

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Polarità esterne al territorio urbanizzato

Scheda Norma Comparto TR_1 - Riqualificazione Impianti bituminosi Ex Masini Loc. Campotatti

QUADRO CONOSCITIVO

Superficie Territoriale	ST: 18.143 mq
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Inquadramento PS	Sistema del Territorio rurale- 3 - Sub-sistema della valle del Carfini

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Riqualificazione ambientale dell'area occupata dall'impianto dismesso conglomerati bituminosi Ex Masini
Strumento di attuazione	Piano Attuativo convenzionato
Funzioni ammesse	Servizi a carattere privato, attività sportivo-ricreative e per il tempo libero, orti sociali. Sono ammessi anche impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle linee guida contenute nel PIT-PPR.
Interventi ammessi	Realizzazione delle strutture di servizio alle attività, fino ad un massimo di 330 mq di SE, previa demolizione delle strutture esistenti. In alternativa alla realizzazione di strutture in loco, è ammessa la possibilità di trasferimento totale o parziale della SE con relative premialità all'interno di comparti edificatori individuati dal PO nel territorio urbanizzato, secondo le modalità e le procedure specificatamente definite dalla disciplina di PO e comunque nel rispetto dei parametri stabiliti dalla normativa regionale.
Standard Urbanistici	Dovranno essere previste dotazioni di standard in relazione alle attività insediate ad ai relativi livelli di fruizione previsti, nel rispetto delle normative vigenti
Orientamenti per la progettazione	L'intervento dovrà inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico, prevedendo sistemazioni coerenti con i caratteri rurale dell'ambito, con particolare attenzione alla fascia lungo il corso d'acqua a sud del comparto. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di strutture di servizio di altezza non superiore ad un piano fuori terra.
Condizioni alla trasformazione e fattibilità degli interventi	In occasione della riqualificazione ambientale e/o del trasferimento delle attività produttive, si evidenzia l'opportunità di individuare regole volte a rispondere agli "Indirizzi per le politiche" - elaborato 5 della scheda d'ambito 9 "Val d'Elsa" del PPR- di cui si riporta un estratto significativo per i contesto: <ul style="list-style-type: none"> • <i>avviare azioni e misure volte a ridurre il rischio idraulico, limitando l'espansione degli insediamenti e l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli nelle aree di fondovalle;</i> • <i>prevedere una gestione delle fasce riparia/i finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione riparia/e;</i> • <i>favorire il recupero e la valorizzazione del ruolo connettivo dei corpi idrici (Staggia e Riotorto) come corridoi ecologici multifunzionali, assicurando la continuità tra le aree agricole e naturali periferiali e promuovendo forme sostenibili di fruizione delle rive (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi), promuovendo</i>

progetti di recupero dei manufatti storico-testimoniali legati alla risorsa idrica (mulini, opifici)."

Si suggerisce inoltre di individuare regole volte a concorrere al perseguimento dell'Obiettivo 1 dell'elaborato 6 - "Disciplina d'uso" - della scheda d'ambito 9 "Val d'Elsa" del PPR: *"Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commercia/e) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale", attraverso la messa in opera di azioni coerenti con le direttive correlate e gli orientamenti indicati:*

- *"favorire la continuità delle aree agricole e naturali perifluviali:*
- *favorire forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi); valorizzare le testimonianze storico-culturali legate alla risorsa idrica (mulini, opifici, canali di derivazione) e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume.*
- *tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle [..] salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche".*

Tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva bonifica e sistemazione ambientale dell'area, nonché al rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni derivanti dalla VAS e dagli studi geologico idraulici.

V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

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.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazione esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- 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.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Geologia/idraulica:

Comparto TR_1

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2
Pericolosità sismica -	Fattibilità sismica -	
Pericolosità idraulica 1 - 2 - 3 - 4	Fattibilità idraulica 2 - 4	

Condizioni per la realizzazione

In relazione alla **FI4** il comparto è soltanto lambito da aree a pericolosità idraulica I.3 e I.4. Sono consentite tutte le trasformazioni a esclusione di quelle previste nelle porzioni di sovrapposizione con le aree I.3 e I.4.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

