

COMUNE DI POGGIBONSI**PIANO OPERATIVO****Ambiti di riqualificazione urbana****U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_S1 – Scuola-Via Aldo Moro****QUADRO CONOSCITIVO**

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 - Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi. La motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] <i>la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica</i> ”
Altri vincoli sovraordinati	<ul style="list-style-type: none">- Entro il comparto è localizzata, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile con relative aree di salvaguardia. La "zona di tutela assoluta" estesa per dieci metri di raggio dal punto di captazione, è destinata esclusivamente alle stesse opere di captazione o di presa o a infrastrutture di servizio. La "zona di rispetto", estesa per 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione, è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art. 94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006.- Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.
Inquadramento PS	Sistema del Territorio urbanizzato – Ambito dell'edificato recente di prima periferia
Descrizione dell'area	L'area è inserita in un contesto densamente urbanizzato, è destinata alla realizzazione di parcheggi, verde pubblico, servizi scolastici. Assieme al comparto 1_RS1 assolverà al ruolo di centralità urbana e di completamento della zona residenziale di Filetto. Il comparto oggetto di intervento è ubicato tra via Aldo Moro e l'argine del torrente Staggia, in adiacenza al complesso scolastico Leonardo da Vinci. Il comparto 1_S1 (destinato a servizi scolastici) è stato oggetto di concorso di progettazione nell'ambito del bando internazionale "Scuole Innovative" indetto dal MIUR. Il progetto esecutivo del nuovo edificio scolastico è in fase di validazione ai fini dei successivi affidamenti. Il progetto ha già ottenuto il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria n. 2021/0168 del 07/09/2021.

Superficie Territoriale	9.578 mq di cui 7.074 mq per il sedime scolastico e 2.504 mq per le dotazioni territoriali (parcheggi, verde e ringrosso arginale).
Consistenza patrimonio edilizio esistente	-
PREVISIONI DI P.O.	
Obiettivi	Realizzazione di servizi scolastici. Aggiornamento e conferma della Scheda Norma B45 inserita con la 13° Variante di RU approvata con DCC n. 4 del 25/01/2018
Strumento di attuazione	Progetto di opera pubblica
Funzioni ammesse	Servizi scolastici e funzioni connesse
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	Piani fuori terra = max n.2 HMax edificio = 11 m Parcheggi nel rispetto di quanto previsto dal DM del 18 dicembre 1975
Standard Urbanistici	-
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	<p>L'accesso all'area dell'ex comparto B45 del previgente RU, ora articolato nei due comparti 1_S1 e 1_RS1, dovrà avvenire attraverso una nuova viabilità, che interseca via A. Moro attraverso un sistema a rotatoria che si sviluppa parallelamente all'argine del torrente Staggia, e che potrà essere utilizzata anche per la manutenzione dell'argine stesso.</p> <p>Il progetto delle opere di urbanizzazione a corredo dei due comparti dovrà tenere conto della fascia di circa 3 metri necessaria per la realizzazione delle opere di ringrosso arginale da parte del Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno (CBMV3), finalizzate alla messa in sicurezza dell'abitato di Poggibonsi e raccolti sotto un unico progetto PFTE denominato "<i>Intervento integrato di mitigazione del rischio idraulico da alluvioni e di recupero e valorizzazione ecosistemica nel tratto periurbano del Torrente Staggia in Comune di Poggibonsi</i>".</p> <p>Paesaggio</p> <p>Il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali tra la città e il fiume, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.</p> <p>Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline); - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'area (di transizione tra urbanizzato e territorio aperto) garantendo la percezione delle visuali panoramiche verso i contesti di valore paesaggistico;

	<ul style="list-style-type: none"> - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica lungo il torrente Staggia anche attraverso l'inserimento di nuove siepi e fasce vegetazionali riparie. <p>L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. Tali indicazioni hanno valore orientativo e potranno essere oggetto di adeguamenti di dettaglio in fase di progettazione. L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle connessioni con il contesto paesaggistico, relazionandosi funzionalmente e visivamente con il corso d'acqua, il complesso scolastico e le relative aree a verde.</p> <p>Il sistema del verde e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra i due comparti 1_S1 e 1_RS1. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo. In particolare la progettazione delle sistemazioni a verde dovrà essere parte integrante e organica del disegno architettonico e urbanistico dell'area, che dovrà garantire per entrambi i sub comparti l'intervisibilità tra insediamento e l'ambito fluviale.</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee sia coerente con gli obiettivi di mitigazione paesaggistica dei nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, valorizzazione delle relazioni visive e funzionali con l'ambito fluviale ed il territorio rurale, riqualificazione dell'immagine urbana.</p> <p>I parcheggi dovranno essere ubicati dove individuati in cartografia di PO ed essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</p> <p>Per le pavimentazioni dovranno essere utilizzati materiali idonei a secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>V.A.S.</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>

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

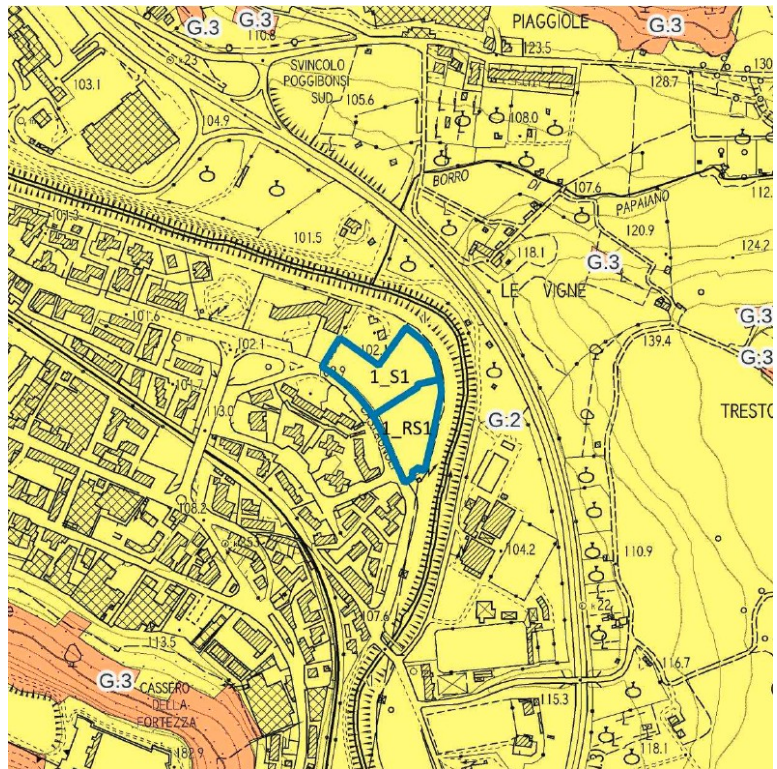
Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Geologia/idraulica/sismica:

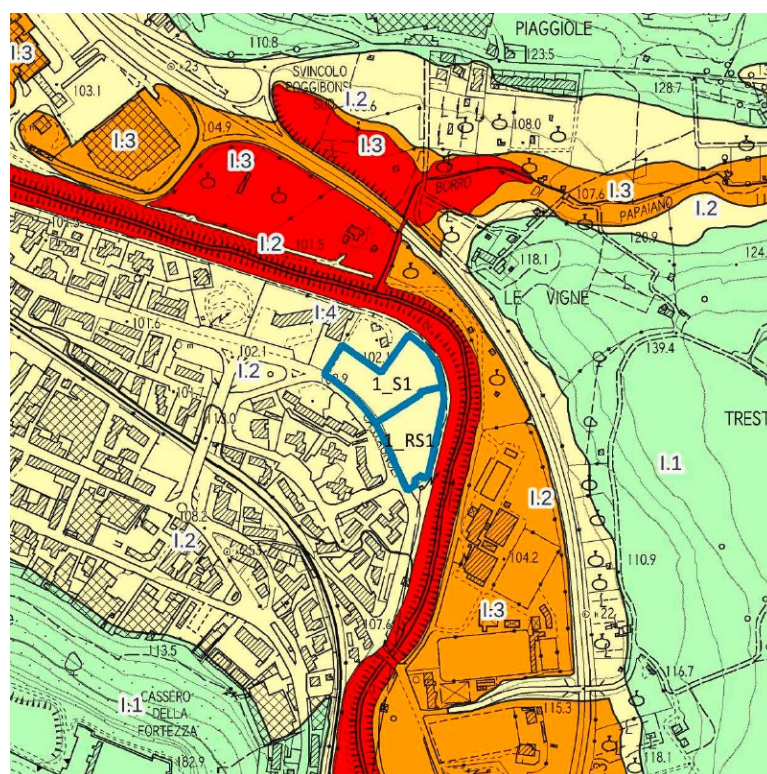
Comparto 1_S1

	PS	PAI	PGRA
Geologica	2	2	-
Idraulica	2	-	1
Sismica	3	-	-

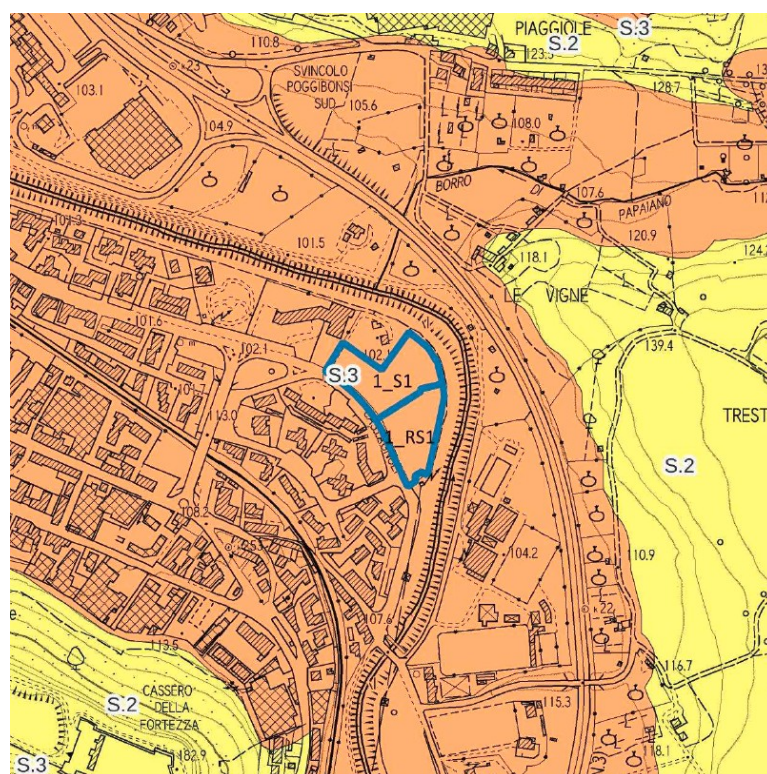
Pericolosità geologica



Pericolosità idraulica



Pericolosità sismica



Condizioni per la realizzazione

Criteria di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Pericolosità geologica media G.2

In fase esecutiva il supporto geologico alla progettazione dell'intervento

dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e dalle puntuali valutazioni da svolgere in merito ai cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M.17.01.2018 (N.T.C.).

Criteria di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni

Pericolosità idraulica media I.2

La realizzazione dell'intervento non dovrà aggravare il rischio idraulico in altre aree. Nello specifico, dovrà essere mitigata il più possibile l'impermeabilizzazione delle aree senza aggravare il rischio idraulico, mediante la realizzazione di opportuni interventi finalizzati a garantire l'invarianza idraulica.

Criteria di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Pericolosità sismica elevata S.3

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, allo scopo di valutare la suscettibilità alla liquefazione, dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche; in caso fosse determinata la suscettibilità a liquefazione dovranno essere eseguite le opportune verifiche. La progettazione esecutiva dovrà essere supportata inoltre da specifiche analisi di risposta sismica locale basata su idonee indagini geofisiche.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

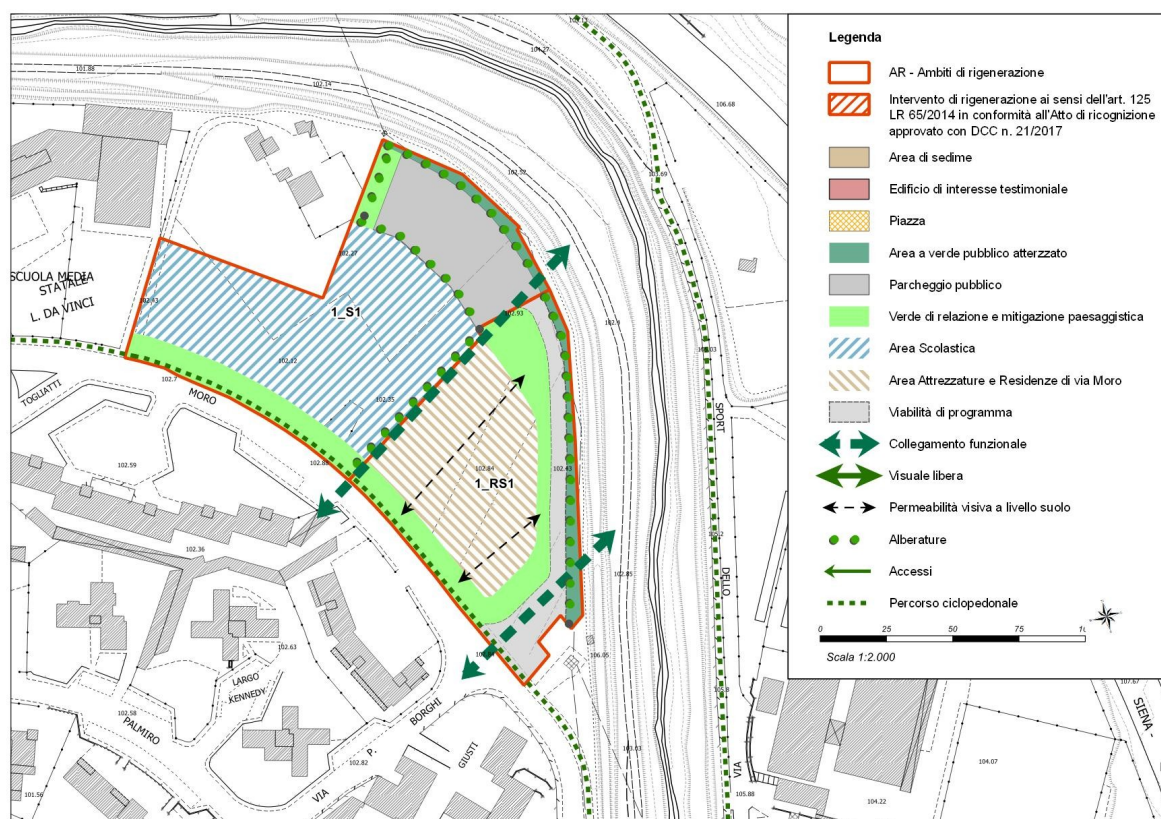
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2019



SCHEMA DIRETTORE



L'area di sedime destinata a edilizia scolastica è campito con righe azzurre.

I due comparti 1_RS1 e 1_S1 prevedono una fascia di mitigazione (verde chiaro) lungo la viabilità principale all'interno della quale si prevede l'adeguamento del percorso ciclopedonale esistente su via Aldo Moro.

Sul retro dei due comparti è prevista una fascia di verde per la realizzazione delle opere di ringrosso arginale da parte del Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno (CBMV3), così come proposte nell'ambito del progetto denominato *"Intervento integrato di mitigazione del rischio idraulico da alluvioni e di recupero e valorizzazione ecosistemica nel tratto periurbano del Torrente Staggia in Comune di Poggibonsi"*.

L'accesso carrabile all'area costituita dal polo scolastico (1_S1) e dal comparto 1_RS1 è sul retro in modo da rendere più sicura l'entrata/uscita degli alunni dalla scuola.

Gli spazi relativi alle Dotazioni Territoriali (verde e parcheggi) potranno essere riorganizzate nelle successive fasi di progettazione.



Render allegato all'Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria n. 2021/0168 del 07/09/2021

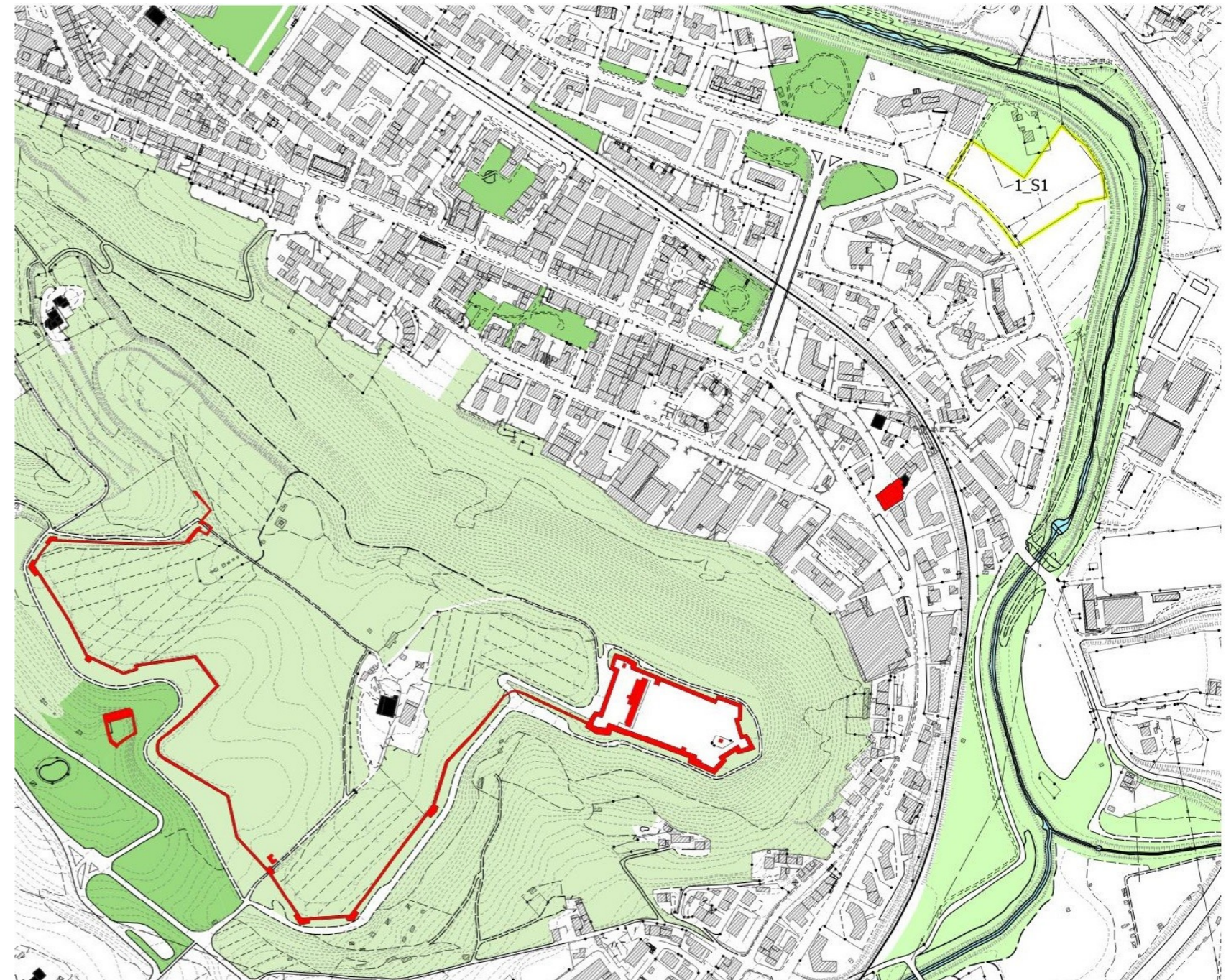
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_S1 - Via Moro

Parte 1 – RILIEVO ELEMENTI NATURALI ED ANTROPICI

Estratto CTR scala 1:10.000 con individuazione del comparto



Estratto CTR scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto

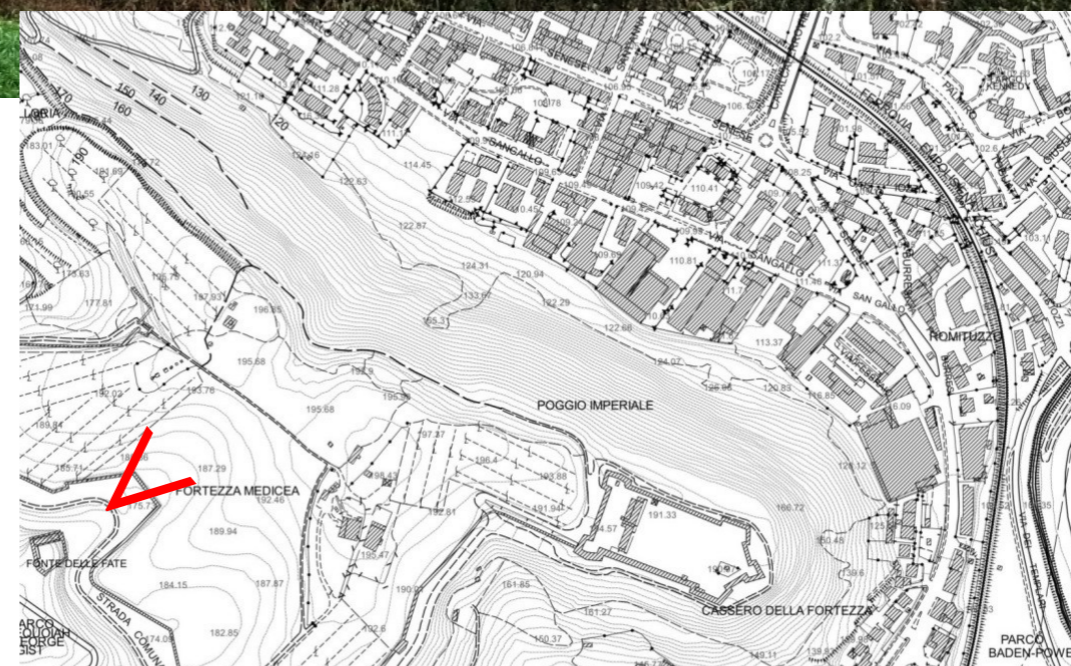


Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto

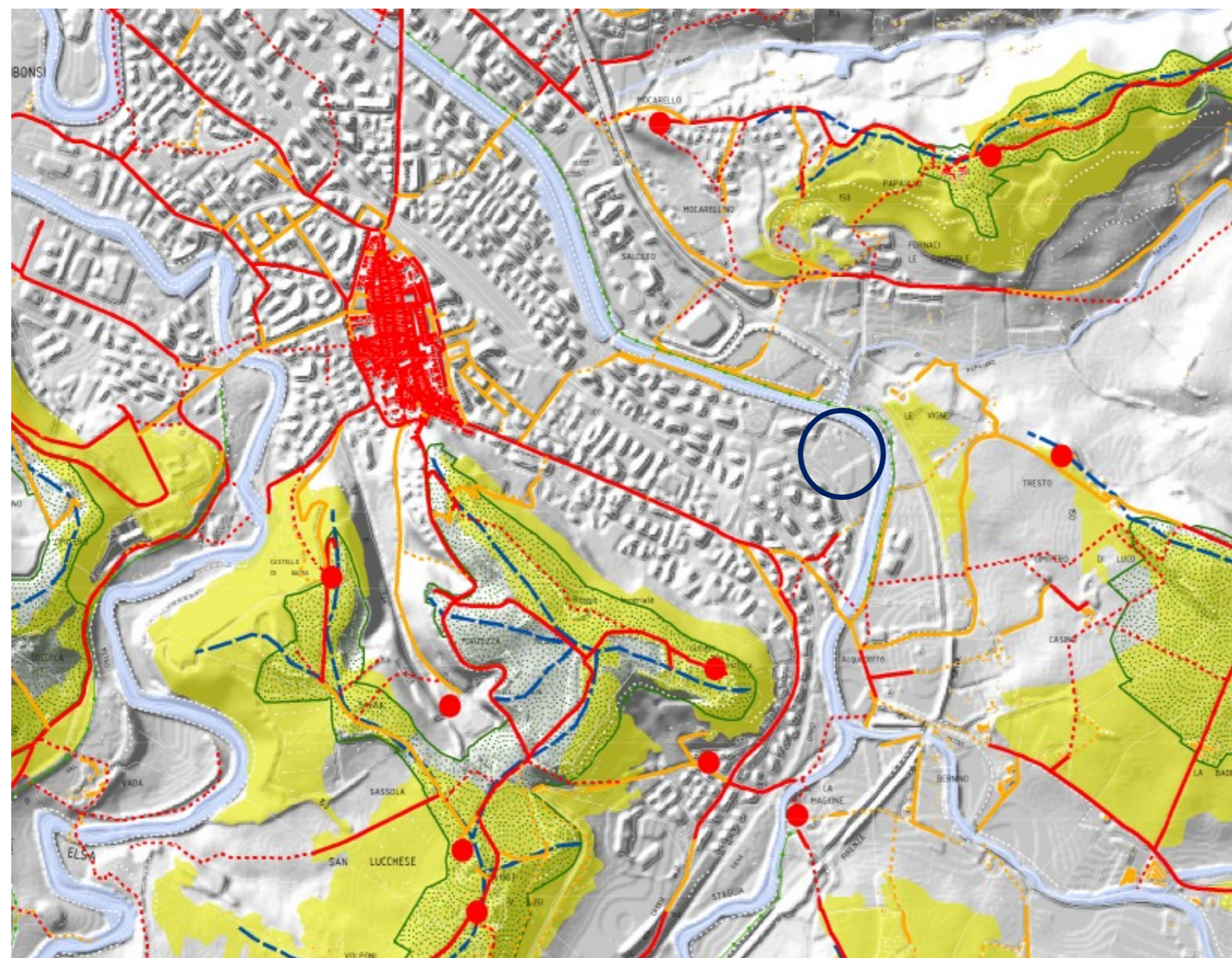


Ortofotocarta dell'area di comparto

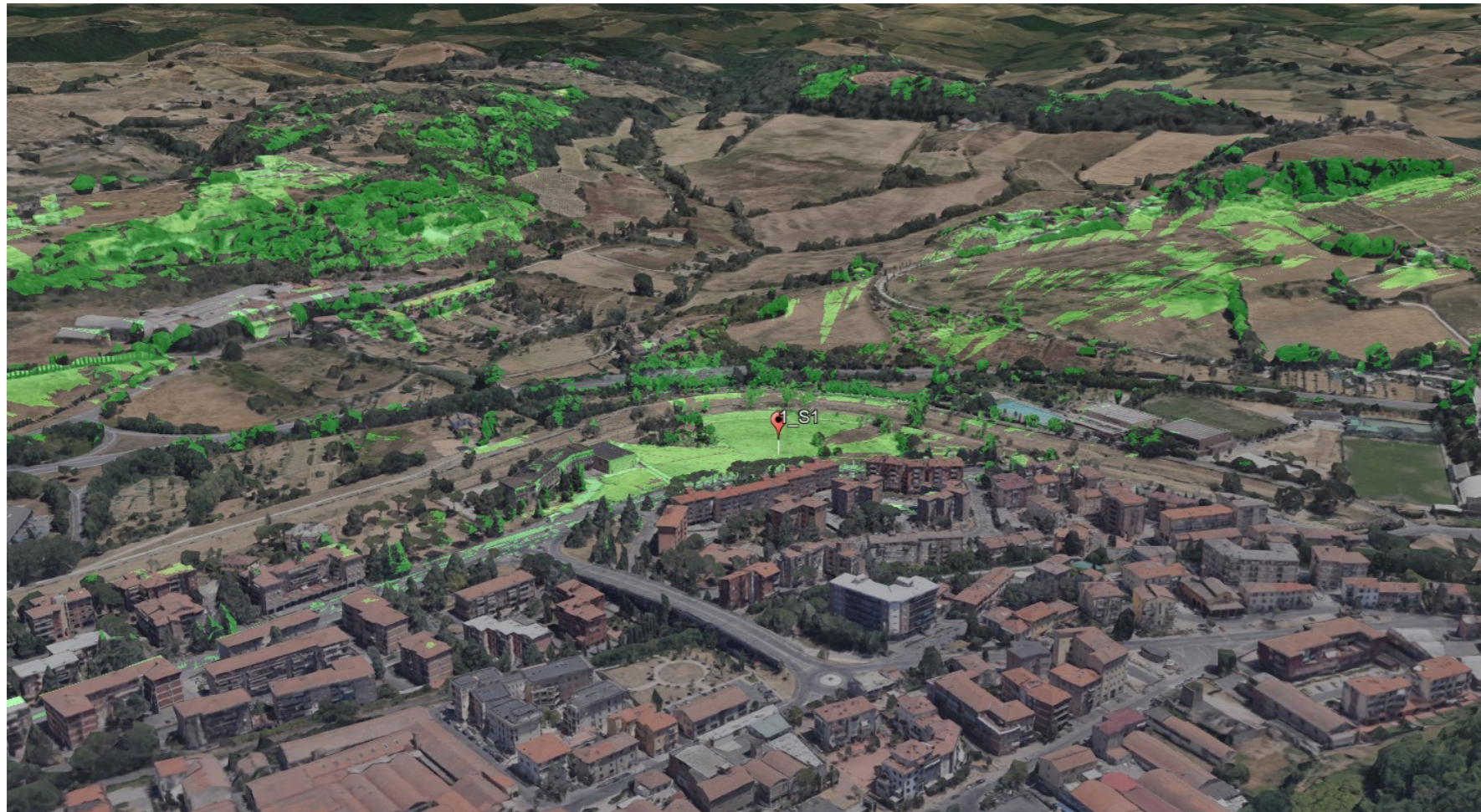




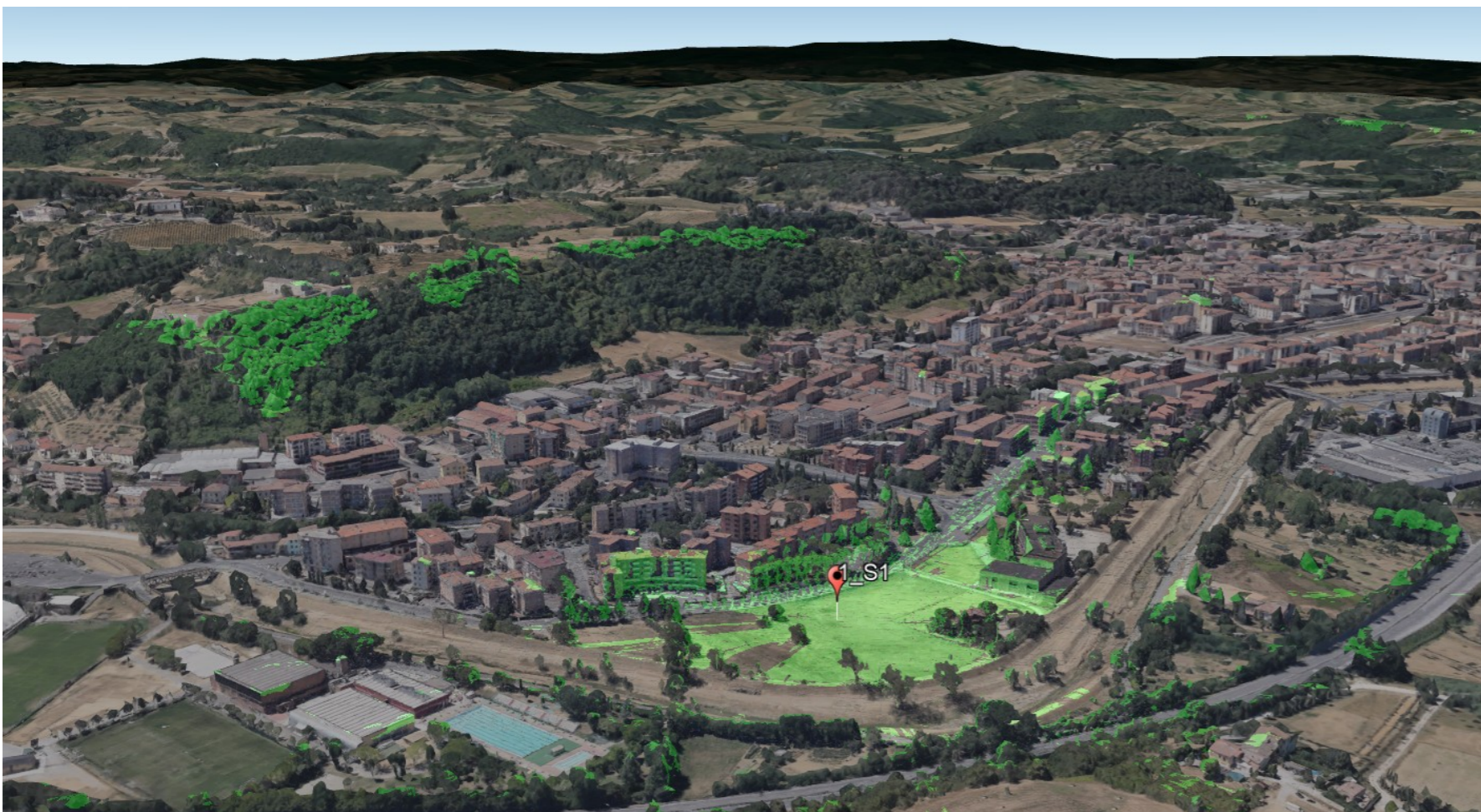
Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000



- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
- - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
- - - Viabilità presente anche nel Catasto di impianto ma non più esistente
- Edifici del Centro Storico e dei nuclei rurali
- Edifici del territorio aperto
- - - Muri a secco
- Corsi d'acqua
- Area di contesto dei corpi idrici
- - - Linea di crinale
- Area di contesto dei crinali
- Aree di maggiore intervisibilità



Aree e/o porzioni di edifici da dove si percepisce l'edificio considerando la sua h max



Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto





Comparto visibile



Comparto non visibile

Dal Castello di Strozze verso il comparto Scheda Norma 1_S1









Dalla Fortezza- Cassero verso il comparto Scheda Norma 1_S1



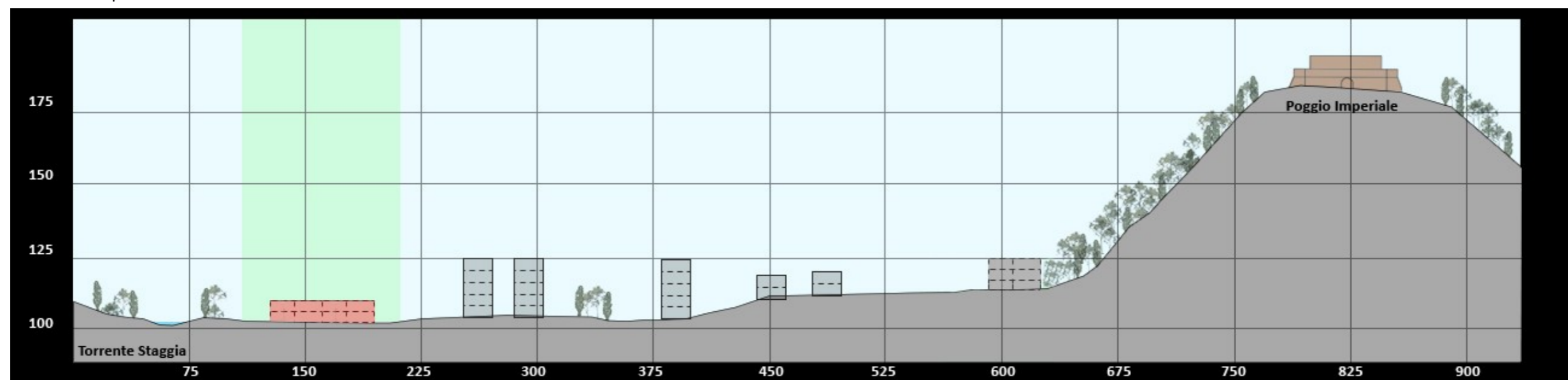
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



Legenda

-  Edificio esistente (indicazione nr. piani)
-  Comparto oggetto di scheda
-  Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
-  Ipotesi di previsione (altri comparti)
-  Edificio oggetto di demolizione
-  Campanile nel centro storico di Poggibonsi







Sezione ambientale A-A' del comparto e del contesto



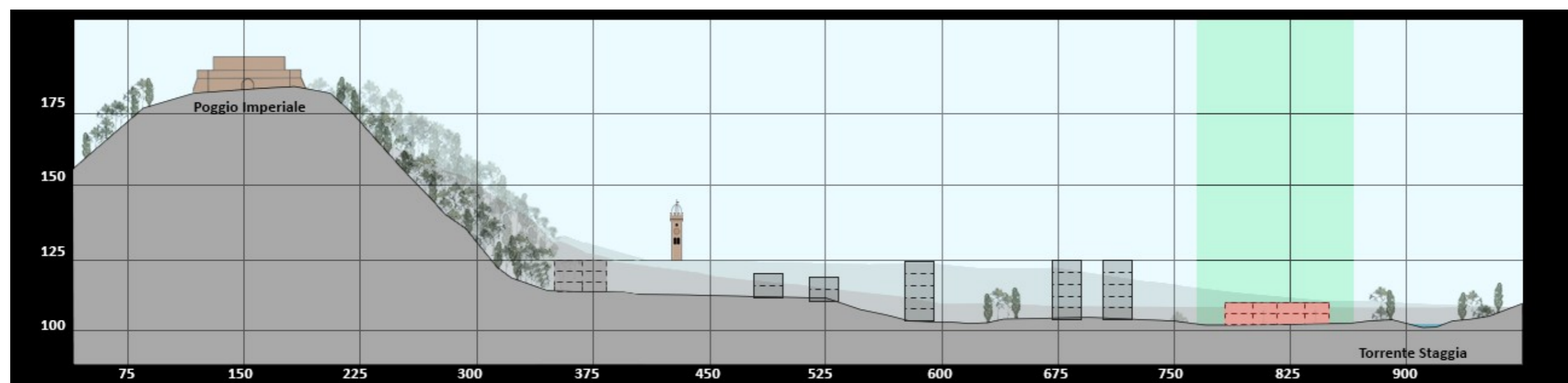
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



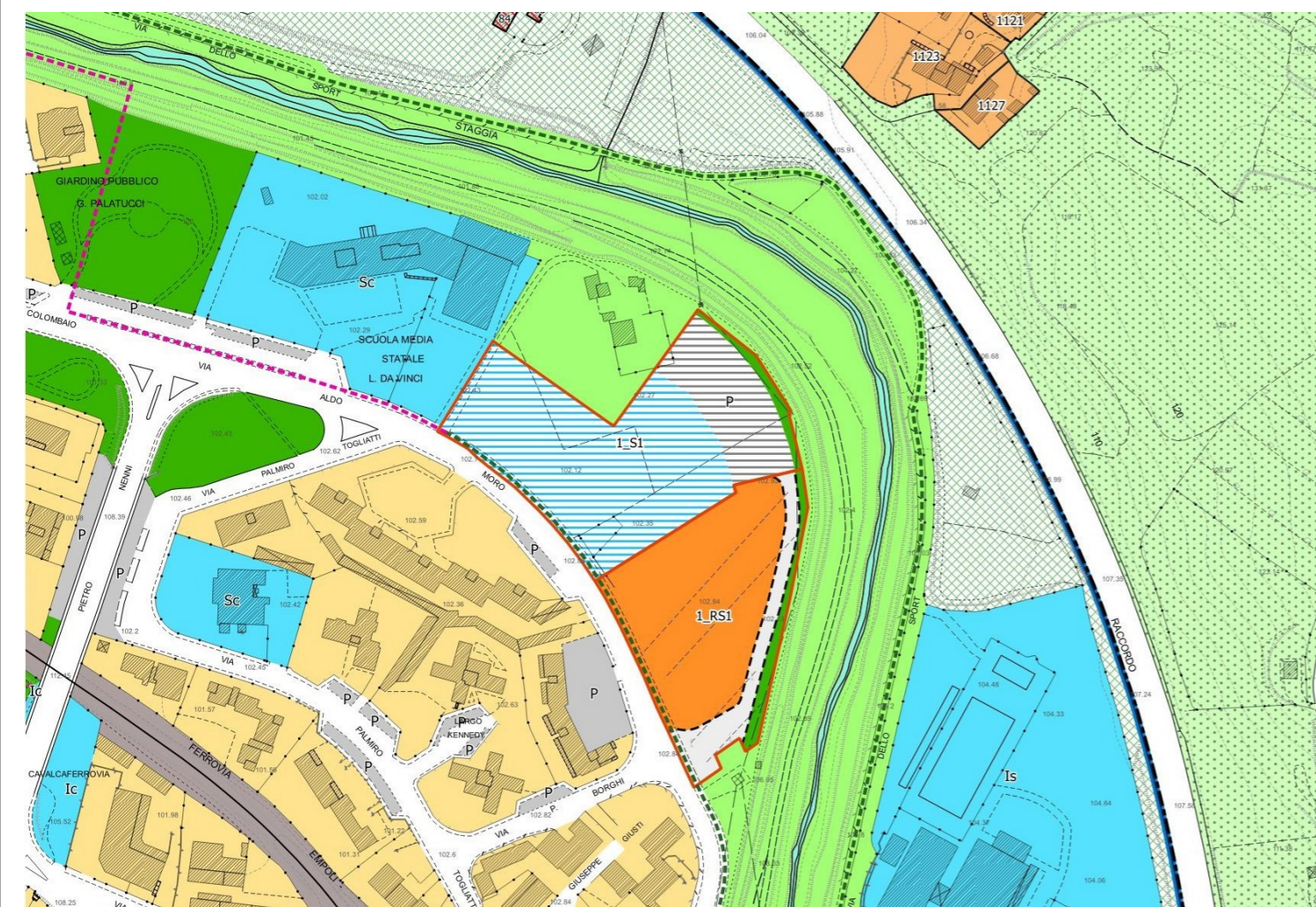
Legenda

-  Edificio esistente (indicazione nr. piani)
-  Comparto oggetto di scheda
-  Ipotesi di previsione (comparto oggetto di scheda)
-  Ipotesi di previsione (altri comparti)
-  Edificio oggetto di demolizione
-  Campanile nel centro storico di Poggibonsi

Sezione ambientale **B-B'** del comparto e del contesto



Inquadramento Urbanistico - Scala 1:2000



Schema Direttore (su ortofotocarta) - Scala 1:2000



Indicazioni relative a tipologie e materiali

Il contesto dove si colloca l'area oggetto di rigenerazione è caratterizzato da un tessuto edilizio saturo costituito da edifici multipiano prevalentemente degli anni '70/'80 privi di valore architettonico e formale.

In considerazione della scarsa qualità architettonica circostante, il progetto dovrà usare un linguaggio tale da migliorare la percezione dello spazio urbano; non è precluso l'uso di materiali specifici.

In riferimento alla potenziale mixité delle funzioni, le tipologie da adottare dovranno lasciare varchi e visuali libere rispetto alle viabilità esistenti, favorendo le relazioni percettive e funzionali con il contesto.

Dovrà inoltre essere previsto un percorso di relazione che connetta il sistema degli spazi e dei percorsi pubblici e il nuovo polo scolastico di Via Aldo Moro con il fiume e gli interventi di miglioramento della fruizione ecologica, naturalistica degli argini di riva sinistra del Torrente Staggia, promossi dal Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno che va ad integrare l'infrastruttura verde esistente costituita dai percorsi lungo gli ambiti fluviali che attraversano l'abitato di Poggibonsi.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

La progettazione delle aree a verde pubblico dei due comparti 1_RS1 e 1_S1 dovrà rivestire carattere unitario, poiché si tratta di spazi che, pur avendo limitate dimensioni, possono rivestire complessivamente, un ruolo importante sia nella qualità paesaggistica dei luoghi, sia nella migliore vivibilità da parte della popolazione, oltre che in termini di collegamento ecologico per l'avifauna. Di conseguenza, i criteri di progettazione da adottare dovranno essere comuni modo da creare zone d'ombra e soleggiate. Si rimanda infine a quanto autorizzato con Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria n. 2021/0168 del 07/09/2021.