



**AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 04a**  
**AREA EX MACELLI COMUNALI**

Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' \*\*  
UTOE n° 4  
residenza: mq 900 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

<b>DESCRIZIONE</b>	<p>Piccolo complesso edilizio in località Ponte a Greve, delimitato a ovest dalla via dei Rossi e ad est dall'area a destinazione pubblica situata immediatamente a ridosso dell'argine del fiume Greve. Il contesto urbano di riferimento è in prevalenza caratterizzato da tessuti residenziali sostanzialmente omogenei risalenti ai primi del '900, con elementi di interesse sotto il profilo storico e morfologico.</p> <p>La porzione più significativa del complesso edilizio è costituita da un edificio a corte risalente ai primi del '900 caratterizzato da una serie di aperture ad arco e prospettante su tre lati su un cortile interno lastricato; il quarto lato del cortile è delimitato dal muro di cinta su Via dei Rossi. Completa l'insediamento un piccolo edificio residenziale di più recente costruzione con accesso diretto da Via dei Rossi. Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono.</p>
--------------------	--

<b>FINALITA'</b>	<p>L'intervento persegue la riqualificazione urbanistica dell'area e suo riutilizzo a fini prevalentemente o esclusivamente residenziali.</p> <p>Dando luogo ad un complesso edilizio correttamente inserito nel contesto di riferimento e qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico, l'intervento può altresì contribuire al recupero delle aree adiacenti all'argine del fiume Greve, nelle quali si riscontrano evidenti fenomeni di degrado.</p>
------------------	--

<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	Sf = mq 1.000 circa
-----------------------------	---------------------

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>Nel quadro degli interventi consentiti dalla presente scheda è consentito un incremento <i>una tantum</i> della volumetria esistente, nei limiti di seguito specificati.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza</li> <li>- attività terziarie/direzionali</li> <li>- commercio al dettaglio (limitatamente ad esercizi di vicinato)</li> <li>- artigianato di servizio in funzione della residenza</li> </ul>
---	---

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>Pravia approvazione di un Progetto Unitario riferito all'intero complesso, nel rispetto dello specifico schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda, sono consentiti i seguenti interventi:</p> <table border="1"> <tr> <td>Ambito 1</td> <td>nuova edificazione, con altezza massima non superiore alla porzione di immobile identificata come 'Ambito 3'</td> </tr> <tr> <td>Ambito 2</td> <td>ristrutturazione edilizia 'R2'; sopraelevazione fino ad un'altezza massima in gronda di ml 5,20</td> </tr> <tr> <td>Ambito 3</td> <td>ristrutturazione edilizia 'R2' - 'R3' - 'R4', con eventuale riconfigu-razione del prospetto su strada in coerenza con l'intervento proposto nell'Ambito 1'</td> </tr> <tr> <td>Ambito 4</td> <td>ristrutturazione edilizia 'R2' - 'R3' - 'R4'; sopraelevazione nella misura atta ad equiparare l'altezza (in gronda e al colmo) della sopraelevazione prevista nell'Ambito 2'</td> </tr> <tr> <td>Ambito 5</td> <td>demolizione/ricostruzione, con altezza media non superiore a ml 2,70. La porzione di copertura ricostruita in aderenza al muro di cinta esistente non deve fuoriuscire in altezza rispetto a quest'ultimo</td> </tr> <tr> <td>Ambito 6</td> <td>eliminazione di superfetazioni; interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (aiuole, pavimentazioni permeabili, etc.)</td> </tr> </table>	Ambito 1	nuova edificazione, con altezza massima non superiore alla porzione di immobile identificata come 'Ambito 3'	Ambito 2	ristrutturazione edilizia 'R2'; sopraelevazione fino ad un'altezza massima in gronda di ml 5,20	Ambito 3	ristrutturazione edilizia 'R2' - 'R3' - 'R4', con eventuale riconfigu-razione del prospetto su strada in coerenza con l'intervento proposto nell'Ambito 1'	Ambito 4	ristrutturazione edilizia 'R2' - 'R3' - 'R4'; sopraelevazione nella misura atta ad equiparare l'altezza (in gronda e al colmo) della sopraelevazione prevista nell'Ambito 2'	Ambito 5	demolizione/ricostruzione, con altezza media non superiore a ml 2,70. La porzione di copertura ricostruita in aderenza al muro di cinta esistente non deve fuoriuscire in altezza rispetto a quest'ultimo	Ambito 6	eliminazione di superfetazioni; interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (aiuole, pavimentazioni permeabili, etc.)
Ambito 1	nuova edificazione, con altezza massima non superiore alla porzione di immobile identificata come 'Ambito 3'												
Ambito 2	ristrutturazione edilizia 'R2'; sopraelevazione fino ad un'altezza massima in gronda di ml 5,20												
Ambito 3	ristrutturazione edilizia 'R2' - 'R3' - 'R4', con eventuale riconfigu-razione del prospetto su strada in coerenza con l'intervento proposto nell'Ambito 1'												
Ambito 4	ristrutturazione edilizia 'R2' - 'R3' - 'R4'; sopraelevazione nella misura atta ad equiparare l'altezza (in gronda e al colmo) della sopraelevazione prevista nell'Ambito 2'												
Ambito 5	demolizione/ricostruzione, con altezza media non superiore a ml 2,70. La porzione di copertura ricostruita in aderenza al muro di cinta esistente non deve fuoriuscire in altezza rispetto a quest'ultimo												
Ambito 6	eliminazione di superfetazioni; interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (aiuole, pavimentazioni permeabili, etc.)												

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>Il Progetto Unitario deve configurare un nuovo fronte-strada per il complesso edilizio, garantendo l'equilibrato inserimento delle nuove realizzazioni nel contesto urbano di riferimento, a partire da un accurato studio dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'intorno.</p> <p>La parte di intervento relativa all'Ambito 2' deve tener conto delle specificità tipologiche del complesso degli ex-Macelli, assicurando la conservazione degli elementi maggiormente caratterizzanti l'edificio originario: è prescritto in particolare il mantenimento delle aperture ad arco sul cortile interno.</p> <p>E' consentita la realizzazione di cantine e box-auto interrati, purché l'intervento in sottosuolo risulti qualitativamente compatibile con le opere in elevazione e le sistemazioni in soprasuolo.</p>
------------------------------	---

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>Ferme restando le disposizioni di cui alla presente scheda, gli interventi urbanistico-edilizi riferiti all'Ambito 3' e all'Ambito 6' possono essere oggetto di separata istanza edilizia, in coerenza sostanziale con le indicazioni contenute nel Progetto Unitario approvato.</p> <p>Ove la proposta progettuale relativa alla presente area di riqualificazione comporti la contestuale realizzazione di interventi sulle aree a destinazione pubblica poste in fregio al fiume Greve l'approvazione del Progetto Unitario è subordinata alla preventiva approvazione del relativo progetto e schema di convenzione da parte del Consiglio Comunale.</p>
---------------------------------	---

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER USO PRIVATO</b>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per i 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', calcolate sulla volumetria in ampliamento.</p> <p>In caso di realizzazione di nuove volumetrie ad uso commerciale al dettaglio (o attività assimilate) sono dovute le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione nella misura stabilita dall'art. 14 in funzione della nuova superficie di vendita (Sv) prevista.</p>
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>Ricadono nell'area di riqualificazione cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> </ul> <p>Al riguardo si rinvia a quanto disposto dall'art. 57 punto 6.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)</li> <li>- ambiti perfluviali (art. 66)</li> <li>- aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (art. 67)</li> <li>- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)</li> </ul>
-------------------------------	--

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	--

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	<p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 5, 6, e 15, nonché alcuni volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p> <p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi gli interventi urbanistico-edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente - previo Progetto Unitario - sono definiti dalla presente scheda, indipendentemente da quanto disposto dai rispettivi articoli del Titolo VII.</p>
--	--

<b>FATTIBILITA'</b>		<p>Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2</p>
		l'area ricade in Ambito 'A2', in Ambito 'B' e in pericolosità P.I.3 del PAI
	Recupero e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	3
	Recupero di aree destinate a verde pubblico, con percorsi ciclabili e pedonali	2

<b>FATTIBILITA'</b>	<p>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.</p> <p>Per ulteriori dettagli si rinvia altresì alla relazione geologica di supporto alla variante al P.R.G.C., approvata con Delib. C.C. n° 174 del 30.09.2002.</p>
---------------------	---

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto generale di valutazione integrata".</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), k).</p>
--	--

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

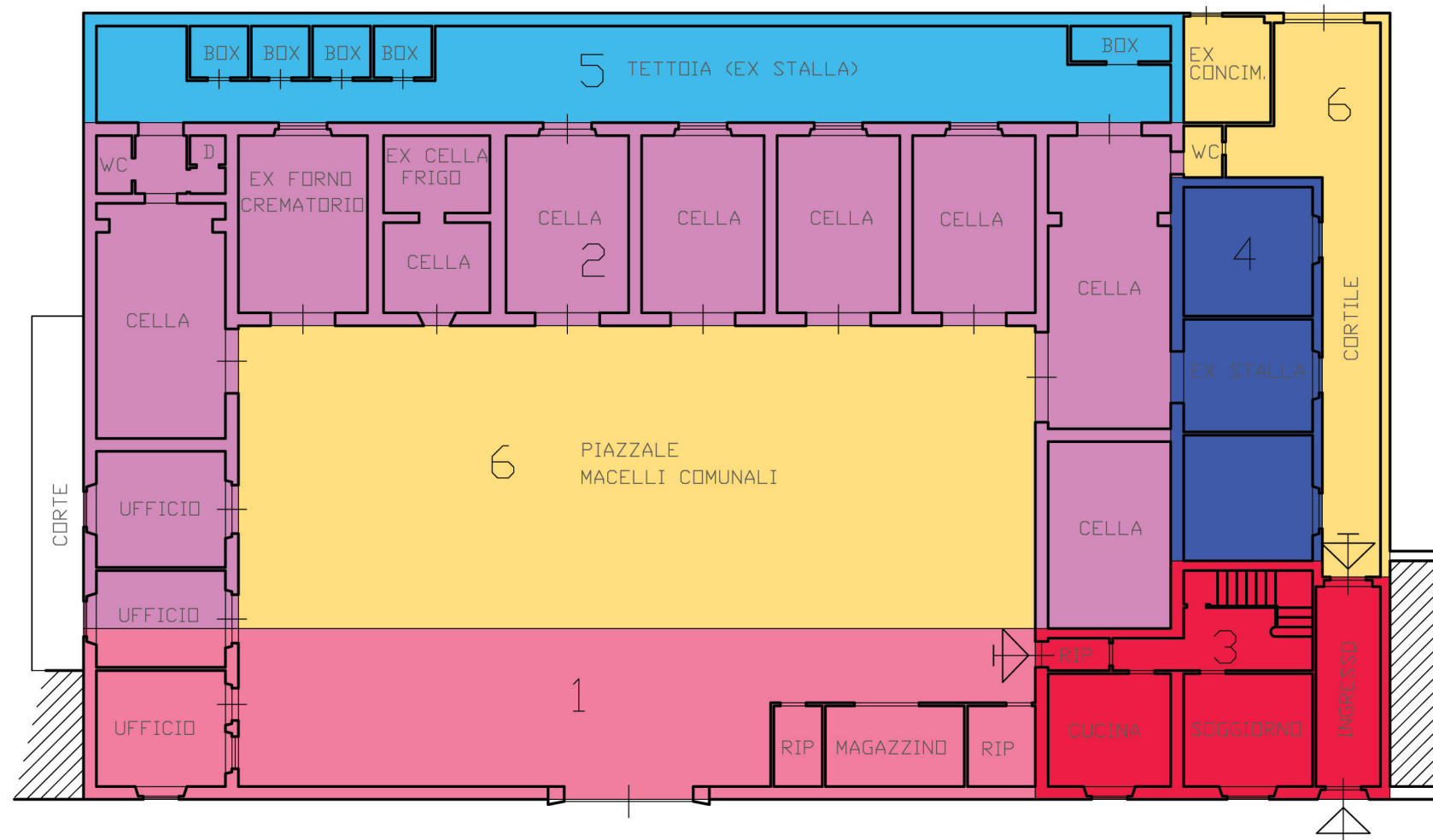
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Giunta Comunale
---	-----------------

<b>NOTE</b>	Previsione urbanistica originariamente introdotta mediante variante al P.R.G.C. 1991 approvata con Delib. C.C. n° 174 del 30.09.2002, ed ulteriormente integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda
-------------	---

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Nelle more dell'approvazione del Progetto Unitario, nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- area di sedime: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124);</li> <li>- edifici e manufatti esistenti: si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione attribuita ad ogni singola parte. Gli interventi urbanistico-edilizi non possono comunque eccedere la ristrutturazione edilizia 'R1'.</li> </ul>
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario sugli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi urbanistico-edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici esistenti ristrutturati e parti realizzate in ampliamento: Classe 6. Si applicano le disposizioni di cui all'art 111, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R2', e non comportino incrementi del numero delle unità immobiliari;</li> <li>- area di sedime: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124);</li> </ul> <p>Relativamente all'Ambito 3' e all'Ambito 6' si applica quanto specificato nelle 'disposizioni generali' di cui alla presente scheda.</p>
---	---





LEGENDA

- 1 - ambito per nuova edificazione
- 2 - corpo di fabbrica principale
- 3 - unità residenziale
- 4 - ampliamento corpo di fabbrica principale
- 5 - spazi posteriori coperti
- 6 - spazi aperti (corti interne, cortili)