

At.U 4.05

Bagno di Gavorrano. Riutilizzo del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche"



At.U 4.05 Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche".

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il recupero ed il riuso dell'immobile pubblico delle ex scuole elementari con l'inserimento di nuove funzioni in grado di supportare le politiche comunali sulla casa e di potenziare la centralità e l'identità urbana del luogo.

Gli interventi dovranno consentire lo smantellamento e il recupero ambientale e paesaggistico della retrostante area occupata da baracche in materiale precario ed incongruo.

Parametri urbanistici:

St: mq 6.000

SE: mq 1.000 destinazione residenziale pubblica e/o convenzionata.
(incide sulla capacità insediativa del P.S. per mq 480 nella categoria delle nuove edificazione e per mq 520 nel riuso, è la superficie riferita all'edificio esistente).
mq 250 destinazione direzionale e servizi.
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione).

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Area a verde pubblico connessa anche alla superficie a parcheggio pubblico da localizzare ai margini dell'area oggetto di trasformazione.
- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 100 posto lungo il limite dell'area prospiciente la via G. Marconi.

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica.

Il piano attuativo dovrà individuare le opere e gli interventi che potranno essere realizzati da soggetti privati o pubblici diversi dalla amministrazione comunale e potrà avere valenza di programma complesso di riqualificazione insediativa ex art. 120 della L.R. n. 65/2014.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (60)

Condizioni specifiche e regole insediative. (61)

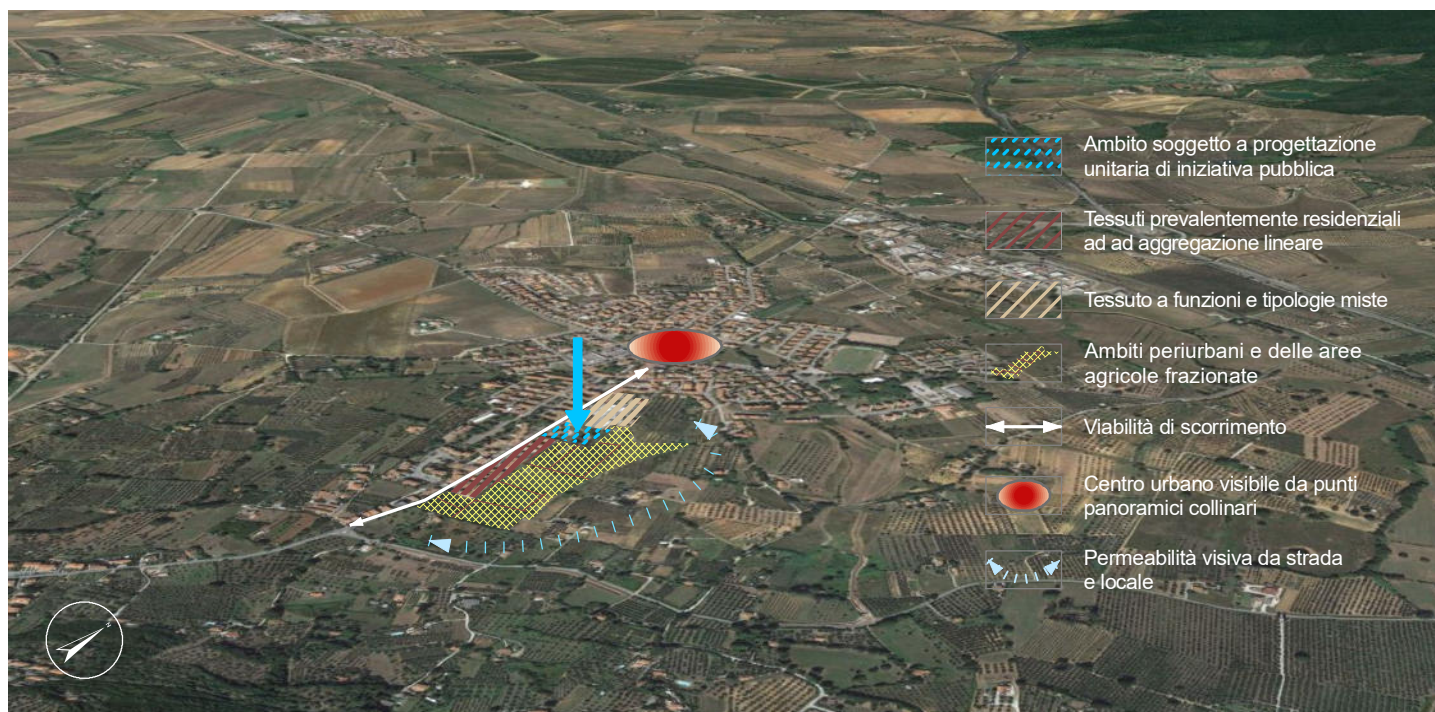
- Nelle capacità insediative sopra specificate sono ricomprese le superfici dell'edificio esistente sul quale sono ammessi interventi sino alla demolizione e alla successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale.
- Le nuove costruzioni derivanti dalla preventiva demolizione delle volumetrie esistenti non potranno superare l'altezza massima di due piani fuori terra.

- La nuova edificazione dovrà essere organizzata in modo tale da costituire il “bordo del recinto urbanizzato” ed in grado di evitare futuri processi di frammentazione e disgregazione insediativa.
- Le tipologie edilizie delle nuove costruzioni e il loro impianto planimetrico dovranno essere coerenti con l’organizzazione dei tessuti edilizi circostanti.
- La nuova edificazione dovrà contribuire alla riqualificazione dei fronti urbani verso lo spazio agricolo dando luogo a nuove relazioni spaziali con il territorio rurale.
- I nuovi spazi aperti interni all’ambito di trasformazione dovranno essere progettati quali elementi di continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.
- Gli spazi interclusi presenti nell’ambito di trasformazione dovranno essere riprogettati e destinati a orti urbani e/o giardini quale strategia per la qualità dello spazio urbano e la connessione paesaggistica con il territorio rurale circostante.
(62)
- L’intervento dovrà comportare il completo smantellamento di ogni costruzione precaria posta all’interno dell’ambito.

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

- Il contesto paesaggistico di riferimento;
- le opportunità/valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati;
- i criteri per la progettazione.

Contesto paesaggistico di riferimento.



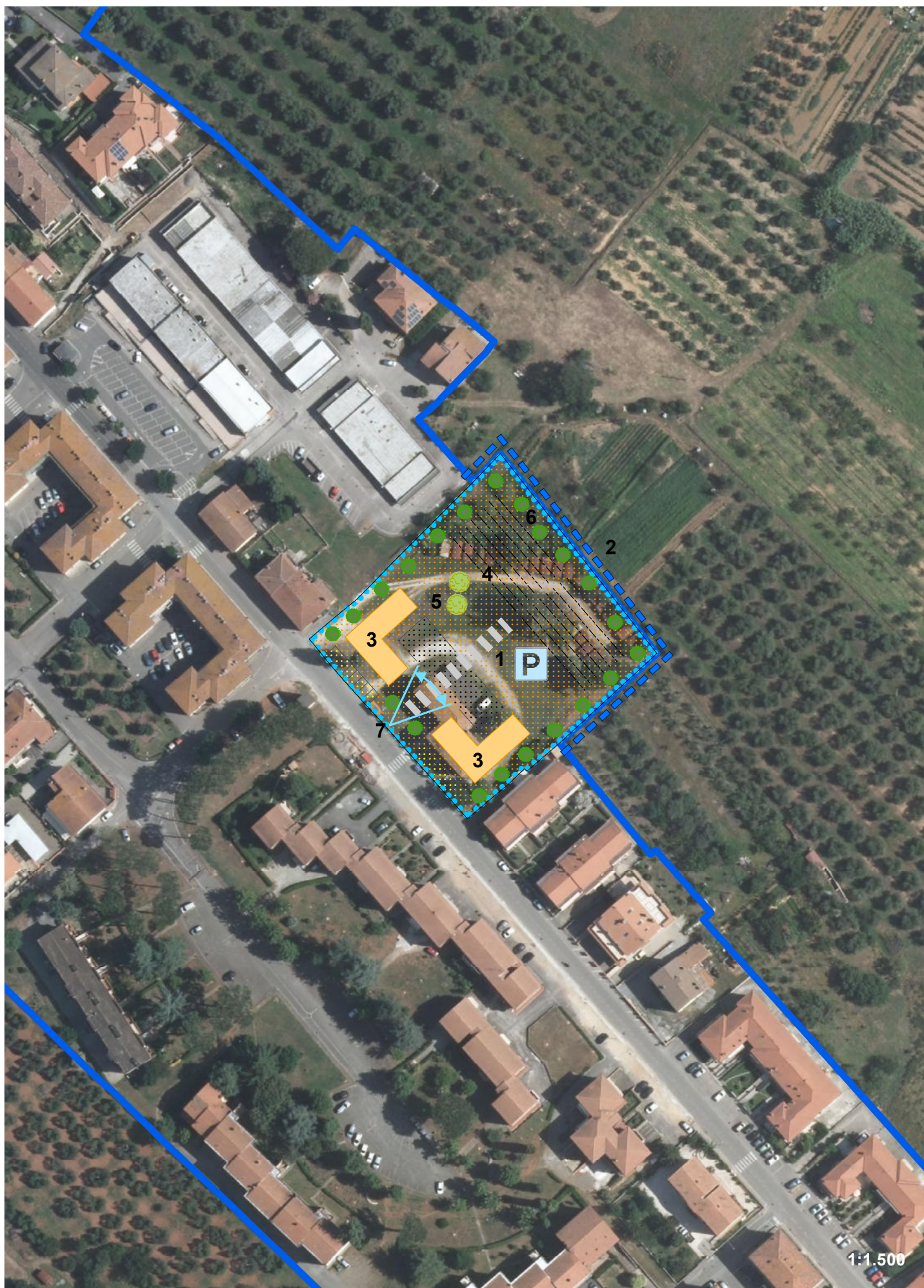
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Recuperare il volume dell'edificio "delle ex scuole elementari" posto lungo via G. Marconi, rigenerandone funzionalmente il tessuto urbano, in modo da eliminare il degrado presente nello spazio pertinenziale ed elevare la qualità della forma urbana. Forma caratterizzata nei tessuti adiacenti da urbanizzazioni contemporanee prevalentemente residenziali ad "aggregazione lineare" e a "tipologie miste". Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Riqualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra tessuto urbano di margine e campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree costituenti l'ambito periurbano e delle aree agricole frazionate di Bagno di Gavorrano.

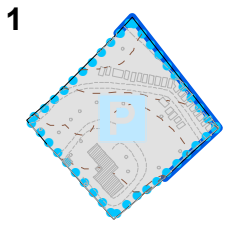
Indirizzi per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

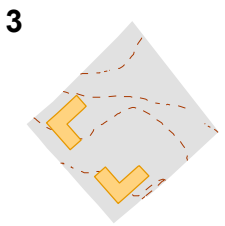


1 Ridefinire il ruolo dell'ambito orientando l'intervento verso una riorganizzazione funzionale capace di generare un tessuto con i margini urbani ben definiti e di evitare, attraverso la riconoscibilità dell'architettura e la continuità degli spazi aperti con la campagna periurbana, cesure morfotipologiche e percettive con le diverse urbanizzazioni che si affacciano su Via Guglielmo Marconi ed il territorio rurale.

2 Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

Configurazione degli spazi edificati

Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano e territoriale al fine di non creare vistosi impatti visivi e giustapposizioni, sia rispetto alla fitta maglia delle aree agricole periurbane di Bagno di Gavorrano che alla morfologia urbanistica ed architettonica dell'abitato circostante, caratterizzato in Via Guglielmo Marconi da ballatoi a corte nel tessuto storico 8/900, da edifici in linea e palazzine residenziali di 2/3 piani nei tessuti ad aggregazione lineare lungo strada e da ex case per operai e/addetti agricoli (2 piani) intercalate con edifici di natura commerciale in quelli a "tipologie miste". Utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino, nei linguaggi della contemporaneità, la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico, oltre ad essere qualitativamente capaci di incidere sulla forma urbana in modo da riattivare relazioni e legami con l'impianto morfotipologico dei tessuti urbani adiacenti.



Configurazione degli spazi aperti

4 Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso capace di instaurare, attraverso la sequenza strada/spazi per la sosta/corte interna agli edifici/ giardini e orti periurbani, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

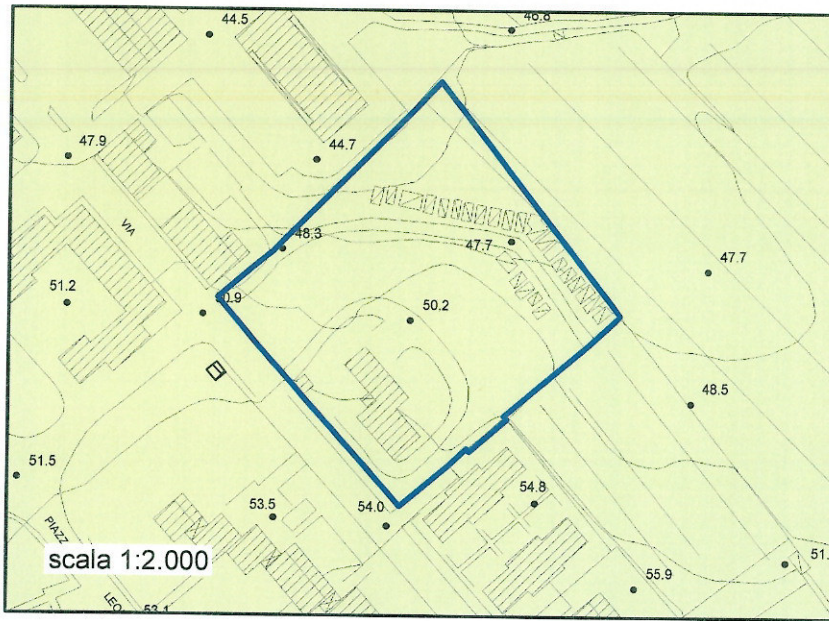
5 Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze già presenti nelle aree urbane contermini o tipiche del territorio rurale limitrofo.

6 Apporre fasce verdi di transizione sul confine del lotto per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento e lo spazio agricolo contermini in modo da evitare una percezione di modifica netta tra le aree.

7 Al fine di riqualificare in chiave paesaggistica il rapporto urbano/rurale realizzare un cono visivo che aprendosi da via Giovanni Marconi crei relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra lo spazio aperto urbano e la campagna periurbana.

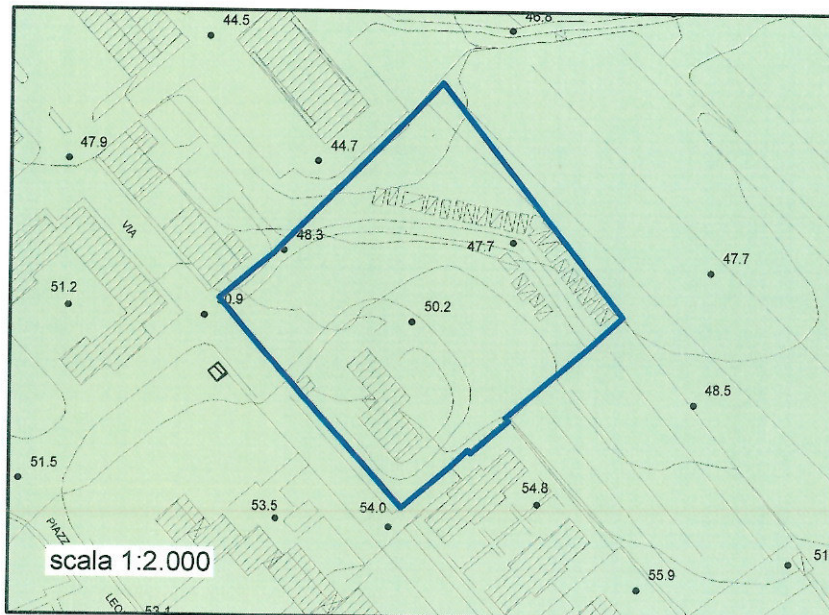


At.U. 4.05 Bagno di Gavorrano. Riutilizzo del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area delle baracche.



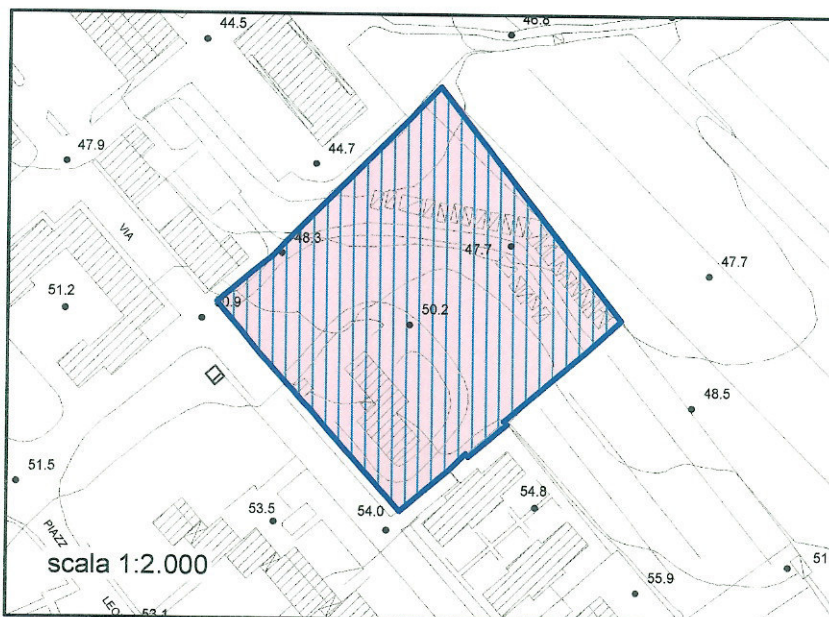
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- PI1 - BASSA
- PI2 - MEDIA
- PI3 - ELEVATA
- PI4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)
- Area di Studio Idraulico



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

Pericolosità riscontrate

Pericolosità geologica bassa (G.1)

Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità assegnate

CLASSE 2 di Fattibilità geologica (F.1g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008.

CLASSE 2 di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.