

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di riqualificazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_S3a – Viale Garibaldi

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	UTOE 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito del tessuto compatto di formazione otto novecentesca
Descrizione dell'area	Il complesso scolastico per l'istruzione secondaria di Viale Garibaldi, ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato del capoluogo, non riveste interesse storico-architettonico. L'edificio esistente è oggi funzionalmente inadeguato ad ospitare la funzione scolastica, e non vi sono spazi disponibili nel lotto per interventi di ampliamento e/o adeguamento, anche in relazione all'esigenza di dotare il complesso scolastico di spazi ad attrezzature di servizio (palestra, ecc.)
Superficie Territoriale	3.333 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	SC Esistente: 1.817 mq Volume esistente: 20.619 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	Trasferimento del complesso scolastico nel nuovo polo di Palagetto (cfr Scheda Norma 1_S3b) e riqualificazione dell'area mediante rigenerazione urbanistica delle strutture esistenti e riconversione a funzioni urbane compatibili con il tessuto.
Strumento di attuazione	Progetto pubblico o convenzionato con soggetto attuatore privato
Funzioni ammesse	Residenza compreso esercizi di vicinato, Direzionale e servizi. La superficie a destinazione direzionale e di servizio non può eccedere complessivamente il 33 % della SE massima prevista.
Interventi ammessi	Sostituzione edilizia. In assenza di Progetto Pubblico o convenzionato, sugli edifici esistenti 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	SE non superiore a quella esistente. HMax: fino a 3 piani fuori terra. IC 35% La SE ammissibile può essere incrementata attraverso l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 61 comma 4 delle NTA, fermi restando i parametri di altezza e superficie coperta previsti dalla presente Scheda.
Standard Urbanistici	Dovranno essere garantiti gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68.
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione del comparto, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia che prevedano la demolizione totale o parziale delle strutture esistenti e la realizzazione di nuovi organismi edilizi coerentemente ed organicamente relazionati al tessuto urbano esistente, con particolare riferimento al rapporto con

	<p>la viabilità pubblica, agli allineamenti ed ai rapporti con gli edifici limitrofi, al reperimento di spazi ed aree pubbliche. Le soluzioni progettuali dovranno privilegiare tipologie in grado di garantire la continuità spaziale e percettiva tra lo spazio pubblico e le aree interne al comparto, anche mediante l'utilizzo di porticati, androni passanti, collegamenti pedonali, ecc.</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 non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.</p> <p>I parcheggi dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.</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 1_S3a</p> <table border="1" data-bbox="651 1637 1439 1861"> <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 2</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica 3</td> <td>Fattibilità sismica 3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pericolosità idraulica 2</td> <td>Fattibilità idraulica 2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Condizioni per la realizzazione La FS3 legata al problema della suscettibilità alla liquefazione è sovrastimata e deriva dalla mancanza di informazioni di dettaglio e puntuali sul sottosuolo della pianura alluvionale.</p>	Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi	Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2	Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3		Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	
Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi											
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2											
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3												
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2												

La questione potrà agevolmente essere risolta in fase di progettazione degli interventi; a tale scopo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

