.L. per singole unità o complessi edilizi volumetrici in relazione alla varie destinazioni d'uso	Vedi sopra
Premialità morfologico funzionale massimo 25%	≤ 25% della S.U.L. esistente (149,73 mq circa)
Premialità per efficientamento energetico e ambientale	≤ 10 % della S.U.L. esistente (59,89 mq circa)
S.U.L. totale massima di progetto corrispondente	808,55 mq circa
Dimostrazione della coerenza con il prelievo % sul dimensionamento del P.S. per destinazioni e per U.T.O.E.	coerente
Dimostrazione di essere nei limiti dell'incremento massimo pari al 35% della S.U.L. esistente	$598,93 \times 35\% = 209,62 \text{ mq}$ $149,73 + 59,89 = 209,62 \text{ mq}$ $S.U.L. \times 35\% > \sum S.U.L. \text{ premialità} - 209,62 \text{mq} > 209,62 \text{ mq}$

5. Elaborati da presentare per il piano di intervento

Verifica di coerenza con la scheda di ricognizione.

Elaborati:

- m) il cronoprogramma degli interventi;
- n) l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- o) l'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima;
- p) lo schema di convenzione.
- q) lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- r) il progetto preliminare degli interventi



Comune di Colle di Val d'Elsa

APPENDICE ALLA SCHEDA PER LE AREE URBANE IN CONDIZIONI DI DEGRADO DA SOTTOPORRE AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE

aggiornato a seguito del recepimento dei contributi pervenuti
ai sensi dell'art.125 co.2 della LR65/2014 smi.

febbraio 2017

Servizio Gestione del Territorio- Arch. Rita Lucci

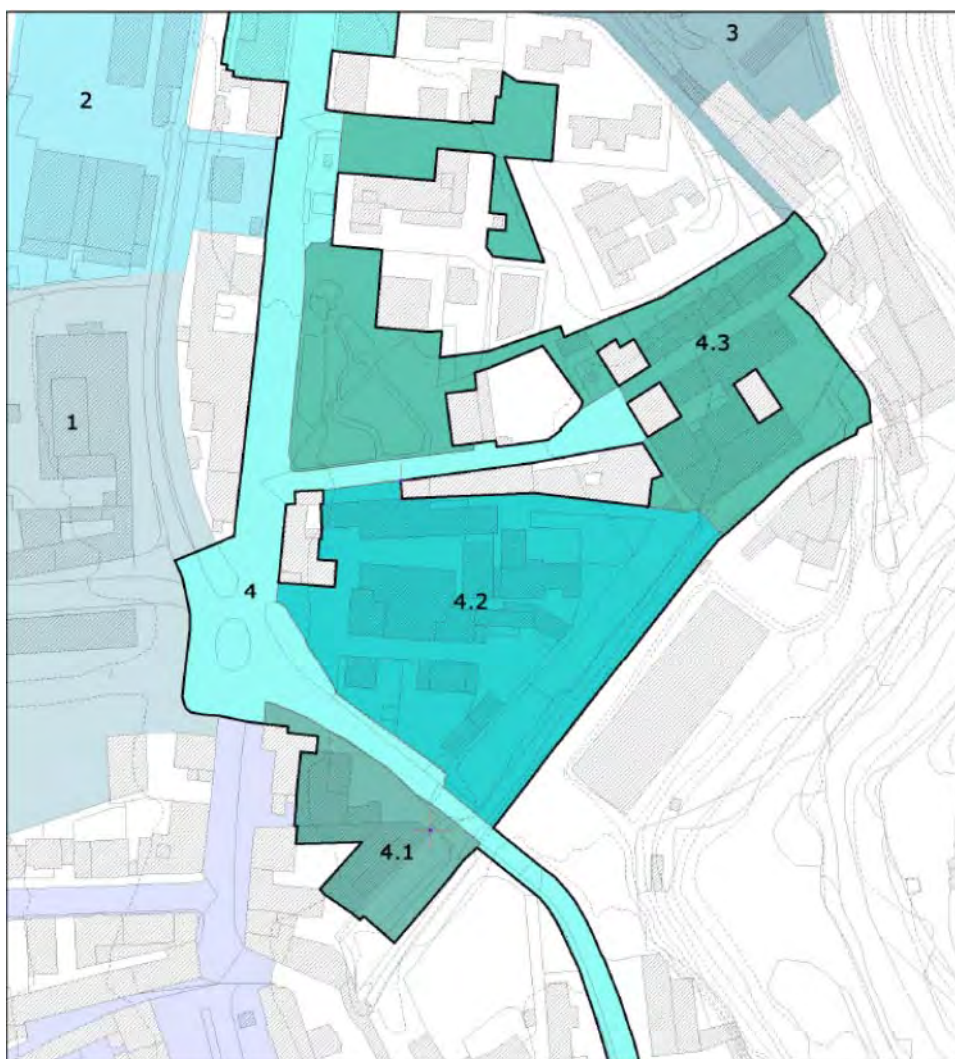
1. SULLA LEGITTIMITÀ DEI FABBRICATI OGGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

In relazione a quanto disposto dall'art.5, comma 10, d.l. 70/2011 e dell'art. 122, comma 3, l.r. 65/2014, poichè gli interventi di rigenerazione urbana non possono concernere edifici o manufatti carenti di titolo abilitativo, ovvero eseguiti con variazioni essenziali o totale difformità, per i quali non sia stato rilasciato il titolo in sanatoria, si specifica che sarà onere del proponente il piano di intervento attestare la piena legittimità degli immobili interessati dal piano di intervento.

2. SUB PERIMETRAZIONI RELATIVE ALL'AREA DI RIGENERAZIONE URBANA N.4

Vista la natura assai composta ed estesa dell'area n.4, in considerazione della notevolissima frammentazione proprietaria, si indicano di seguito delle "sotto-aree" per le quali, gli aventi titolo a norma dell'art.126, co.2 della LR 65/2014, possono presentare dei singoli Progetti di Intervento. I perimetri rappresentati sono indicativi.

Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del Piano di Intervento, avvallare tale delimitazione, allo scopo di incentivare il più possibile l'avvio di progetti riqualificativi.



Perimetrazione subaree dell'area di rigenerazione urbana 4 (schema localizzativo fuori scala)