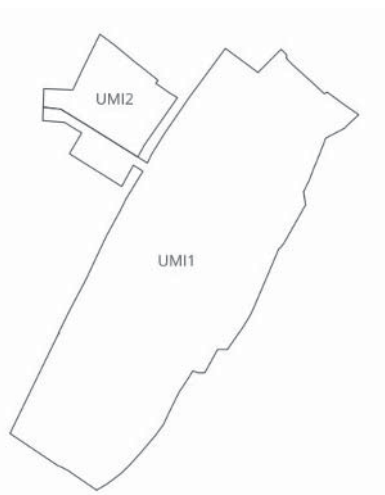


AR2.02, Recupero dell'area ex-Sils



Descrizione

L'intervento prevede il recupero dell'area Ex-Sils, un'area produttiva abbandonata, anche con adeguate soluzioni per la viabilità, incluso il superamento della ferrovia, con contestuale ridefinizione del margine urbano. L'intervento prevede il recupero delle aree dismesse con l'insediamento di nuove funzioni, in gran parte da mantenere industriali e artigianali, a cui si aggiungono quelle commerciali al dettaglio – per un'unica media superficie di vendita –, direzionali e di servizio e turistico-ricettive. Nelle aree al margine nord ovest, prima della ferrovia, sono previsti nuovi edifici residenziali a completamento del margine urbano e la realizzazione di nuove dotazioni pubbliche (verde e parcheggi). La presenza del Torrente Asso impone che le aree verdi libere tra la Ex Sils e il corso d'acqua siano mantenute libere e destinate a equipaggiamenti ecologico-ambientali.

L'intervento viene realizzato in fasi, seguendo l'ordine secondo cui sono organizzate le Unità Minime di Intervento (UMI) per come indicate in questo documento e che potranno esser rimodulate dall'Amministrazione in relazione a contingenze specifiche.

UTOE: 2 –Torrenieri

Trasformazione e attuazione

Area di recupero (AR) – Piano attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenza, Industriale-Artigianale (b1), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (c2), strutture di media superficie di vendita (c3), esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie (c5), direzionale (e1), turistico-ricettiva (d).

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 78.800 mq

Superficie edificabile (SE) massima 16.000 mq di cui:

- 1.000 mq per la destinazione residenziale;
- 1.3100 mq per la destinazione d'uso c3 di cui 750 per un'unica superficie di vendita;
- 500 mq (SE) per la destinazione d'uso c2;
- 2.000 mq per la destinazione direzionale e di servizio;
- 11.400 mq complessivi da suddividere per le restanti destinazioni d'uso ammesse, di cui:
 - 9.200 mq (SE) industriale-artigianale
 - 1.200 mq (SE) esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie
 - 1.000 mq (SE) turistico-ricettiva

Numero alloggi massimo: 8

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 7 m

Vincoli e tutele

Vincolo cimiteriale

Convenzionamento

Realizzazione di un'area, mantenuta come verde privato d'uso pubblico, con funzione di fascia di mitigazione paesaggistica e di costituzione del margine urbano, da piantumare con alberi d'alto fusto e arbusti lungo tutto il perimetro dell'area di intervento così come individuato sulla tavola delle discipline;

Realizzazione di superfici a parcheggio pubblico per almeno 14.000 mq;

Realizzazione delle aree verde pubblico a servizio dell'area residenziale per almeno 2.700 mq.

Realizzazione e cessione della strada di accesso dalla via Provinciale 14 all'area ex Sils. Tutto l'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione di questo collegamento.

Mantenimento e cura delle aree verdi tra l'Ex Sils e il Torrente Asso in modo coerente con gli elementi caratterizzanti del paesaggio e dell'ambiente fluviale.

Disposizioni specifiche

L'intervento viene organizzato a livello spaziale e temporale per Unità Minime di Intervento (UMI). Il recupero dell'area abbandonata Ex-Sils (UMI 1) deve precedere quello che sarà poi l'intervento di completamento residenziale nelle aree ora libere a margine dei tessuti urbani. Presupposto indispensabile per la trasformazione prevista è pertanto la caratterizzazione ambientale e successiva bonifica dell'area ex Sils e la realizzazione della nuova viabilità di accesso dalla SP 14 Traversa dei Monti, anche in vista della futura attività di cantiere.

UMI 1 L'area produttiva e la nuova viabilità di accesso

Prevede la realizzazione della viabilità di raccordo con la SP 14 e il superamento della linea ferroviaria, oltre che lo sviluppo urbanistico dell'area ex industriale, da progettare a seguito della caratterizzazione ambientale e della conseguente bonifica. Per la progettazione dell'area a est della ferrovia, si dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica, visto il contesto paesaggistico e la vicinanza al torrente Asso privo di urbanizzazioni, assecondando la morfologia dei luoghi ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con il paesaggio;

UMI 2 L'area residenziale e le dotazioni pubbliche

Prevede la realizzazione di nuovi edifici residenziali e nuovi parcheggi e verde pubblico; i nuovi corpi edilizi a ovest della ferrovia dovranno porsi in modo equilibrato con il contesto urbani circostante evitando fuori scala progettuali ma anzi mirando a una integrazione architettonica coerente con il tessuto residenziale circostante;

laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico; i nuovi corpi edilizi dovranno porsi in modo equilibrato con il contesto ed al fine di mitigare gli impatti paesaggistici dalla campagna e dalla ferrovia; si dovranno adottare forme compatte e la disposizione dei volumi con altezze maggiori dovrà essere collocata nella parte retrostante invece che sui fianchi o in facciata; è fatto obbligo di coperture fotovoltaiche o, in alternativa, di tetti verdi;

Nelle aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni quanto più possibile permeabili, dotandole anche di adeguate alberature con specie tipiche e tradizionali, mentre l'uso

dell'asfalto è consentito solo per le opere strettamente necessarie ed in relazione al tipo di produzione prevista;

gli interventi dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, utilizzando sistemi con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di interferire il meno possibile con il paesaggio notturno della Val d'Orcia che conserva, per buona parte, bassi livelli di inquinamento luminoso;

non dovranno essere interessati dalla trasformazione ambiti boscati;

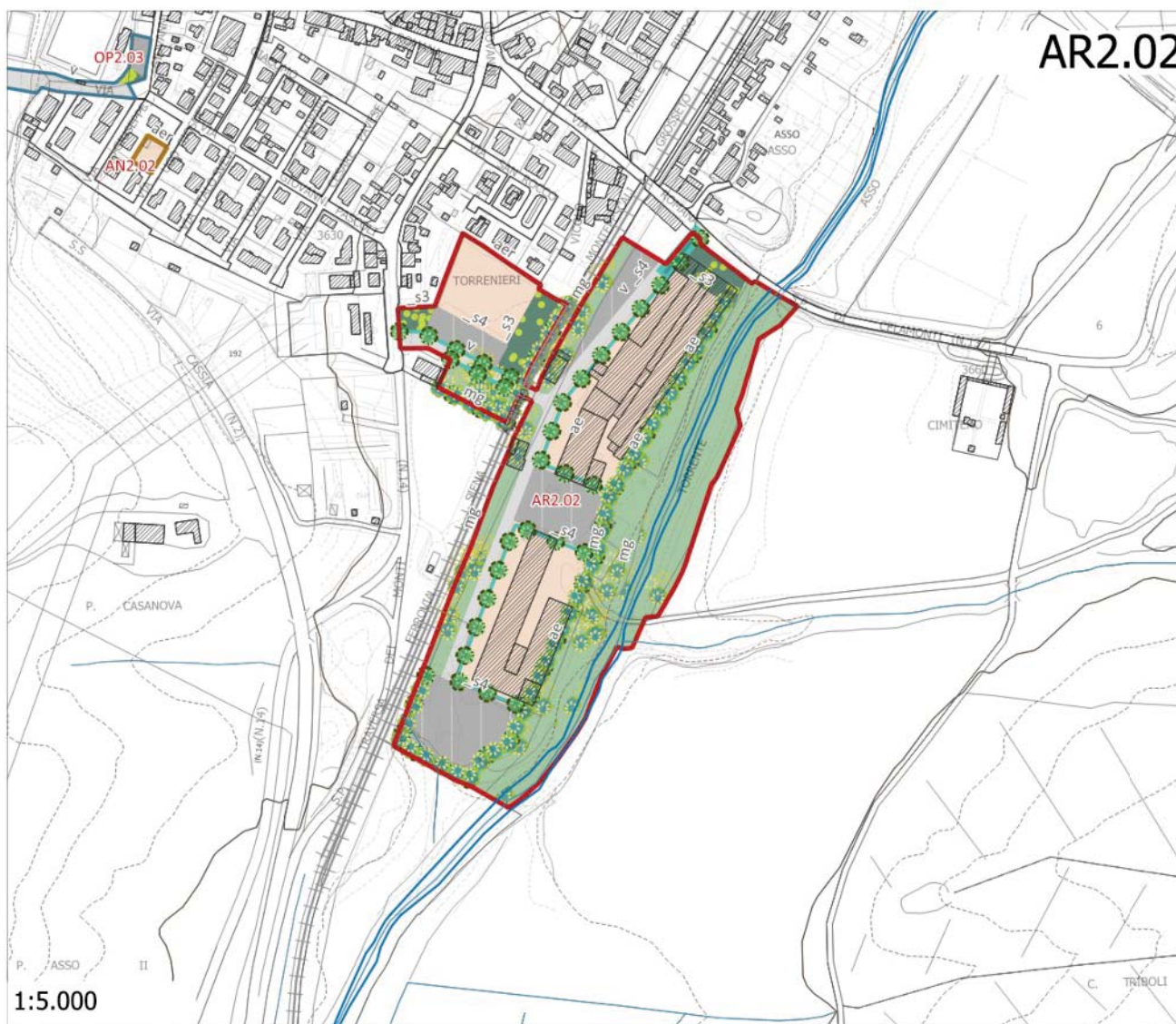
dovranno essere previste misure per il recupero delle acque piovane per lo stesso fabbisogno idrico dell'area produttiva.

Si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;

la localizzazione delle aree per la mitigazione è da considerarsi vincolante per il progetto: esse dovranno costituire uno schermo per la riduzione degli impatti visivi e ambientali rispetto al territorio aperto circostante;

dovrà essere realizzato un collegamento fra l'area verde lungo la via Romana e la viabilità interna all'intervento.

AR2.02



filare di alberi

fascia tampone

connessioni

Progetto norma

ae - aree di concentrazione della nuova edificazione

aer - aree di concentrazione della nuova edificazione residenziale

vp - aree a verde di uso pubblico

mg - aree per fasce arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica

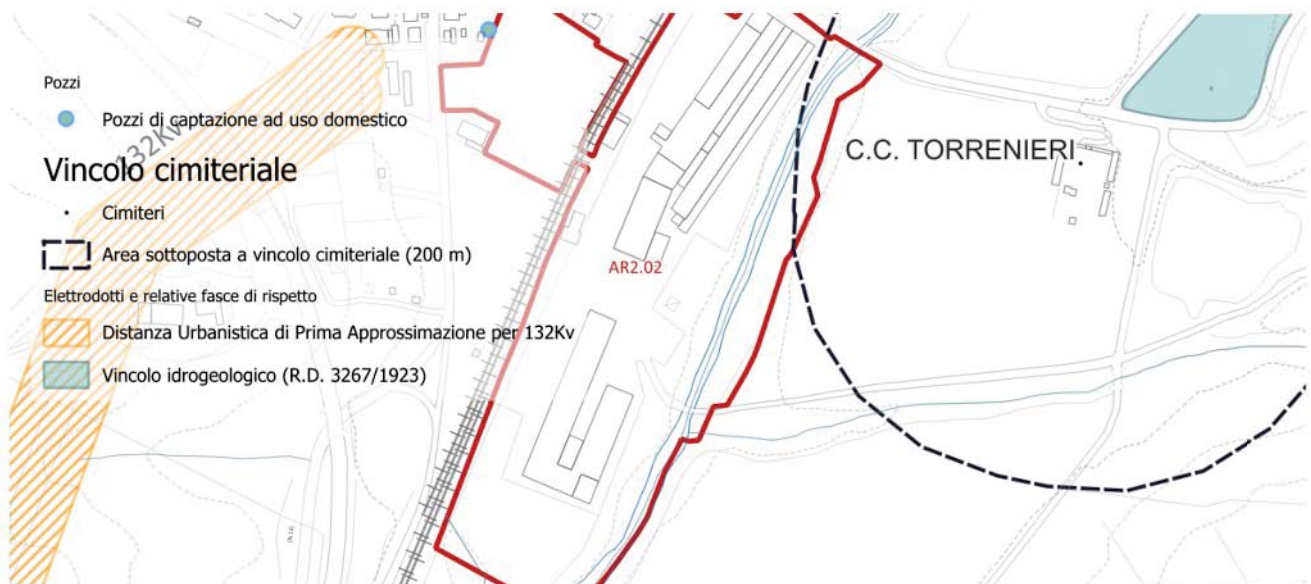
v - nuova viabilità

pp - aree a parcheggio di uso pubblico

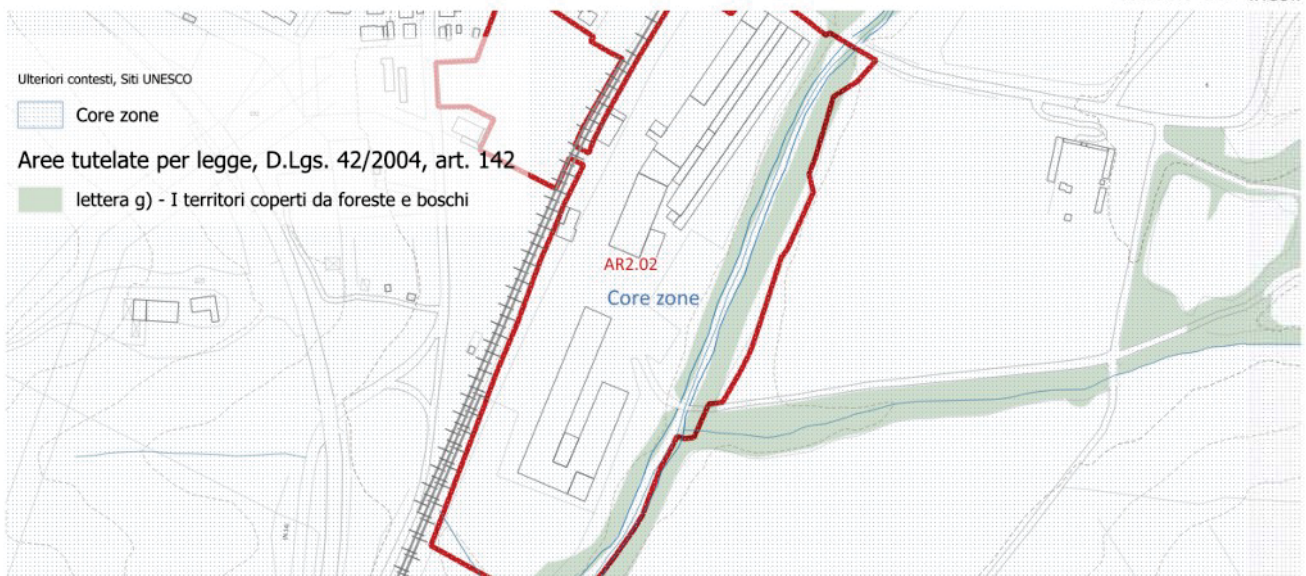
1



ortofoto



estratto dei vincoli



estratto dei beni paesaggistici