

**COMUNE DI POGGIBONSI  
PIANO OPERATIVO**

**Ambiti di riqualificazione urbana**

**U.T.O.E. 1      Scheda Norma Comparto 1\_S2 – Scuola dell’infanzia San Lucchese**

**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	Art. 10 - DECRETO n. 89/2011“ <i>Chiesa e Convento di San Lucchese</i> ” (area in oggetto adiacente all’aerea d’interesse culturale-storico-artistico dei beni) Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: “[...] <i>le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d’incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l’abitato del comune di Poggibonsi</i> ”.
<b>Altri vincoli sovraordinati</b>	PTCP Siena BSA art. 13.14 Pertinenze dei beni storico-architettonici
<b>Inquadramento PS</b>	Sistema del Territorio urbanizzato – Area di Pertinenza Aggregato
<b>Descrizione dell’area</b>	Il Complesso di San Lucchese, ubicato su una collina della Val d’Elsa dalla quale, da una parte si estende la campagna verso San Gimignano, dall’altra emerge la Fortezza di Poggio Imperiale, conserva il valore di carattere storico-architettonico-artistico, che paesaggistico. Il bene, costituito dalla chiesa, con il piccolo cimitero annesso, e dall’ex convento, formato da vari volumi articolati intorno al chiostro, attualmente è suddiviso in tre proprietà: una della Parrocchia, una della provincia Toscana di San Francesco e un’altra appartenente a Terzordine, oggi destinata alla Casa di riposo per anziani di Santa Chiara. (fonte: Decreto N. 86/2011).
<b>Superficie Territoriale</b>	7.212 Mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	-

**PREVISIONI DI P.O.**

<b>Obiettivi</b>	Conferma della Scheda Norma 46 inserita con la 13° Variante di RU approvata con DCC n. 4 del 25/01/2018. L’area, rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico come Scheda Norma 46, con destinazione ad edilizia scolastica per l’infanzia (scuola materna), è all’interno del nucleo di San Lucchese. L’obiettivo dell’Amministrazione è tutelare il complesso storico, riconosciuto dall’intera comunità quale emergenza non solo monumentale, ma patrimonio d’interesse collettivo e sociale, valorizzandolo a tal fine attraverso l’introduzione di una funzione di valore sociale quale la scuola dell’infanzia, anche in considerazione della potenziale interazione sociali tra le diverse generazioni. È opportuno sottolineare che all’interno del nucleo era già presente una struttura scolastica pubblica, dismessa ed alienata in passato dall’amministrazione comunale. La realizzazione della nuova scuola dell’infanzia è in sostituzione di attuali strutture scolastiche ubicate nel territorio rurale. La previsione per la nuova scuola dell’infanzia è ubicata in prossimità dell’edificio adibito a Casa di Riposo, che non riveste interesse storico-architettonico; infatti quest’ultima si articola in due volumi distinti, l’uno contiguo al complesso conventuale, l’altro isolato, ma collegato attraverso un portico di recente costruzione.
------------------	--

	<p>Nella Relazione storico-artistica del decreto 86/2011, a tale riguardo, si afferma: <i>“riveste interesse solo la porzione che fa parte integrante del complesso conventuale anche se ha subito pesanti modifiche interne finalizzate al suo utilizzo”</i>.</p> <p>L'area oggetto di trasformazione, ubicata tra il Complesso di San Lucchese e la strada comunale di San Lucchese, di fronte a Villa Busi, è in parte a verde non è utilizzata, in parte interessata da olivi di recente impianto ed in parte risulta incolta.</p> <p>Si fa presente che il comparto, pur in stretta relazione con il circostante territorio rurale, ricade all'interno del territorio urbanizzato (in prossimità vi sono residenze, attività turistica-ricettiva) ed è ubicato in prossimità dell'abitato di Poggibonsi, e quindi facilmente raggiungibile da mezzi privati e pubblici. Inoltre l'area oggetto di previsione risulta a quota inferiore rispetto all'edificato esistente, per cui attraverso una attenta progettazione non dovranno essere compromesse le relazioni percettive con l'intorno.</p>
<b>Strumento di attuazione</b>	Progetto pubblico
<b>Funzioni ammesse</b>	Servizi scolastici e funzioni connesse
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	<p>SE massima: 1.600 mq</p> <p>Piani fuori terra = max n. 1</p> <p>Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m</p> <p>L'accessibilità all'area è prevista dalla viabilità comunale esistente. La dotazione di parcheggi è soddisfatta dai parcheggi pubblici presenti nelle vicinanze.</p>
<b>Standard Urbanistici</b>	-
<b>Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica</b>	<p>Il Progetto pubblico dovrà configurarsi organico e unitario e garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'assetto urbanistico dovrà tener conto delle relazioni funzionali e percettive con l'edificato esistente nel contesto, con particolare attenzione ai complessi di valore storico architettonico presenti (Chiesa di S. Lucchese e Villa Busi). In tal senso dovranno essere adottate soluzioni progettuali che garantiscano il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante.</li> <li>• l'architettura dovrà essere improntata alla semplicità, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo;</li> <li>• le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.</li> <li>• le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica.</li> </ul> <p>Prescrizioni</p> <p>Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, vive 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 vive e funzionali con il complesso storico e con i caratteri rurali della campagna, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e</p>

le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

A tal proposito dovranno essere salvaguardate e valorizzate le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc).

Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.

Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline);
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto rurale circostante, nonché all'interno del comparto, in modo da non compromettere lo skyline dell'insediamento storico.

La soluzione architettonica dovrà inserirsi in modo organico con il contesto paesaggistico, soprattutto verso valle, relazionandosi funzionalmente e visivamente con il territorio rurale e le aree a verde di pertinenza del Complesso.

La collocazione del nuovo edificio dovrà essere coerente con i processi storici di formazione del nucleo, nonché adottare soluzioni armoniche per forma e dimensioni con quelli preesistenti.

Gli interventi dovranno prevedere:

- l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni;
- il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, nel rispetto delle funzioni previste, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

Il sistema del parco e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra il complesso storico e la scuola. 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 (materiali, colori, arredi ecc).

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 non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Il disegno degli spazi a verde deve valorizzare il rapporto storicamente consolidato fra pertinenza e bene connettendolo con la nuova architettura.

I parcheggi di servizio dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva rispetto al

	<p>parco ed ai complessi di interesse storico L'intervento di trasformazione, ricadente all'interno della pertinenza dei beni storico-architettonici dovrà essere valutato con i criteri di trasformabilità previsti dal PTC.</p>												
<p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p>Cfr <b>V.A.S. Rapporto Ambientale - ALLEGATO 1 Valutazione delle Schede Norma</b></p> <p><b>Geologia/idraulica:</b> <b>Comparto 1_S2</b></p> <table border="1" data-bbox="654 504 1433 728"> <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 1</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica 2</td> <td>Fattibilità sismica 2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pericolosità idraulica 1</td> <td>Fattibilità idraulica 1</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Condizioni per la realizzazione</b> In relazione alla <b>FG3</b> e alla <b>PF.3</b> del PAI la realizzazione di interventi di nuova edificazione sarà subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità e alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. In particolare le indagini geologiche e geognostiche dovranno essere realizzate con il preciso scopo di eseguire le verifiche di stabilità del versante nella fase attuale e di progetto, allo scopo di comprendere la situazione di stabilità dell'area e le eventuali opere di interventi di messa in sicurezza che saranno ritenute necessarie. Visto che l'area è compresa all'interno di una pericolosità <b>PF.3</b> del PAI dovranno essere rispettate le relative Norme di Attuazione e in particolare l'art. 11.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 3	Classe e grado di sensibilità 1	Pericolosità sismica 2	Fattibilità sismica 2		Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2 - 3	Fattibilità geologica 3	Classe e grado di sensibilità 1											
Pericolosità sismica 2	Fattibilità sismica 2												
Pericolosità idraulica 1	Fattibilità idraulica 1												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

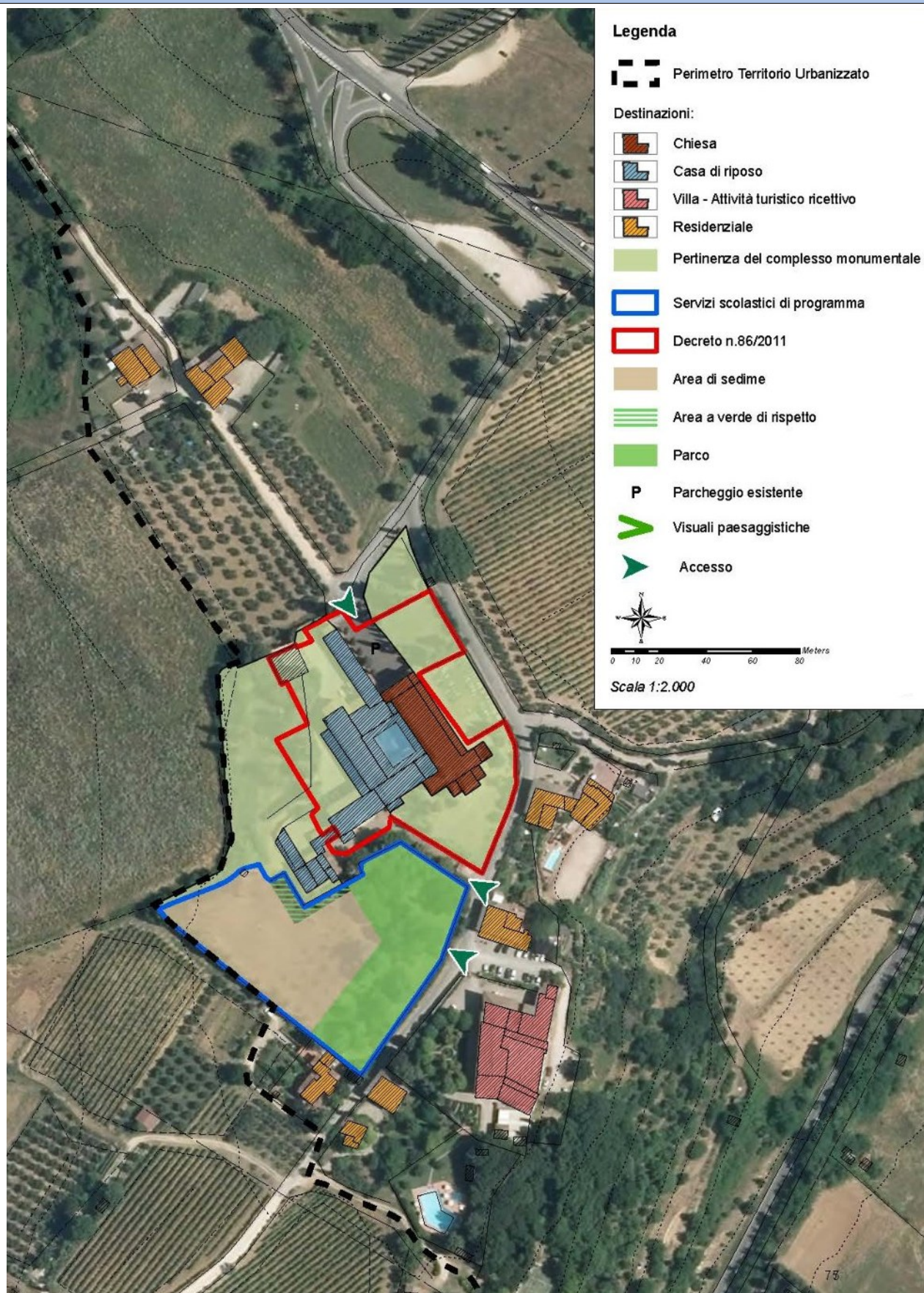
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013



# SCHEMA DIRETTORE



# SCHEMA DIRETTORE

