STUDIO TURCHI
ARCHITETTURA E URBANISTICA
VIA PRATI, 31 –SCANDICCI FIRENZE–
TEL. 75.29.63. – FAX 75.72.33

COMUNE : *SCANDICCI – via di Casellina*

PROGETTO : *Variante al Piano di Recupero approvato con delibera del C.C. n. 83 del 21/07/09, Area di Riqualificazione RQ 05a**

PROPRIETA' : *Immobiliare Le Cure S.r.l. Via del Poggione n. 3, Loc. Diecimo Borgo a Mozzano (Lucca)*

PROGETTISTA : *Dott. Arch. Mauro Turchi*
Dott. Arch. Lisa Turchi

COLLABORATORI : *Dott. Arch. Silvia Bartolini*

OGGETTO : *SERIE R–RILIEVO ESTRATTO DAL R.U.C. AREA RQ 05a**

TAVOLA : *R4*

SCALA :

DATA : *Agosto '10*

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05a* AREA EX FONDERIA "LE CURE"	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' ** UTOE n° 5
	attività produttive[1]: mq 19.500 Sul**

*** dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio già approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale*

DESCRIZIONE

Vasta area posta in fregio all'Autostrada A1, in adiacenza del deposito tramviario e di un piccolo nucleo residenziale attestato su Via di Casellina / Via delle Sette Regole. L'area ha ospitato per molti anni il complesso produttivo della "Fonderia Officina Cure", da tempo dismesso: tale complesso è stato integralmente demolito nel corso dell'anno 2001.

FINALITA'

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 preferibilmente l'insediamento di aziende operanti nei settori più qualificati e rappresentativi del comparto produttivo scandicese;
- razionalizzazione degli effetti ambientali generati dal tracciato autostradale;
- razionalizzazione e adeguamento della maglia viaria adiacente all'area di riqualificazione.

In caso di variante al vigente Piano di Recupero:
- oltre gli obiettivi sopra indicati, realizzazione di un significativo numero di alloggi per finalità sociali.

SUPERFICIE TERRITORIALE

St = mq 62.200 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile per l'intera area di riqualificazione è fissata in complessivi mq 19.500, tutti con destinazione produttiva (industriale o artigianale).

In caso di variante al vigente Piano di Recupero è comunque consentita, in coerenza con gli indirizzi dettati dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano Strutturale, la ripartizione della Sul massima realizzabile sopra indicata secondo il seguente mix funzionale:
- attività produttive (industriali o artigianali): ≥ mq 10.000 Sul
- residenza: ≤ mq 8.000 Sul, incrementabili fino a mq 9.300 alle condizioni sotto specificate;
- attività terziarie/direzionali: ≥ mq 1.500 Sul, comprensive di un minimo di mq 200 da destinarsi a strutture private per l'infanzia.

La parte dell'insediamento destinata ad attività produttive deve costituire una unica unità immobiliare. In sede di variante al vigente Piano di Recupero essa può essere suddivisa in due unità immobiliari solo ove la Sul complessiva prevista risulti superiore a mq 11.500.

[1] *In sede di approvazione del Piano Strutturale il Consiglio Comunale ha dettato indicazioni circa la possibile definizione di un mix funzionale più articolato per l'area di riqualificazione di cui trattasi (vedi 'note' nella presente scheda).*

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La quota minima per attività terziarie/direzionali può essere sostituita (fino ad un massimo di mq 1.300 di Sul) sia con consistenze aggiuntive ad uso produttivo che con edilizia residenziale, a condizione che:
- siano rispettate le quote percentuali fissate dalla presente scheda per l'edilizia residenziale con finalità sociali;
- sia mantenuta la previsione di un minimo di mq 200 di Sul da destinarsi a strutture private per l'infanzia.

La quota residenziale è da intendersi comprensiva di eventuali esercizi commerciali di vicinato e/o pubblici esercizi, nella misura massima di mq 800 di Sul.

L'altezza massima (Hmax) è definita come segue:
- edifici produttivi: ≤ ml 13,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali,
- edifici a prevalente od esclusiva destinazione residenziale (eventuali): ≤ ml 10,00;
- edifici a prevalente od esclusiva destinazione terziaria/direzionale (eventuali): ≤ ml 13,00.

Il rapporto di copertura (Rc) non può superare il limite del 50%, da calcolarsi con riferimento alla porzione dell'area di riqualificazione non destinata a standard pubblici o a spazi ad uso pubblico.

DISPOSIZIONI GENERALI

Previo Piano di Recupero è ammessa la ricostruzione delle consistenze volumetriche del complesso produttivo demolito della ex 'Fonderia Officina Cure' fino ad un massimo di mq 19.500 di superficie utile lorda (Sul), nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda.

L'intervento persegue la qualità architettonica, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea. La progettazione valorizza sotto il profilo estetico anche le parti dell'insediamento poste in relazione visiva con il tracciato autostradale.

I nuovi interventi edilizi e le aree di pertinenza degli edifici non devono arrecare in nessun modo pregiudizio alla sistemazione ed all'uso degli spazi pubblici. La pianificazione attuativa deve prevedere la massima fruibilità pubblica degli spazi verdi, comprese eventuali porzioni di proprietà privata assoggettate ad uso pubblico.

Deve in ogni caso essere garantita la continuità e fruibilità degli spazi verdi (sia pubblici che privati ad uso pubblico) siti fra i due sovrapassi autostradali di Via di Casellina e Via delle Sette Regole.

Il Piano di Recupero definisce opportune soluzioni viabilistiche al fine di rendere scorrevole la circolazione in tutto l'intorno interessato dall'intervento di cui trattasi, evitando in ogni caso di gravare sull'angusto tratto di viabilità delimitato dall'edificato esistente.

E' consentita la realizzazione degli interventi previsti dal vigente Piano di Recupero anche per successivi stralci funzionali, fermo restando il rispetto degli obblighi previsti dal relativo schema di convenzione in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Ogni assetto insediativo nell'area di cui trattasi deve essere oggetto di uno studio d'impatto ambientale che prevenga l'inquinamento acustico e garantisca il contenimento degli altri effetti inquinanti generati dal tracciato autostradale, sia per il nuovo insediamento che per gli edifici esistenti posti in adiacenza all'area di riqualificazione. Dovrà contribuire alla mitigazione di tali effetti inquinanti sia i nuovi edifici che le aree destinate a verde pubblico: in queste ultime, oltre ai percorsi pedonali/ciclabili ed agli spazi attrezzati per la ricreazione, la sosta e le attività all'aria aperta, deve essere prevista la creazione di apposite dune (ovvero modellazioni più articolate del terreno), e/o l'installazione di barriere acustiche - preferibilmente di tipo vegetale - con andamento parallelo all'autostrada o poste a ridosso dell'edificato esistente.

FATTIBILITA'

Per la quota del massimo battente di ristagno si rinvia allo *"Studio idraulico per l'individuazione dei possibili fenomeni alluvionali della piana urbanizzata di Scandicci"* elaborato dal Consorzio di Bonifica delle Colline del Chianti (febbraio 2006); che analizza il rischio di allagamento per insufficienza del sistema fognario e del reticolo minore. Tale studio indica una quota di sicurezza cautelativa senza escludere che analisi di maggiore dettaglio possano individuare localmente aree a quota inferiore comunque in sicurezza idraulica.

Per ulteriori dettagli si rinvia altresì alle indagini geologico-tecniche di supporto alla variante al P.R.G.C. 1991 riferita alla riqualificazione urbanistica dell'area della ex-fonderia 'Le Cure', approvata con Delib. C.C. n° 75 del 12.06.2001, ed a quelle di supporto al vigente Piano di Recupero.

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

L'elaborazione del Piano di Recupero è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), b), c), e), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario e alla realizzazione di ogni opera necessaria alla funzionalità dello stesso), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), k) (per la lett. k si precisa che sono necessarie indagini atte a verificare il rispetto dei limiti previsti per la destinazione d'uso residenziale, essendo il sito certificato ai sensi del D.M. 471/99 con destinazione d'uso produttiva).

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano di Recupero di iniziativa privata

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE

Consiglio Comunale

NOTE

Previsione urbanistica introdotta dalla Variante al P.R.G.C. 1991 riferita alla riqualificazione urbanistica dell'area della ex-fonderia 'Le Cure', approvata con Delib. C.C. n° 75 del 12.06.2001, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.

Piano di Recupero approvato con Delib. C.C. n° 170 del 13.11.2001.

In sede di approvazione del Piano Strutturale (Delib. C.C. n° 74 del 31.05.2004) il Consiglio Comunale ha dettato per l'area di cui trattasi i seguenti indirizzi:

"Il Regolamento Urbanistico potrà definire per l'area di cui trattasi un mix funzionale diverso da quello del P.R.G.C. attualmente vigente, ma che comunque confermi la prevalenza della vocazione produttiva dell'area e non incrementi il carico urbanistico."

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero vigente (o di sue eventuali varianti) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:
- adeguamenti viabilistici (ed eventuale viabilità di penetrazione ad uso pubblico, in caso di variante al vigente Piano di Recupero): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);
- spazi pubblici e/o ad uso pubblico (verde e parcheggi): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);
- aree di sedime degli edifici produttivi: tessuti produttivi consolidati (art. 128);
- aree di sedime degli edifici residenziali e direzionali (eventuali, in caso di variante al vigente Piano di Recupero): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);
- nuovi edifici produttivi: Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul). Eventuali interventi di frazionamento sono consentiti fino ad un massimo di n° 3 unità immobiliari a destinazione produttiva complessive per l'intera area di riqualificazione;
- nuovi edifici residenziali e/o direzionali (eventuali, in caso di variante al vigente Piano di Recupero): Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile lorda (Sul), e senza possibilità di addizioni funzionali;
- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Ogni utilizzazione dell'area nella quale insisteva il complesso produttivo dismesso oggi demolito è subordinata all'esecuzione di opere di bonifica del sito, supportate dalle necessarie indagini preliminari, nel rispetto delle prescrizioni e/o indicazioni dettate dalle autorità competenti.

In fase di progettazione esecutiva e di realizzazione degli interventi devono essere altresì adottati tutti gli accorgimenti necessari a limitare l'inquinamento acustico e delle polveri, sia per i lavoratori destinati al nuovo insediamento produttivo che, in genere, per i cittadini gravitanti nell'area in questione.

La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano di Recupero ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:
- garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;
- disciplina il regime giuridico dei suoli;
- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico - interne ed esterne all'area di riqualificazione - con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi (anche ai fini del coordinamento con gli interventi relativi e correlati alla realizzazione della terza corsia autostradale), le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici, etc.
- (in caso di variante al vigente Piano di Recupero) garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.

Inoltre, in caso di variante al vigente Piano di Recupero:
- deve essere recepita la perimetrazione dell'area di riqualificazione prevista dal Regolamento Urbanistico a parziale rettifica della perimetrazione definita dal previgente P.R.G.C;
- l'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno;
- sono a carico del soggetto attuatore tutti gli oneri relativi all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI

In caso di variante al vigente Piano di Recupero:
a) con dimensionamento residenziale fino a mq 8.000 di Sul: almeno il 10% della superficie utile abitabile (Sua) totale realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi in affitto, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23;
b) con dimensionamento residenziale compreso tra mq 8.001 e mq 9.300 di Sul: almeno il 15% della superficie utile abitabile (Sua) totale realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi in affitto, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO

Le dotazioni di parcheggio ad uso privato sono dovute nella misura prevista dal vigente Piano di Recupero.

In caso di variante al vigente Piano di Recupero le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di presenza di unità immobiliari a destinazione commerciale e/o di spazi per la vendita diretta dei prodotti aziendali) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato nella misura prevista dal vigente Piano di Recupero.

In caso di variante al vigente Piano di Recupero può essere ridefinita la configurazione delle aree destinate a standard pubblici e/o a spazi ad uso pubblico, anche in relazione alla natura e alle caratteristiche plani/volumetriche dell'insediamento proposto, fermo restando il rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico (livello A). La nuova soluzione progettuale deve in ogni caso dar luogo alla realizzazione di interventi quantitativamente equivalenti, dal punto di vista dell'interesse pubblico, a quelli precedentemente previsti.

INVARIANTI STRUTTURALI

L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.

Nelle aree adiacenti si segnalano:
- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59);
- tracciati viari fondativi (art. 60);
- tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62).

DISCIPLINE SPECIALI

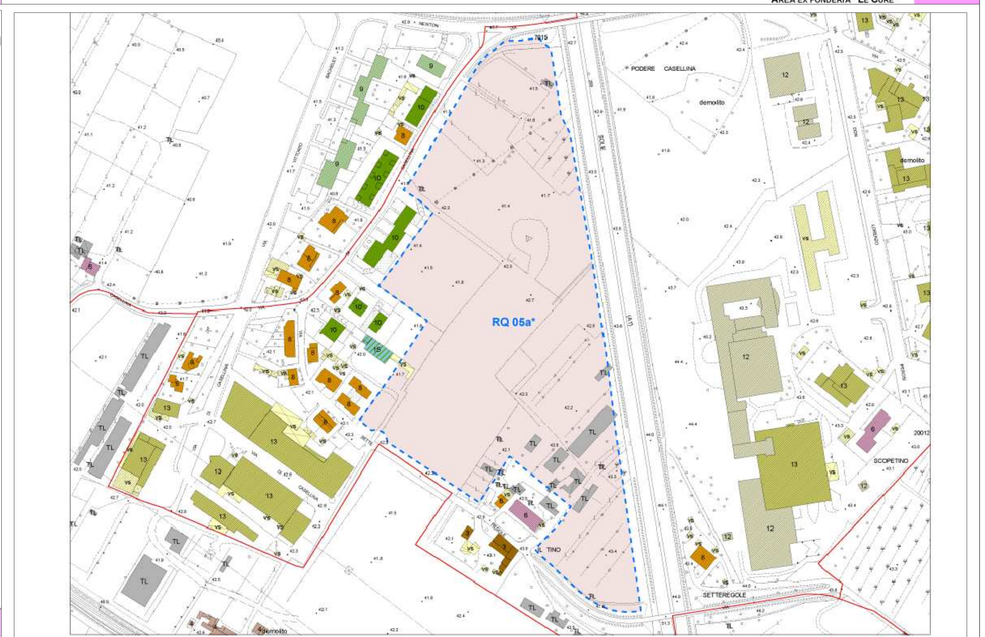
L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

A seguito dell'avvenuta demolizione del complesso produttivo della ex fonderia, nell'area di riqualificazione di cui trattasi ricadono esclusivamente manufatti a trasformabilità limitata (TL) e volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'

	Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2	
	area ricadente in Ambito 'B'	area non ricadente in Ambito 'B'
Interventi di nuova edificazione	3	3
Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria senza trasformazioni morfologiche	2	2
Sistemazioni ambientali senza trasformazioni morfologiche	1	1



Classificazione del patrimonio edilizio esistente scala 1:2.000 **RQ 05a***