

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di riqualificazione urbana

U.T.O.E. 5 Scheda Norma Comparto 5_PdR1

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	UTOE 5- Sistema insediativo urbano – Ambito dell’edificato recente di tipo produttivo
Descrizione dell’area	L’area corrisponde ad un complesso rurale parzialmente utilizzato interessato dalla presenza di strutture zootecniche (stalle per bovini). Il complesso edilizio, ubicato tra il tessuto insediativo produttivo di Pian dei Peschi e la viabilità regionale SR2, versa in evidenti condizioni di degrado, sia per quanto riguarda gli edifici principali, di matrice rurale, che le strutture annesse, in prevalenza costituite da materiali precari e/o incongrui.
Superficie Territoriale	2.801 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	SC esistente: 671mq Volume esistente: 32.028 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	Superamento delle condizioni di degrado attraverso il recupero e la riqualificazione del complesso edilizio esistente da destinare a funzioni compatibili, previo trasferimento delle strutture zootecniche in ambito agricolo.
Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata. Qualora vi sia necessità di procedere alla deruralizzazione di edifici esistenti, il Piano dovrà assumere anche il valore di Programma di Miglioramento Aziendale ai sensi L.R. 65/14.
Funzioni ammesse	Residenziale, Agricola
Interventi ammessi	Ristrutturazione conservativa sugli edifici rurali principali, di interesse tipologico. Demolizione dei volumi impropri e/o incongrui. Per le strutture legittime ed autorizzate sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, anche con riconfigurazione ed accorpamento nell’ambito dell’area di pertinenza, nel rispetto della SE esistente. L’intervento è subordinato al trasferimento delle stalle in area agricola idonea. 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 legittima ed autorizzata e comunque fino a un massimo di 400 mq complessivi.
Standard Urbanistici	Deve essere garantita la dotazione di standard urbanistici in relazione alle destinazioni previste, eventualmente anche attraverso monetizzazione.
Direttive e prescrizioni per la	Il Piano dovrà prevedere soluzioni progettuali in grado di inserirsi in

<p>progettazione-disciplina paesaggistica</p>	<p>modo coerente ed organico nel contesto urbanistico e paesaggistico, nel rispetto dei residui caratteri testimoniali di matrice rurale, pur parzialmente compromessi dalle urbanizzazioni recenti. Gli interventi edilizi dovranno essere accompagnati da un progetto di sistemazione complessiva delle aree scoperte, supportato da adeguate valutazioni paesaggistiche. Nell'ambito della riorganizzazione del comparto, dovrà essere garantita la possibilità di attraversamento pedonale e ciclabile per il collegamento alla pista ciclabile a sud del corridoio ferroviario.</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> 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 5_PDR1</p> <table border="1" data-bbox="652 1442 1439 1697"> <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 1</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica 2 - 3</td> <td>Fattibilità sismica 2 - 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 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	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1	Pericolosità sismica 2 - 3	Fattibilità sismica 2 - 3		Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 1											
Pericolosità sismica 2 - 3	Fattibilità sismica 2 - 3												
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

