

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di riqualificazione in territorio rurale

Scheda Norma Comparto TR_PdR1 – Legno Infissi

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	Sistema insediativo del territorio aperto – Aree di pertinenza degli edifici del territorio rurale
Descrizione dell'area	L'area corrisponde allo stabilimento artigianale Legno Infissi Casa srl. Il complesso edilizio, ubicato nelle vicinanze dell'insediamento di Pian dei Peschi ed accessibile dalla viabilità regionale SR2, si presenta incongruo per dimensioni, tipologia e caratteristiche costruttive rispetto al contesto ambientale e paesaggistico. Sono presenti tuttavia formazioni arboree al margine del comparto in grado di svolgere una importante mitigazione visiva delle strutture edilizie esistenti.
Superficie Territoriale	12.826 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	SC esistente: 3.384 mq Volume esistente: 27.840 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.

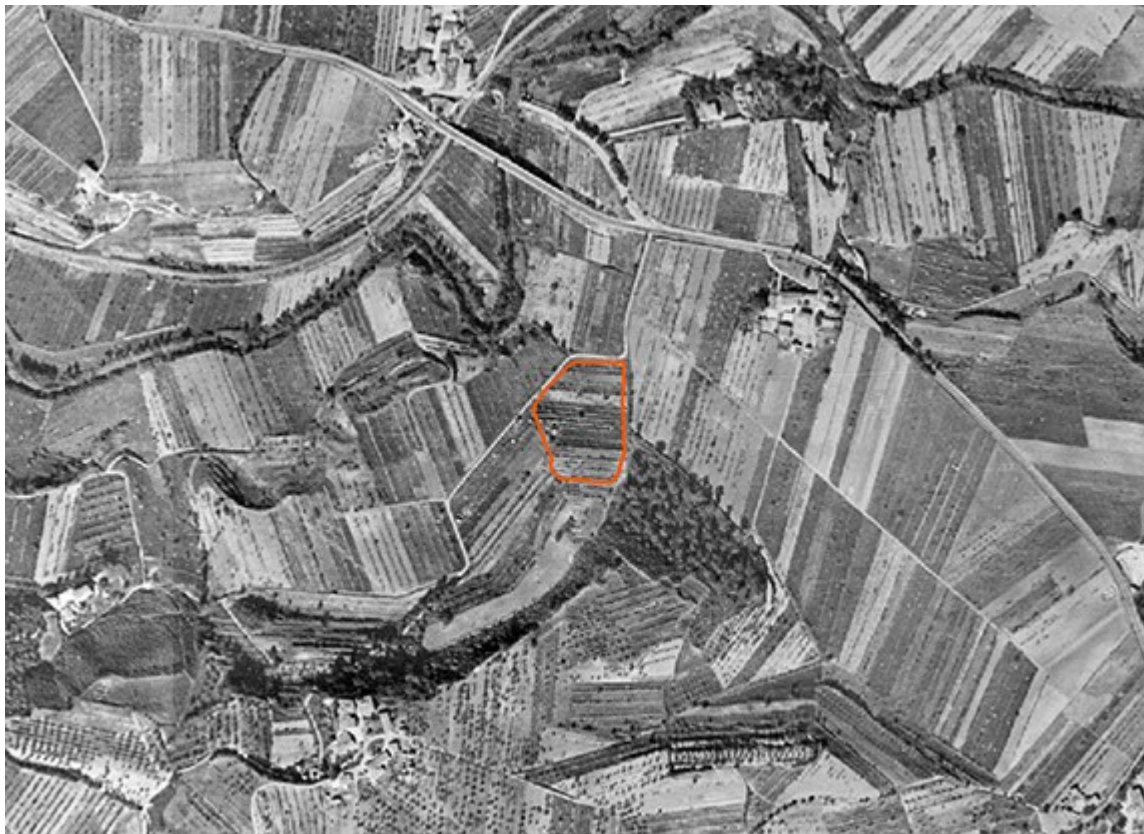
PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Integrale demolizione e ricostruzione della struttura esistente, con riconversione a funzioni compatibili con il contesto rurale.
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata.
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	Sono ammessi interventi di nuova costruzione previa demolizione con decremento della SE. In assenza di PdR sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria, senza cambio d'uso o aumento delle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 61 co. 6 delle NTA di PO.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero della SE nella misura del 25% di quella esistente legittima (stimata in circa 3.600 mq)
Standard Urbanistici	Deve essere garantita la dotazione di standard urbanistici in relazione alle destinazioni previste, eventualmente anche attraverso monetizzazione.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il Piano dovrà prevedere soluzioni progettuali in grado di inserirsi in modo coerente ed organico nel contesto rurale e paesaggistico, attraverso la riconfigurazione complessiva delle strutture edilizie esistenti, nell'ambito dell'area di pertinenza attualmente interessata dal complesso artigianale dismesso. Gli interventi edilizi dovranno essere accompagnati da un progetto di sistemazione complessiva delle aree scoperte, supportato da adeguate valutazioni paesaggistiche, che prevedano la qualificazione ed il potenziamento delle formazioni arboree esistenti al margine del comparto, con funzione di schermatura e mitigazione visiva rispetto al contesto. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante

	<p>arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p>												
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<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></p> <p>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></p> <p>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></p> <p>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></p> <ul style="list-style-type: none"> • Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata. <p>Geologia/idraulica: Comparto TR_PDR1</p> <table border="1" data-bbox="651 1218 1439 1438"> <thead> <tr> <th>Pericolosità</th> <th>Fattibilità</th> <th>Tutela degli acquiferi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pericolosità geologica 2 - 3</td> <td>Fattibilità geologica 3</td> <td>Classe e grado di sensibilità N.C.</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica 3</td> <td>Fattibilità sismica 3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pericolosità idraulica 1</td> <td>Fattibilità idraulica 1</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Condizioni per la realizzazione</p> <p>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 stabilità degli eventuali fronti di scavo ai sensi della normativa vigente in materia. L'intervento è subordinato alla verifica di stabilità dell'intero versante a lungo termine (a monte e a valle dell'edificio); i parametri geotecnici per la verifica di stabilità dovranno essere ricavati attraverso idonee prove in sito quali ad esempio sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati.</p> <p>In relazione alla FS3 in fase di progettazione degli interventi in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, saranno realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 3	Classe e grado di sensibilità N.C.	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 3	Classe e grado di sensibilità N.C.											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

