

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di riqualificazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_PdR2 - Via Borgaccio Enopolio

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] <i>la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica</i> ”
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	UTOE 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito dell'edificato recente di prima periferia
Descrizione dell'area	L'area fa parte del tessuto consolidato. L'accesso è da Via Borgaccio, la pertinenza del Consorzio è prevalentemente asfaltata ed adibita a parcheggio. Attualmente l'edificio, di valore architettonico-testimoniale, appare in buone condizioni. Il complesso è costituito da un edificio principale novecentesco articolato su due piani; il piano primo è caratterizzato da un passaggio coperto che dà accesso ad ambienti ex uffici, magazzini, appartamenti ed uffici. Inoltre insistono sulla pertinenza volumi contigui/tergali rispetto all'edificio principale che sono ad un piano con tipologia del capannone in muratura. Prevalentemente il complesso è sottoutilizzato/dismesso, anche se una parte della Cantina al piano terreno è ancora attiva. In una parte del piano terra vi è un'attività di vendita e distribuzione di prodotti alimentari e per l'agricoltura, mentre al piano superiore sono presenti unità a destinazione residenziale.
Superficie Territoriale	11.234 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	SC Esistente:4.888 mq Volume esistente: 37.947mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Rivitalizzazione di un complesso edilizio di valore architettonico-testimoniale attraverso la dotazione di funzioni compatibili (commerciale di vicinato ed attività collegate alle filiera dei prodotti del territorio, residenziale, ricettivo, direzionale e servizi per attività culturali e di innovazione urbana quali spazi espositivi, aree coworking, ecc.)
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata.
Funzioni ammesse	Direzionale e servizi, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato, residenziale e ricettiva.

	La destinazione residenziale e ricettiva è ammessa limitatamente al piano superiore del complesso edilizio esistente. La funzione turistico ricettiva deve prevedere una capacità ricettiva complessivamente non superiore a 50 posti letto (pari a massimo 1500 mq di SE).
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione edilizia conservativa. In assenza di PdR, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 61 co. 6 delle NTA di PO. Per gli edifici di rilevante valore schedati al numero 604 dell'Allegato III valgono le disposizioni di cui al sopramenzionato regesto senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero della struttura esistente attraverso interventi di carattere conservativo, nel rispetto della SE esistente.
Standard Urbanistici	Dovranno essere garantite le dotazioni di standard previste dalla normativa vigente in relazione alle funzioni previste.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto sarà volto alla valorizzazione della struttura attraverso l'introduzione di nuove funzioni, nel rispetto dell'architettura esistente, tutelando l'edificio nei suoi caratteri tipologici e formali di valore testimoniale. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo, nonché la terrazza dovranno presentare soluzioni coerenti con la struttura e con il contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc). Il progetto delle sistemazioni degli spazi esterni dovrà riguardare la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. I parcheggi dovranno essere preferibilmente ubicati nel piazzale, lungo il muro di recinzione esistente, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.
Condizioni alla trasformazione	V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue: <u>Acqua</u> Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui. <u>Suolo</u> Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo. <u>Energia</u> Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio: <ul style="list-style-type: none"> • utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità; • utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;

- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Geologia/idraulica:

Comparto 1_PdR2

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 2 - 3	Classe e grado di sensibilità 2
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 1 - 2	Fattibilità idraulica 2	

Condizioni per la realizzazione

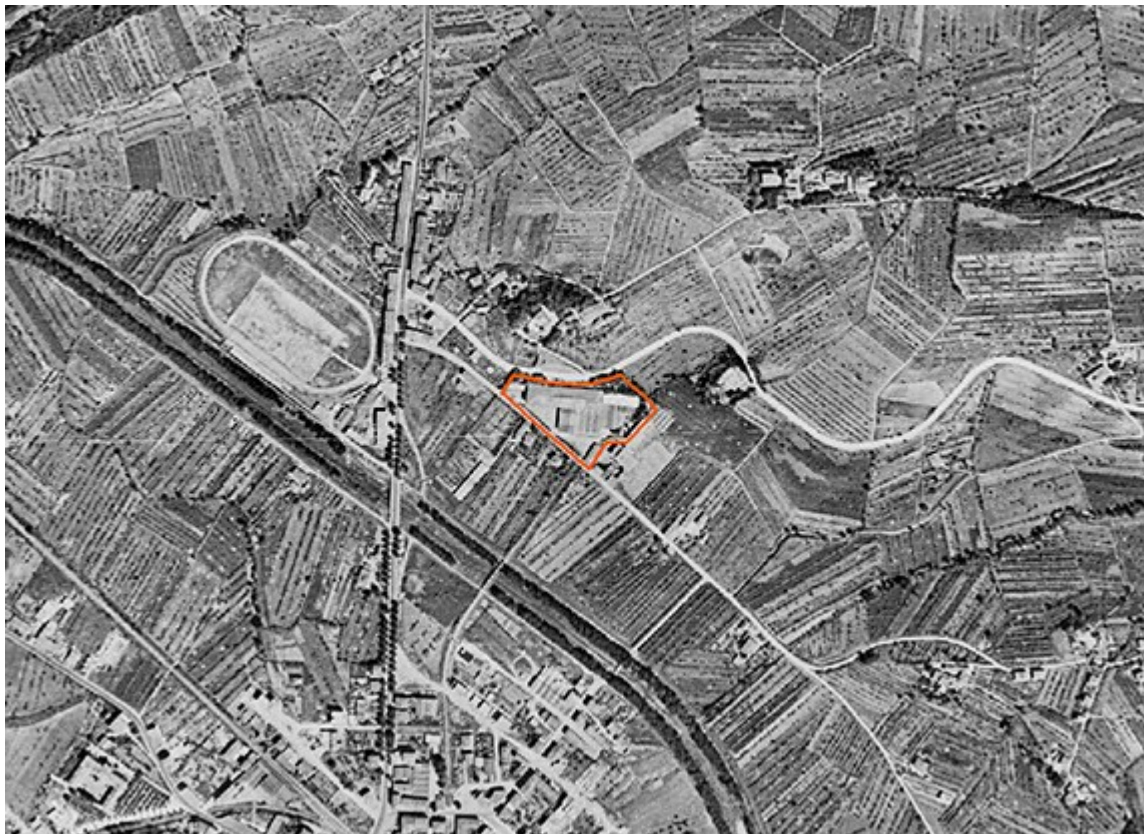
La **FS3** legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale. La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Inoltre in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata unacampagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

In relazione alla **FG3** sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo ai sensi della normativa vigente in materia. Dovranno essere rispettate anche le Norme di Attuazione del PAI per la porzione ricadente nella relativa **PF.3** e in particolare l'art. 11.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

