

Allegato 2

**SCHEDA RILEVAMENTO:
PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DELLE AREE GRAVEMENTE COMPROMESSE O DEGRADATE
Art. 143 comma 4 lettera b) del D.lgs 42/2004**

1 DATI IDENTIFICATIVI	
Ambito di paesaggio	16 nel Piano Paesaggistico adottato 2009; 6 nella proposta dell'adottando Piano Paesaggistico
Estremi del vincolo	D.M. 20/01/1965. G.U. 36-1965
Comune Provincia	Scandicci Firenze
Denominazione area	<i>"zona collinare e di parte della pianura sita nel Comune di Scandicci (Firenze)"</i>
Sup. dell'area (ha)	303,73 ha di aree degradate su 35065,98 ha totali (nell'adottando Piano Paesaggistico risultano 3579,06 ha)

2 PIANIFICAZIONE COMUNALE	
<p><u>Piano Strutturale</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ adottato con D.C.C. n. del 132 del 12 novembre 2003■ approvato con D.C.C. n. 74 del 31 maggio 2004 <p><u>Variante di aggiornamento del Piano Strutturale</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ adottato con D.C.C. n. 30 del 23 febbraio 2012■ approvato con D.C.C. n. 57 del 8 luglio 2013 <p><u>Regolamento Urbanistico</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ adottato con D.C.C. n. 16 del 30 marzo 2006■ approvato con D.C.C. n. 10 del 19 febbraio 2007 <p><u>Revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ adottato con D.C.C. n. 31 del 23 febbraio 2012■ approvato con D.C.C. 58 del 8 luglio 2013 <p>Eventuali progetti di recupero (riqualificazione, bonifica, ecc...) (denominazione progetto) Il vigente Regolamento Urbanistico prevede alcuni interventi di recupero e di riqualificazione di seguito elencati:</p> <ul style="list-style-type: none">■ previsto:<ul style="list-style-type: none">- "RQ 02c – Area ex Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale"- "RQ 04b – scuola media superiore 'Leon Battista Alberti' / riconversione funzionale"- "RQ 04c – Isolato Via Carducci-via Francoforte sull'Oder / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali"	

Allegato 2

- "RQ 04d – Via Rialdoli-area ex-ENEL / riconversione funzionale di complesso specialistico"
- "RQ 04e – Scuola media inferiore 'E. Fermi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico"
- "RQ 05b – Area Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale"
- "RQ 05e – Area stabilimento Banci / riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni"
- "RQ 05f – via Ponchielli – attività di commercializzazione prodotti petroliferi / riconversione funzionale"

■ approvato (data):

- "RQ 01 b* - S.Giusto a Signano/Recupero di edifici dimessi", approvato con D.C.C. n. 10 del 19.02.2010;

■ in corso di realizzazione

- "RQ 05a* - Area ex fonderia le Cure";

Eventuali incentivi in atto per il recupero

■ previsti

La normativa tecnica del Regolamento Urbanistico, con riferimento alle aree di riqualificazione e, in generale anche all'edificato privo di qualità morfotipologica e costruttiva, prevede varie forme di incentivazione per migliorare la qualità del tessuto urbano e per favorire il recupero delle aree e/o edifici in stato di degrado o di abbandono e/o dismissione (ad es. incrementi volumetrici una tantum nel caso di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica ove gli interventi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile).

non previsti

3 PIANIFICAZIONE REGIONALE¹

Integrazione paesaggistica del PIT:

- disciplina di livello regionale
- disciplina di livello d'ambito
- disciplina dei beni paesaggistici (artt. 136 e 142 del D. Lgs. 42/04)

4 DESCRIZIONE²

Descrizione dell'area e del contesto urbano o territoriale

Le porzioni di territorio proposte quali aree compromesse e degradate ricadenti nel perimetro del presente vincolo interessano vaste aree di pianura, originariamente agricole, ma connotate oggi in maniera pressoché esclusiva da tessuti urbani di scarsa qualità morfo-tipologica e costruttiva. edificati negli anni '60. '70 e '80 del

¹ Campo da compilare a cura della Regione Toscana.

² Descrivere le aree di compromissione o di degrado (con riferimento ai Fattori di compromissione e degrado nonché alle Condizioni d'uso individuate in Tabella) in relazione al livello di integrità, rarità e rilevanza dei valori paesaggistici originari con riferimento ai caratteri naturali, antropici, storici, testimoniali ed estetico-percettivi e alla loro permanenza. Tale analisi dovrà essere svolta in coerenza con la Definizione di aree gravemente compromesse o degradate (Allegato 6 dell'Intesa Regione Toscana - MiBAC del 22/10/2012, riportato in coda alla scheda di rilevamento) e tenere conto anche di quanto contenuto nella Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana - MiBAC del 22/10/2012). E' necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto dei fattori di compromissione e degrado individuati.

Allegato 2

XX secolo, del tutto privi di interesse dal punto di vista paesaggistico.

Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza /trasformazione

I valori paesaggistici presenti all'epoca di apposizione del vincolo permangono, pressoché inalterati:

- nella porzione di area vincolata che interessa i versanti collinari e le aree pedecollinari, caratterizzata dalla rilevanza estetica e simbolica dei plessi architettonici e paesaggistici, espressione della coerenza e persistenza delle forme di antropizzazione storicizzate del territorio. In tali ambiti si è prodotta una configurazione integrata, compiuta e intenzionale del paesaggio, costituente testimonianza leggibile del principio insediativo storico che lega geomorfologia, tracciati viari ed edificazione civile e rurale;
- nelle parti urbanizzate di pianura connotate in maniera esclusiva o prevalente da tessuti storicizzati costituiti da edifici risalenti ad epoche antecedenti al XX secolo. Si segnalano in particolare:
 - l'antica direttrice di via Dante / via Roma, sulla quale si attestano la storica piazza del Municipio (piazza Matteotti) e la piazza Don Cioppi e che costituisce la matrice dei primi insediamenti urbani sviluppatasi nel territorio di Scandicci;
 - il tracciato storico di via dei Rossi, soprattutto nel tratto che lambisce il fiume Greve e conduce all'antico ponte (località Ponte a Greve), con il quale mantiene il suo originario rapporto;
 - il medievale Castello dell'Acciaiole (comprese le sue pertinenze storiche), e la circostante porzione di pianura agricola (tuttora ben conservata) destinata a parco urbano.

Permangono inoltre le visuali panoramiche che si aprono dalle colline verso la vallata dell'Arno, nonché gli scorci offerti dai percorsi di crinale, dai quali è possibile apprezzare compiutamente le valenze estetico-percettive, storico-culturali e silvoagronomiche del territorio collinare.

Indicazione del grado di reversibilità delle trasformazioni

Nelle aree di pianura proposte quali aree compromesse e degradate – corrispondenti oggi per la quasi totalità all'abitato di 'Scandicci Centro' – risultano evidentemente modificati in modo irreversibile i valori paesaggistici originariamente posti alla base del provvedimento ministeriale di tutela.

5 FATTORI DI COMPROMISSIONE E DEGRADO

dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici (fenomeni

³ Si tratta di aree e/o ambiti soggetti o a rischio di degrado/compromissione causato dagli effetti di fenomeni calamitosi o catastrofici, naturali o antropici, valutati come perdita consistente di valori paesaggistici. Essi si caratterizzano per un accentuato stato di desolazione, talvolta devastazione, dove forti stravolgimenti, lasciano sul campo residui casuali e incoerenti dell'ordine spaziale preesistente determinando rilevanti trasformazioni territoriali.

Indicare la tipologia e il grado di rischio desunto dalle carte di rischio.

⁴ Si tratta di aree e/o ambiti in cui lo stato di forte inquinamento determina rilevanti e persistenti trasformazioni del paesaggio sia per gli effetti diretti degli stessi agenti inquinanti, sia per gli effetti indotti dalle azioni messe in atto per contrastarli e mitigarli. (Valutare se inserire già un elenco di tali aree essendo già sicuramente note alla Regione).

L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza supportata dai dati del PAC (Piano di Azione Comunale) sulla qualità dell'aria qualora adottato. L'Amministrazione comunale può fornire le proprie informazioni e cartografie.

⁵ L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza.

⁶ Ove connotati da degrado e/o perdita delle formazioni vegetali di interesse paesaggistico con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC), fenomeni di disboscamento, aree percorse dal fuoco.

Allegato 2

<p>Processi di modifica della struttura idro-geomorfologica ed ecosistemica</p>	<p>franosì, eventi alluvionali, sismici, siccitosi) ³</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> erosione costiera <input type="checkbox"/> inquinamento (siti contaminati, corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati, aree soggette ad elevato inquinamento atmosferico) ⁴ <input type="checkbox"/> aree critiche per gli aspetti ecosistemici ⁵ <input checked="" type="checkbox"/> modificazioni dell'assetto vegetazionale ⁶ <input checked="" type="checkbox"/> presenza di aree a pericolosità idraulica da media ad alta
<p>Processi di modifica della struttura antropica (sistema insediativo urbano e infrastrutturale, sistema agro-ambientale del paesaggio rurale)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> plessi produttivi-commerciali-specialistici ⁷ <input type="checkbox"/> impianti di smaltimento, recupero rifiuti, discariche <input type="checkbox"/> cave e miniere abbandonate non oggetto di progetto di recupero <input type="checkbox"/> aree di frangia periurbane ⁸ <input checked="" type="checkbox"/> conurbazioni ⁹ <input checked="" type="checkbox"/> impianti di tipo industriale per la produzione di energia <input checked="" type="checkbox"/> infrastrutture della grande mobilità e di trasporto dell'energia ¹⁰, infrastrutture lineari (autostrada, elettrodotti) e delle opere connesse alla realizzazione della terza corsia autostradale <input type="checkbox"/> aree di cantiere dismesse relative a grandi opere, oggetto di mancato o insufficiente recupero <input checked="" type="checkbox"/> presenza di elementi o assetti che interferiscono negativamente con il profilo e la forma dell'insediamento storico nonché con le visuali panoramiche, limitandole, occludendole o sovrapponendosi in modo incongruo con i caratteri e le relazioni visive significative del paesaggio: erosione del tessuto coltivato per la grande espansione del tessuto

⁷ Ove connotati da insufficienza o mancanza di qualità architettonico-spaziale, perdita delle visuali, progressiva interclusione di elementi isolati del patrimonio storico-architettonico e/o naturale, non correttamente integrati nel contesto paesaggistico rispetto ai valori da esso espressi con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Si intendono per plessi specialistici le aree direzionali, logistiche, le zone retroportuali dei porti commerciali connotate da un margine ibrido porto/città.

⁸ Ove connotate da frammentazione, dequalificazione diffusa delle aree agricole periurbane, insufficienza o mancanza di qualità architettonico-spaziale e funzionale degli spazi di uso pubblico, perdita delle visuali lontane, accerchiamento e progressiva interclusione degli elementi del patrimonio storico-architettonico e/o naturale, non correttamente integrate nel contesto paesaggistico rispetto ai valori da esso espressi con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Nella compilazione del paragrafo 3 "Descrizione" è necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto di tali fattori.

⁹ Ove costituite sia da edificazioni di recente origine che hanno determinato processi di saldatura lineare o estensiva di sistemi insediativi storicamente distinti che da nuove urbanizzazioni lineari continue lungo i principali tracciati di collegamento con conseguente **grave** alterazione e/o **totale** perdita della percezione dei valori paesaggistici con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Nella compilazione del paragrafo 3 "Descrizione" è necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto di tali fattori.

¹⁰ Infrastrutture che determinano frattura e frammentazione ecosistemica, funzionale e delle relazioni percettive con formazione di aree marginalizzate.

Allegato 2

	insediativi nell'abitato di Scandicci, fenomeno che ha modificato in maniera legittima i valori paesaggistici di riferimento contenuti originariamente nel provvedimento di tutela.
--	---

6	CONDIZIONI D'USO ¹¹
<p>Descrizione delle condizioni d'uso, indicando se si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ aree e/o edifici utilizzati; ■ aree e/o edifici non utilizzati; ■ aree e/o edifici utilizzati in modo improprio. <p>Se si tratta di aree e/o edifici interessati da fenomeni di dismissione/abbandono, indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - periodo della dismissione; - motivo/tipologia e grado di dismissione; - precedente utilizzazione prevalente; - eventuali utilizzi post-dismissione. 	

7	PROPOSTA DI DISCIPLINA D'USO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE ¹²
Indirizzi di riqualificazione	<p>Garantire ed eventualmente ripristinare la presenza degli elementi di naturalità interni o contermini alle aree urbane, quali corsi d'acqua e relative rive, aree verdi pubbliche e private anche al margine delle infrastrutture, formazioni arboree lineari o diffuse, per la loro funzione ecologica o ricreativa.</p> <p>Ridefinire il margine urbano e garantire la qualità degli adiacenti spazi non edificati quale elemento di mediazione, anche visiva, fra insediamento e intorno rurale.</p> <p>Migliorare la qualità edilizia recuperando gli elementi che determinano frammentazione, dissonanza di tinte e materiali, incoerente succedersi di tipi edilizi diversi.</p> <p>Favorire la delocalizzazione delle funzioni che determinano degrado.</p>
Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio	<p>Nel perimetro delle aree gravemente compromesse e degradate sono inserite le seguenti aree di riqualificazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "RQ 01 b* - S.Giusto a Signano/Recupero di edifici dimessi", con Progetto Unitario già approvato: non ancora realizzato: nella presente area ricadono

¹¹ Campo da compilare in caso di individuazione relativa ad aree ove vi sia una destinazione prevalente quali ad esempio i plessi produttivi.

¹² Le ipotesi di riqualificazione saranno definite sulla base di un'attenta valutazione dei valori paesaggistici compromessi o degradati analizzando:

- le connotazioni paesaggistiche del contesto di riferimento ed i rapporti dell'area degradata con esso;
- il grado di reversibilità delle trasformazioni;

e saranno mirate specificamente al ripristino o recupero delle condizioni analoghe alle preesistenti o, dove necessario, al "recupero interpretativo" ricostruendo anche le relazioni con il contesto.

Gli indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio dovranno considerare attentamente le connotazioni paesaggistiche specifiche del contesto di riferimento e indirizzare in tal senso le azioni connesse alla prevenzione, consolidamento, messa in sicurezza.

Gli interventi proposti dovranno essere effettivamente mirati al recupero e alla riqualificazione delle aree individuate; gli stessi dovranno essere pertanto dettagliatamente descritti con accurata esplicitazione delle provvidenze da porre in atto in riferimento agli specifici fenomeni di degrado individuati. Solo tali interventi sono da intendersi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell' Art. 143 comma 4 lettera b) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Allegato 2

fabbricati ad uso produttivo da tempo dismessi, oltre a piccole porzioni di tessuto residenziale. Non è stata inserita nelle aree compromesse la porzione di tessuto storicizzato nel quale ricade un edificio ante '40 risalente ai primi decenni del '900. Buona parte dell'area è caratterizzata da fenomeni di degrado e parziale abbandono.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- riordino insediativo, mediante parziale sostituzione di edifici e consistenze edilizie esistenti (limitatamente alle parti prive di interesse architettonico e/o testimoniale) e realizzazione di un piccolo insediamento multifunzionale,
 - integrazione e riqualificazione delle aree pubbliche.
- "RQ 02c – Area ex Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale". Trattasi di un'area collocata nel centro del capoluogo, vicino piazza Togliatti, comprendente una struttura commerciale di significative dimensioni articolata su più livelli. L'edificio assolve essenzialmente alle funzioni di supermercato di quartiere.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- riorganizzazione e razionalizzazione dell'insediamento commerciale in funzione delle esigenze dell'utenza, in particolare dei cittadini residenti nelle aree centrali del capoluogo;
 - valorizzazione dello spazio pubblico nell'area oggetto di intervento e nelle aree contermini;
 - eventuale integrazione delle dotazioni di parcheggio privato, anche ai fini della riduzione del fabbisogno di posti auto pubblici nelle aree centrali del capoluogo.
- "RQ 04b – scuola media superiore 'Leon Battista Alberti' / riconversione funzionale". Plesso scolastico del quale è prevista nel medio periodo la dismissione, correlata alla programmata realizzazione di nuove strutture scolastiche in adiacenza all'Istituto Russell-Newton.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- alienazione dell'immobile e del resede di pertinenza da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel tessuto urbano delle aree centrali della città;
 - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree centrali della città.
- "RQ 04c – Isolato Via Carducci-via Francoforte sull'Oder / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali". Isolato urbano collocato in area centrale, nel quale ricade un edificio prefabbricato che attualmente ospita l'ufficio postale, in corrispondenza dell'intersezione dell'asse urbano Via Pascoli /Piazza Togliatti /Piazza Matteotti con la nuova piazza civica di recente realizzazione (primo intervento di attuazione del Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città elaborato dall'arch. Richard Rogers).

L'intervento persegue le seguenti finalità:

Allegato 2

- integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale;;
 - qualificazione dello spazio pubblico in corrispondenza dell'intersezione dell'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti con la nuova piazza civica di recente realizzazione e la fermata 'Resistenza' della linea tranviaria;
 - vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento mediante rafforzamento della presenza di commercio al dettaglio e pubblici esercizi;
 - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree centrali della città.
- "RQ 04d – Via Rialdoli-area ex-ENEL / riconversione funzionale di complesso specialistico". Complesso specialistico, di proprietà privata, originariamente destinato ad uffici, magazzini e deposito automezzi di ENEL, poi utilizzato per alcuni anni come sede distaccata di uffici comunali. Non sussistono allo stato attuale esigenze di ulteriore utilizzo pubblico.
- L'intervento persegue le seguenti finalità:
- riconversione funzionale dell'immobile e del resede di pertinenza;
 - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel tessuto urbano delle aree centrali della città.
- "RQ 04e – Scuola media inferiore 'E. Fermi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico". Plesso scolastico situato in posizione frontistante il Parco dell'Acciaiole del quale è prevista nel medio periodo la dismissione, correlata al programmato trasferimento dell'istituto scolastico in altra localizzazione.
- L'intervento persegue le seguenti finalità:
- alienazione dell'immobile e del resede di pertinenza da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale volto alla qualificazione dei tessuti posti in adiacenza al Parco dell'Acciaiole.
- "RQ 05a* - Area ex fonderia le Cure". Vasta area posta in fregio all'Autostrada A1, in adiacenza al deposito tramviario. L'Area ha ospitato per molti anni il complesso produttivo della Fonderia 'Le Cure', da tempo dismesso: tale complesso è stato integralmente demolito nel corso dell'anno 2001. Le previsioni urbanistiche della suddetta area, assoggettata a Piano di Recupero, sono state quasi interamente realizzate;
- L'intervento persegue le seguenti finalità:
- realizzazione di un insediamento ad esclusiva o prevalente destinazione produttiva, finalizzato al rafforzamento (soprattutto in termini qualitativi) del tessuto economico locale, favorendo l'insediamento di aziende operanti nei settori più qualificati e rappresentativi del comparto produttivo scandiccese;
 - mitigazione degli effetti ambientali generati dal tracciato autostradale;
 - razionalizzazione e adeguamento della maglia viaria adiacente all'area

Allegato 2

di riqualificazione.

- "RQ 05b – Area Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale". Ampio complesso edilizio situato in fregio al tracciato autostradale. Il complesso, edificato a partire dalla fine anni '60 e già da tempo in fase di riorganizzazione funzionale e ampliamento, ospita le attività direzionali e di progettazione/sperimentazione delle linee di produzione dell'azienda.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- riorganizzazione funzionale e ampliamento del complesso edilizio esistente e realizzazione di un nuovo insediamento di elevata qualità sotto il profilo architettonico e prestazionale;
 - realizzazione di un piano di sviluppo aziendale di particolare rilievo per il sistema produttivo e socio-economico scandiccese, con previsioni di significativa crescita del fatturato aziendale e di presenze di addetti nello stabilimento;
 - rafforzamento della produzione qualificata e dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese.
- "RQ 05e – Area stabilimento Banci / riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni". Lotto a destinazione produttiva, ricadente in un intorno urbano caratterizzato dalla compresenza di tessuti residenziali e di attività artigianali o industriali.. l'area comprende lo stabilimento produttivo originario, edificato negli anni '60 del XX secolo, ed alcuni volumi accessori costruiti negli anni successivi.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali;
 - integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di buon livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale ed eventuale integrazione di funzioni;
 - qualificazione del contesto urbano mediante caratterizzazione dell'edificato, in particolare delle parti prospettanti sulla via Ponchielli.
- "RQ 05f – via Ponchielli – attività di commercializzazione prodotti petroliferi / riconversione funzionale". Lotto in larga misura inedito destinato al deposito di oli combustibili. Lo stato di conservazione dell'area e l'attività di commercializzazione di prodotti petroliferi, tuttora presente in sito, presentano profili di crescente incompatibilità con l'intorno urbano, caratterizzato dalla compresenza di tessuti residenziali e di attività produttive.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- rafforzamento del tessuto economico locale mediante inserimento di attività direzionali complementari alla produzione qualificata, anche con finalità di sostegno ai livelli occupazionali;
- qualificazione del contesto urbano mediante caratterizzazione dell'edificato, in particolare delle parti prospettanti sulla via Ponchielli.

Le aree sopra descritte sono disciplinate da apposite schede di cui all'Allegato B

Allegato 2

	<p>delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Nel dispositivo generale delle suddette schede, è sempre richiesta una progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione qualitativamente caratterizzata sotto il profilo architettonico e correttamente inserita nel contesto di riferimento; i piani attuativi relativi alle aree di riqualificazione in oggetto devono comunque essere corredati da specifici studi di inserimento da un punto di vista paesaggistico e, laddove previsto, da una progettazione di dettaglio degli spazi pubblici al fine di valorizzare il contesto urbano di riferimento.</p> <p>In relazione ai tessuti urbani di scarsa qualità morfo-tipologica e costruttiva, edificati negli anni '60, '70 e '80 del XX secolo, del tutto privi di interesse dal punto di vista paesaggistico, proposti quali aree gravemente compromesse e degradate, la normativa tecnica del vigente R.U. dispone che gli interventi più significativi da eseguirsi su tale edificato, quali ad es. la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, la modifica dei prospetti, o il tamponamento di logge o di porticati e spazi a pilotis, la realizzazione di balconi e terrazze, etc., siano eseguiti in modo da contribuire ad elevare la qualità architettonica e funzionale dell'edificato (vedi art. 125 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico).</p>
Direttive	<p>Orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali.</p> <p>Restituire qualità paesaggistica agli elementi insediativi incongrui.</p>
Prescrizioni	<p>Per garantire la qualità e la coerenza paesaggistica, si considerano più che sufficienti le prescrizioni contenute nella disciplina tecnica del Regolamento Urbanistico che recepiscono tra l'altro, espressamente, le regole statutarie definite dal Piano Strutturale.</p>

8 ALLEGATI

1. Inquadramento planimetrico in formato shapefile (CTR in scala 1:10.000)
2. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi, esemplificativa del livello di compromissione e/o di degrado rilevato.

Allegato 2

Allegato A6 dell'Intesa Regione Toscana – MiBAC sottoscritta in data 22/10/2012

Definizione Aree gravemente compromesse o degradate

1. Sono **aree gravemente compromesse** le aree ove si registra "distruzione, perdita o grave deturpazione" dei valori originari descritti dal vincolo, quali risorse naturali e/o caratteri culturali, storici, morfologici, testimoniali, simbolici, estetico-percettivi, e delle reciproche interrelazioni tra tali valori originari.
2. Sono **aree degradate** le aree ove si registra "deterioramento, decadimento o impoverimento" delle risorse naturali e/o dei caratteri identitari.
3. La condizione di grave compromissione o di degrado può essere determinata da eventi naturali, fenomeni di abbandono o da interventi antropici di trasformazione che hanno modificato i caratteri di identità e riconoscibilità dei luoghi, danneggiando il bene paesaggistico senza conseguire nuovi valori qualitativamente significativi in una prospettiva di sostenibilità, durevolezza e trasmissibilità.
4. Il livello di grave compromissione o di degrado è correlato al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici originari.
5. La Regione e il Ministero per i beni e le attività culturali individuano, delimitano e rappresentano in scala idonea le aree gravemente compromesse o degradate e ne elaborano congiuntamente la relativa disciplina paesaggistica.
6. Nelle aree gravemente compromesse o degradate la predetta disciplina persegue i seguenti obiettivi generali:
 - definire gli interventi di effettivo recupero e riqualificazione - finalizzati a reintegrare i valori paesaggistici preesistenti ovvero a realizzare nuovi valori paesaggistici comunque per quanto possibile coerenti con i segni o le tracce ancora rinvenibili o recuperabili dei precedenti assetti storici o storicizzati – nonché le conseguenti semplificazioni previste dal Codice anche in riferimento alle modifiche del D.P.R. 139/2010 in corso di definizione;
 - mettere in atto misure di prevenzione e di contenimento dei fattori di rischio e dei processi eventualmente tuttora in atto;
 - indirizzare gli interventi di compensazione, relativi ad opere di grande trasformazione territoriale, in tali aree per le finalità sopraindicate.
7. Il recupero e la riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate si persegue tramite idonei progetti o piani attuativi che prevedano interventi effettivamente volti al recupero e alla riqualificazione, quali la riduzione del consumo di suolo, la riqualificazione ambientale, la ricomposizione paesaggistica, la salvaguardia dei valori storico-culturali.
8. Tali progetti o piani dovranno essere redatti in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenuti nella specifica sezione 4 delle schede dei paesaggi sulla base delle prescrizioni ivi dettate e in relazione alla capacità di tali piani o progetti di incidere positivamente e in maniera significativa sulla qualità del paesaggio.