

denominazione
ex Cerdec

UTOE 11

ubicazione
*via Reginaldo Giuliani, via della
Petraia, via Giuliano Ricci*

SUL esistente stimata
12.500 mq

SUL di progetto
8.000 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
100%*

modalità d'intervento
piano attuativo

zona di recupero n.24

normativa urbanistica



01

DESCRIZIONE

Il complesso "ex Cerdec", costituito da un insieme di edifici ad uso produttivo attualmente in stato di abbandono e fatiscenza, risulta dismesso ormai da tempo. È situato nel borgo storico di Castello, in un terreno caratterizzato da una leggera pendenza tipico della zona pedecollinare cui appartiene. Nelle immediate vicinanze del complesso sorgono le ville medicee di Petraia e Castello.

Il complesso fa parte di una più ampia area produttiva nella quale si svolgono ancora attività lavorative tuttavia il contesto in cui si colloca è prevalentemente residenziale, caratterizzato da edilizia minuta con tipologia "a schiera" e "a corte", sviluppata lungo via R. Giuliani, antico asse viario di ingresso alla città e oggi asse portante della viabilità di penetrazione verso la collina. Per questo motivo l'Amministrazione comunale in accordo con la proprietà del complesso immobiliare ha sospeso la trasformazione proposta con richiesta di Permesso di Costruire (pratica B. 5119/2009) che coerentemente con il PRG previgente prevedeva un insediamento a destinazione artigianale (DCC 2012/C/00031) rinviando al Regolamento Urbanistico una riflessione più attenta sulla complessa situazione. Considerato il delicato contesto e l'inadeguatezza della riproposizione di una zona a destinazione produttiva viene prevista la sua trasformazione in un insediamento residenziale. La nuova destinazione impone il reperimento di spazi e regole insediative diverse pertanto viene consentita la ricostruzione di una parte della superficie utile lorda esistente.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento della quota di housing sociale da calcolarsi in riferimento alla SUL prevista in demolizione e ricostruzione, con le modalità specificate all'art.37 comma 5
- numero massimo di piani fuori terra 3. Il nuovo skyline deve essere oggetto di verifica del corretto inserimento paesaggistico avendo come riferimento i punti di belvedere la buffer zone delle ville medicee di Castello e di Petraia individuati nel Piano Strutturale (tavola 3 Tutela)
- accesso e uscita dall'area devono essere garantiti da via R. Giuliani; un'uscita secondaria deve essere prevista su via della Petraia. La viabilità di distribuzione interna dell'area non deve essere risolta con *cul de sac* (schema 1)
- particolare attenzione deve essere posta nel reperimento e localizzazione dei parcheggi in modo da garantire un sistema della sosta adeguato al contesto di riferimento privilegiando il disegno di sezioni stradali corredate di posti auto piuttosto che aree circoscritte
- particolare attenzione deve essere posta nel reperimento e localizzazione di



spazi pubblici scoperti che potranno anche configurarsi come piazza

- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 23.12.1952) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio urbano (art.68 comma 4).

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 9 - Particelle 91, 93, 366, 540, 620, 690, 691, 692, 693, 696, 697, 699, 749, 892, 893, 894

fattibilità idraulica, geologica, sismica



ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi sabbiosi e ghiaie sporche)

Idrogeologia

Vulnerabilità: media e elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,2 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

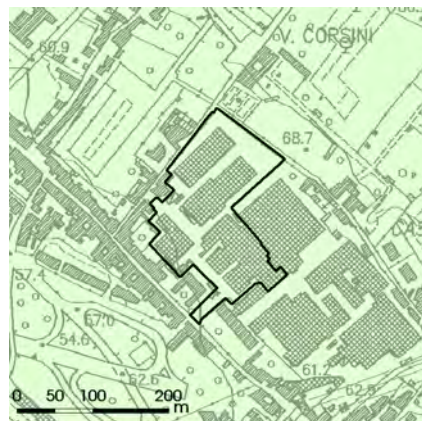
Art.75

Prescrizioni di natura sismica

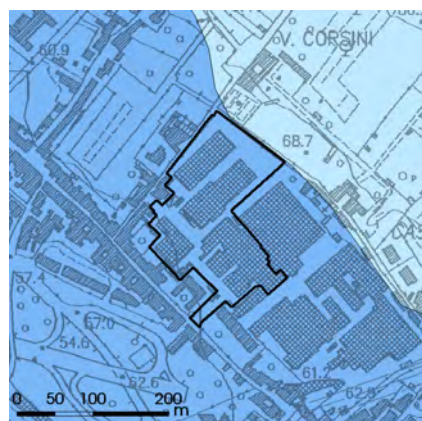
Art.76

In relazione alla bassa profondità del substrato devono essere condotte specifiche indagini geognostiche e geofisiche volte ad approfondire le problematiche di amplificazione stratigrafica

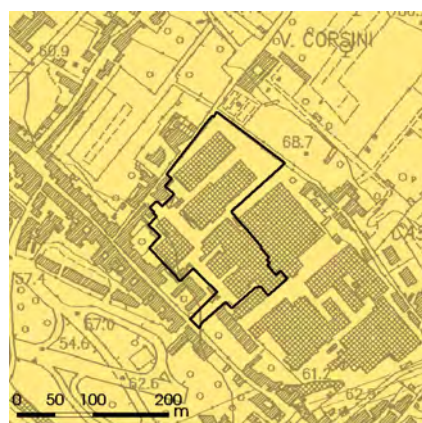
PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA 1 2 3 4

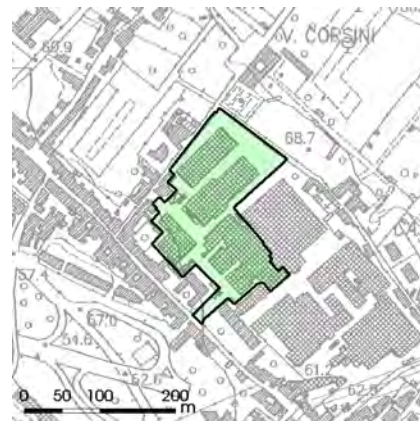


PERICOLOSITÀ IDRAULICA 1 2 3 4

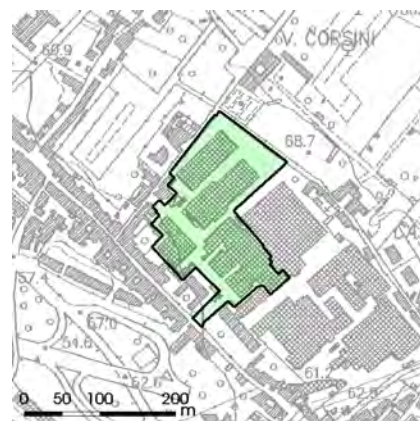


PERICOLOSITÀ SISMICA 1 2 3 4 3* 3**

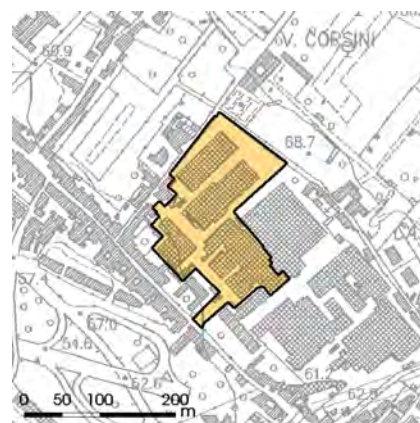
FATTIBILITÀ



FATTIBILITÀ GEOLOGICA 1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA 1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA 1 2 3 4

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione urbanistica	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

DOTAZIONI DEL COMPARTO



LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media C - Alta
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	
			fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **si**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	2 - medio

note

Attualmente presenta prevalentemente una copertura urbanizzata con minime aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroteri.

PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

Se prevista area verde con superficie > 2500 mq:

Prescrizioni di natura botanica

- Aumento della fitomassa per sviluppo delle tipologie di habitat: H1, H6, H32, H34, HECO in particolar modo presso la zona sudoccidentale prossima alla rete ecologica intraurbana

Prescrizioni di natura zoologica

UCCELLI (Gruppi: A, B, E)

- Rilascio alberi maturi, morti o deperienti
- Riduzione della rimozione di residui vegetali dal terreno
- Installazione di mangiatoie in luoghi strategici per agevolare lo svernamento
- Impianto di arbusti con essenze autoctone produttrici di bacche e/o semina di erbe spontanee produttrici di semi appetibili

RETTILI

- Regolamentare l'uso di insetticidi, diserbanti, pesticidi
- Operare attenzione nei periodici tagli dell'erba e nella potatura e sistemazione delle siepi

CHIROTERI

- Incremento dei rifugi "caldi"
- Bando totale disinfestazioni a mezzo nebulizzazione

Prescrizioni per la fruibilità

- Adeguata distribuzione degli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, all'aggregazione, al gioco, alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali
- Adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti