

At.U 5.01

Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio



At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il recupero fisico e funzionale degli involucri degli immobili facenti parte dell'ex consorzio agrario, la eliminazione del degrado e la riqualificazione dell'identità urbana dell'insediamento di Potassa come polo per la valorizzazione delle eccellenze del territorio.

Parametri urbanistici:

St: mq 5.685 (80)

SE: mq 1.200 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.
(non incide nella capacità insediativa del P.S. in quanto mq 1.600 è la superficie degli edifici esistenti aventi la destinazione di servizi e commerciale)
mq 400 destinazione direzionale e servizi.
(non incide nella capacità insediativa del P.S. in quanto mq 1.600 è la superficie degli edifici esistenti aventi la destinazione di servizi e commerciale)
mq 1.000 destinazione industriale ed artigianale.
(incide nella capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico alberato della superficie di almeno mq 500 interposto tra le strutture recuperate dell'ex consorzio agrario e il tessuto edilizio esistente.
- Svincolo sulla via Arno per l'accesso in sicurezza delle strutture recuperate dell'ex consorzio agrario.
- Passaggio pedonale e ciclopedonale per la connessione dell'ambito di trasformazione con la limitrofa area a verde pubblico esistente sulla via Arno.
- Pensilina per la sosta del trasporto pubblico locale.

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (81)

Opere ed attrezzature pubbliche.

Condizioni specifiche e regole insediative. (82)

- Gli interventi dovranno comportare la bonifica dell'area e la rimozione degli impianti inutilizzati e abbandonati connessi alle strutture dell'ex consorzio agrario.
- Sul corpo di fabbrica centrale dell'ex consorzio agrario e sull'edificio originariamente adibito a distributore dei carburanti sono consentiti interventi sino

alla ristrutturazione edilizia conservativa che non ne vadano ad alterare l'articolazione volumetrica, le altezze e la composizione formale. Sulle altre parti degli edifici esistenti sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione con ingombri della sagoma diversi.

- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di due piani fuori terra. Il loro aspetto esteriore dovrà essere impostato alla rielaborazione, in chiave moderna, dei canoni formali ed architettonici di quelli presenti nelle strutture dell'ex consorzio agrario e tale da elaborare un nuovo "segno" del tempo sul luogo.

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 complesso "dell'ex Consorzio Agrario" posto lungo via la S.P.152, un tempo legato alle attività agricole delle zone, rivitalizzandolo funzionalmente, elevandone, pur mantenendo il rapporto diretto con la strada, la qualità urbana dal punto di vista morfologico e sociale in modo da incrementare la dotazione degli spazi pubblici ed incidere sulla forma urbana.
- Indirizzare il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Riquilibrare le relazioni funzionali, visive e morfologiche, di continuità, tra spazio urbano di margine, viabilità stradale e ferroviaria, con particolare riferimento alla compatibilità sia con gli spazi verdi della "città compatta" che delle aree agricole comprese tra gli assi della rete infrastrutturale della mobilità.

Criteria per la progettazione

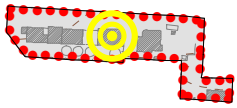
Nella redazione dello strumento attuativo si prevede a:



Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

1



Contrastare il degrado spaziale dell'ambito, orientando l'intervento verso il recupero funzionale del complesso dell'ex Consorzio Agrario presente nell'area, in modo da rigenerare e valorizzare il tessuto urbano 8/900 che lo caratterizza e da stabilire, attraverso l'area pertinenziale, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta di matrice storica, le viabilità stradale e ferroviaria e lo spazio rurale di margine.



Foto 1

2



Progettare il margine dell'area di trasformazione in modo che i rapporti funzionali, visivi e paesaggistici con la strada, la ferrovia, le residue aree agricole, comprese tra gli assi della rete infrastrutturale della mobilità, ed il rapporto dei "retri urbani" con i tessuti adiacenti risultino coerenti e conclusi.



Foto 2

Configurazione degli spazi edificati

3



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano in modo da evitare vistose giustapposizioni con gli edifici di 2/3 piani (linee, villini e/o case isolate) che caratterizzano i contermini tessuti "ad aggregazione lineare". Mantenere il rapporto plano-altimetrico dei suoi manufatti, garantire la tutela degli edifici storico-identitari (corpo centrale del complesso consortile, edificio del benzinaio) ed utilizzare soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.

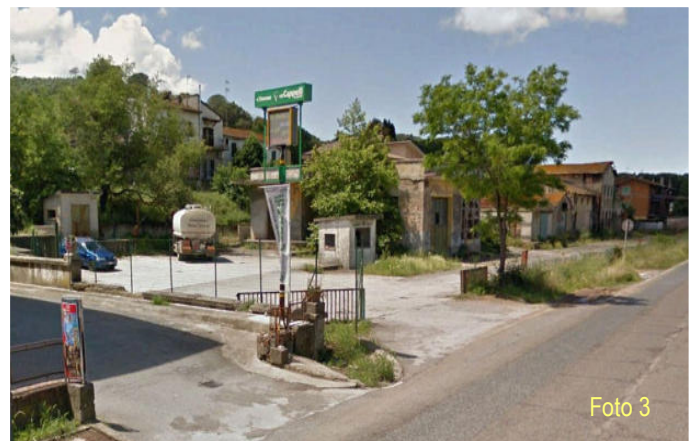
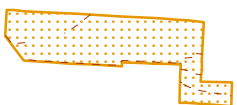


Foto 3

Configurazione degli spazi aperti

4



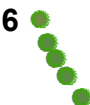
Nella progettazione delle area pertinenziale si dovrà generare uno spazio aperto poroso capace di stabilire, anche tramite l'apposizione di filtri visivi quali fasce verdi, piantumazioni ecc., continuità e connessioni in chiave paesaggistica sia con la viabilità che le aree urbane ad esso contermini. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili.

5



Realizzare l'arredo vegetazionale dello spazio pertinenziale (piazzi, parcheggi, verde privato) dovrà avvenire con essenze tipiche del verde urbano e/o del territorio rurale limitrofo.

6

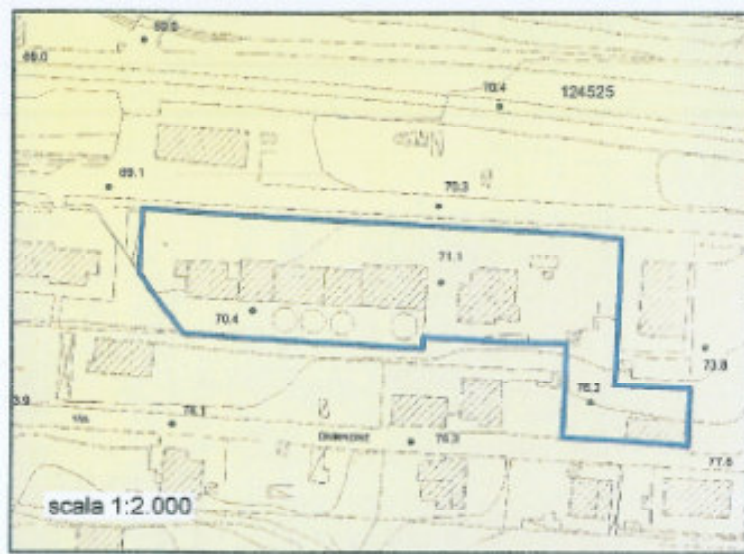


Inserire un filare alberato lungo la viabilità provinciale per assicurare permeabilità tra l'area d'intervento, la strada e la ferrovia ed evitare una percezione di modifica netta tra le aree. Apporre sul confine del lotto, quali filtri visivi, fasce verdi di transizione per mitigare la cesura morfotipologica e percettiva dei tessuti urbani adiacenti e/o nella ridefinizione dei retri urbani.



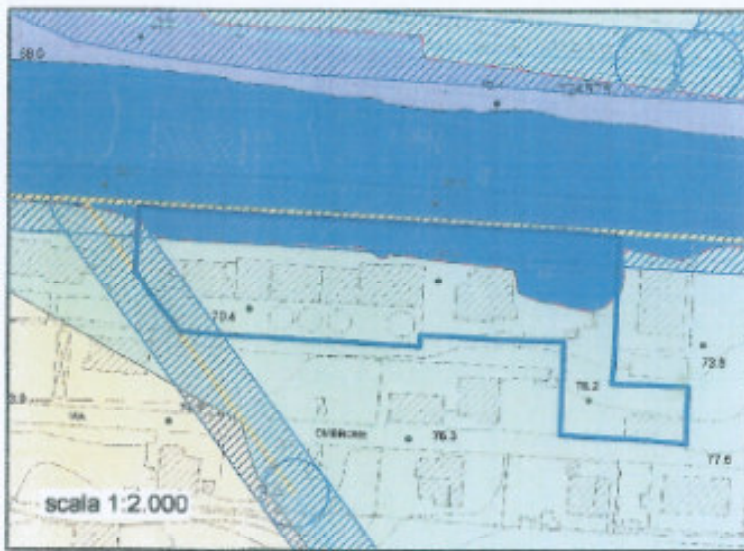
Punti di ripresa fotografica

At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio.



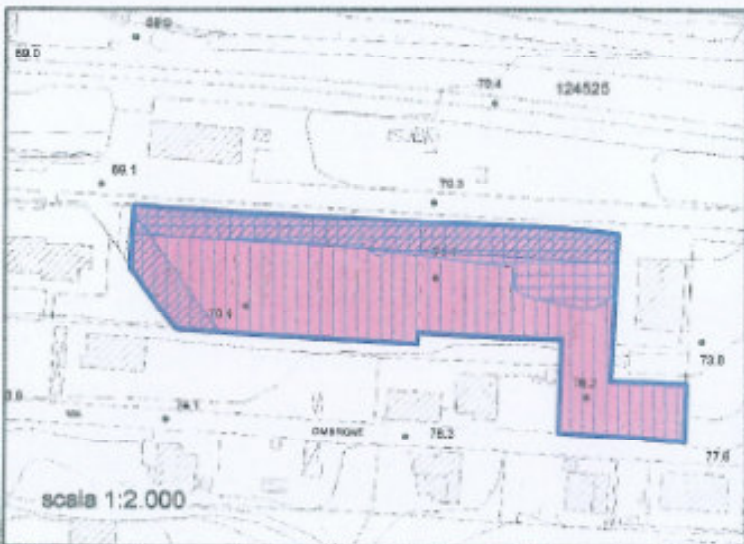
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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.1b)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli**
 - di carattere geologico (F.2g)
 - di carattere idraulico (F.2b)
- F.3 Fattibilità condizionata**
 - di carattere geologico (F.3g)
 - di carattere idraulico (F.3b)
- F.4 Fattibilità limitata**
 - di carattere geologico (F.4g)
 - di carattere idraulico (F.4b)

Pericolosità riscontrate

Pericolosità geologica media (G.2)
Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)
Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità assegnate

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

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. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici dell'area.

CLASSE 4 di Fattibilità idraulica (F.4i).

Ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi devono essere individuate le misure preventive atte a regolare l'utilizzo dei parcheggi e dello svincolo sulla via Arno in caso di evento alluvionale, così come prescritte dai commi 3 e 4 lettera b) dell'art. 13 della L.R. n° 41 del 24 luglio 2018.

Gli interventi edilizi sui fabbricati e sulla pensilina potranno essere realizzati, secondo quanto previsto dall'art. 12 comma 2 della L.R. n° 41 del 24 luglio 2018, attraverso la sopraelevazione di 30 cm, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, come evidenziato dalla magnitudo moderata presente.

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.

Fascia di tutela. Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 3, commi 2, 3 e 4 della L.R. n° 41/2018.