

20401
20401
COMUNE DI POGGIBONSI
PROTOCOLLO GENERALE
Nr.0024401 Data 18/10/2013
Tit. 06 Arrivo

18 OTT 2013

Al Sig. SINDACO del Comune
di POGGIBONSI
Prot. N°.....

→ EN
ES
Sindaco
Poggibonsi

Osservazione al nuovo PIANO STRUTTURALE

Il sottoscritto Riccardo Cecconi, rappresentante legale della UNIBLOC, azienda presente sul territorio di Poggibonsi da oltre 50 anni, avendo preso atto degli indirizzi e della disciplina del nuovo Piano Strutturale adottato con delibera consiliare n. 84 del 22/07/2013 (in corso di pubblicazione) **intende**, con la presente, **sottoporre alla S.V. ed agli organi tecnici del Comune di Poggibonsi una serie di riflessioni, di valutazioni e di osservazioni.**

ESIGENZE AZIENDALI - La Unibloc produce dal 1962 manufatti in calcestruzzo vibro-compresso per componenti edilizi. Questa tecnologia produttiva permette di realizzare prodotti molto prestazionali e, grazie alla spinta industrializzazione, concorrenziali dal punto di vista economico.

La gamma comprende una linea destinata alle pavimentazioni esterne che uniscono i fattori estetici con la possibilità d'impiego anche con situazioni gravose di traffico pesante; una linea di prodotti per la realizzazione di murature che, anche in questo caso conciliano aspetti di carattere architettonico con elevate prestazioni nel campo delle partizioni anti-incendio, fono-isolanti, termo-isolanti e antisismiche, ed infine una linea dedicata alla geotecnica con un innovativo sistema di muri di contenimento di terreno in terra rinforzata.

Il ciclo produttivo è totalmente **a freddo**, non si fa uso di prodotti classificati come pericolosi e non produce rifiuti speciali. I consumi di energia, quindi, sono molto bassi. Vengono utilizzate essenzialmente tre materie prime: acqua, cemento e aggregati. In particolare gli aggregati costituiscono la materia prima di maggior consumo ed è estratta da cave di origine alluvionale o proveniente dalla frantumazione di rocce.

La tipologia industriale è del tipo **capital intensive** e quindi si basa su grandi produzioni di serie. Purtroppo ogni singolo prodotto ha un valore nominale irrisorio e una massa molto elevata, creando notevoli problematiche di carattere logistico. Tale caratteristica è connaturata al tipo di produzione per questo è definita produzione di materiali da costruzione "pesante".

Con queste premesse la nostra attività si sviluppa su un raggio di azione di circa 100 chilometri movimentando la merce esclusivamente su gomma. Il traffico di mezzi pesanti è generato dagli automezzi che consegnano i prodotti sul mercato e da quelli che approvvigionano lo stabilimento di materie prime. Si tratta in entrambi i casi di autotreni di massa complessiva di 44 tonnellate a pieno carico.

La capacità produttiva del sito di Pian dei Peschi ha la necessità di circa 20 mezzi in uscita e 14 in entrata per l'approvvigionamento delle materie prime. Circa 70 auto-treni al giorno (e nel caso di motrici il numero potrebbe anche triplicare) percorrono in entrambi i sensi la viabilità predisposta per il raggiungimento delle grandi vie di comunicazione, interessando soprattutto la S.R. 2 la S.R. 68 e i centri abitati di Poggibonsi, Staggia Senese, Bellavista e Castellina Scalo. Le Strade Regionali da un punto di vista orografico e di larghezza della carreggiata non sono adatte a sostenere il traffico di mezzi pesanti. In particolare la S.R. 68, impiegata per il raggiungimento dello svincolo di Maltraverso, risulta molto penalizzata in direzione di Colle Val d'Elsa a causa del possibile intralcio ai mezzi di soccorso causato dai veicoli che affrontano la salita dia Maltraverso.

Data la natura di prodotto "povero" in rapporto al peso ogni consegna ha un valore medio di circa 1.500 euro e quindi l'incidenza del trasporto è una variabile fondamentale per la competitività del prodotto.

Quindi considerando il fattore dell'impegno gravoso delle vie di comunicazione e la competitività economica, è fondamentale per la sostenibilità economica e sociale dell'impresa, **che lo stabilimento sia collocato in prossimità di nodi viari di grande comunicazione**. Tale posizione alleggerirebbe il traffico extraurbano, aggravato dai percorsi obbligati che impongono, in modo corretto, il divieto di transito nei percorsi urbani, e aumenterebbe la competitività dell'impresa, fattore quanto mai importante nell'attuale congiuntura economica.

OSSERVAZIONE - Ricollegandosi a quanto esposto sinteticamente nella analisi tecnica precedente, dalla quale emerge che le esigenze aziendali intercettano l'interesse pubblico in relazione ad una semplificazione dei movimenti di traffico pesante, si sottopone alla attenzione una soluzione al problema, possibile e razionale, che consiste nella ridefinizione di un piccolo insediamento produttivo esistente in loc. Belvedere, sito in prossimità dello svincolo stradale (Colle Sud/Belvedere) sul raccordo SIENA-FIRENZE, **dove potrebbe trovare soluzione e nuova localizzazione la nostra azienda**.

Nel Piano Strutturale, recentemente adottato, questa area risulta compresa nel Sub-Sistema extraurbano "MALTRAVERSO-S.ANTONIO" nel quale si evidenzia l'obiettivo (ovvio e condivisibile) della conservazione del paesaggio agrario; in questo però, non viene contemplata la presenza dell'esistente e operativo insediamento produttivo di cui si faceva riferimento, omogenizzando, quindi, tale area, all'edificato sparso che caratterizza il territorio extraurbano.

La genesi di questo piccolo insediamento risale alla metà degli anni '70, dopo di che si è consolidato nei decenni successivi senza dilatarsi in modo intensivo, come in realtà è avvenuto nei vicini territori di Colle V.E. e Monteriggioni.

La nostra proposta vuole dimostrare come una **definizione dei margini di questo insediamento**, che vada a comprendere anche una nuova localizzazione produttiva, possa connotarsi, con adeguati interventi paesaggistici ed ambientali, **come una soluzione all'impatto negativo dell'edificato attuale**, produttivo e non.

Il completamento dell'insediamento andrebbe a collocarsi in un'area residuale che confina con le particelle dei tre stabilimenti esistenti (la Cantina, il Consorzio ed il deposito di macchine per il movimento terra) e delimitato dalla strada poderale di accesso ad un complesso rurale.

La strada poderale rappresenterebbe il margine dell'insediamento produttivo, in corrispondenza del quale una adeguata piantumazione potrebbe consentire di schermare definitivamente anche l'edificato esistente, lasciando sulla percorrenza stradale, un punto di vista focalizzato sull'aspetto naturalistico del pianoro di Fontana con lo skyline del Montemaggio sullo sfondo.

L'intervento di completamento proposto potrà beneficiare anche di una orografia favorevole, infatti, nella parte prospiciente la strada di Fontana il terreno ha già una quota di -2 mt. dal piano stradale e va a degradare verso gli edifici esistenti (ca. -10 mt. nell'altro estremo del lotto), così da ipotizzare il collocamento di tutte le apparecchiature di produzione in prossimità e in stretta relazione con i volumi esistenti.

Il nuovo Piano Strutturale avendo, per il momento, ignorato la presenza di questo piccolo insediamento produttivo, sembra voglia non occuparsi di questo tema che, sicuramente, dovrà essere pensato e risolto in futuro, con il concreto rischio di definizioni e sviluppi più intensivi.

Invece, la proposta di chiudere l'insediamento con un intervento ultimativo e risolutivo mette al riparo da successivi ripensamenti anche perchè, sulla strada provinciale di Fontana (per un tratto di 400 mt. circa), resta salvaguardata la migliore visuale del paesaggio agrario del pianoro ed è questa la "porta d'ingresso" ad un'area naturalistica che può diventare un vero e proprio "parco extraurbano".

In conclusione, considerate le esigenze aziendali esposte che si coniugano con le opportunità di interesse pubblico per superare evidenti problemi di mobilità di mezzi pesanti in aree e strade

urbane, ed avendo puntualmente dimostrato come le modalità d'intervento, oltre a non portare ulteriori problemi di impatto paesaggistico possono, addirittura, rappresentare una soluzione all'attuale disordine insediativo nonché all'adeguamento del sistema infrastrutturale della zona,

SI CHIEDE

- a) **di prendere atto** (nella scheda del Sub-Sistema "Maltraverso-S. Antonio" - art.78 della Disciplina del P.S.) **della presenza della piccola area produttiva esistente in prossimità dello svincolo stradale sulla arteria di grande comunicazione SI -FI in loc. Belvedere;**
- b) **di definire il perimetro dell'insediamento comprendendo gli edifici esistenti sul confine con Colle V.E. e chiudendo l'area** (ad Est – lato Fontana) **in corrispondenza della strada poderale di accesso al podere "Le Selve", fino ad intercettare la recinzione del resede del Consorzio Agrario;**
- c) **di porre una condizione che obblighi a realizzare, sul confine Est (strada poderale) una macchia di verde costituita da essenze arboree ed arbustive autoctone, nonché a mantenere le due piante di quercia esistenti nell'area che si potranno relazionare con il verde di nuovo impianto.**

Questa osservazione, in sostanza, vuole sollecitare una integrazione della disciplina del Piano Strutturale (con le modalità ed il linguaggio che tecnicamente saranno ritenute più idonee) per rendere possibile la dislocazione della nostra attività in un'area strategica per la corretta movimentazione dei mezzi pesanti, lasciando ogni definizione di dettaglio al prossimo strumento attuativo di questo atto di pianificazione.

Nella certezza che le opportunità ed il pubblico interesse, insite in questa proposta, potranno essere colte da codesta Amministrazione

porgiamo
Distinti saluti

Riccardo Cecconi (rappresentante legale UNIBLOC)



Poggibonsi, 14 ottobre 2013

SI ALLEGA:

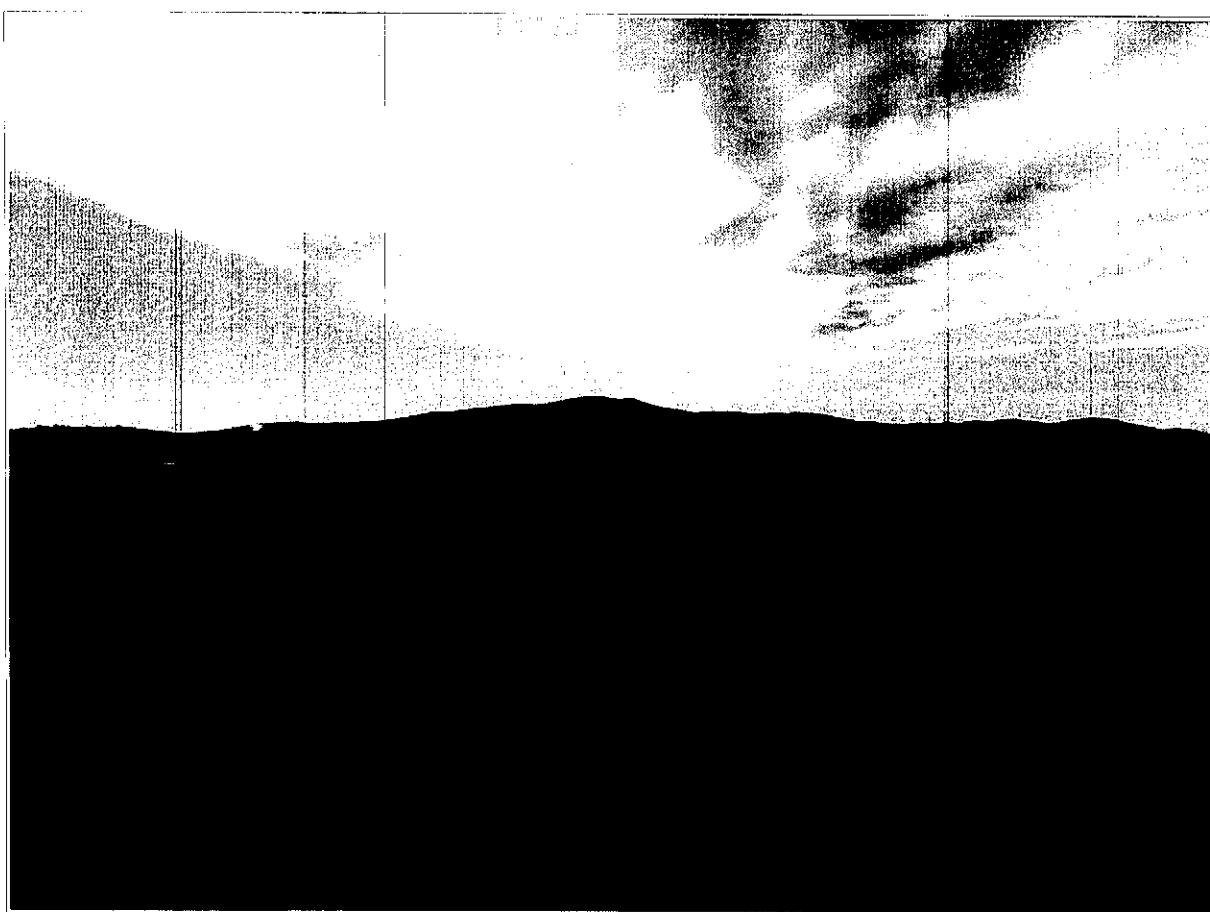
- inquadramento planimetrico area in oggetto
- documentazione fotografica
- studio dei flussi carrabili attuali e proposti
- vista prospettica di inserimento ambientale

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO DELL'AREA IN OGGETTO





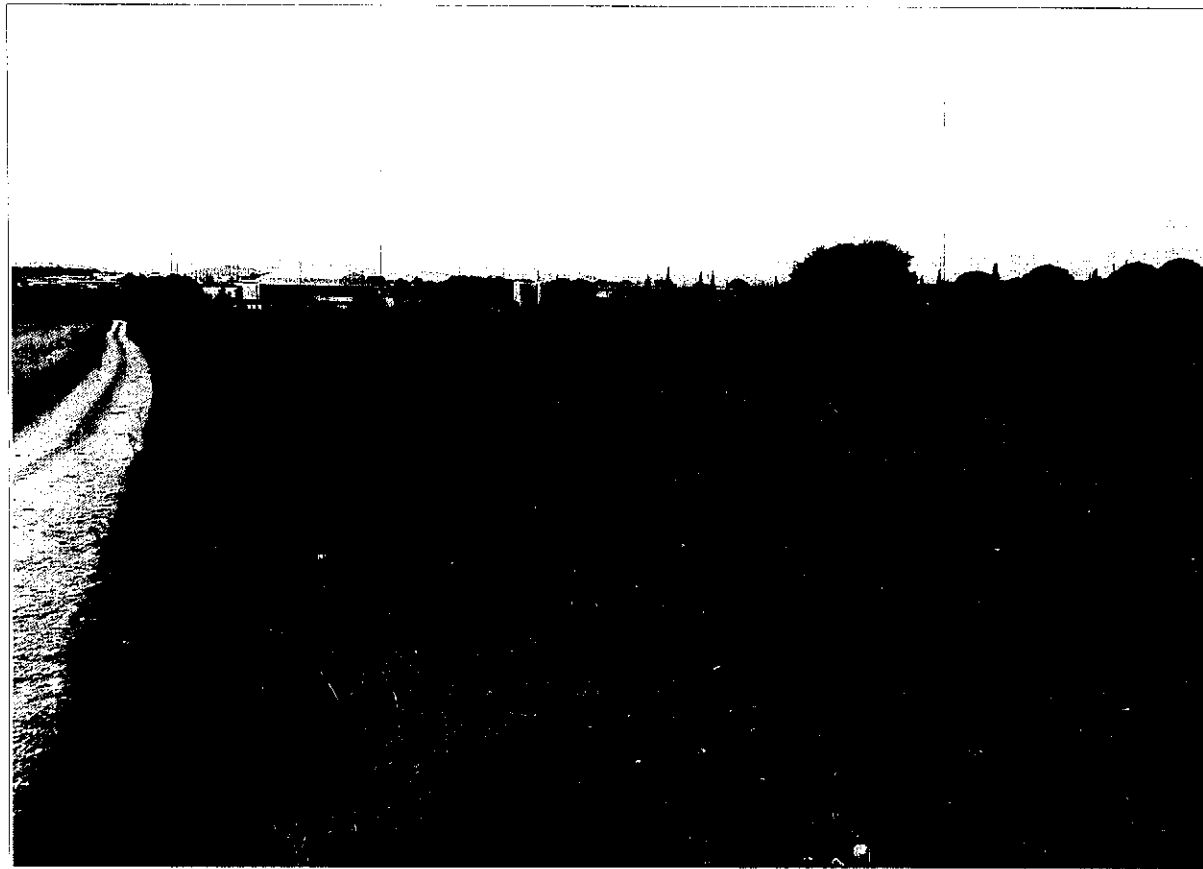
area in oggetto con edificato produttivo esistente sullo sfondo



cono paesaggistico libero da ogni futuro intervento



dislivello orografico tra strada e terreno sottostante



terreno in oggetto fiancheggiato dalla strada poderale e la Cantina



