

**COMUNE DI POGGIBONSI  
PIANO OPERATIVO**

**Ambiti di rigenerazione urbana**

**U.T.O.E. 1      Scheda Norma Comparto 1\_AR24 – Fornace Le Piaggiole**

**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	Nessuno
<b>Altri vincoli sovraordinati</b>	Nessuno
<b>Inquadramento PS</b>	UTOE 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste di margine
<b>Descrizione dell'area</b>	Il comparto si colloca in un'area di margine urbano ed è prevalentemente interessata da volumi artigianali dismessi che non presentano caratteri architettonici da salvaguardare. L'area è in prossimità della viabilità di grande comunicazione Firenze-Siena, direttamente collegata all'ingresso "Poggibonsi sud".
<b>Superficie Territoriale</b>	43.895 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	Sup. cop. Esistente: 14.669 mq Volume esistente: 112.615 mc

**PREVISIONI DI P.O.**

<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione dell'ambito Miglioramento energetico ed ambientale attraverso interventi di efficientamento e sostenibilità del tessuto edilizio, incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici.
<b>Strumento di attuazione</b>	PA Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata, anche articolato in sub comparti funzionali.
<b>Funzioni ammesse</b>	Direzionale e di servizio, Turistico ricettivo. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 50 % della SE massima prevista. La funzione turistico ricettiva deve prevedere una capacità ricettiva complessivamente non superiore a 150 posti letto (pari a massimo 4500 mq di SE).
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione previa demolizione. In assenza di PA sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 61 co. 6 delle NTA di PO. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	It: 0,2 mq/mq, pari a 8779 mq di SE HMax: fino a 2 piani fuori terra IC 30% La SE ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.
<b>Standard Urbanistici</b>	40% della ST Qualora, in relazione alle funzioni attivate, il fabbisogno di standard sia superiore a tale parametro, dovranno essere garantite le dotazioni di legge.
<b>Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica</b>	Il progetto, rivolto alla riqualificazione urbanistica ed ambientale rivitalizzazione socio-economica, dovrà prevedere un'organizzazione planivolumetrica che garantisca le relazioni percettive e funzionali con il sistema del verde ed il contesto paesaggistico. Gli interventi potranno

	<p>prevedere la rigenerazione attraverso la ristrutturazione urbanistica del comparto, nel rispetto del dimensionamento consentito dalla presente Scheda.</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostri il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc).</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui 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.</p> <p>Dovrà essere mantenuto il filare alberato di cipressi a margine del comparto.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p>
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p><b>V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</b></p> <p>Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p><u>Energia</u> Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;</li> <li>• utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;</li> </ul> <p><u>Rifiuti</u> Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.</p>

**Geologia/idraulica:****Comparto 1\_AR24**

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

**Condizioni per la realizzazione**

Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, con riferimento alle aree caratterizzate da fattibilità sismica condizionata **FS3** per la presenza di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, saranno da realizzare indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso. Inoltre, in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

In relazione alla **FG3** dovranno essere realizzate 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. Gli edifici dovranno essere realizzati ad almeno 10 m dalla rottura del pendio presente a monte al limite dell'area.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

