

Firmato digitalmente
da

~~Carlo...~~
~~...~~

COMUNE DI SCANDICCI

Lotto tra Via E. De Amicis e Via V. Monti

*CONTRIBUTO AL PIANO OPERATIVO
PER LA TRASFORMAZIONE DELL'AREA*

PROPRIETÀ':

~~...~~

PROGETTO:

Arch. ~~...~~



Firenze, settembre 2017

OGGETTO: CONTRIBUTO AL PIANO OPERATIVO

Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - codice fiscale: [REDACTED], in qualità di Capo Area Vendite Rete Firenze della Società "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] in Viale [REDACTED] n° [REDACTED],

PREMESSO CHE:

- tale Società è proprietaria di un'area posta in Comune di Scandicci, all'incrocio tra Via Edmondo De Amicis e Via Vincenzo Monti;
- tale complesso è distinto, all'Agenzia del Territorio di Firenze – Sezione Catasto Fabbricati Comune di Scandicci - nel foglio di mappa 12 dalla particella [REDACTED];
- tale area fa parte dell'U.T.O.E. n° 2 ed è classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come "aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori";
- per tale area era già stato richiesto, dalla proprietà, il cambio di destinazione urbanistica con "Istanza di variazione del RUC" del 28/10/2014 prot. n° [REDACTED], alla quale l'Amministrazione Comunale rispondeva esprimendo "... interesse alla riconversione funzionale ...", facendo comunque presente che tale modifica comportava necessariamente una variante del Regolamento Urbanistico;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n° 87 del 31/05/2016, a fronte della totale rimozione dell'impianto, ritenuto non conciliabile con le previsioni di riqualificazione e pedonalizzazione dell'asse urbano Via Pascoli/P.zza Togliatti/P.zza Matteotti, si esprimeva la volontà dell'Amministrazione Comunale di predisporre, nell'ambito delle previsioni del nuovo strumento

urbanistico generale (Piano Operativo) e "in coordinamento con gli interventi di riconfigurazione e riqualificazione dello spazio pubblico nella zona di Piazza Togliatti, una specifica disciplina - per l'area in questione - che dia luogo ad interventi di elevata qualità urbana e architettonica, anche mediante localizzazione di funzioni e servizi pregiati e qualificati, opportunamente individuati e dimensionati ai fini della qualificazione degli assetti insediativi nel contesto urbano di riferimento";

- il Protocollo d'Intesa allegato alla Deliberazione di cui sopra, ribadisce che l'Amministrazione Comunale ritiene possibile, per l'area in questione, che possa essere predisposta specifica disciplina nell'ambito delle previsioni del nuovo Piano Operativo; nelle more dell'approvazione della nuova disciplina urbanistica, la Società proprietaria dell'area si impegna:
 - alla dismissione integrale dell'impianto, compreso l'intervento di bonifica e il ripristino dello stato dei luoghi con manto superficiale in asfalto;
 - alla costituzione di un Comodato d'uso gratuito a favore del Comune per l'area di cui trattasi;
 - a provvedere alla manutenzione straordinaria delle opere che verranno realizzate;
- le operazioni relative alla bonifica saranno definitivamente concluse entro e non oltre la fine di settembre 2017;
- il Consiglio Comunale, con Deliberazione n° 51 del 31/03/2017, ha avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, il procedimento di formazione del Piano Operativo che conterrà la programmazione quinquennale (2018-2023) delle scelte di pianificazione urbanistica, in sostituzione del vigente Regolamento Urbanistico;
- l'area in oggetto è una porzione "libera", posta in angolo, tra l'edificio seriale delle vie De Amicis e Monti;
- l'area stessa si presta, per la sua conformazione, le caratteristiche e l'inserimento all'interno di un tessuto urbanistico prevalentemente a destinazione residenziale e terziaria, alla sua possibile trasformazione per la realizzazione di un fabbricato che "ricucia" l'edificio esistente, ricostituendone una continuità;

FORMULA LA SEGUENTE RICHIESTA, DA INTENDERSI COME
CONTRIBUTO AL PIANO OPERATIVO E CIOE'

CHE IL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO POSSA RECEPIRE LA DICHIARAZIONE D'INTENTI GIA' FORMALMENTE ESPLICITATA CON LA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE E IL PROTOCOLLO D'INTESA SUCCITATI E CONSENTA CHE SULL'AREA IN OGGETTO SI PREVEDA LA REALIZZAZIONE DI UNA VOLUMETRIA CON DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE ALLE NECESSITA' STRATEGICHE DEL TESSUTO URBANO SPECIFICO AGGIORNANDO, SE NECESSARIO, I DIMENSIONAMENTI MASSIMI SOSTENIBILI PER L'UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 2.

A TALE SCOPO, ALLA PRESENTE, VIENE ALLEGATO UN PROGETTO DI MASSIMA, A FIRMA DELL'ARCH. [REDACTED], CHE DEVE ESSERE INTESO COME INPUT PROGETTUALE PER VERIFICARE LA REALE POSSIBILITA' DELLA SUA REALIZZAZIONE E PER POTER FORNIRE IN MODO CONCRETO ANCHE DEI RIFERIMENTI DIMENSIONALI OLTRE CHE TIPOLOGICI E DI DESTINAZIONE D'USO.

[REDACTED]
Capo Area Vendite Rete Firenze
Soc. [REDACTED]

Allegati:

- relazione tecnica e dimensionamento di massima, con schemi grafici e rendering, a firma dell'Arch. [REDACTED]
- estratto del Regolamento Urbanistico (con evidenziata l'area oggetto del presente Contributo)

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA INERENTE LO STUDIO DI MASSIMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE/DIREZIONALE, SULL'AREA POSTA ALL'INCROCIO TRA VIA EDMONDO DE AMICIS E VIA VINCENZO MONTI CONTRIBUTO AL PIANO OPERATIVO

Il sottoscritto Arch. [REDACTED], nato a Firenze il [REDACTED], residente a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n° [REDACTED], con studio in [REDACTED] in Via [REDACTED] n° [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato dalla Società "[REDACTED] S.p.A.", con sede in [REDACTED] in Viale [REDACTED] n° [REDACTED] proprietaria dell'area in oggetto, redige la seguente nota tecnica, da intendersi quale *Contributo al Piano Operativo*, finalizzata a far sì che nel nuovo Strumento di Pianificazione la medesima area possa essere identificata come *di trasformazione*, per la realizzazione di una volumetria a destinazione Commerciale/Direzionale.

L'area, sulla quale originariamente era dislocato un impianto carburanti, è posta all'interno di un tessuto urbanistico di grande richiamo dal punto di vista sociale e commerciale per gli abitanti del Comune - e non solo -, in quanto è posta in prossimità delle direttrici stradali che identificano due dei lati perimetrali di Piazza Togliatti, punto nevralgico di aggregazione e di futura riqualificazione.

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, l'area in questione è classificata come "sede stradale esistente", ed è posta all'interno di una zona caratterizzata prevalentemente da "tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine".

Il "vuoto" creatosi dopo la dismissione del distributore carburanti si presta ad una ricucitura del tessuto edilizio, dando continuità all'edificato seriale di Via De Amicis e Via Monti.

L'area, trasversalmente sulle due vie, è delimitata dalle facciate laterali (cieche) di due edifici residenziali condominiali in muratura, realizzati tra gli anni '60 e '70, rispettivamente di sei piani fuoriterra e tetto piano per quello su Via De Amicis e quattro con tetto a capanna per quello su Via Monti: il primo ha la facciata principale, "piatta" con terrazzi in aggetto per gli appartamenti laterali mentre il

secondo ha una facciata più articolata, con terrazzi che corrono ad ogni piano su tutto il fronte. Inoltre mentre il primo fabbricato è solo di poco arretrato rispetto al marciapiede, per permettere l'accesso ai garage privati che costituiscono la maggior parte delle aperture al piano terreno, il secondo è notevolmente più arretrato (di circa 6,00m) in quanto gli ingressi condominiali sono dotati di un piccolo resede proprio fronte strada.

Risulta pertanto oggettivamente complicato potere pensare ad una tipologia architettonica che colleghi i due edifici esistenti usando un linguaggio formale che non sia dissonante.

L'idea progettuale si svincola quindi dal cercare una qualche forma di mediazione, puntando invece su un edificio che possa essere riconoscibile, a destinazione mista commerciale/direzionale, in modo da creare una sorta di continuità con gli esercizi di vicinato che si affacciano su Piazza Togliatti. E quindi, porzioni "neutre" per le parti in aderenza ai due edifici esistenti, con un massimo di 4/5 piani fuoriterra (in linea quindi con gli stessi) e la parte centrale, all'incrocio delle strade, più alta di almeno un piano che avrà la possibilità di usufruire della copertura a lastrico dei due corpi di fabbrica suddetti, con una sua peculiarità architettonica in quanto a linguaggio e magari nell'utilizzo di materiali e/o tinteggiature, con uffici che si affacciano su un loggiato che identificherà i piani intermedi a destinazione d'uso direzionale.

Dovendo necessariamente dotare la struttura dei parcheggi previsti dalle norme, occorre prevedere un piano interrato da destinarsi ad autorimessa; ed è sostanzialmente questa la motivazione per la quale non è possibile prevedere una struttura esclusivamente commerciale in quanto sarebbe deficitaria dei parcheggi cosiddetti *di relazione*, a meno di non recepire un'area ad hoc al di fuori del lotto urbanistico di riferimento, garantendo l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi, così come previsto all'art. 14.6 della N.T.A. del R.U.C.

Il nuovo edificio dovrà pertanto avere sia degli spazi a terra da sfruttare per la sosta di relazione per la parte commerciale - compresi spazi per motocicli e biciclette - oltre che per le porzioni permeabili che possano permettere il rispetto dei requisiti minimi previsti dalla normativa - 25% della Superficie Fondiaria -, sia un'autorimessa interrata per la sosta stanziale (commerciale/direzionale).

Considerando di costruire in aderenza ai fabbricati esistenti, sfruttando tutta la larghezza delle relative facciate trasversali, si avrà che la facciata su Via Monti sarà arretrata rispetto a quella su Via De Amicis, proprio perché realizzata in continuità con l'edificio limitrofo, costituendo pertanto in tal modo uno spazio, anche di verde – con la possibilità di realizzare sedute e inserire alberature -, che possa essere già di per sé una sorta di richiamo per chi sta passeggiando in Piazza Togliatti.

Gli esercizi commerciali previsti al piano terra e all'ultimo livello, sono da considerarsi "di vicinato" per caratteristiche anche dimensionali: il locale al piano terra potrà avere un soppalco incrementando in tal modo la superficie di vendita, con un'altezza complessiva nell'ordine dei 6,00m, realizzando una tipologia simile a quella che caratterizza il primo blocco del Nuovo Centro – quello su Via Turri -; dal piano primo sono previsti spazi da qualificarsi con attività di tipo direzionale (con tutte le sub-categorie di tipologie e funzioni assimilabili), con un percorso – identificato da un loggiato ad ogni piano – che disimpegna gli stessi; infine, per l'ultimo livello, data la presenza di due grandi spazi da poter ombreggiare con pergolati, è ipotizzabile la dislocazione di un ulteriore esercizio commerciale, magari da destinarsi a bar.

Le facciate potranno richiamare i fabbricati in aderenza, per l'altezza delle prime porzioni e per i riferimenti alle aperture: finestre tendenzialmente che tendono al quadrato, con disegno di facciata basato su linee orizzontali per il fronte su Via De Amicis e finestre rettangolari con disegno per linee verticali del prospetto per il fronte su Via Monti.

Un edificio "aperto", con ampie superfici vetrate, anche per i parapetti dei loggiati, per connotare in modo deciso l'utilizzo dei locali, uso di colori e/o materiali, in modo da realizzare un'architettura semplice, funzionale, che possa però essere immediatamente identificata per le sue specificità, andando a "chiudere" il percorso commerciale che coinvolge tutta la Piazza.

A livello dimensionale, così come da schemi grafici allegati, tale ipotesi prevederebbe una SUL complessiva di circa 1400,00mq per un edificio di 4 piani fuori terra (con piano terreno a "doppio volume") e 5 per la parte centrale, considerando un incremento di circa 345,00mq ogni piano in più che dovesse

essere realizzato o di 130,00mq se dovesse alzarsi l'edificio solo per la porzione d'angolo.

Tale ipotesi progettuale, come già chiarito nella richiesta a firma della Proprietà, deve intendersi solo quale verifica dimensionale per rendere evidente l'effettiva possibilità di poter trasformare l'area in oggetto tramite la realizzazione di un edificio commerciale/direzionale, che vada ad inquadrarsi in un più ampio progetto generale di riqualificazione di Piazza Togliatti.

Arch. ~~XXXXXXXXXX~~

