



ART. N°

87

RELAZIONE TECNICA

SCHEMA DIRETTORE

Il tessuto oggetto del presente Schema Direttore è caratterizzato da un contesto locale legato al modello di mixité tra residenza e produzione. I tessuti nell'area di Casellina circostanti o prossimi al Parco dell'Acciaiolo sono attualmente costituiti in buona parte da tessuti promiscui, produttivi e residenziali, realizzati nelle prime fasi di sviluppo del comparto industriale scandiccese, per i quali si delineano nel medio periodo profili di incoerenza con gli indirizzi strategici di trasformazione urbana e territoriale dettati dal Piano Strutturale.

Con lo Schema Direttore si avviano interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con gli insediamenti residenziali del quartiere di Casellina.

Gli edifici di nuova costruzione e la sistemazione delle aree verdi - in particolare nelle aree frontistanti il Parco dell'Acciaiolo - devono dare luogo ad assetti insediativi altamente qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.

Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti dello Schema Direttore - attuabili esclusivamente mediante interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, comportanti di norma la totale demolizione delle consistenze esistenti - perseguono la qualità dell'architettura contemporanea, la valorizzazione estetica e funzionale degli spazi urbani, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico fruibilità, accessibilità e sicurezza.

Lo Schema Direttore impronta la propria opera di riqualificazione puntando sulla qualificazione dei fronti urbani intesi come quinte sceniche di coronamento al parco urbano dell'Acciaiolo.

L'individuazione di ambiti omogenei è finalizzata a creare regole di progettazione che determinino una coerenza nelle scelte linguistiche,, negli allineamenti, per dare vita ad un brano di città compiuto e altamente qualitativo.

L'area di intervento, come evidenziata alla pagina 31 dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore", interessa porzioni di tessuti ampi e diversamente articolati, sebbene rapportati tra di loro da una stessa esigenza di riqualificazione e di integrazione morfologica. In particolare, a fini progettuali, si sono individuate 4 sub-aree ripartite a loro volta in U.I. (Unità di Intervento) di seguito riportate:

- subarea A, ricomprende la U.I. n°1
- subarea B, ricomprende le U.I. n°2, 3
- subarea C, ricomprende le U.I. n°4, 5, 6, 7
- subarea D, ricomprende le U.I. n°8, 9.

Tali aree si distinguono per il diverso rapporto con il parco, la diversa tipologia edilizia progettuale, il ruolo urbanistico e la finalità di riqualificazione che si propongono di attuare. Tale suddivisione è scaturita dallo studio approfondito sui possibili quantitativi edificatori, sulle dimensioni stesse dei lotti e dai rapporti tra questi ultimi e lo spazio pubblico o di uso pubblico.

All'interno di ogni sub-area è possibile intervenire, tenendo comunque conto dei criteri compositivi che permetteranno l'unitarietà dell'intervento anche nel caso in cui esso si attui per fasi successive. Le U.I., di cui sopra, sono individuate sulla base del lotto urbanistico, pertanto non coincidono necessariamente con la suddivisione particellare catastale.

Le immagini contenute nell'abaco hanno valore puramente illustrativo, intendendo suggerire possibili soluzioni compositive, ma non prescrittive. Si è ritenuto utile fornire

## SUB AREA A

La sub area A è costituita da un'unica U.I.. La soluzione tipologica sarà del tipo di edificio isolato, con la possibilità di intervento congiunto con il lotto adiacente lungo via Respighi, sebbene non facente parte del progetto di riqualificazione.

Si dovrà mantenere l'allineamento con via Respighi e una fascia di rispetto stradale di almeno 5 metri. Il progetto dovrà prevedere il posizionamento dei parcheggi pertinenziali sul lato tergale del lotto, in maniera da permettere la piena riqualificazione del fronte stradale.

## SUB AREA B

L'area, di notevoli dimensioni, è prospiciente il parco dell'Acciaio.

Su via Scarlatti, si trova un ampio giardino privato con alberature di grande altezza che si propone di conservare.

La progettazione dovrà garantire l'allineamento con via Pantin e via Cristofori, in modo tale da ricostituire una cortina muraria continua che sottolinei il fronte stradale in un contesto disomogeneo e sfrangiato.

La soluzione progettuale prevede il mantenimento di una unità edilizia esistente, in quanto presenta caratteristiche architettoniche qualitativamente rilevanti e meritevoli di essere conservate. Sempre nell'intento di una valorizzazione della testata edilizia sul fronte prospiciente il parco

dell'Acciaiole, nella progettazione si dovrà ricercare una simmetria compositiva con l'edificio preesistente, tramite il linguaggio dell'architettura contemporanea e l'accentuazione dei giochi volumetrici.

## SUB AREA C

L'area comprende 4 unità di intervento e si estende lungo via Scarlatti. La progettazione dovrà garantire una linearità dei prospetti lungo il fronte stradale che si andrà a rapportare al viale di cipressi che delimita il parco dell'Acciaiole. La progettazione dovrà prevedere un'alternanza di volumi e un gioco armonico di pieni e vuoti, in modo tale che, se la realizzazione dovesse seguire fasi diverse, sia comunque assicurata una omogeneità di linguaggio. Particolare attenzione dovrà essere posta nei al trattamento delle soluzioni d'angolo, che dovranno avere una forte caratterizzazione ottenuta attraverso un'attenzione particolare alle finiture e/o alla definizione della sagoma volumetrica.

## SUB AREA D

La sub area D è composta da due unità di intervento.

La soluzione prevede corpi di fabbrica che delimitano un'area, al cui interno si colloca una piccola piazza ad uso condominiale, garantendo al contempo l'allineamento lungo l'asse stradale di via Scarlatti, al fine di creare una quinta scenica con l'area di trasformazione TR04c, adiacente il Parco dell'Acciaiole.

Dovrà inoltre essere garantita, la permeabilità pedonale tra via Scarlatti e via Don Perosi e un'area non edificata che serva da filtro con la sub area C.

## **ELEMENTI PRESCRITTIVI:**

Sono da ritenersi elementi prescrittivi:

- i contenuti progettuali di cui alle tavole Ipotesi progettuali, pagg. 39-44 dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore", con particolare riferimento a eventuali servitù, allineamenti, tipologie edilizie, ecc.
- le prescrizioni e i parametri vincolanti imposti dall'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente ed in particolare le destinazioni d'uso ammesse;
- le aree di galleggiamento individuate nella tavola *Aree di galleggiamento*, pag. 31bis dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore" all'interno delle quali devono essere realizzati i nuovi edifici. Nelle U.I. nelle quali si prevede l'edificazione di più edifici, deve essere garantito il rispetto della distanza minima di 10m tra i singoli corpi di fabbrica;
- le specificazioni relative ai fronti principali come indicato all'art.9 delle presenti norme;
- l'allineamento dei fronti principali degli edifici delle sub-aree A, B e D parallelamente alle sedi stradali delle vie Scarlatti, Pantin, Cristofori e quella di nuovo impianto prevista al margine ovest dell'area di trasformazione Tr04c, tenendo come riferimento la linea blu indicata nelle tavole Ipotesi progettuali, pag. 40 e 42 dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore";
- l'attestazione dei fronti principali degli edifici della sub-area C parallelamente alla sede stradale di via Scarlatti, lungo la linea gialla indicata nella tavola Ipotesi progettuale, Unità di intervento 4,5,6,7, pag. 41 dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore";
- il mantenimento dell'area a verde privata nelle U.I. 2 e 3 della sub-area 2, come meglio specificato all'art. 9 delle presenti norme e come indicato nella tavola Ipotesi progettuale, Unità di intervento 2, 3 pag. 40 dell'elaborato "Art. 87 – Schema Direttore";
- le indicazioni dettate dalla C.U. relativamente alle delimitazioni dei lotti sul fronte strada al fine di coordinare la corretta e completa realizzazione di recinzioni, la messa a dimora di specie arbustive, la realizzazione di cancelli, ecc.;
- la conformità delle tipologie edilizie a quanto descritto all'art.9 delle presenti norme;
- la collocazione dei parcheggi pertinenziali di superficie, nel resede tergale.

## **Spazi scoperti e aree a verde privato:**

La sistemazione degli spazi scoperti e delle aree a verde privato, dovranno essere fatte utilizzando le specie arboree ed arbustive tipiche del luogo e messe a dimora in relazione alle specie stesse, assegnando ad ogni figura compositiva un numero circoscritto di essenze; dovrà essere realizzato uno schema tecnico per l'eventuale realizzazione di filari arborei, di siepi e di frangivento, che stabilisca il passo massimo che può essere utilizzato nel mettere a dimora le essenze arboree o arbustive in relazione alla loro tipologia compositiva e definisca le dimensioni minime delle essenze in relazione alle strutture verdi in cui vengono utilizzate. La piantumazione

delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.

## **Tipologie edilizie:**

### Casa isolata

Unità edilizia edificata all'interno di un singolo lotto urbanistico. Le singole unità edilizie possono essere suddivise in più unità immobiliari/residenziali purchè la superficie netta di pavimento media delle unità immobiliari/residenziali non sia inferiore all'unità minima prevista dalla NTA del vigente Regolamento Urbanistico.

### Edifici in linea

Edificio pluripiano, composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e/o sovrapposte, edificate all'interno di un singolo lotto.

## **L'inserimento nel contesto urbano:**

Sarà oggetto di particolare attenzione l'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico, ed in particolare nell'ambito percettivo Parco dell'Acciaiole attraverso la concezione di un assetto insediativo che garantisca:

- la permeabilità fisico-percettiva mediante anche alberature private e di percorsi di attraversamento prevalentemente pedonali che creino un diaframma fra la viabilità e gli isolati di nuova progettazione;

- la limitazione a numero due piani fuori terra, dei corpi di fabbrica affacciati lungo via Scarlatti (cfr. *Allegato alla Relazione Paesaggistica – Art.87-Schema Direttore, simulazione morfologica – Sub Area C*), per mitigare l'impatto percettivo sul fronte strada antistante il Parco dell'Acciaiole ai fini di un migliore inserimento nel contesto e paesaggistico di riferimento;

- il corretto equilibrio in termini dimensionali tra il costruito ed il parco, ponendo attenzione ai fronti che vi si affacciano; in particolare realizzando un fronte compatto, costruito ed omogeneo lungo strada, creando un "effetto città";

- la presenza di spazi verdi, creando una ideale prosecuzione del verde del parco all'interno delle aree edificate.

## **Il rapporto con l'insediamento esistente:**

Particolare attenzione sarà posta al dialogo con l'edificato esistente e precisamente con la presenza puntuale del Castello dell'Acciaiole, di tessuti storici, ma anche di edificato più recente con altezze e numero di piani notevoli. In particolare all'interno dell'U.I. 7, posizionata lungo la direttrice visuale direzione allineata alla torre sud d'ingresso al Castello dell'Acciaiole.