



Comune di Poggibonsi
Provincia di Siena

Piano regolatore generale
REGOLAMENTO URBANISTICO



R e l a z i o n e



Comune di Poggibonsi
Provincia di Siena

Piano regolatore generale
REGOLAMENTO URBANISTICO

R e l a z i o n e

Sindaco del Comune
e Assessore all'urbanistica
Luca Rugi

Progettisti

Arch. Etra Occhialini
Arch. Marco Vidotto

con

Arch. Milena Caradonna
Arch. Michele Lodola
Arch. Ann Schepens

Comune di Poggibonsi
Settore Gestione del Territorio

Arch. Adriano Bartoli
Geom. Marco Martini
P.I. Pietro Bucciarelli

“Questo paesaggio per farsi riconoscere non ha bisogno di agghindarsi di colori: gli basta il disegno, come in una incisione a bianco e nero, per esser lui. Per goderlo, bisogna venirci in inverno, quando i filari segnano sulle piagge grige il bruno ordito dei campi e le nere strie di cipressi si stagliano come bulinate sulle rughe dei colli o sulla cinerea aridezza degli ulivi; tutt'al più ai primi barlumi di primavera, verso marzo, quando sui rametti invernali non ci sono ancora foglie spiegate e soltanto sulle loro cime la luce comincia a rapprendersi in un presagio di biondo gemmante, che tra un mese appena sarà diventato verde fondo. Allora, sul nudo rilievo del terreno si posson seguire quasi sopra un plastico le giravolte delle strade maestre, e veder come agilmente svoltano i ruscelli, con quel loro corteggio di pioppi che paiono pennellini allineati, dietro le quinte delle colline: in cima alle quali si affacciano case coloniche estrose al par di castelli incantati.”

Piero Calamandrei, *Inventario della casa di campagna*¹

L'incarico per il nuovo Piano Regolatore di Poggibonsi è stato la conseguenza, quasi naturale, del Progetto Guida elaborato nel 1992, e che doveva affrontare diversi temi con un diverso grado di urgenza. In particolare l'attenzione era stata concentrata sul sistema dei borghi collinari, nei quali l'Amministrazione Comunale aveva sospeso ogni richiesta di nuova edificazione, in attesa della definizione di nuovi strumenti di intervento.

Il Progetto Guida era partito come una ricerca sul territorio, per capire quali fossero le sue caratteristiche, quali le sue intrinseche coerenze, quali i nodi da risolvere per una sua complessiva riqualificazione. Si era guardato al territorio non come 'esterno' del sistema dei centri urbani, ma come universo che li conteneva, insieme a tutti gli altri sistemi - i crinali, i boschi, i corsi d'acqua, i borghi agricoli, le infrastrutture che lo innervano - e che doveva indirizzare sia la salvaguardia delle sue parti più preziose e a rischio per disattenzione o incomprendimento del loro valore; sia lo sviluppo, fondamentale perché non venisse depauperato per mancanza di attività.

Il Progetto Guida avrebbe dovuto dare le linee di indirizzo non tanto per le revisioni degli strumenti urbanistici - che parevano ancora validi - ma per un loro adeguamento, a fronte dei cambiamenti avvenuti nella realtà economica, sociale e culturale di Poggibonsi.

Il passaggio dal Progetto Guida, come si diceva, è parso un passaggio quasi naturale, dal momento che la nuova Legge Urbanistica della Regione Toscana (Norme per il governo del territorio, L.r. n. 5 del 16 gennaio 1995) aveva mosso il suo percorso proprio dagli assunti che erano stati alla base del Progetto Guida.

La nuova legge regionale si è presentata inoltre come occasione di sperimentazione di un nuovo approccio alla pianificazione e di ricerca di nuovi metodi di rappresentazione dei suoi strumenti.

Ma soprattutto la novità della nuova legge risiede nell'aver messo a fuoco un tema fondamentale, e cioè che il territorio deve essere il punto di riferimento per l'organizzazione spaziale complessiva e che è necessario riportarvi l'attenzione, e ribadire che il territorio è il tutto che



contiene la campagna, i fiumi, le città, le periferie, i borghi rurali, le infrastrutture, ecc., ognuno dei quali è un elemento diverso di un medesimo universo. Questo universo è il risultato di secoli di lavoro da parte del genere umano, che ha sempre - almeno fino all'epoca recente - obbedito alle leggi intrinseche della natura nel dare forma al territorio in cui aveva scelto di vivere. Il territorio è dunque un bene comune, e ogni intervento inaccorto o decisamente sbagliato produce uno squilibrio che va a svantaggio di tutti: di situazioni di squilibrio se ne registrano molti, da quando l'attenzione all'agire in modo compatibile con l'ambiente è venuta a mancare.

Noi abbiamo il dovere verso le generazioni future di non sperperare più questo patrimonio, ma anzi di riscoprirlo, recuperarlo e svilupparlo in modo 'sostenibile'.

Per quanto riguarda la 'sostenibilità', in un rapporto della Commissione mondiale per l'ambiente e lo sviluppo dell'ONU, viene definito "sviluppo sostenibile uno sviluppo che soddisfi i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri". Molto appropriatamente, è stato proposto di sostituire i termini 'senza compromettere' con 'migliorando': "In primo luogo perché ogni civiltà ha aggiunto qualcosa a quelle che l'hanno preceduta, e quindi anche noi dobbiamo rendere **più qualità** di quanta ne abbiamo ricevuta. In secondo luogo perché la condizione delle nostre città, e il trend della trasformazione che su di esse opera, è tale da indurci a operare con energia e con tempestività in modo assolutamente controtendenza per evitare che dalla città scompaia ogni residua qualità ed essa si riduca a un mero agglomerato di oggetti e di persone. L'obiettivo insomma che dobbiamo proporci è allora quello di costruire una città (e un territorio) **sostenibili**, tali cioè da soddisfare i bisogni del presente accrescendo la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri".²

Si è dunque proceduto a trasferire quanto prodotto dal Progetto Guida nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale, e da questo sono state tratte le regole per la pianificazione del territorio.

Il nuovo Piano non interpreta il territorio come semplice sommatoria degli elementi che lo costituiscono - i crinali, i boschi, i corsi d'acqua, i borghi agricoli, il patrimonio storico-culturale - ma come un insieme organico in cui tutti questi elementi, stratificandosi nel tempo, hanno generato la specificità del territorio di Poggibonsi.

Dalla lettura del territorio di Poggibonsi sono emerse due realtà distinte e interrelate, che sono state chiamate **sistema collinare** e **sistema di fondovalle**; di fatto il sistema collinare è sostanzialmente integro, mentre il sistema di fondovalle è in più parti compromesso dagli insediamenti umani e dalle nuove infrastrutture. Ciascuno dei due sistemi è omogeneo e coerente nelle sue diverse parti: una ulteriore suddivisione in **sub-sistemi** non è altro che una analisi più approfondita dei due sistemi e delle loro regole. I limiti dei sistemi e dei sub-sistemi sono dati dai segni - crinali, limiti delle aree boscate, filari di alberi, strade poderali, fossi, argini, ecc - che descrivono la morfologia di un luogo, e che sono immediatamente percepibili. Questi limiti rappresentano le **invarianti**, punti fermi in un tessuto più flessibile: fermi, ma non rigidi, perché determinano l'origine e la natura del limite, anche se in se stessi sono suscettibili di cambiamento. Anche le Unità Territoriali Omogenee Elementari (U.T.O.E.) sono state individuate approfondendo la lettura dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali, tenendo conto, oltre agli aspetti morfologici, anche della presenza delle infrastrutture, dei centri urbani e delle aree industriali, caratterizzati da regole e forme insediative differenti, in cui il potenziale di sviluppo e i modi della riqualificazione dovranno assumere caratteristiche a loro volta differenti.



Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico individua una serie di scelte che fanno parte delle previsioni del Piano Strutturale e le rende operative dal punto di vista normativo; ma non necessariamente tutte le previsioni del Piano Strutturale devono essere incluse nel Regolamento Urbanistico. In questo caso si è scelto di affrontare innanzitutto quegli argomenti che da una parte hanno la possibilità concreta di essere sviluppati e realizzati in tempi brevi, dall'altra rispondono a esigenze reali. Una parte delle previsioni del Piano Strutturale non sono state ritenute sufficientemente 'mature', né particolarmente urgenti, e si è quindi scelto di rimandarle a una fase successiva. Resta comunque da chiarire che, rispetto alle previsioni del Piano Strutturale, non è stata utilizzata tutta la volumetria ammissibile, considerata come un limite che non deve essere superato; se ne è prevista la realizzazione di una parte; quella restante rappresenta una riserva per interventi futuri, senza che questo comporti una modifica del Piano Strutturale.

Nel Regolamento Urbanistico, delle sedici U.T.O.E. individuate dal Piano Strutturale, sei sono state trattate come centri urbani, con cartografia in scala 1:2000:

- Poggibonsi - Capoluogo: U.T.O.E. 8.1 Valle del Foci, 10.1 Poggibonsi centro urbano, 10.2 Drove
- Bellavista: U.T.O.E. 4.1 Bellavista
- Staggia: U.T.O.E. 4.2 Staggia

Le altre dieci U.T.O.E. si riferiscono al territorio 'aperto', la cui destinazione è prevalentemente agricola, e la cui rappresentazione cartografica è in scala 1:10.000.

In questa tavola sono riportati tutti i vincoli sovraordinati e le invarianti fissate dal Piano Strutturale, entrambi prescrittivi ai fini del Regolamento Urbanistico. Essi sono:

- i crinali
- le zone boscate
- i tracciati viari storici
- le zone a forte pendenza (oltre il 25% di dislivello)
- i corsi d'acqua e i loro ambiti
- i tracciati ferroviari e i loro ambiti
- gli edifici e i manufatti di interesse storico e artistico o di pregio
- i servizi di livello comunale e sovracomunale
- la viabilità principale e parte di quella secondaria
- i parchi
- i distributori di carburante
- le cave
- i vincoli cimiteriali
- le aree di protezione idraulica
- la rete di approvvigionamento idrico
- le linee elettriche

L'insieme delle invarianti e dei vincoli presentano il quadro completo dell'assetto del territorio e delle regole che lo governano. Nelle Norme di Attuazione si trovano le prescrizioni relative a ciascun argomento. L'articolazione del sistema dei parchi fluviali, che coincidono e in parte estendono i limiti degli ambiti dei corsi d'acqua principali, sono la spina dorsale di un sistema ambientale protetto, che dovrebbe costituire una rete di protezione del territorio nel suo insieme, attraverso il mantenimento e il rafforzamento delle sue vocazioni naturali, l'abbattimento degli agenti inquinanti e la difesa del suolo.

Per tutto il territorio extraurbano è stato adottato un impianto normativo unitario, teso al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, che è stato puntualmente rilevato e schedato come supporto alle regole di pianificazione. Di tutti gli edifici, borghi, nuclei rurali, singoli edifici, è stata predisposta una scheda che ne descrive le caratteristiche architettoniche, tipologiche e ambientali, in



modo tale da poterle raggruppare in gruppi omogenei per i quali le norme descrivono le possibilità di intervento.

L'obiettivo è quello di proteggere e allo stesso tempo sviluppare il patrimonio esistente, costituito da una 'costellazione' di elementi di pregio diffusi nel territorio, il cui valore è dato sia dalla loro qualità intrinseca, sia dalla unitarietà - nella sua grande varietà - del paesaggio cui appartengono, sia infine al potenziale che hanno come presidi sul territorio e occasioni di nuove attività.

I centri urbani

Nei centri urbani, si possono distinguere cinque tipi di tessuto costruito:

- i centri storici
- il tessuto residenziale consolidato
- le zone di espansione
- le aree miste
- le zone industriali

Come nel territorio aperto, i principali obiettivi per la riqualificazione e lo sviluppo dei centri urbani sono quelli contenuti nel Piano Strutturale e possono essere riassunti come segue.

In accordo con la nuova legge regionale e con il Piano Strutturale del Comune di Poggibonsi, la maggior parte dei nuovi insediamenti sono localizzati all'interno del perimetro dei centri urbani; si tratta per lo più del recupero del patrimonio edilizio esistente, di quelle aree miste che hanno ormai o perso la loro funzione produttiva, o si trovano comunque in un contesto urbano in cui la loro presenza genera incoerenza.

La riqualificazione dei centri urbani - anche nelle loro parti destinate ad attività produttive - avviene con il supporto di norme che indicano gli interventi sia sui singoli edifici, sia con la riorganizzazione complessiva degli agglomerati urbani - isolati, quartieri, ecc. - secondo una normativa semplice e quindi efficace. (Per 'semplice' si intende

una normativa chiara, la cui interpretazione è immediata e la sua applicazione agevole.)

Oltre alla riqualificazione del tessuto edificato, e contemporaneamente ad essa, è necessario provvedere alla riorganizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici, della viabilità e delle infrastrutture, attraverso interventi puntuali e diffusi, che da una parte integrino l'organizzazione attuale, e dall'altra concorrano a incrementare la qualità complessiva della città.

Il Centro storico

Il centro storico rappresenta, al pari del territorio aperto, il luogo in cui i caratteri di omogeneità architettonica e i valori storico-culturali si sono preservati in modo più evidente. La singolarità di questa situazione risulta evidente se confrontata con le aree residenziali o miste immediatamente circostanti, nonostante i numerosi casi di completamento e di sostituzione avvenuti nel dopoguerra.

L'obiettivo è quindi di conservarne le caratteristiche e di riaffermarne la vocazione a ospitare residenza, attrezzature pubbliche, attività commerciali e spazi pubblici; per questa ragione si è scelto di riproporre in parte le attente e precise indicazioni espresse dal precedente strumento urbanistico, con interventi di conservazione, recupero e riqualificazione e con interventi di ristrutturazione nelle situazioni chiaramente dissonanti.

Il tessuto residenziale consolidato e le zone di espansione

Il centro urbano, al di fuori del centro storico, si sa che è cresciuto in modo un po' intemperante. Negli ultimi anni sono stati compiuti interventi sia di ristrutturazione urbanistica che di riorganizzazione degli spazi aperti che comunque hanno complessivamente elevato la qualità del centro urbano. Per proseguire secondo questa direttrice occorre provvedere alla riqualificazione di situazioni puntuali nel tessuto, di dimensione troppo modesta per essere oggetto di una operazione di ristrutturazione urbanistica, ma che se non vengono risolte



continueranno a essere piccoli punti di 'squilibrio'. Per quanto riguarda il tessuto residenziale, si prevedono possibilità di piccoli ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti, le cui caratteristiche sono descritte nelle Norme di attuazione.

Per quanto riguarda le zone di espansione, la cui quantità è limitata, sono reperite all'interno del perimetro dei centri urbani di Poggibonsi e di Staggia. Le modalità di intervento sono anche in questo caso descritte in modo puntuale nelle Norme di attuazione.

Le aree miste

Come si è detto, la maggior parte - l'80% - dello sviluppo edilizio avverrà attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, nelle 'aree miste'.

Le aree miste si possono definire un sistema industriale e artigianale, misto a residenza, composto prevalentemente da attività dismesse o in fase di dismissione, collocato all'interno del perimetro urbano e a stretto contatto con le aree a prevalente destinazione residenziale. Si tratta quindi di aree che rappresentano una evidente anomalia nel tessuto urbano per dimensioni, densità e funzioni ma, allo stesso tempo, una risorsa importante per lo sviluppo abitativo, per la riqualificazione del territorio urbano attraverso la realizzazione di aree verdi e il recupero del rapporto con i corsi d'acqua che attraversano il capoluogo, per la possibilità di recuperare ampi spazi da destinare ad attività e funzioni pubbliche. Anche in questo le Norme, insieme alle schede grafiche, sono contenute le caratteristiche principali previste per ogni intervento, nonché le unità minime di intervento, le opere di urbanizzazione, le indicazioni particolari (allineamenti, distanze dai confini, vincoli specifici, ecc.), che dovranno essere rispettate dal progetto edilizio.

In termini generali si può dire che gli interventi di ristrutturazione nelle aree miste prevedono che complessivamente il 50% dell'area sia destinata a spazio pubblico, che "le quantità di superficie assegnate ad ogni singolo intervento con destinazione prevalentemente residenzia-

le sono incrementate fino ad un massimo del 100% in caso si propon-
gano, per le quantità in aumento, interventi di edilizia sovvenzionata
o convenzionata” .

Inoltre le stesse quantità “sono ulteriormente incrementate di una per-
centuale dell’8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteri-
stiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e delle
risorse e di qualità energetica”.

Le zone industriali

L’incremento nelle attività industriali avverrà unicamente nell’area di
Foci, mentre a Bellavista e Drove saranno possibili solo interventi di
completamento; e questo avverrà attraverso l’utilizzo di aree ancora
libere, l’aumento dell’indice di copertura, sia sulle aree già edificate,
sia su quelle con destinazione produttiva già prevista, sia in nuove
aree contigue a quelle esistenti che dovrebbero garantire il fabbisogno
di crescita. Vale comunque la pena di ricordare che esiste una soglia
oltre la quale il territorio non può assumere ulteriore sviluppo. In que-
sto caso, la scelta di concentrare a Foci tutto lo sviluppo futuro, è an-
che la scelta di una soglia limite che non può essere oltrepassata.

La necessità di rivalorizzare la strada di San Gimignano ha portato
alla scelta di tracciare una nuova viabilità, interna all’insediamento
produttivo, che scarichi la via di San Gimignano e renda più razionale
- e sicuro - il traffico in quella zona, separando quello diretto all’area
industriale da quello diretto o proveniente da San Gimignano. Inoltre
una ampia fascia alberata dovrà mascherare la presenza dei fabbrica-
ti industriali, e ricucire così l’immagine visuale lungo la strada.

Nella parte nuova dell’insediamento, che si trova in terreni in leggera
pendenza, vengono prescritti modi di intervento che garantiscano un
adattamento all’andamento del terreno. Inoltre l’area industriale di
Foci verrà dotata di servizi a supporto alle attività produttive, con il
duplice obiettivo di facilitare gli operatori e di ridurre i movimenti da/
per il centro urbano.



La ferrovia, la viabilità e i parcheggi

Il territorio di Poggibonsi è innervato da una rete di infrastrutture che, se attualmente generano anche cesure nel territorio (basta pensare alla discontinuità provocata sia dalla Superstrada Firenze-Siena che dalla ferrovia Empoli-Siena), possono diventare un supporto prezioso per i collegamenti sia alla scala comunale che a quella più vasta. Si conferma quindi la localizzazione di un nuovo svincolo in prossimità del nuovo Ospedale, che consentirebbe un avvicinamento più rapido all'area ospedaliera, creerebbe un'alternativa allo svincolo di Salceto, il quale trarrebbe beneficio da una alleggerimento del traffico, servirebbe l'area di Bellavista che si troverebbe collegata meglio con il capoluogo.

Inoltre, sulla direttrice Poggibonsi- Colle Val d'Elsa verranno collocati i principali servizi di livello sovracomunale, che si troverebbero quindi in un'area facilmente accessibile da tutte le direzioni.

La ferrovia sarà soggetta a ammodernamenti che ne consentiranno una maggiore efficienza. Una delle prime operazioni che dovranno essere compiute sarà la eliminazione dei passaggi a livello: nel caso di Poggibonsi, è necessario provvedere ad altri modi di connessione tra le due parti di città che si troverebbero separate. Si avranno inoltre implicazioni importanti nella riorganizzazione della viabilità nel centro urbano: il sottopasso di via Solferino dovrà essere ampliato e adeguato e il passaggio a livello di Vallepiatta sarà sostituito da un sottopasso - ad uso locale, per non incrementare il traffico in quella parte di città. Per Largo Gramsci si prospetta un'operazione di portata più ampia. Infatti, per poter chiudere il passaggio a livello, sarà necessario attestare il traffico proveniente da nord sul lato settentrionale della ferrovia, dove il riassetto dell'attuale parco ferroviario permetterà la localizzazione di un parcheggio, una fermata per le autocorriere, il collegamento con la stazione ferroviaria. In questo modo sarà possibile ampliare il sottopasso esistente - senza però renderlo carrabile, se non per mezzi di servizio e/ o di emergenza - e creare una continuità tra le due parte di città che attualmente non esiste. Inoltre si potrà ampliare la zone pedonale in tutto il primo tratto di viale Marconi.

Per quanto riguarda il tratto urbano della ferrovia Poggibonsi-Colle Val d'Elsa, che si trova in una trincea che interrompe la continuità del tessuto urbano, si prevede che possa essere riutilizzato come tratto di nuova viabilità in galleria; la superficie, oltre a offrire nuovi collegamenti pedonali e spazi verdi, alloggerà un parcheggio.

Staggia

Per evitare il transito veicolare attraverso il centro storico si dovrà realizzare un nuovo tracciato stradale, tangente all'abitato lungo la parte occidentale, che si sovrappone per alcuni tratti a strade già esistenti così da fornire, attraverso la loro unione, una migliore organicità all'assetto viario. Lungo il percorso della circonvallazione sono state individuate due aree dove si realizzerà una parte del completamento residenziale. Il centro storico verrà pedonalizzato, in modo da favorirne la fruizione da parte di abitanti e visitatori. La Rocca verrà restaurata, e si prevede che possa ospitare attività di ristoro mentre l'aspetto storico e formale delle mura sarà valorizzato attraverso la creazione di un parco che recuperi del rapporto tra l'abitato e il torrente Staggia.

Bellavista

Rappresenta per numero di abitanti e per estensione il terzo nucleo nel territorio di Poggibonsi. E' formalmente e funzionalmente diviso in due parti dal percorso della Cassia: a sud si sviluppa la zona industriale - per la quale si prevede un addensamento dell'edificato e il miglioramento della struttura viabilistica - in cui sono presenti anche episodi di residenza rurale. Nella parte a nord della Cassia si sviluppa la parte prevalentemente residenziale caratterizzata prevalentemente da edifici condominiali, tranne nuclei di residenza unifamiliare lungo la strada per Lecchi, e ampi spazi verdi.

Emerge la necessità di migliorare la struttura degli spazi pubblici e delle attività di relazione sociale, oltre alla possibilità di incrementarne la vocazione residenziale (in relazione alla facilità di accesso e alla tendenza in atto). La trasformazione e il recupero di alcune aree - soprattutto un'area ex produttiva - e la realizzazione di un nuovo accesso all'area nord rappresentano le operazioni necessarie al raggiungimento di tali obiettivi.



Si ritrova una intrinseca coerenza tra le direttive del Piano Strutturale e il complesso delle Norme di attuazione. Quello che non compare in questo Regolamento urbanistico sono le innumerevoli verifiche progettuali attraverso le quali le scelte venivano discusse, modificate, ridiscusse, messe a punto, in un processo itinerante che da' all'apparato normativo la solidità della verifica qualitativa oltre che quantitativa. Per fare un buon piano è infatti necessario progettare, cioè immaginare gli effetti della pianificazione. A sua volta, per fare un buon progetto è necessario conoscere a fondo e interpretare la natura, le ragioni e le circostanze del luogo che dovrà accoglierlo.

Tutti i temi affrontati per la stesura di questo regolamento urbanistico sono stati oggetto di questo processo, e le scelte fatte e i modi in cui si ritiene vadano perseguiti gli obiettivi che ci si è dati sono frutto di studio, disegno, rappresentazione tridimensionale, discussione, ecc. per pervenire a uno strumento di gestione del territorio che ne ha assorbito il 'codice genetico'

“Il territorio è stato messo a fuoco come il ‘tutto’. (...) E’ stata riscoperta la complessa rete di interventi, consonanti con i ritmi arcani della natura, che si sono stratificati nel territorio attraverso secoli di lavoro umano. A questa rete è stato appoggiato il nuovo piano come a una vera e propria infrastruttura, per proporre un modello di sviluppo inclusivo, alternativo ai modelli grevi dell’urbanistica consueta”⁵

¹Piero Calamandrei, *Inventario della casa di campagna*, Vallecchi Editore, Firenze, 1989

² Edoardo Salzano, *Fondamenti di urbanistica*, Editori Laterza, 1998

³ Norme per il governo del territorio, L.R. 5, 16 gennaio 1995, art. 5: “Nuovi impegni del suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono di norma consentiti quando non sussistano alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti”

⁴ Norme di attuazione, art.29

⁵ *ibid.*

⁶ Giancarlo De Carlo “Torri-osservatorio sulle iperstrade delle informazioni”, in *Spazio&Società*, n. 67 1994

Verifica aree pubbliche
e standards urbanistici

Calcolo degli abitanti previsti			
	Residenti attuali	Abitanti previsti dal R.U.*	Totale popolazione prevista
Poggibonsi (capoluogo)	21.640	<i>Aree miste, C, B2, rialzamenti ecc.</i> 3.060	24.700
Bellavista	1.380	<i>Ex Mensa</i> 80	1.460
Staggia	2.340	<i>Espansioni C e ristrutturazioni</i> 210	2.550
Territorio extraurbano (Nuclei) (Case sparse)	(1.230) (1.260) 2.490	<i>Fontana, Montemorli, San Giorgio</i> 50	2.540
Totale	27.850 (giugno 2001)	3.400	31.250
* calcolati con il parametro (P.S./2.9) di 1 abitante / 140mc. (35 mq. S.U.A.)			

CAPOLUOGO

Regolamento urbanistico

GIARDINI PUBBLICI		
1 Strada comunale	10.860	
2 via Cassia	15.560	
3 Pancole	12.780	
4 Caterozzoli	530	
5 Caterozzoli	240	
6 Caterozzoli (2 aree)	1.530	
7 via Marmolada (2aree)	480	
8 via del Chianti	1.150	
9 via Buoninsegna (2 aree)	1.430	
10 via di G. Vittorio	1.900	
11 via Pieraccini	15.700	
12 via Galvani	5.220	
13 via Galvani	1.210	
14 L.go Caprera	730	
15 Talamone	2.040	
16 via Dante	2.090	
17 via Bixio	9.350	
18 via S. Gimignano	1.040	
19 Palagetto	2.500	
20 P.zza Arrigo	380	
21 Pal. Vanni	2.240	
22 Valone (2 aree)	2.790	
23 P.zza Matteotti	2.490	
24 L.go Gramsci	470	
25 via Ancona	6.090	
26 via Mantova	1.480	
27 L.go Usilia	2.400	
28 via Milano	1.410	
29 p.zza S. Giuseppe	280	
30 Mocarello	5.400	
31 L.go Bellucci (2aree)	4.850	
32 P.zza XVIII luglio	930	
33 P.zza XVIII luglio	440	
34 via Montegrappa	900	
35 Salceto	12.660	
36 Salceto	400	
37 Salceto (2aree)	9.280	
38 Salceto	280	
39 P.zza Mazzini (3 aree)	1.800	
40 via Quadrata	1.510	
41 L.go Campidoglio	840	
42 via Senese	2.860	
43 via della ferrovia	1.110	
44 via del Colombaio (4 aree)	680	
45 via Moro	5.960	
46 via Petronelli	2.090	
47 via Moro	2.350	
48 via Senese	2.460	
49 via San Francesco	12.880	
50 Via San Luchese	4.120	
51 Bernino	10.180	
52 le Lame	60.670	
53 Fontino	37.100	
54 Foci	11.180	
55 Foci	7.810	
56 via San Gimignano	1.890	
TOTALE mq.		309.000

PARCHI URBANI		
1 Argine Staggia	160.570	
2 Magione	81.630	
3 Fortezza	346.530	
4 Montelonti	89.510	
TOTALE mq.		678.240

CAPOLUOGO

Regolamento urbanistico

PARCHEGGI PUBBLICI	mq.
1 via Tevere	130
2 via Tevere	1.860
3 via Tevere	270
5 centro sportivo	10.320
7 via Borgaccio interno	1.310
8 P.zza La Pira	850
9 via Borgaccio (5 aree)	1.570
10 P.zza Palermo	830
11 via Borgaccio (2aree)	270
12 Salceto	230
13 Salceto	2.300
14 Salceto	3.300
15 Salceto	460
16 Salceto	810
17 Salceto	7.070
18 via Belvedere	630
19 via G. di Vittorio	320
20 P.le Industria	4.310
21 via Volta	1.950
22 via Marconi	2.340
23 via Marconi (3 aree)	590
24 P.zza Indipendenza	520
26 via Galilei	1.840
27 via Costituzione (2are)	350
28 P.zza 18 luglio	200
29 Capolinea Autobus	10.660
30 L.go Campidoglio (3aree)	960
31 via del Colombaio	370
32 via del Colombaio	1.380
34 via A. Moro	230
35 via A. Moro	950
36 via Borghi	110
37 P.zza Togliatti (2aree)	590
38 via Lavagnini	3.060
39 via N. Bixio	230
40 ex-ospedale Burresi	1.270
41 ex-ospedale Burresi	1.710
42 ex-ospedale Burresi	730
43 via XX settembre	180
44 P.zza Berlinguer	2.060
45 P.zza Savona	140
46 Staz. Coop	1.370
47 P.zza Mazzini (2aree)	460
48 P.zza Mazzini (2aree)	450
49 via Trento	1.510
50 Cimitero comunale	3.660
51 via Beato Angelico	230
52 via Fortezza Medicea	3.710
54 via Senese	3.100
55 via Sangallo	770
56 via Sangallo	1.000
57 via Fortezza Medicea	3.410
58 Parco della Magione	9.080
59 Ospedale nuovo	14.970
60 Foci P.zza Rinovamento	3.480
61 Foci P.zza E. Romagna	4.480
62 Foci P.zzetta Abruzzi	3.060
63 Foci	280
64 Foci	700
65 Foci	1.900
66 Foci	2.120
TOTALE mq.	129.000

EDIFICI E AREE DI INTERESSE COMUNE		
1	Impianti sportivi "il Tondo"	c 67.190
3	Ufficio P.T. - via Pieraccini	i 1.120
5	Caserma carabinieri - via Meucci	f 4.920
6	Chiesa nuova - via Galvani	g 3.090
7	Pretura - via Volta	f 4.470
8	Biblioteca comunale - v.le Marconi	e 2.750
9	Ospedale vecchio Burresi - via Pisana	i 8.850
12	VV.UU. - v.le Garibaldi	a 460
13	Residenza sociale - via Piave	b 2.360
14	Centro di socializzazione - via Piave	b 110
16	Impianti sportivi "Virtus"	c 31.390
17	Casa dell'amicizia - via S. Caterina	g 750
18	Caserma polizia di stato - P.zza Rosselli	f 240
19	Teatro "Politeama" - via Trento	e 1.450
20	Pal. Pretorio - via della Repubblica	e 100
21	Pal. Comunale - p.zza Cavour	a 500
22	Uff. comunali - p.zza Cavour	a 270
23	Chiesa di S.Lorenzo - P.zza San Lorenzo	g 1.170
24	Collegiata S.Maria Assunta - P.zza cavour	g 2.020
25	Centro anziani - via Trento	b 410
26	Uff. P.T. centrale - via Sardelli	i 550
27	Centro ragazzi - P.zza 23 luglio	b 520
29	Chiesa San Giuseppe - via della Costituzione	g 720
30	Ambolatori U.S.L. - via della Costituzione	b 970
32	Caserma guardia di Finanza - Loc. Salceto	f 780
33	Uff. registro - Loc. Salceto	i 780
39	Chiesa Romituzzo - via Burresi	g 450
40	Impanti sportivi "Bernino"	c 56.290
41	Impanti sportivi "Bernino"	c 12.240
42	Fortezza - via San Lucchese	e 10.690
43	Cimitero comunale	b 20.230
44	Centro di coordinamento serv.com.li	a 11.940
TOTALE		249.780

EDIFICI E AREE SCOLASTICHE		
2	Scuola di progetto via Galvani	d 4.220
4	Scuola elementare "Pieraccini" - via Pieraccini	d 12.160
10	Scuola materna "Umberto I" - via Battisti	d 1.480
11	Scuola elementare "V. Veneto" - v.le Garibaldi	d 4.980
15	Scuola media "Marmocchi" - v.le Garibaldi	d 3.350
28	Scuola materna comunale - via Risorgimento	d 2.760
31	Scuola elementare "Don Milani" - via Borgaccio	d 14.280
34	Scuola elementare "C.Calamandrei" - via Suali	d 420
35	Asilo nido "Coccinella" - via San Gallo	d -
36	Scuola materna "il Girotondo" - via Sangallo	d 4.730
37	Scuola media "L. da Vinci" - via A. Moro	d 10.900
38	Asilo nido "Rodari" - via Togliatti	d 2.690
-	Scuole Sarrocchi e Roncalli	16.580
TOTALE mq.		78.550

STAGGIA

Regolamento urbanistico

GIARDINI PUBBLICI	
1 via XXV Aprile	440
2 via Romana	240
3 via IV Luglio	710
4 via IV Luglio	1.230
5 via della Pace	200
6 via della Pace	240
7 nuova circonvallazione	10.200
8 nuova circonvallazione	38.560
9 via Lucca	26.750
10 via Pollaiolo	1.580
11 via Romana	350
12 via Micheli	4.340
13 via Prato	7.100
14 via Cassia	2.170
15 via Cassia	750
16 via Lucca	470
17 via Firenze	450
18 via Firenze	420
parco La Rocca	36.450
TOTALE mq.	132.650

PARCHEGGI PUBBLICI	
1 via XXV Aprile	1.000
2 via IV Luglio	330
3 via Romana	380
4 via XXV Aprile	380
5 via XXV Aprile	80
6 via della Pace	290
7 via Borri	90
8 p.zza della Resistenza	710
9 via Rinascita (2 aree)	110
10 p.zza Primo Maggio	770
11 p.zza Marzabotto	900
12 via A. Ticci	1.020
13 via Prato	210
14 via Prato	940
15 via Pistoia	210
16 via Pistoia	1.510
17 via Pollaiolo	2.320
18 via Firenze	380
19 via Firenze	360
20 via Lucca (4 aree)	850
21 l.go Arezzo	350
22 l.go Siena	500
TOTALE mq.	13.690

EDIFICI E AREE DI INTERESSE COMUNE		
1 S. Maria Assunta	g	2.780
2 Pal. Civico	a	160
3 ex macelli comunali	i	410
4 stadio comunale	c	22.900
8 ufficio P.T.	i	100
TOTALE mq.		26.350

EDIFICI ED AREE SCOLASTICHE		
5 Scuola media "L. Da Vinci"	d	5.960
6 Scuola elementare "C. Bernabei"	d	-
7 Scuola materna	d	6.280
TOTALE mq.		12.240

BELLAVISTA

GIARDINI PUBBLICI	
1 via Cassia	8.690
2 via Cassia	2.000
3 via Cassia	2.490
4 via Cassia	1.000
5 via Cassia	2.130
6 via Cassia	1.750
7 via Cassia	320
8 via Cassia	310
9 via Irlanda	9.830
10 via Irlanda	480
11 via Cassia	6.780
12 via Romania	2.230
13 via Malta	4.000
14 via Jugoslavia	1.150
15 via Malta	10.090
16 via Belgio	5.080
17 via Jugoslavia	600
18 via Svedsia	1.480
19 via Ungheria	3.740
20 via Ungheria	730
21 p.zza Spagna	570
22 via Finlandia	770
TOTALE mq.	66.220

PARCHEGGI PUBBLICI	
1 via Irlanda (2 aree)	1.760
2 p.zza Danimarca	780
3 via Cassia	860
4 via Malta	590
5 via Francia	1.230
6 p.zza Spagna	1.540
7 via Ungheria	260
8 via Ungheria	270
9 p.zza Grecia	520
TOTALE mq.	7.810

EDIFICI E AREE DI INTERESSE COMUNE	
1 Pista polivalente via Belgio	c 790
2 Centro anziani	b 690
4 chiesa	g 2.840
TOTALE mq.	4.320

EDIFICI E AREE SCOLASTICHE	
3 Scuola materna "il paese dei balocchi"	d 2.100
TOTALE mq.	2.100

Riepilogo standards per verde pubblico

	Abitanti attuali	Increment. previsto	Abitanti totali	D.M. 1444/68	Fabbisogno D.M. 1444	Dotazioni previste nel R.U.	Dotazioni per abitante nel R.U.	Differenza Effett./fabbis.
	nr.	nr.	nr.	mq./ab.	mq.	mq.	mq./ab.	mq.
Capoluogo	21.640	3.060	24.700	9,0	222.300	309.000	12,5	86.700
Staggia Senese	2.340	210	2.550	9,0	22.950	132.650	52,0	109.700
Bellavista	1.380	80	1.460	9,0	13.140	66.220	45,4	53.080
Intero comune	27.850	3.400	31.250	9,0	281.250	507.870	16,3	226.620

Riepilogo standards per parcheggi

	Abitanti attuali	Increment. Previsto	Abitanti totali	D.M. 1444/68	Fabbisogno D.M. 1444	Dotazioni previste nel R.U.	Dotazioni per abitante nel R.U.	Differenza Effett./fabbis.
	nr.	nr.	nr.	mq./ab.	mq.	mq.	mq./ab.	mq.
Capoluogo	21.640	3.060	24.700	2,5	61.750	129.000	5,2	67.250
Staggia Senese	2.340	210	2.550	2,5	6.375	13.690	5,4	7.315
Bellavista	1.380	80	1.460	2,5	3.650	7.810	5,3	4.160
Intero comune	27.850	3.400	31.250	2,5	78.125	150.500	4,8	72.375

Riepilogo standards per attrezzature scolastiche

	Abitanti attuali nr.	Incem. previsto nr.	Abitanti totali nr.	D.M. 1444/68 mq./ab.	Fabbisogno D.M. 1444 mq.	Dotazioni previste nel R.U. mq.	Dotazioni per abitante nel R.U. mq./ab.	Differenza Effett./fabbis. mq.
Intero comune	27.850	3.400	31.250	4,5	140.625	154.860	5,0	14.235

La verifica viene effettuata sull'intero comune in quanto l'organizzazione scolastica è basata su tale dimensione

Riepilogo standards per attrezzature di interesse comune

	Abitanti attuali nr.	Incem. previsto nr.	Abitanti totali nr.	D.M. 1444/68 mq./ab.	Fabbisogno D.M. 1444 mq.	Dotazioni previste nel R.U. mq.	Dotazioni per abitante nel R.U. mq./ab.	Differenza Effett./fabbis. mq.
Capoluogo	21.640	3.060	24.700	2,0	49.400	249.800	10,1	200.400
Staggia Senese	2.340	210	2.550	2,0	5.100	26.350	10,3	21.250
Bellavista	1.380	80	1.460	2,0	2.920	4.320	3,0	1.400
Intero comune	27.850	3.400	31.250	2,0	62.500	280.470	9,0	217.970

Riepilogo generale standards

	Abitanti attuali <i>nr.</i>	Increment. previsto <i>nr.</i>	Abitanti totali <i>nr.</i>	D.M. 1444/68 <i>mq./ab.</i>	Fabbisogno D.M. 1444 <i>mq.</i>	Dotazioni previste nel R.U. <i>mq.</i>	Dotazioni per abitante nel R.U. <i>mq./ab.</i>	Differenza Effett./fabbis. <i>mq.</i>
Capoluogo	21.640	3.060	24.700	18,0	444.600	842.660	34,1	398.060
Staggia Senese	2.340	210	2.550	18,0	45.900	172.690	67,7	126.790
Bellavista	1.380	80	1.460	18,0	26.280	78.350	53,7	52.070
Intero comune	27.850	3.400	31.250	18,0	562.500	1.093.700	35,0	531.200