

**COMUNE DI POGGIBONSI
PIANO OPERATIVO**

Ambiti di riqualificazione urbana

U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_S3b – Palagetto

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	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> ”.
Altri vincoli sovraordinati	Nessuno
Inquadramento PS	UTOE 1 Poggibonsi – Sistema Insediativo Urbano – Ambito delle aree miste urbane
Descrizione dell’area	Il comparto interessa un’area di proprietà comunale ubicata tra via Giotto e via Botticelli, nella zona di Palagetto. L’area, attualmente adibita a piazzale e parcheggio, è priva di connotazioni di qualità ed è inserita in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza di edifici artigianali parzialmente dismessi o sottoutilizzati.
Superficie Territoriale	8.206 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	-

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	Realizzazione di un nuovo polo scolastico per l’istruzione secondaria collegato alla dismissione del complesso di viale Garibaldi, quale qualificazione e potenziamento dell’offerta scolastica, nonché realizzazione di una centralità pubblica quale elemento catalizzatore del processo di riqualificazione urbana del quartiere di Palagetto.
Strumento di attuazione	Progetto pubblico o mediante convenzionamento con soggetto attuatore privato. L’intervento potrà essere realizzato in connessione funzionale con l’attuazione del Comparto 1_AR3, per l’acquisizione delle aree necessarie al riassetto della viabilità esistente.
Funzioni ammesse	Servizio scolastico
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	Piani fuori terra = max n.2
Standard Urbanistici	-
Direttive e prescrizioni per la progettazione-disciplina paesaggistica	Il progetto dovrà prevedere l’ubicazione delle aree di uso pubblico (verde attrezzato e parcheggi) secondo le indicazioni dello schema direttore e in connessione e continuità al sistema delle aree pubbliche esistenti. Nella organizzazione planivolumetrica del complesso scolastico dovranno essere tutelate e valorizzate le relazioni percettive rispetto alla collina di Montelonti, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e

	<p>valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <p>Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali.</p> <p>Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline).</p> <p>Il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale con il tessuto urbano esistente. 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).</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>

Geologia/idraulica:**Comparto 1_S3b**

Pericolosità	Fattibilità	Tutela degli acquiferi
Pericolosità geologica 2	Fattibilità geologica 2	Classe e grado di sensibilità 2 - 3
Pericolosità sismica 3	Fattibilità sismica 3	
Pericolosità idraulica 2	Fattibilità idraulica 2	

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. 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

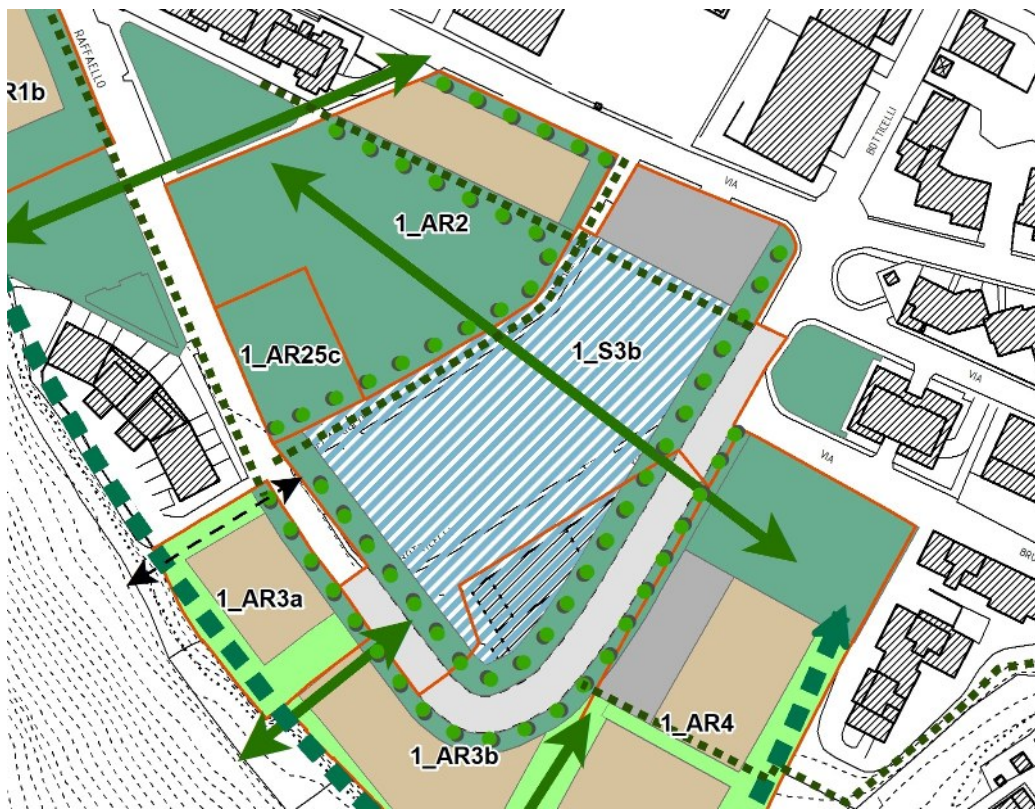
Ortofotocarta 1954



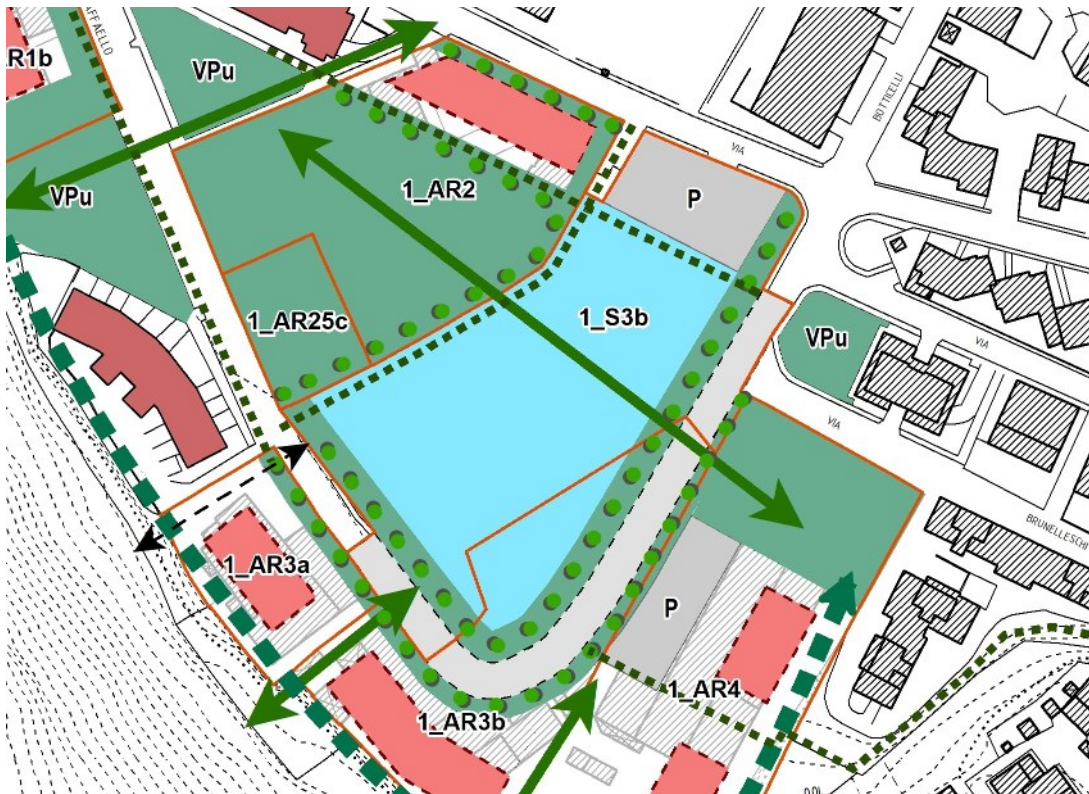
Ortofotocarta 2013



SCHEMA DIRETTORE



ORIENTAMENTI PROGETTUALI



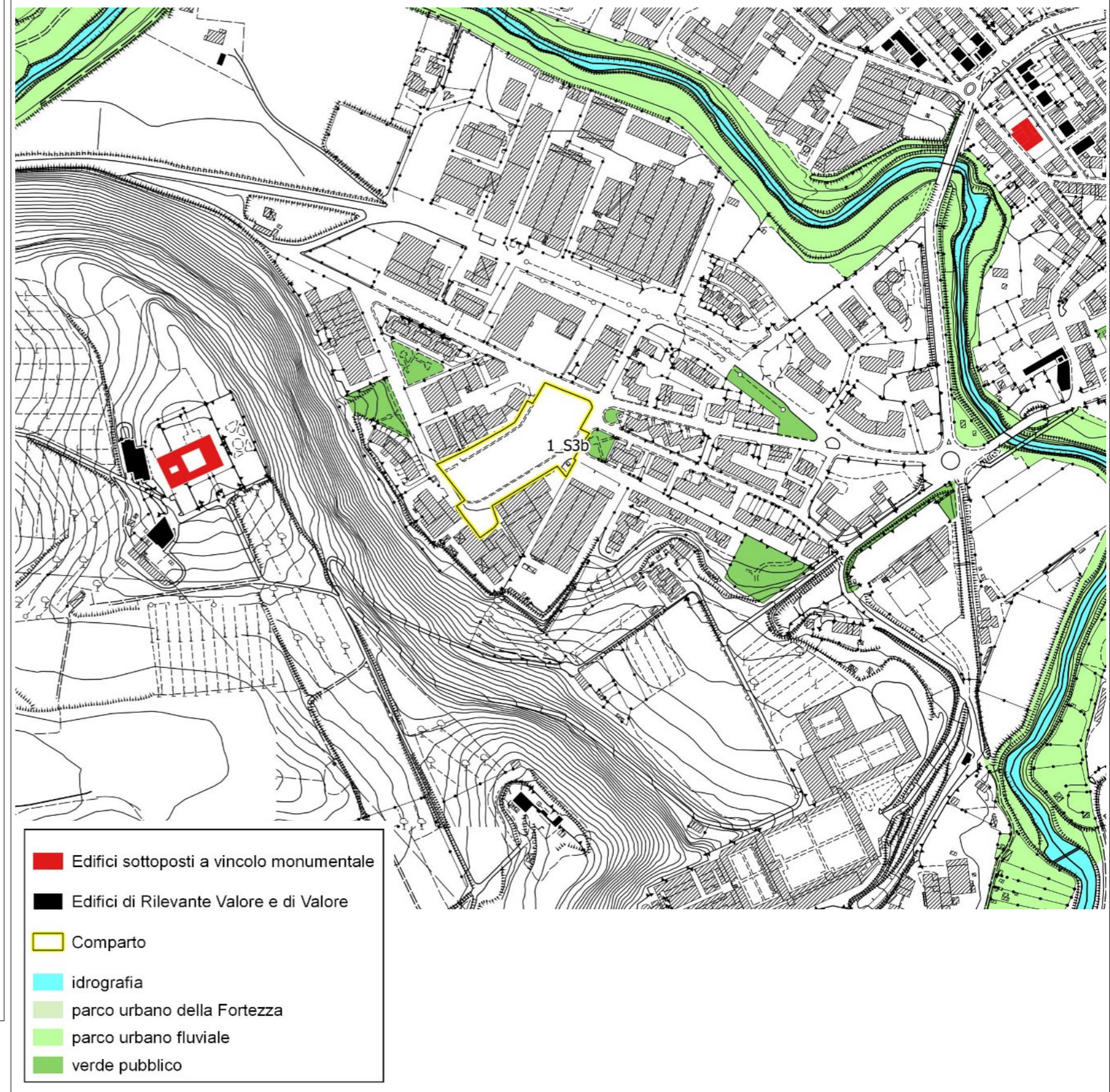
U.T.O.E. 1 Scheda Norma Comparto 1_S3b - Palagetto

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



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Estratto ortofotocarta scala 1:5.000 con evidenziazione del contesto



- Edifici sottoposti a vincolo monumentale
- Edifici di Rilevante Valore e di Valore
- Comparto
- idrografia
- parco urbano della Fortezza
- parco urbano fluviale
- verde pubblico

Ortofotocarta dell'area di comparto



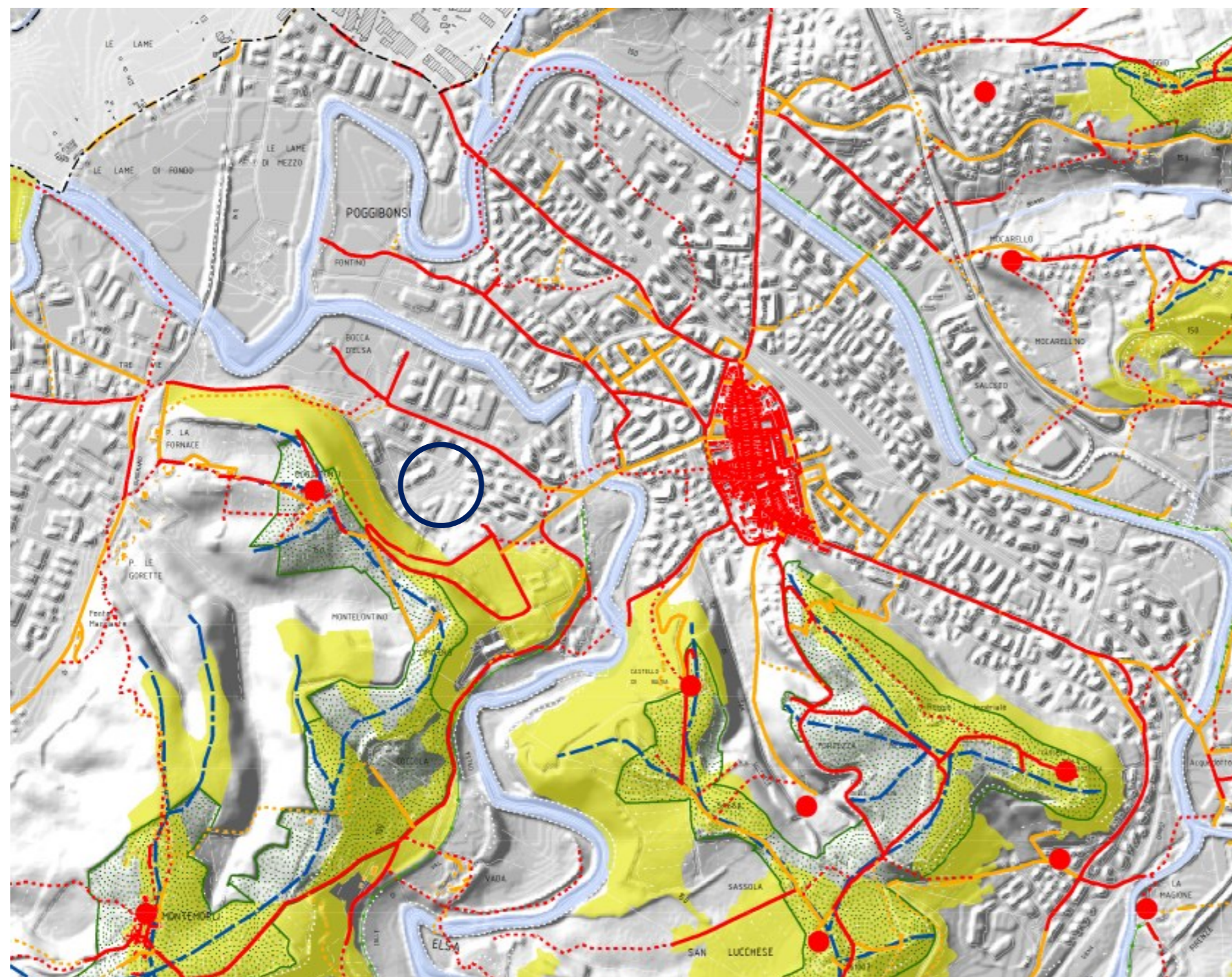
Documentazione fotografica



Documentazione fotografica

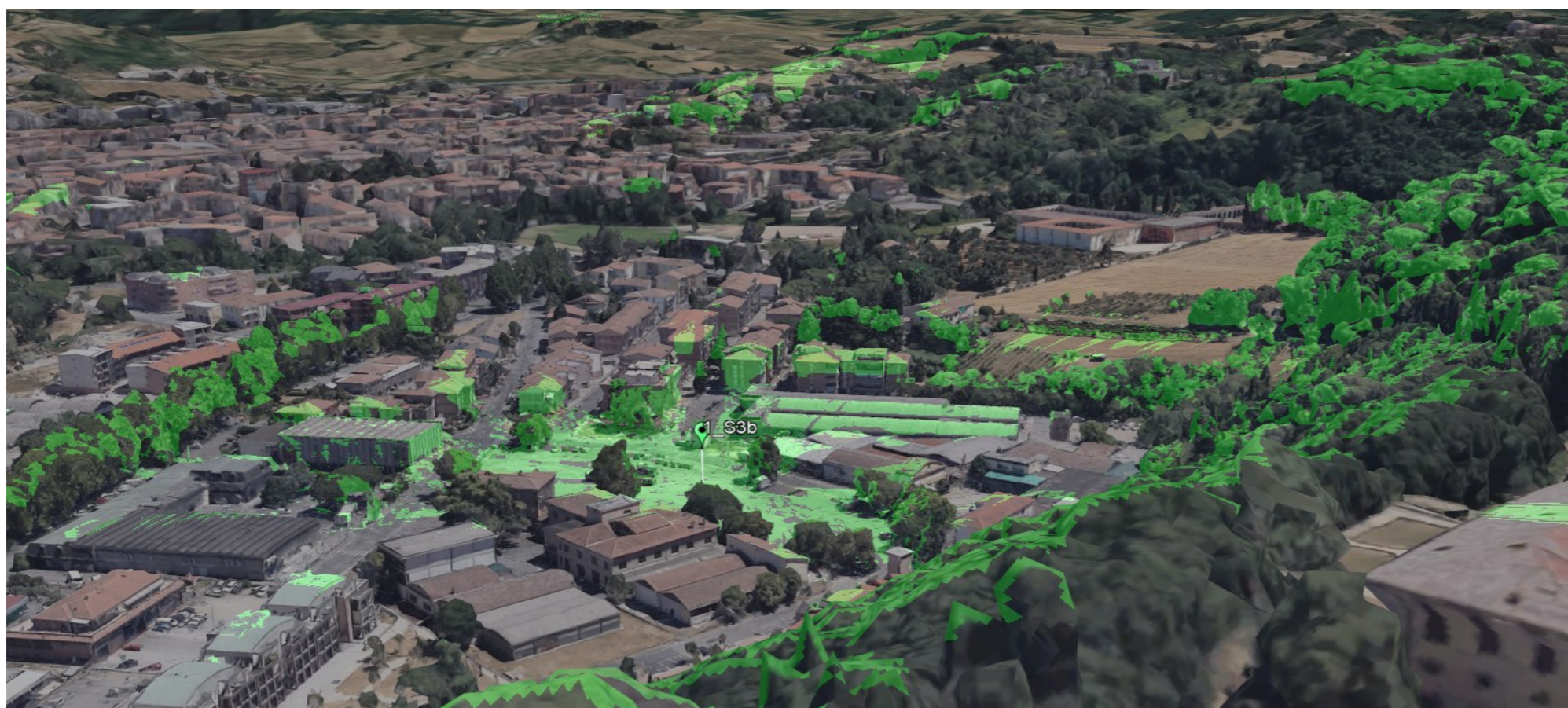


Estratto carta Intervisibilità PS 1:15.000

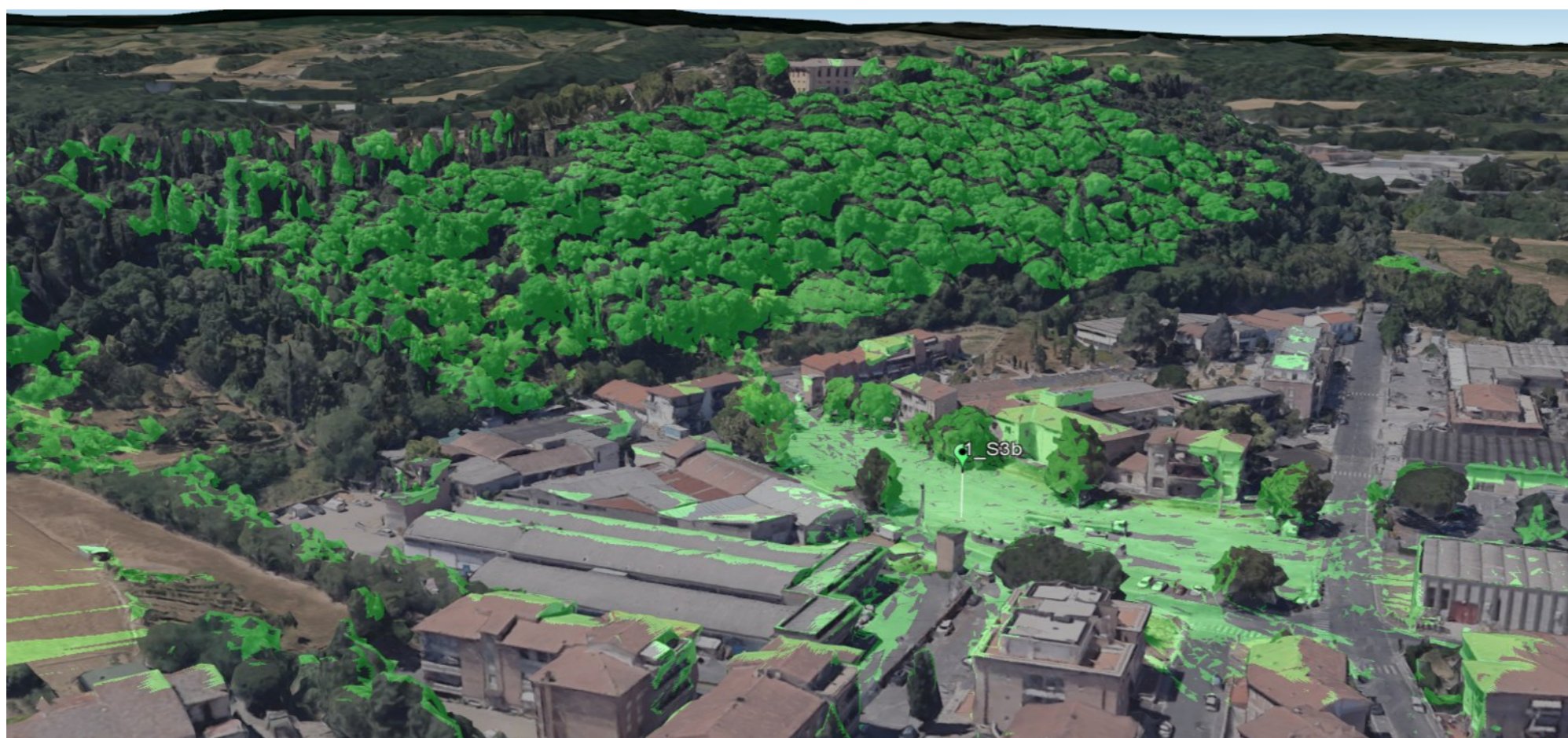


- Aggregati e/o Beni Storico Architettonici
- Piste ciclopedonali
- Viabilità storica**
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto Leopoldino
- - - Viabilità presente anche nel Catasto Leopoldino ma non più esistente
- Viabilità attuale, presente anche nel Catasto di impianto - 1939
- - - Viabilità 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

Verifica interscambibilità del comparto (Elaborazione su supporto Google Earth)



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



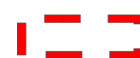
Punti di ripresa dalle emergenze architettoniche ubicate in posizione dominante rispetto al contesto



Punto di ripresa da Montelonti verso il comparto Scheda Norma1_S3b



 Comparto visibile

 Comparto non visibile






Punto di ripresa dal Castello di Badia al Comparto Scheda Norma 1_S3b



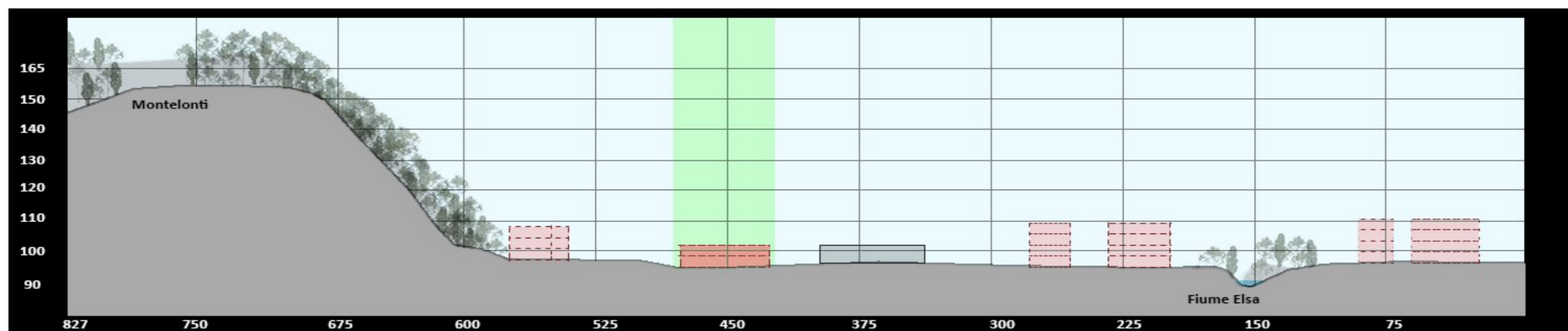
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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







Sezione ambientale B-B' del comparto e del contesto



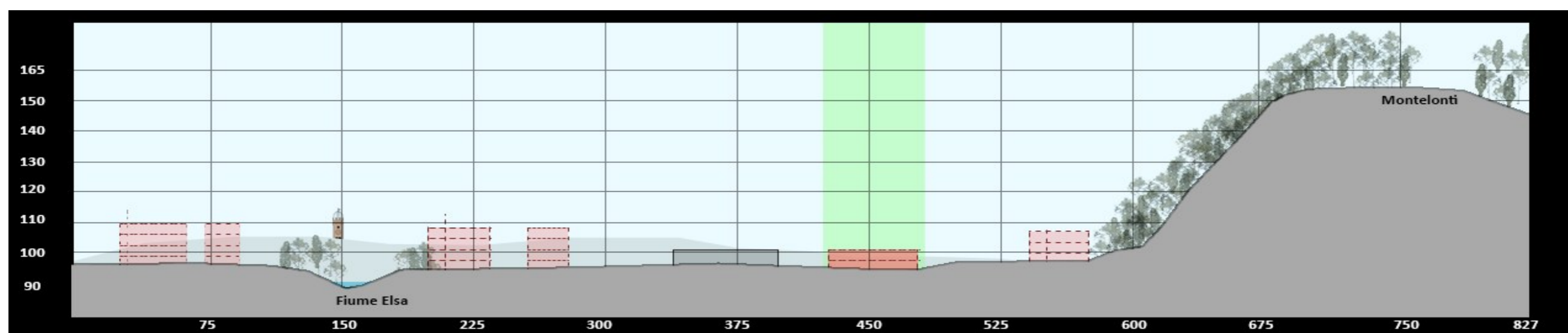
Sezione ambientale con inserimento intervento – Scala 1:1000



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 **A-A'** del comparto e del contesto



Schema Direttore (su ortofoto) - 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 artigianali e da una edilizia multipiano prevalentemente degli anni '70/'80 e priva di valore architettonico e formale.

In considerazione del ruolo di polarità urbana del nuovo complesso scolastico, il progetto dovrà utilizzare un linguaggio contemporaneo tale da valorizzare le relazioni visive e funzionali con il parco urbano previsto in adiacenza e con il tessuto edilizio all'intorno; non è precluso l'uso di materiali specifici.

Il complesso architettonico dovrà essere progettualmente integrato con il sistema degli spazi aperti interni ed esterni al comparto, con particolare riferimento al sistema del verde e delle aree pubbliche.

Indicazioni relative alle sistemazioni a verde

Il comparto prevede la realizzazione di un'area scolastica; le superfici destinate a verde sono perimetrali e di scarsa consistenza, nelle quali si prevede la piantagione di alberi di specie caducifoglie, in modo da garantire il soleggiamento nei periodi invernali e frescura dalla primavera. Poiché questo intervento assume il ruolo di alberatura stradale la scelta delle specie si rimanda ad una pianificazione generale delle alberature stradali urbane, in modo da non creare spezzoni che non dialogano tra di loro. Si propongono, in ogni caso, alberature decidue, a portamento ovale.