

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di riqualificazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_PdR3 – Via Trento

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	UTOE 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito del tessuto compatto di formazione otto novecentesca
Descrizione dell'area	L'area dove si colloca il parcheggio multipiano la struttura commerciale, prospiciente a via Trento, all'interno del tessuto insediativo consolidato di Poggibonsi, assume un ruolo di nodalità per la sua prossimità a Piazza Mazzini e a funzioni pubbliche di carattere urbano. L'area è anche prospiciente ai binari alla ferrovia che si pone quale barriera/ostacolo/divisione tra le diverse parti dell'insediamento urbano.
Superficie Territoriale	5.351 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	SC. Esistente: 3.720 mq Volume esistente: 32.445 mc 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	Riconnessione funzionale tra le diverse parti dell'insediamento urbano, riqualificazione urbana, rivitalizzazione socio-economica del tessuto esistente.
Strumento di attuazione	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva; l'intervento potrà prevedere, attraverso convenzionamento, la riqualificazione funzionale ed architettonica dell'insieme, nonché la sistemazione della copertura a giardino di uso pubblico. Per la connessione funzionale con l'ambito della stazione o con altre parti dell'insediamento urbano, si dovrà procedere alla formazione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica/privata convenzionata.
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale, Servizi.
Interventi ammessi	Fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva . In assenza di un progetto unitario sono ammessi interventi fino manutenzione straordinaria senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 61 co. 6 delle NTA di PO.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Il complesso edilizio potrà essere oggetto di complessiva riconfigurazione. Il piano di copertura potrà essere destinato a piazza e verde.
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 potrà riconnettere le parti di tessuto insediativo attualmente separate funzionalmente dalla presenza delle infrastrutture (via Trento e binari ferroviari); a tal fine potrà essere sviluppato, previo accordo con gli Enti preposti, un percorso in quota con l'area dell'ex scalo merci, attraverso la realizzazione di una piazza. L'accessibilità in quota potrà

	<p>essere facilitata con l'introduzione di collegamenti coperti e meccanizzati quali ad es. scale mobili.</p> <p>La soluzione dovrà prevedere oltre alla riqualificazione formale dei fronti la realizzazione di terrazze giardino prospicienti la ferrovia, sistemazioni a verde organicamente integrate con i percorsi di connessione con la stazione ferroviaria ed i parcheggi in silos esistenti.</p> <p>Gli attuali prospetti lato ferrovia sia della struttura commerciale, che degli edifici ad essa contigui, dovranno essere riqualificati ricercando una continuità formale nella soluzione architettonica.</p>												
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</p> <p>Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:</p> <p><u>Acqua</u></p> <p>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.</p> <p><u>Suolo</u></p> <p>Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.</p> <p><u>Energia</u></p> <p>Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:</p> <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. <p><u>Rifiuti</u></p> <p>Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_PdR3</p> <table border="1" data-bbox="652 1442 1439 1664"> <thead> <tr> <th>Pericolosità</th> <th>Fattibilità</th> <th>Tutela degli acquiferi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pericolosità geologica 2</td> <td>Fattibilità geologica 2</td> <td>Classe e grado di sensibilità 2</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica 3</td> <td>Fattibilità sismica 3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pericolosità idraulica 2</td> <td>Fattibilità idraulica 2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>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 al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

