

<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 06a</p> <p>AREA EX OPIFICIO CONSERVIERO "ZACCARIA ROSSI"</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6</p> <hr/> <p>mq 0,00 Sul</p>
---	--

DESCRIZIONE	<p>Opificio conserviero dismesso localizzato in Via della Torre Rossa, in posizione adiacente al vecchio casello autostradale Firenze-Signa (rimosso nel quadro degli interventi relativi alla realizzazione della terza corsia autostradale), e all'area di trasformazione TR 06b (Area Commerciale di Interesse Regionale / ex C.D.R).</p> <p>Il complesso edilizio, ascrivibile al periodo tra il 1883 e il 1952 (fabbrica e ciminiera sono degli anni '20), è composto da costruzioni ad uso produttivo e da edifici residenziali storicizzati a schiera.</p> <p>La tipologia insediativa è a corte, con lo spazio centrale utilizzato in parte a giardino e in parte a piazzale per la movimentazione merci delle attività produttive oggi dismesse.</p>
--------------------	---

FINALITA'	<p>L'intervento persegue la riqualificazione urbanistica dell'area in esame attraverso il riuso e/o la riconfigurazione del complesso edilizio, eliminando le situazioni di degrado urbanistico ed introducendo in misura significativa attività e funzioni complementari e/o integrative alle attività economiche presenti nel comparto produttivo scandiccese.</p>
------------------	--

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 5.400 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento è determinato in ragione delle due ipotesi di intervento previste dalla presente scheda normativa e di indirizzo progettuale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ipotesi A: mantenimento del volume (V) legittimo esistente; - ipotesi B: volume (V) max complessivo mc 12.000. Tale quantitativo è incrementato del 10% ove l'intero intervento di riqualificazione venga progettato e realizzato nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. <p>Ai fini degli interventi ammessi la volumetria legittima esistente è determinata mediante perizia giurata.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza, in misura comunque non superiore al 50% della superficie utile lorda (Sul) ricavabile nelle due diverse ipotesi di intervento; - attività turistico-ricettive; - attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, nel rispetto di quanto previsto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", e comunque entro il limite massimo di mq 800 di superficie di vendita (Sv) complessiva; - pubblici esercizi, nel rispetto delle limitazioni e/o disposizioni di dettaglio dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"; - attività terziarie/direzionali.
---	--

IPOTESI DI INTERVENTO A	<p>Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario), con riferimento allo specifico schema planimetrico di riferimento allegato alla presente scheda, sono ammessi i seguenti interventi:</p>	
Ambito 1	Edifici residenziali lungo Via della Torre Rossa	- ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2'
Ambito 2	Edifici industriali su più piani fuori terra con caratteri formali e costruttivi storicizzati	- ristrutturazione edilizia 'R1', 'R2', 'R3'; la ciminiera deve essere conservata provvedendo, ove necessario, agli opportuni interventi di consolidamento
Ambito 3	Edifici industriali su un piano fuori terra privi di caratteri formali e tipologici consolidati	- ristrutturazione edilizia 'R1', 'R2', 'R3', 'R4'; - sostituzione edilizia a parità di volume, con l'obbligo di conservare un corpo di fabbrica perimetrale continuo a chiusura della corte e con la possibilità di elevare l'altezza (in gronda e al colmo) fino a quella dell'edificio esistente nell'Ambito 2
Ambito 4	Spazi aperti (cortili interni, aree pertinenziali)	- eliminazione delle superfetazioni; - interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (aiuole, pavimentazioni permeabili, etc.) e ad aumentare la dotazione di alberi di alto fusto.
<p>Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) deve assicurare la realizzazione di un complesso edilizio complesso e articolato, capace di riproporre e rifunzionalizzare la corte interna.</p> <p>Gli interventi relativi all'Ambito 2 devono essere definiti a seguito di un accurato studio dei caratteri tipologici, formali e costruttivi del complesso edilizio esistente.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45.</p> <p>E' consentita la realizzazione di cantine e parcheggi interrati, purché l'intervento in sottosuolo risulti qualitativamente compatibile con le opere in elevazione e le sistemazioni nel soprasuolo.</p>		

IPOTESI DI INTERVENTO B	Mediante Piano Attuativo, con riferimento allo specifico schema planimetrico di riferimento allegato alla presente scheda, sono ammessi, anche in deroga alle disposizioni di cui al Titolo VII delle norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, i seguenti interventi:	
	Ambito 1	Edifici residenziali lungo Via della Torre Rossa
	Ambito 2	Edifici industriali su più piani fuori terra con caratteri formali e costruttivi storicizzati
	Ambito 3	Edifici industriali su un piano fuori terra privi di caratteri formali e tipologici consolidati
	Ambito 4	Spazi aperti (cortili interni, aree pertinenziali)
Ristrutturazione urbanistica		
<p>L'intervento nel suo complesso, comprensivo delle consistenze oggetto di conservazione, non deve comunque superare i mc 12.000 di volume (V) ed il rapporto di copertura (Rc) massimo del 30%, calcolato con riferimento alla superficie fondiaria (Sf) dell'area di riqualificazione.</p> <p>Il Piano Attuativo deve assicurare la realizzazione di un complesso edilizio di elevata qualità architettonica.</p> <p>Devono essere previsti interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (aiuole, pavimentazioni permeabili, etc.) e ad aumentare la dotazione di alberi di alto fusto rispetto alla situazione preesistente.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45.</p> <p>E' consentita la realizzazione di cantine e parcheggi interrati.</p>		

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>Prima di ogni utilizzazione dell'area devono essere eseguite apposite indagini atte ad accertare l'eventuale necessità di preventive opere di bonifica del sito.</p> <p>La convenzione correlata al Piano Attuativo (o al Progetto Unitario) ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi garantisce il mantenimento della destinazione d'uso delle parti del complesso non adibite ad uso residenziale, nonché la corretta e completa realizzazione dell'intervento, comprese eventuali opere di interesse pubblico ad esso correlate.</p>
---------------------------------	--

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	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 attività commerciali) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.
---	--

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>L'ipotesi di intervento B comporta la realizzazione di dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato nella misura di legge, ricavabili anche in spazi esterni al perimetro dell'area di riqualificazione, privilegiando collocazioni che favoriscano in prospettiva lo scambio intermodale con la tramvia (in caso di realizzazione della prevista estensione del tracciato tramviario). In tale ipotesi sono a carico dei soggetti attuatori gli eventuali oneri necessari per l'acquisizione delle aree necessarie.</p> <p>Previo esplicito atto di assenso dell'Amm./ne Comunale può essere comunque consentita la monetizzazione delle opere di interesse pubblico di cui trattasi.</p>
---	--

INVARIANTI STRUTTURALI	<p>Ricadono nell'area di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) <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"> - 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	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 3, 5 e 6, ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 3a
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3
	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione ma con incrementi di volume	3
	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione e senza incrementi di volume	2
<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 alle "Indagini geologico-tecniche di supporto" alla variante al P.R.G.C. 1991 "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Delib. C.C. n° 145 del 27.11.2003.</p>		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Attuativo (o del Progetto Unitario di cui all'ipotesi di intervento A) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), b), e) (per la lett. e riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario recapitante al Depuratore di S. Colombano), h), i), j), k).</p>
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - ipotesi di intervento A: Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario (art. 21) - ipotesi di intervento B: Piano Attuativo di iniziativa privata
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
NOTE	Previsione urbanistica originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. 1991 "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Delib. C.C. n° 145 del 27.11.2003, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario, relativamente all'ipotesi di intervento A), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso (o del Progetto Unitario, relativamente all'ipotesi di intervento A), agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime degli edifici esistenti (compreso ex opificio): tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - edifici esistenti (compreso ex opificio): si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII, in funzione della classificazione attribuita a ciascun edificio. Gli interventi non possono comunque eccedere la ristrutturazione edilizia 'R2'; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario, relativamente all'ipotesi di intervento A), agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eventuali spazi pubblici (verde e parcheggi): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime degli edifici storicizzati esistenti ristrutturati: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali degli edifici oggetto di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - edifici esistenti ristrutturati: si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII, in funzione della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dalla presente scheda per ciascuna ipotesi di intervento; - nuovi edifici residenziali: 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 abitabile (Sua), e senza possibilità di addizioni funzionali; - nuovi edifici specialistici non residenziali: 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), di volume (V), di superficie di vendita (Sv), e/o modifica della destinazione d'uso; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	---



