

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di riqualificazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_PdR1 - Via Cavour

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 del nucleo storico
Descrizione dell'area	Il complesso edilizio è ubicato in un'area centrale del nucleo storico, in adiacenza del palazzo comunale. Oggetto di ricostruzione postbellica, l'edificio si pone come elemento dissonante e formalmente incongruo rispetto al tessuto circostante, sia per l'altezza (6 piani) che per caratteri tipologici e formali. L'edificio, precedentemente adibito ad attività di interesse pubblico (uffici comunali) è attualmente inutilizzato.
Superficie Territoriale	300 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	SC esistente: 300 mq Volume esistente: 6.583 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	Recupero e riqualificazione dell'organismo edilizio e del contesto urbano, attraverso la riconfigurazione dell'edificio e la destinazione a funzioni urbane compatibili.
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionato
Funzioni ammesse	Residenziale, Direzionale e servizi, Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato al piano terra.
Interventi ammessi	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con parziale trasferimento perequativo di SE. In assenza di PdR, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria senza aumento delle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 61 co. 6 delle NTA di PO.
Parametri urbanistici e dimensionamento	SC coincidente con il resede dell'attuale corpo edilizio; Altezza non superiore a quattro piani fuori terra; altezza in gronda non superiore ai fabbricati adiacenti. La volumetria residua potrà essere oggetto di trasferimento all'interno dei comparti di trasformazione individuati dal PO mediante forme di convenzionamento con l'AC.

Standard Urbanistici	Dovranno essere garantite le dotazioni di standard previste dalla normativa vigente in relazione alle funzioni previste, anche attraverso forme di monetizzazione.												
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere una tipologia riconducibile all'edilizia specialistica tale da dialogare con gli spazi pubblici prospicienti (piazza Cavour). La soluzione progettuale dovrà garantire, anche attraverso l'uso di linguaggi architettonici contemporanei, un coerente inserimento nello spazio urbano e nel tessuto storicizzato, con particolare attenzione agli affacci su Piazza Cavour e sulla retrostante Chiesa di S. Gregorio.												
Condizioni alla trasformazione	<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> 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"> • 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> Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.</p> <p>Geologia/idraulica: Comparto 1_PdR1</p> <table border="1" data-bbox="652 1491 1441 1711"> <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 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

