

Comune di Scandicci

Piano strutturale

Elaborato n. MO 5

Elementi conoscitivi sulle consistenze edilizie non classificate dagli strumenti urbanistici

Il Sindaco
Giovanni Doddoli

L'assessore all'urbanistica
Simone Gheri

Il responsabile del procedimento di formazione
del nuovo P.R.G. e coordinatore dell'ufficio
di piano:
il dirigente del settore edilizia ed urbanistica
Lorenzo Paoli

Il garante dell'informazione:
Cinzia Rettori

Contributi di settore:

Il dirigente del settore opere pubbliche,
manutenzione ed ambiente
Dario Criscuoli

Il dirigente del settore parchi e qualità della
vita urbana
Andrea Martellacci

Servizio P.R.G., pianificazione territoriale, edilizia pubblica:
Alessandra Chiarotti, Palma Di Fidio, Gelsomino Fiordelisi,
Ivonne Montanari, Cinzia Rettori, Maria Laura Rossi

Contributi intersettoriali:

Settore opere pubbliche, manutenzione ed ambiente
Settore sviluppo economico
Settore polizia municipale / ufficio traffico
Settore avvocatura e affari legali / servizio patrimonio
Settore servizi sociali educativi e culturali
Servizio informatica comunale
Servizio attività edilizie

Consulenti:

Gruppo di progetto:
Coordinatori - Gianfranco Gorelli, Giancarlo Paba
Collaboratori - Giovanni Allegretti, Diamante Boutourline Young,
Giulio Giovannoni, Alessandra Guidotti, Roberto Lembo,
Camilla Perrone, Chiara Santi, Ilaria Scatarzi, Iacopo Zetti
Tirocinanti - Elisa Cappelletti, Christian Ciampi,
Gabriella Granatiero, Marco Trabalzini

Aspetti geologici:
Pietro Accolti Gil, Nicoletta Mirco

Aspetti agronomici:
Gianluca Galli

Aspetti economici:
Mauro Lombardi

Aspetti sociologici:
Annick Magnier

Aspetti ambientali:
Ilaria Baldi

Aspetti infrastrutturali:
Andrea Bacci

Aspetti normativi urbanistico-edilizi:
Antonio Benfante

Aspetti energetici:
Studio BeM - Francesco Barancelli, Marco Moschini

Monitoraggio del mercato immobiliare:
Scenari Immobiliari S.r.l.

Aspetti giuridici:
Natale Giallongo

Maggio 2004

COMUNE DI SCANDICCI
NUOVO P.R.G.C.

ELEMENTI CONOSCITIVI SULLE CONSISTENZE EDILIZIE
NON CLASSIFICATE DAGLI STRUMENTI URBANISTICI

CONSULENZA : Dott. Arch. Antonio Benfante

COLLABORAZIONE : Arch. Monica Bongini
Arch. Paola Perretti

Architetto Antonio Benfante
Piazza B. Tanucci, 25 - 50134 Firenze - telefax 055/47.15.74



RELAZIONE TECNICA

1. Metodologia di analisi.

Il territorio comunale è stato suddiviso in quattro zone di rilevamento, all'interno di ciascuna delle quali sono stati censiti i manufatti edilizi che risultano non classificati dai vigenti strumenti urbanistici. Gli ambiti di rilevamento, meglio identificati nella tav. 1, sono i seguenti:

- A. *Area urbana*, delimitata ad Ovest dall'Autostrada del Sole, a Nord e ad Est dal confine comunale, a Sud-Est dal perimetro del centro abitato.
- B. *Centri urbani minori* di San Colombano, Badia a Settimo, Rinaldi, S. Martino alla Palma, Mosciano, S. Maria a Marciola, S. Michele a Torri, S. Vincenzo a Torri, Cerbaia e Romola.
- C. *Area prevalentemente produttiva*, delimitata ad Ovest dal confine comunale, a nord dalla S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, ad est dall'autostrada del sole ed a sud dal torrente Vingone.
- D. *Territorio agricolo-collinare*, costituita dalla parte rimanente del territorio comunale.

Dei manufatti edilizi non classificati, in particolare, sono state poste in evidenza le destinazioni d'uso (tav. 2), al fine di determinare la consistenza ed il carico urbanistico, ed i materiali costitutivi (tav. 3), al fine di valutarne l'effettivo impatto visivo.

A seguito dei rilievi eseguiti sono risultate presenti nel territorio comunale di Scandicci le seguenti tipologie di manufatti: capannoni, edifici rurali, ruderi, baracche, tettoie, box auto, serre, manufatti accessori. I materiali utilizzati, invece, risultano essere i seguenti: materiali impropri, metallo, muratura, legno, materiali vari.

2. Il rilievo dei manufatti edilizi non classificati.

Ambito A – Centro urbano.

All'interno del centro urbano consolidato risulta presente un unico manufatto edilizio non classificato, costituito da un'ampia serra ubicata in prossimità del viale Aldo Moro.

Ambito B – Centri urbani minori.

La situazione risulta sostanzialmente analoga all'interno dei centri urbani minori. Non è stato rilevato alcun manufatto edilizio non classificato all'interno dei nuclei di San Colombano, Badia a Settimo, Rinaldi, Mosciano, S. Maria a Marciola, S. Michele a Torri e S. Vincenzo a Torri. Risultano invece presenti, all'interno del nucleo urbano di S. Martino alla Palma, due manufatti edilizi non classificati, sia pure di scarsa consistenza, costituiti da una baracca ed una tettoia.

Ambito C – Zona produttiva

L'ambito di rilievo "C" è costituito da una porzione di territorio comunale prevalentemente destinata ad attività produttive e caratterizzata da un livello relativamente elevato di frammistione tra le diverse funzioni e da una morfologia edilizio-urbanistica a tratti disorganica e frammentata. In tale ambito, anche a causa del tipo di struttura insediativa che la caratterizza, è presente un numero relativamente maggiore di manufatti edilizi non classificati, costituiti da baracche (n. 8), serre (n. 5), edifici in linea (n. 2), capannoni (n. 1), ruderi (n. 1), piccole costruzioni accessorie (n. 1).

Ambito D – Territorio agricolo-collinare.

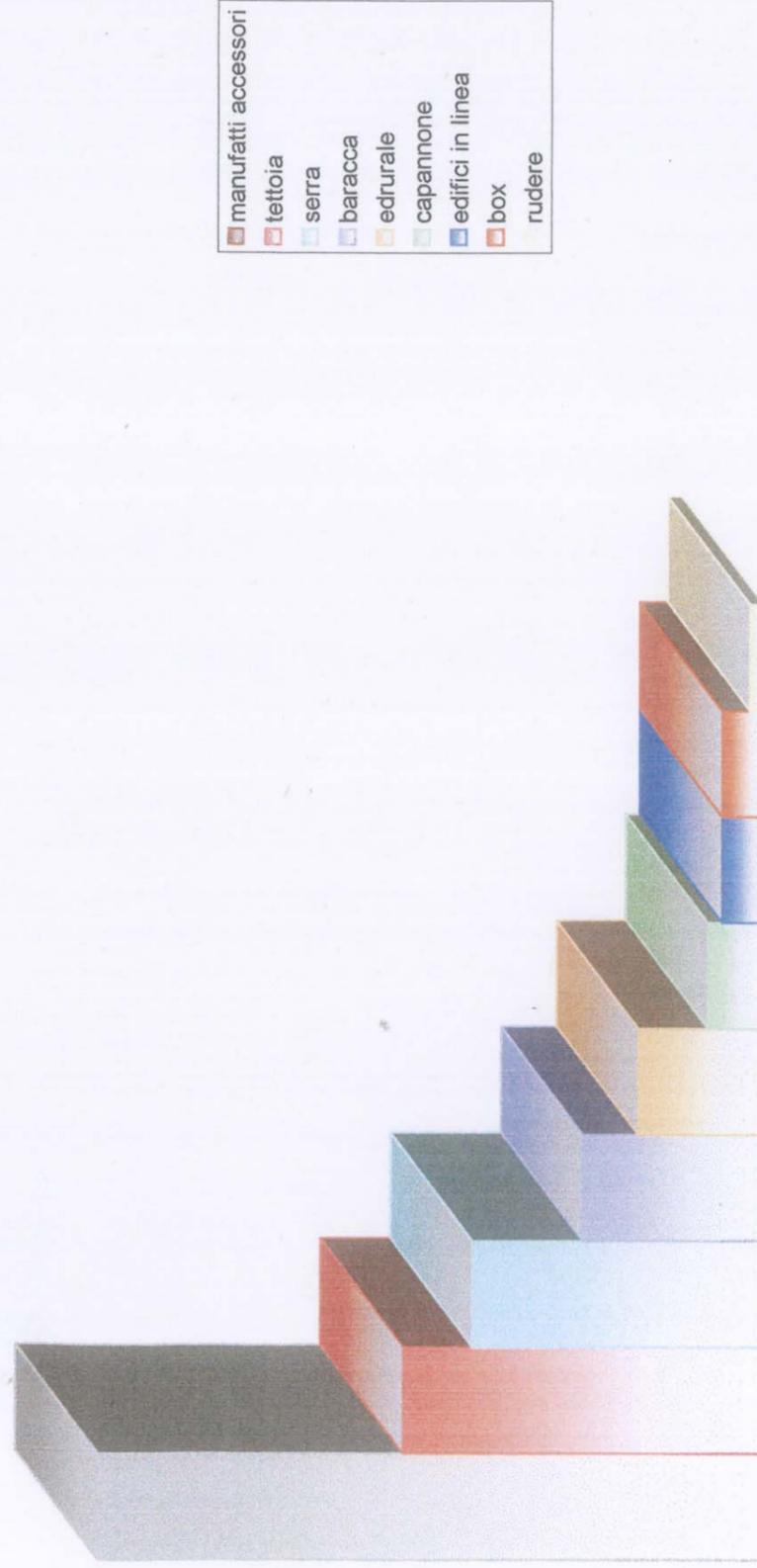
I manufatti edilizi non classificati, pur non risultando particolarmente rilevanti da un punto di vista quantitativo, presentano una diffusione omogenea sull'intero territorio agricolo-collinare. Si tratta per lo più di serre, piccoli manufatti accessori, edifici rurali.

3. Conclusioni.

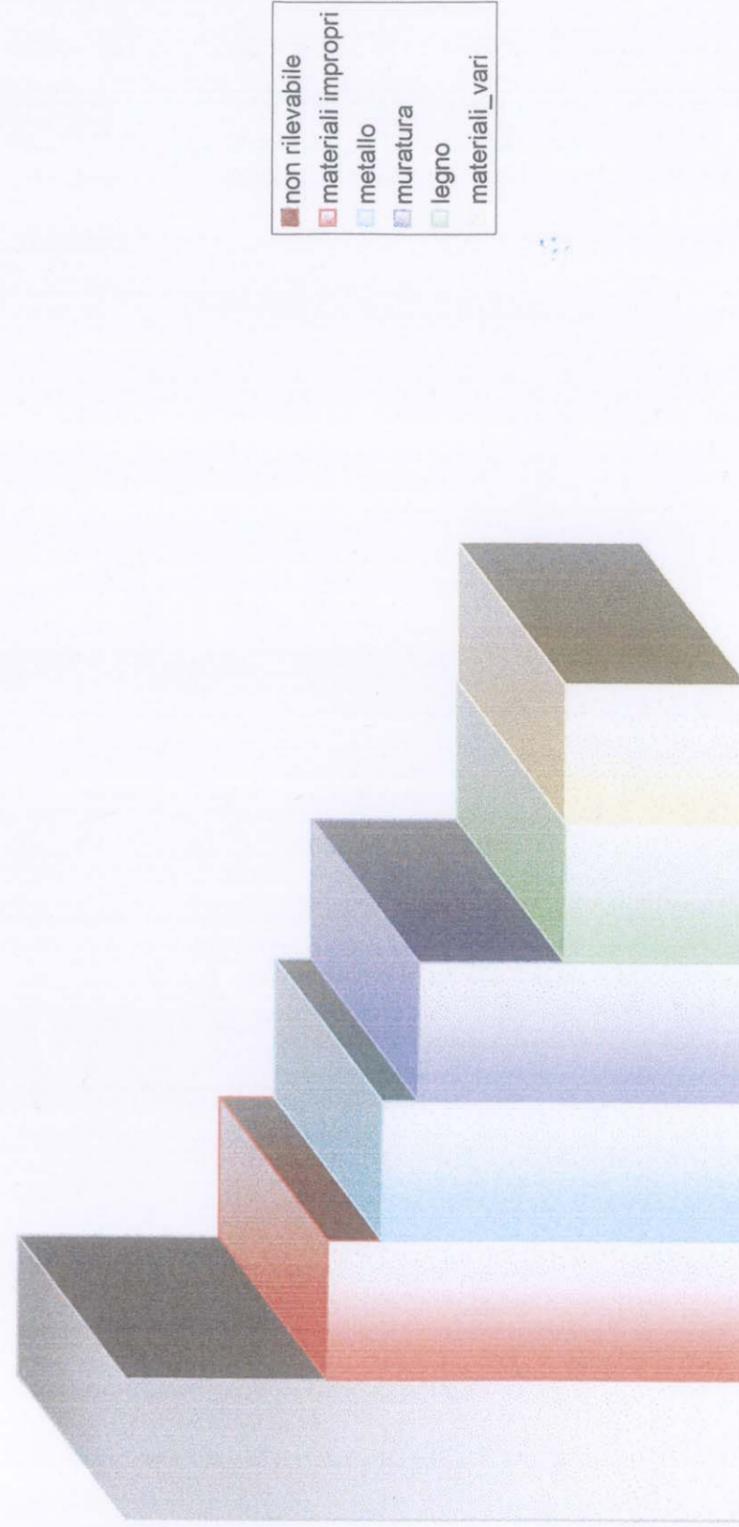
La ricerca consente di cogliere la distribuzione sul territorio comunale dei manufatti edilizi non classificati. Il fenomeno, pressoché inesistente all'interno del centro urbano compatto e dei nuclei urbani minori, è presente invece, sia pure in misura contenuta, nel territorio agricolo collinare e nella porzione urbana a destinazione prevalentemente produttiva.

Per quanto concerne il territorio rurale, il fabbisogno di piccole costruzioni funzionali all'attività agricola dovrebbe risultare soddisfatto dalla disciplina relativa ai manufatti precari introdotta con la variante per le zone agricole (delib. C.C. n. 56 del 2003). Per quanto riguarda invece quella porzione del territorio comunale a destinazione prevalentemente produttiva compresa tra la S.G.C. e l'Autostrada del Sole e caratterizzata da un grado relativamente elevato di commistione funzionale e da una morfologia edilizio-urbanistica disorganica e frammentata, è necessario che il Regolamento urbanistico ponga in essere politiche di riconfigurazione morfologica e funzionale.

Catalogo della tipologia relativa alle consistenze edilizie non classificate dal P.R.G.C.



Catalogo dei tipi e delle quantità dei materiali relativi alle consistenze edilizie non classificate



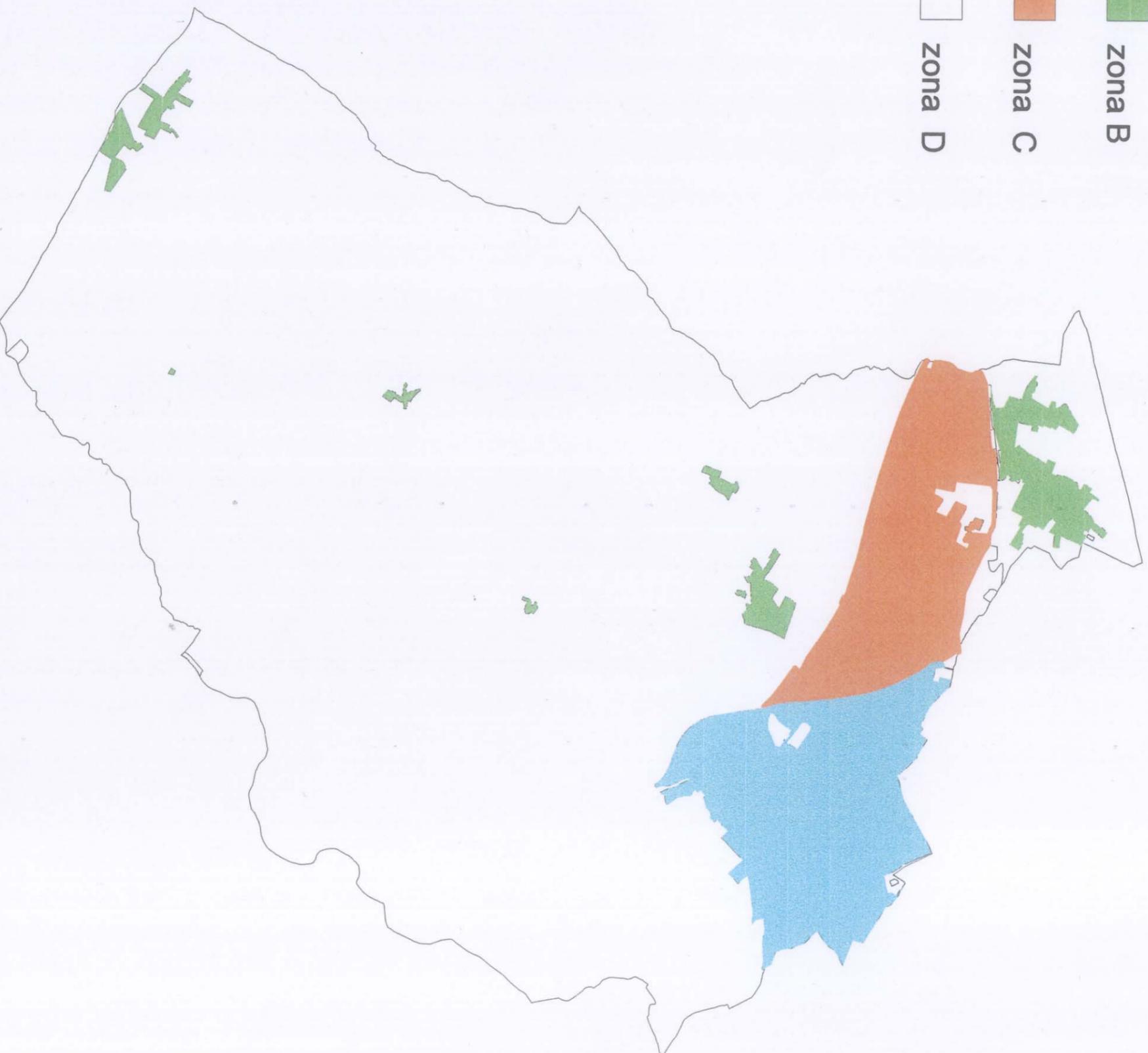
LEGENDA

 zona A

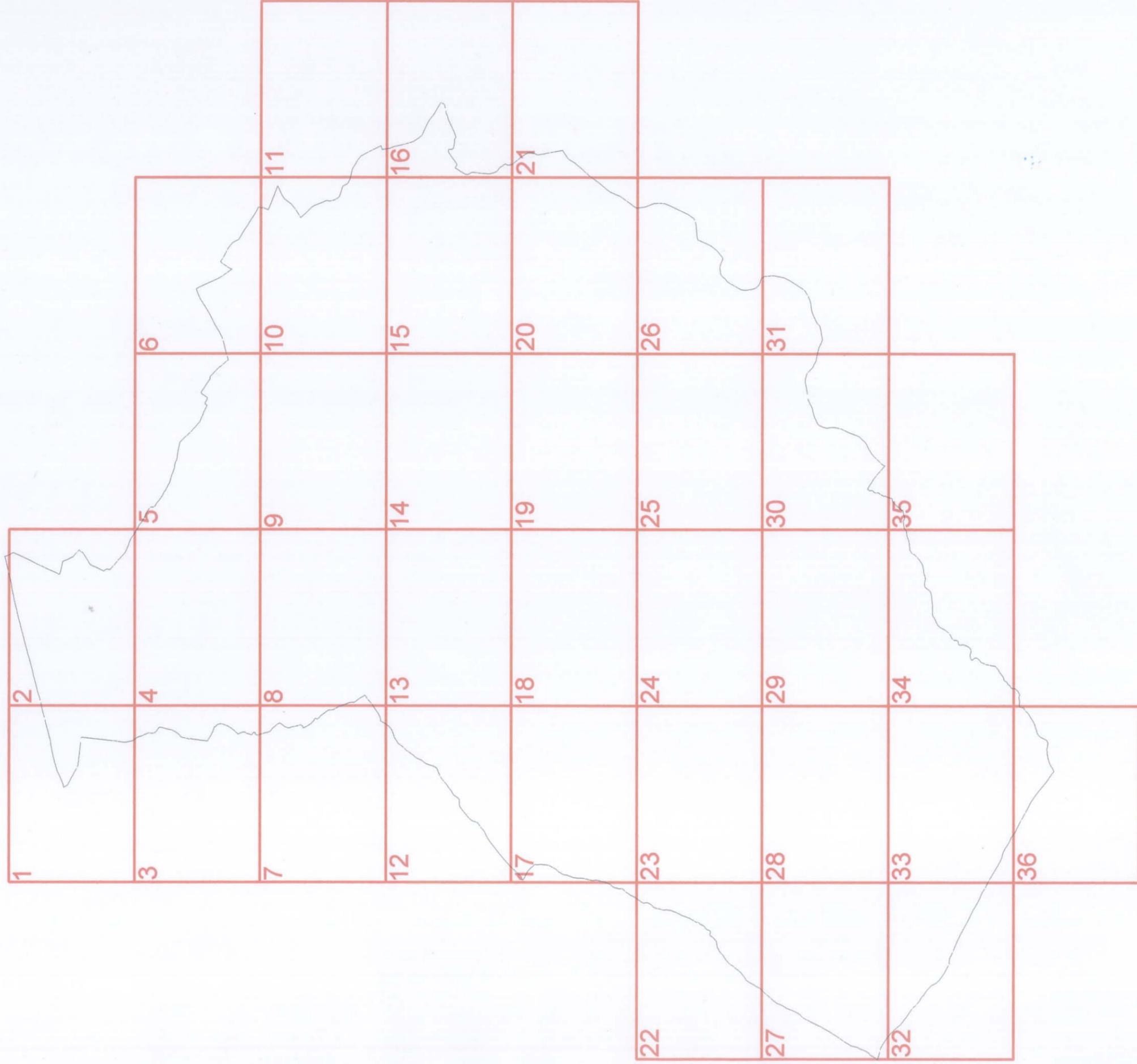
 zona B

 zona C

 zona D



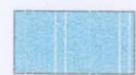
QUADRO DI UNIONE



LEGENDA



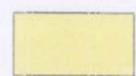
baracca



manufatto accessorio



box



capannone



edificio rurale



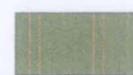
edificio in linea



serra



tettoia

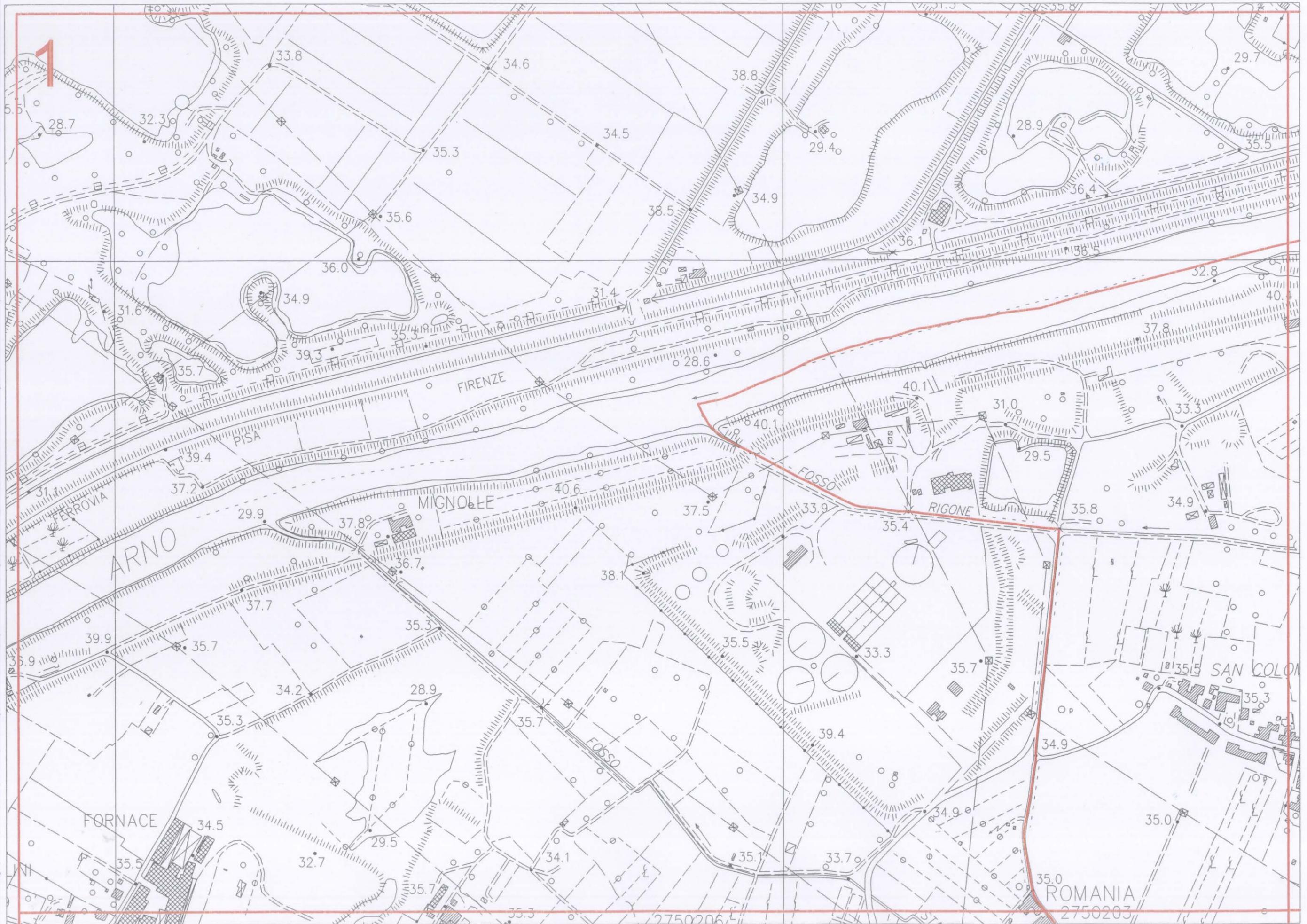


rudere

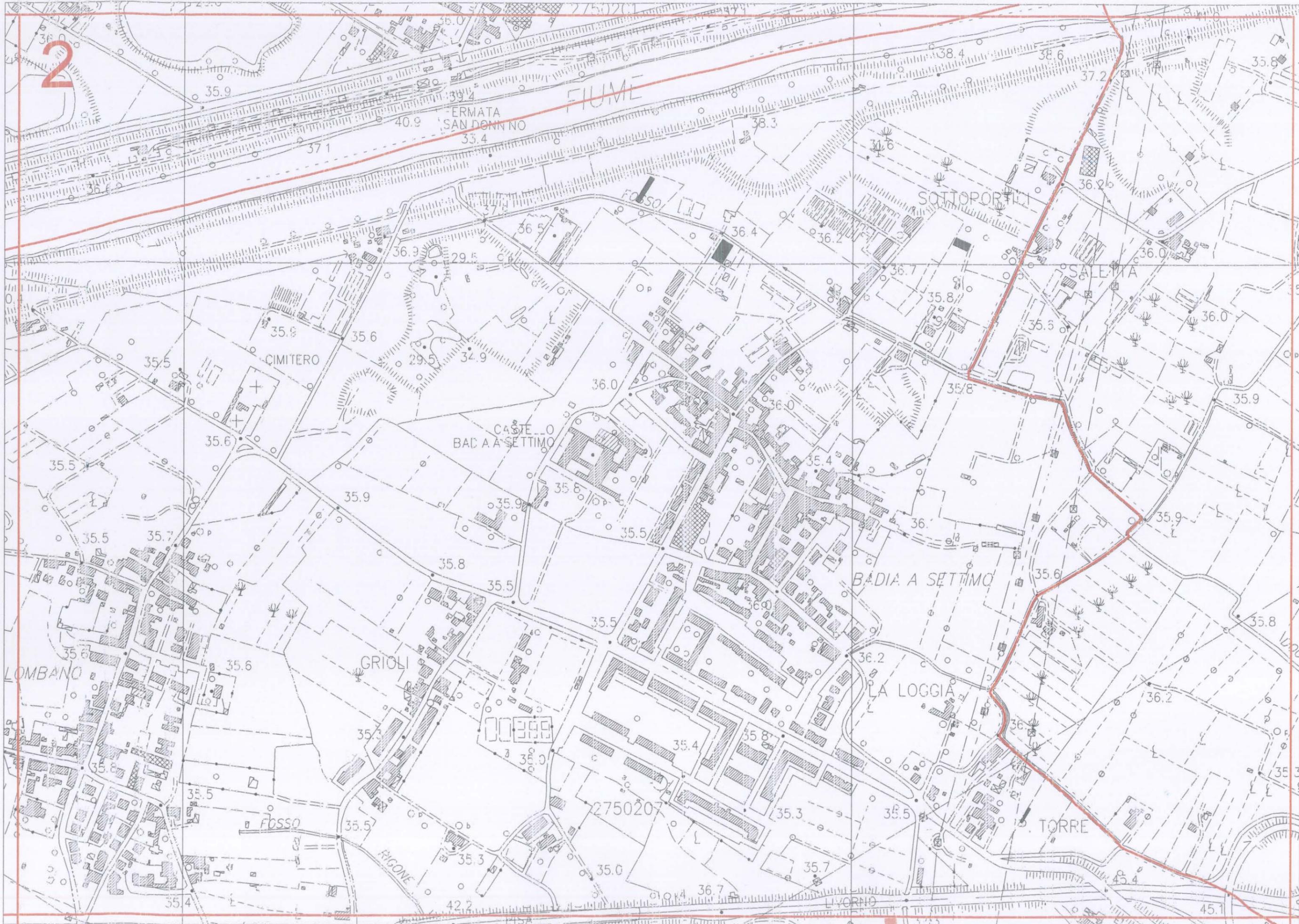


confine comunale

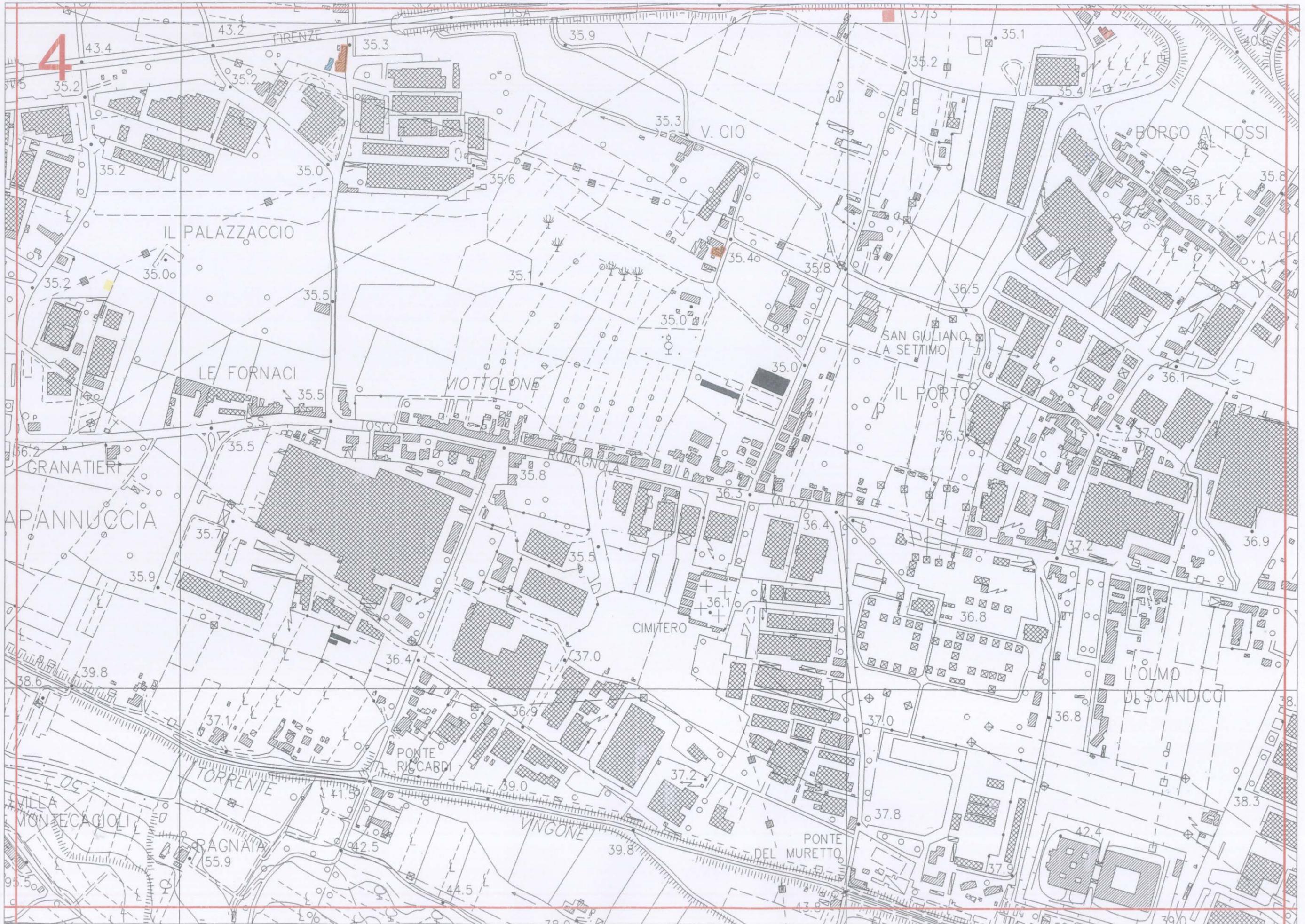
scala 1 : 5000

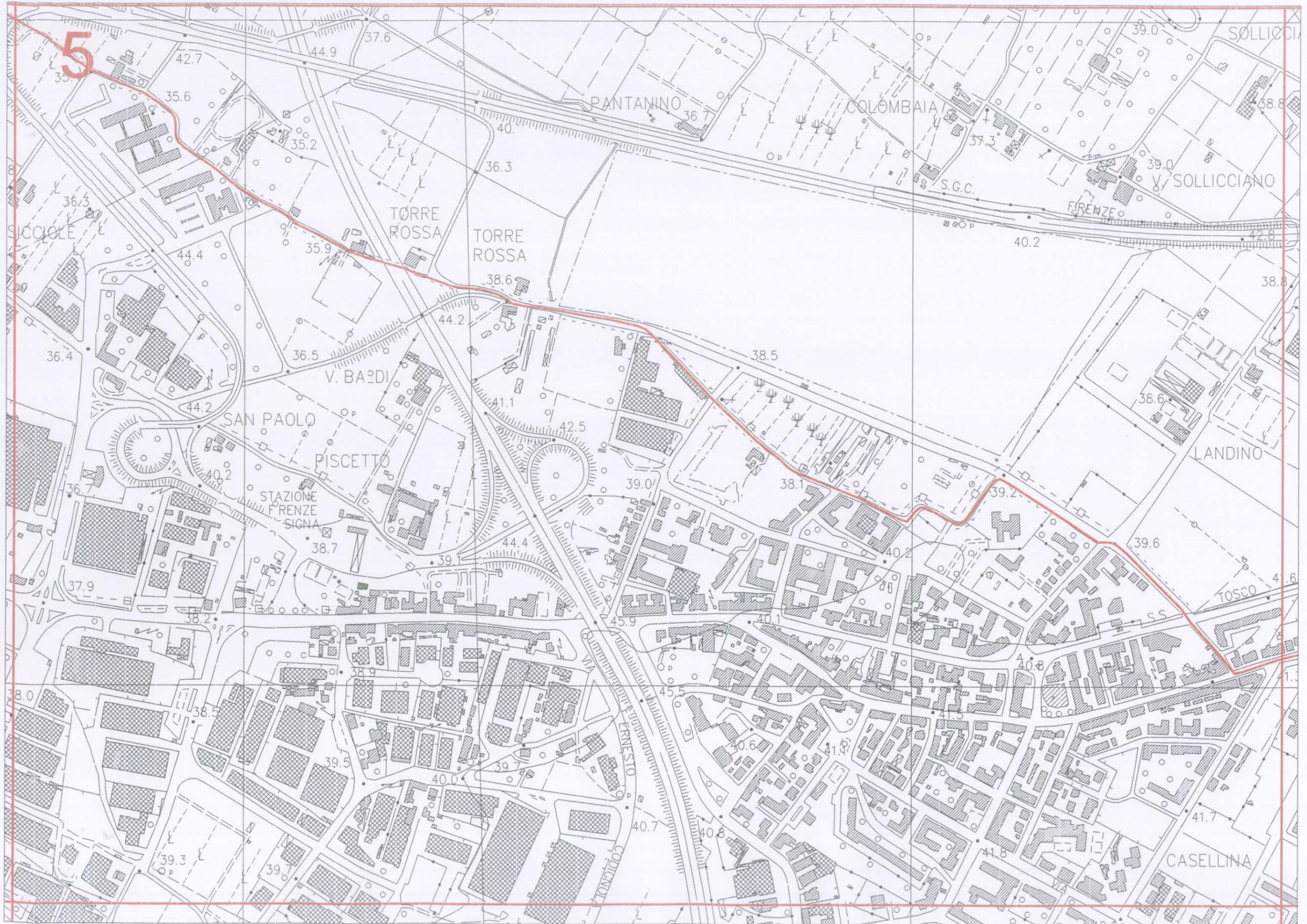


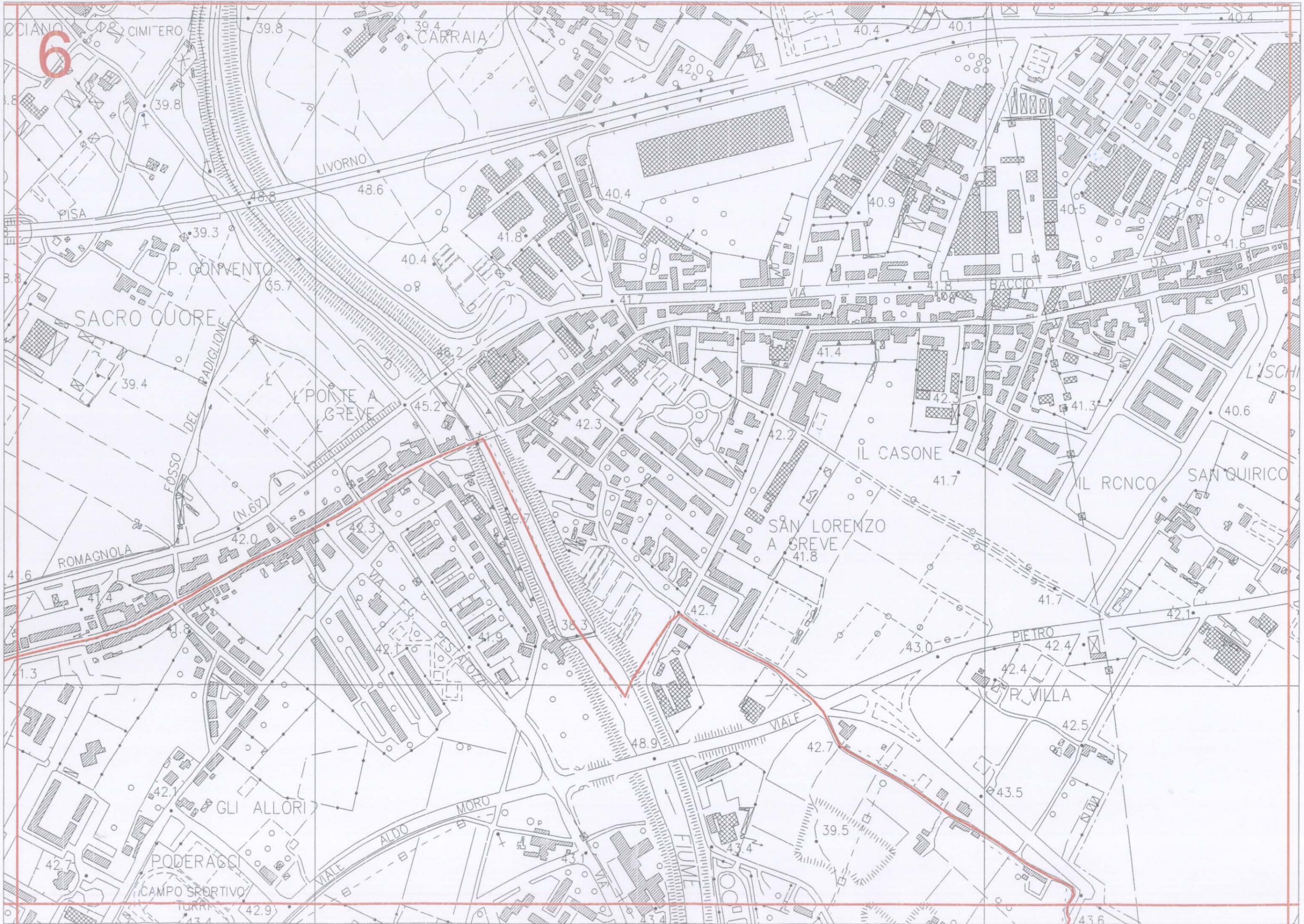
2

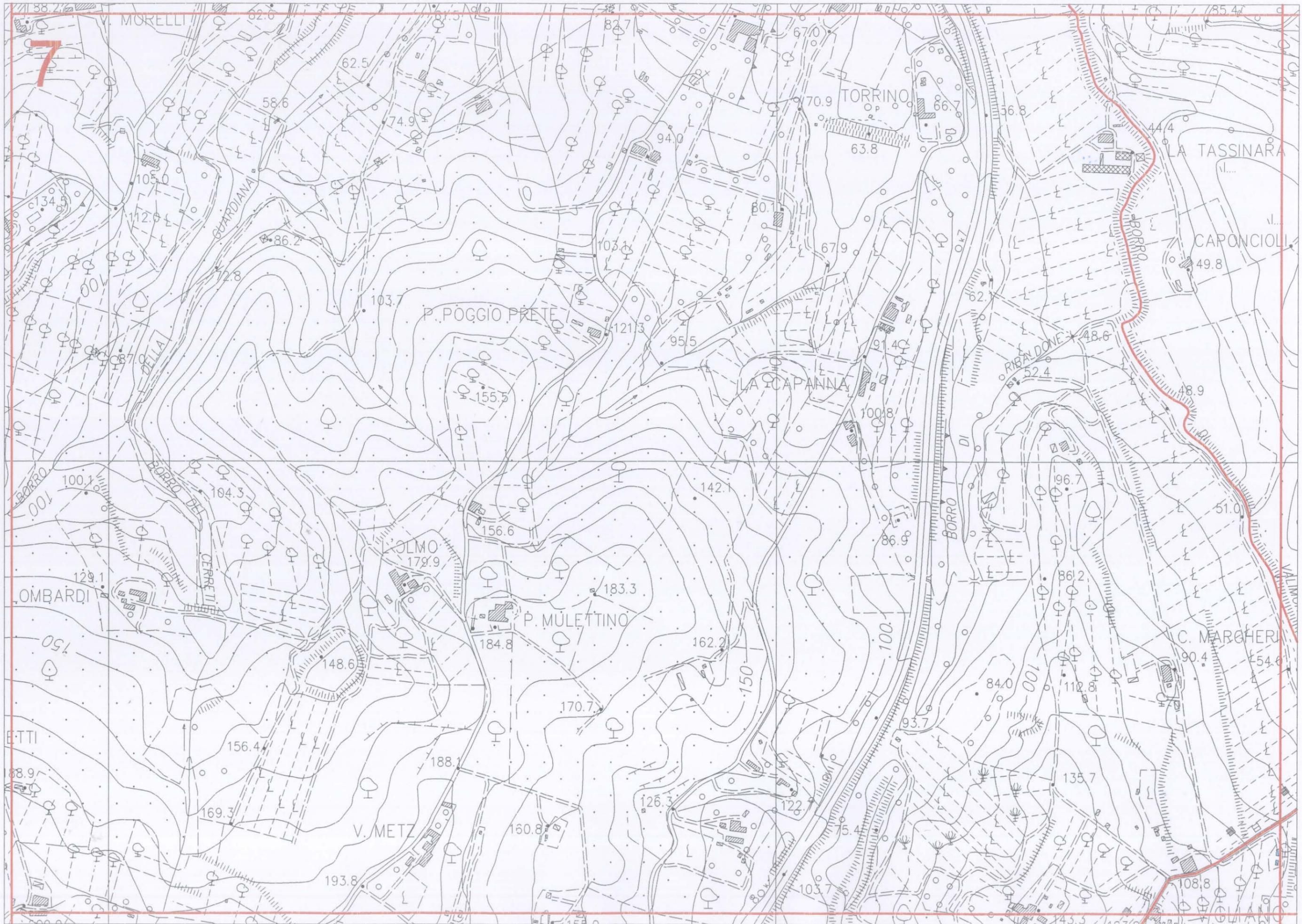


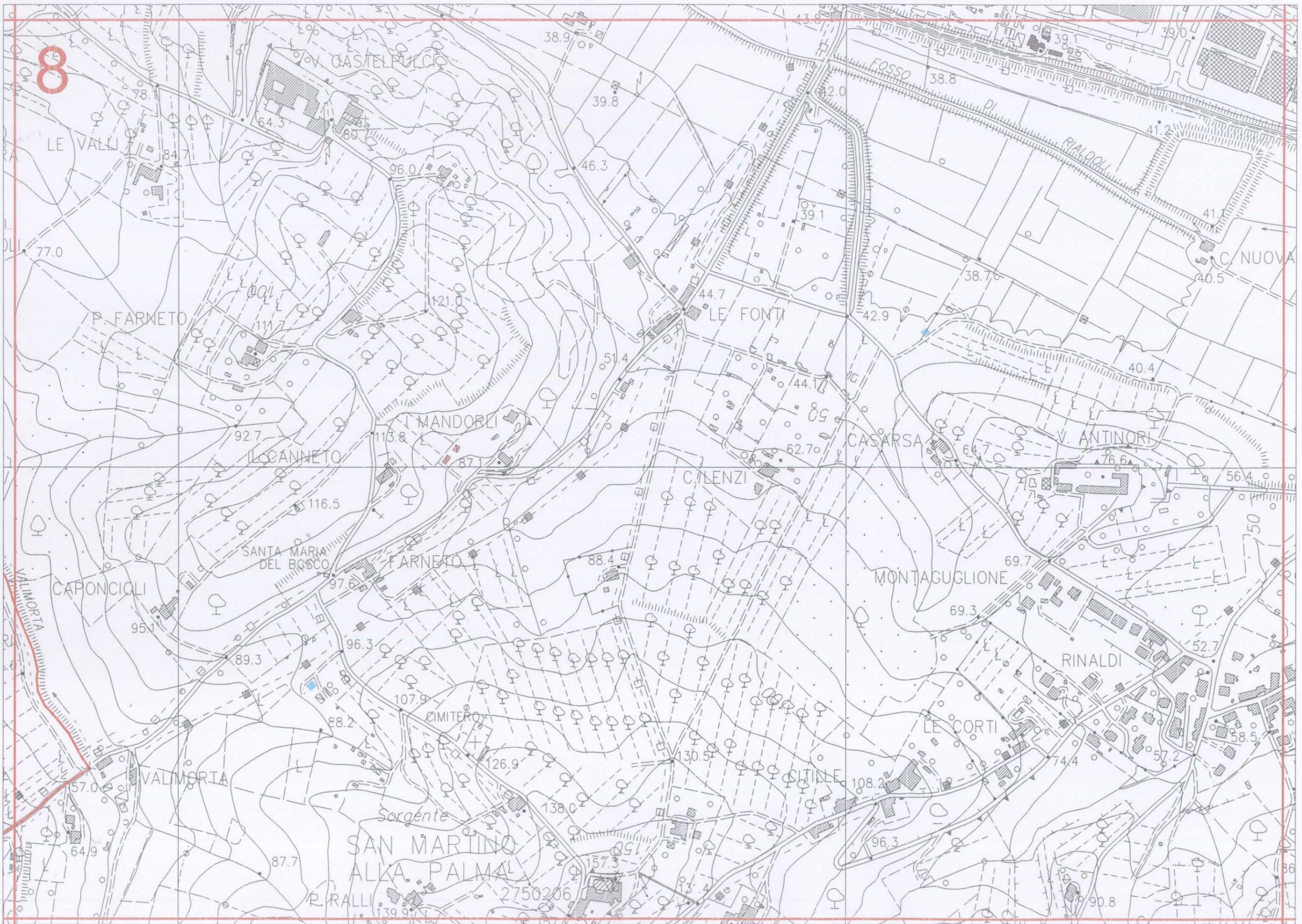








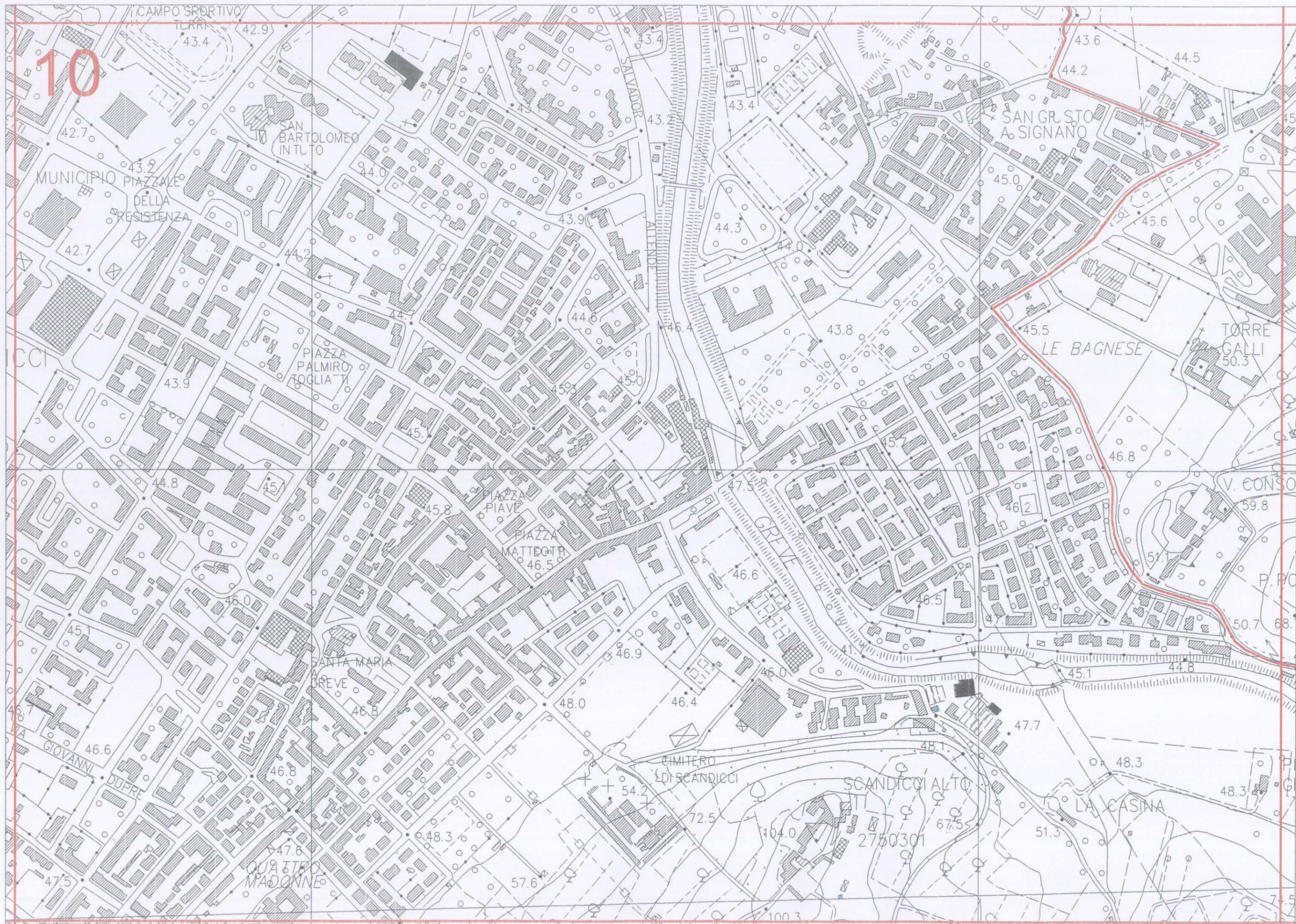




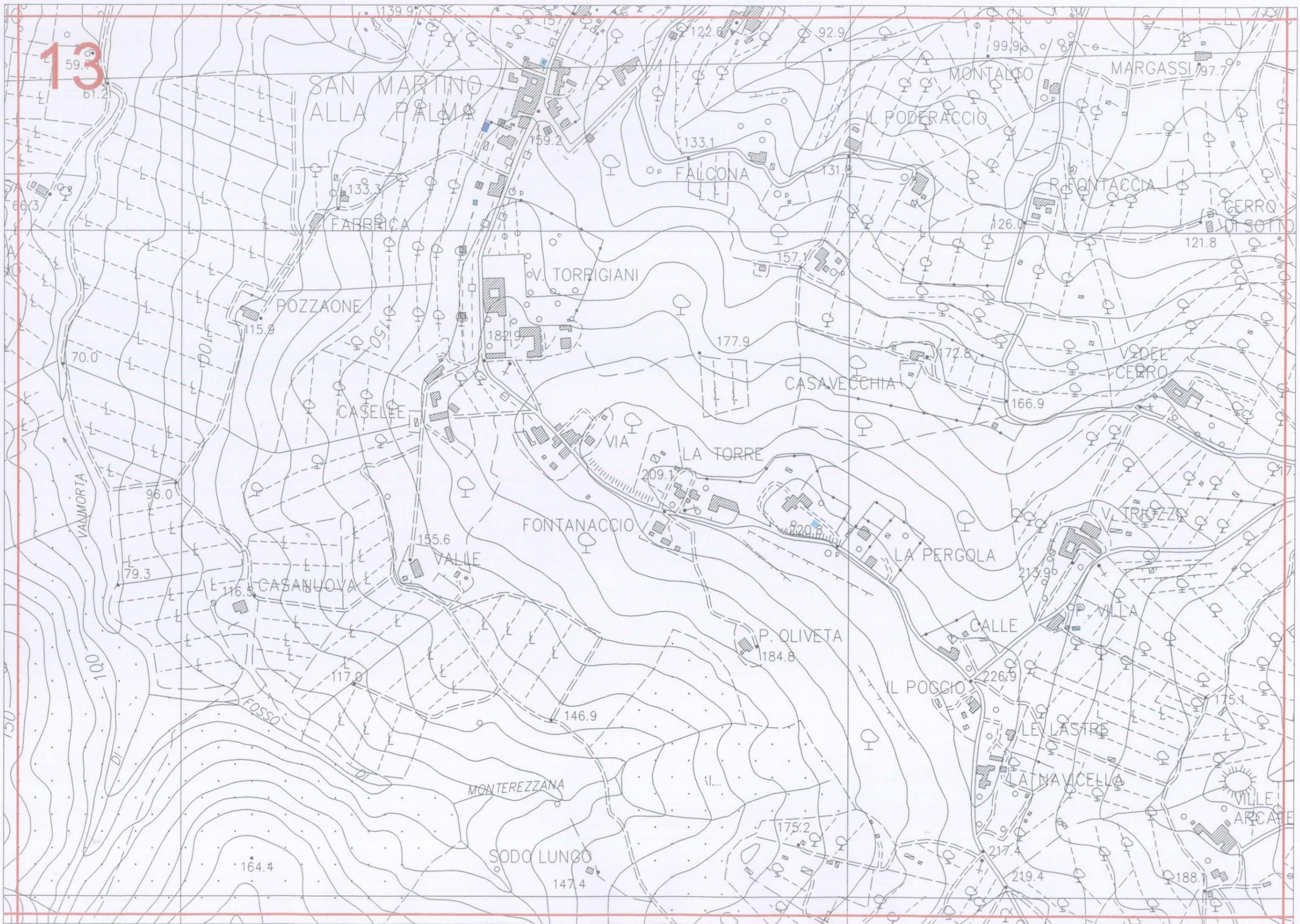
9



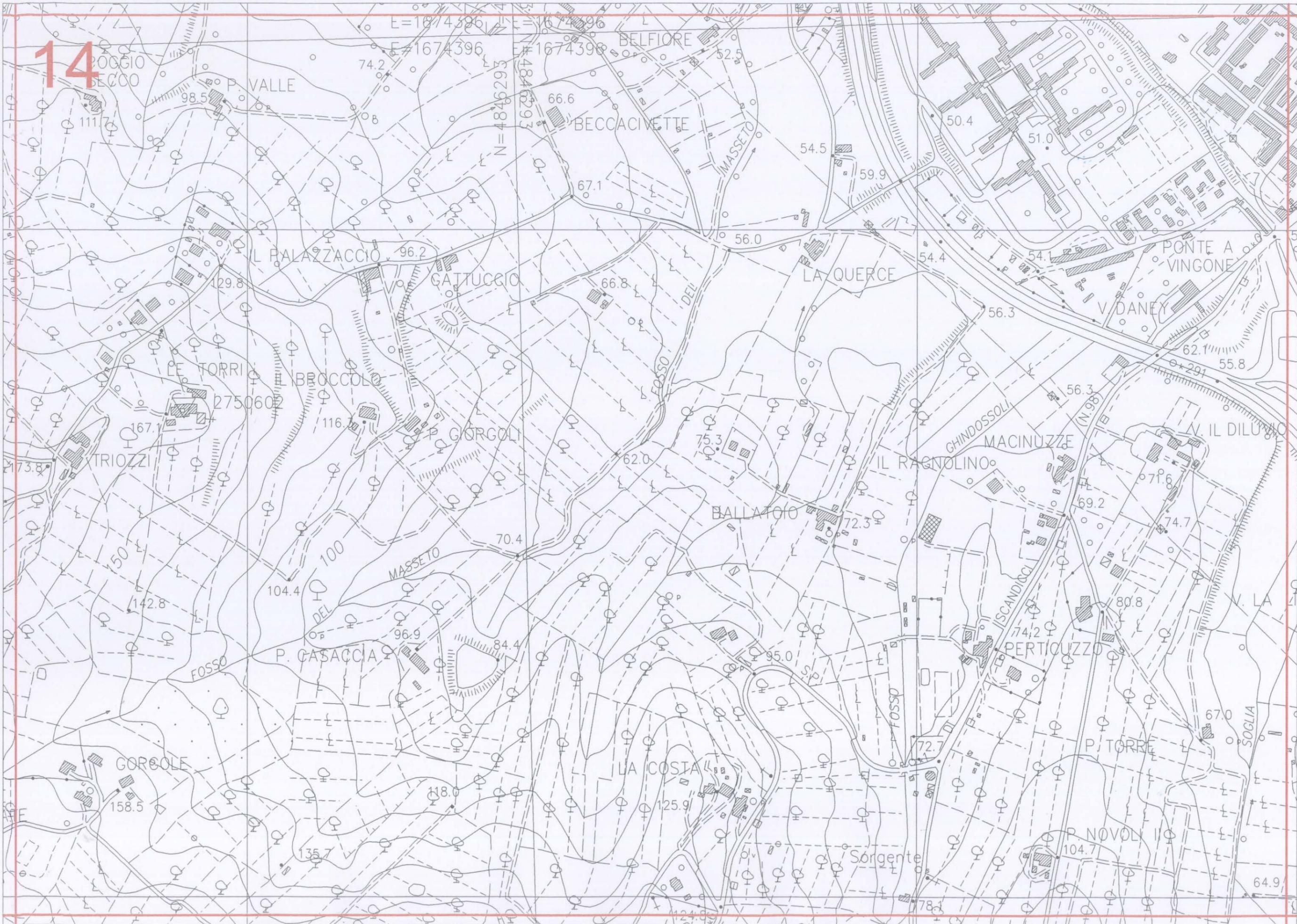
10

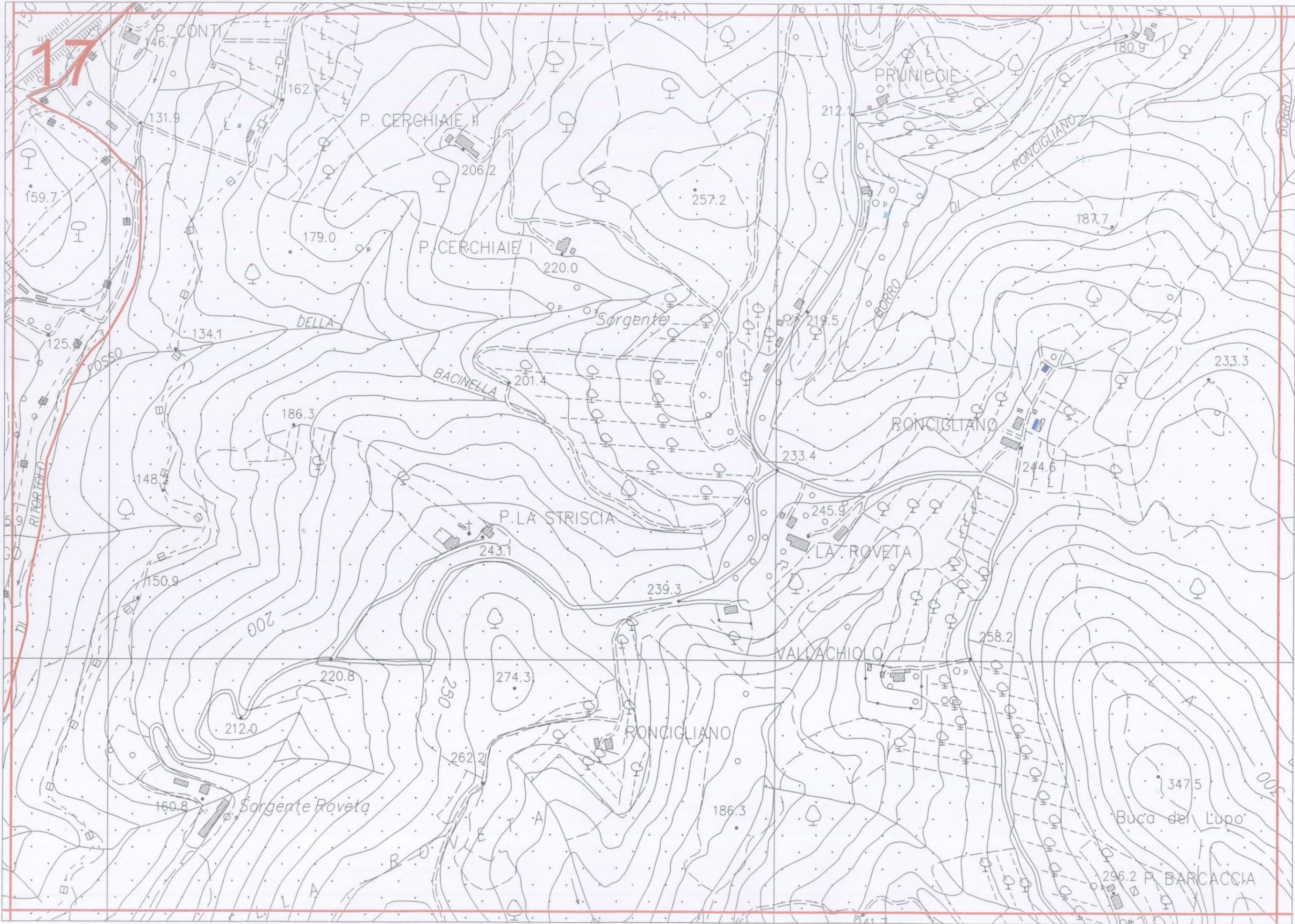


13

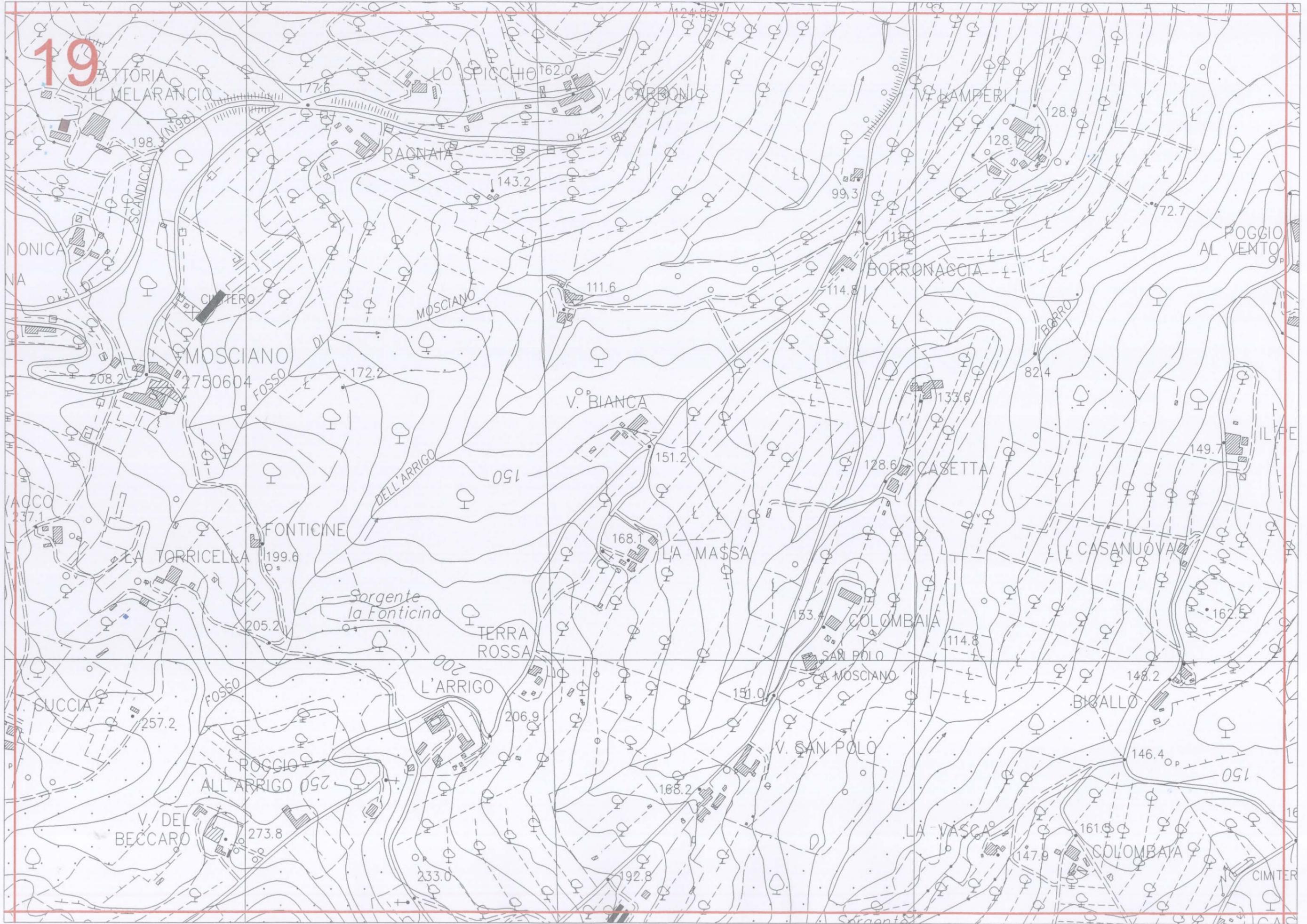


14

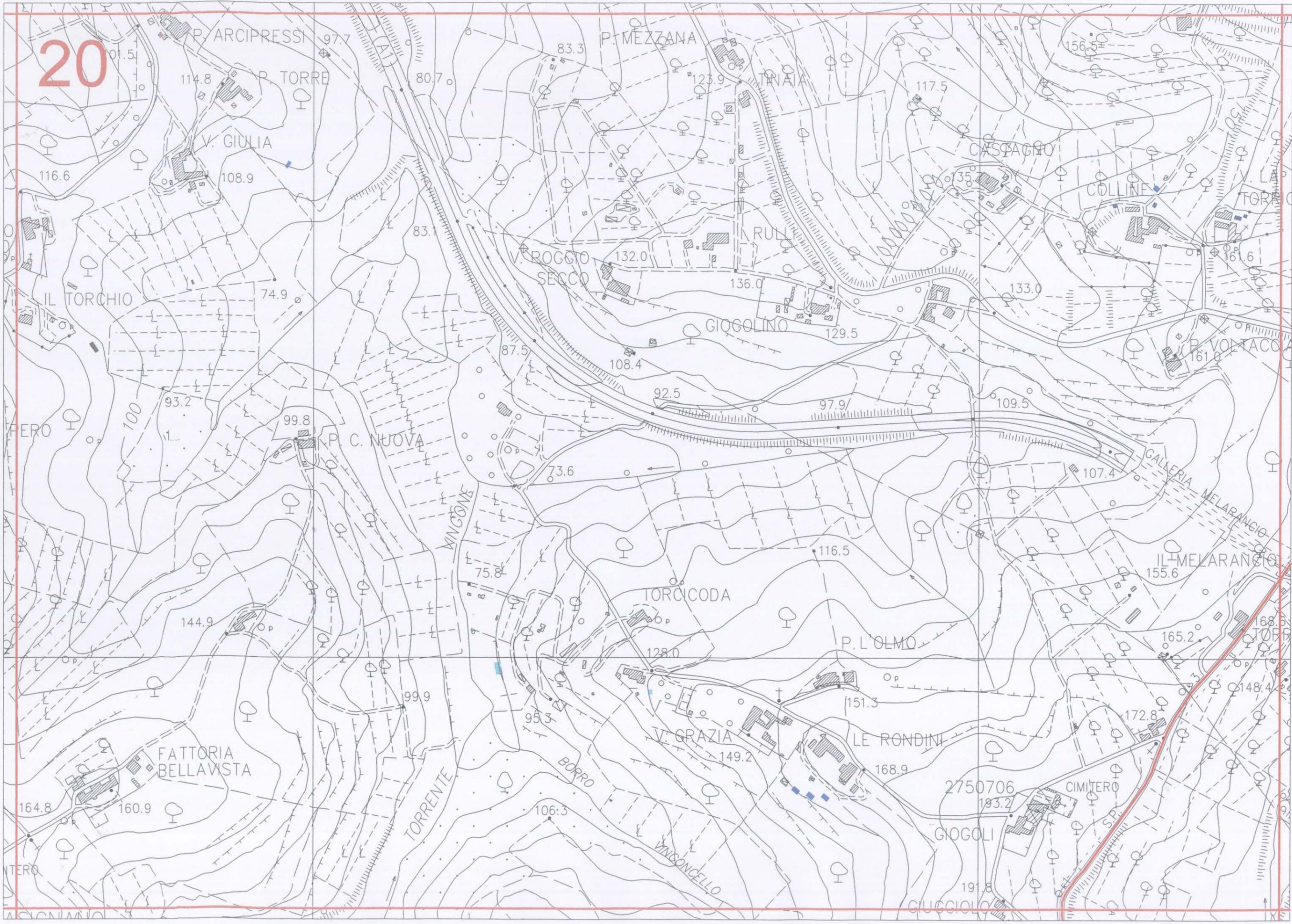




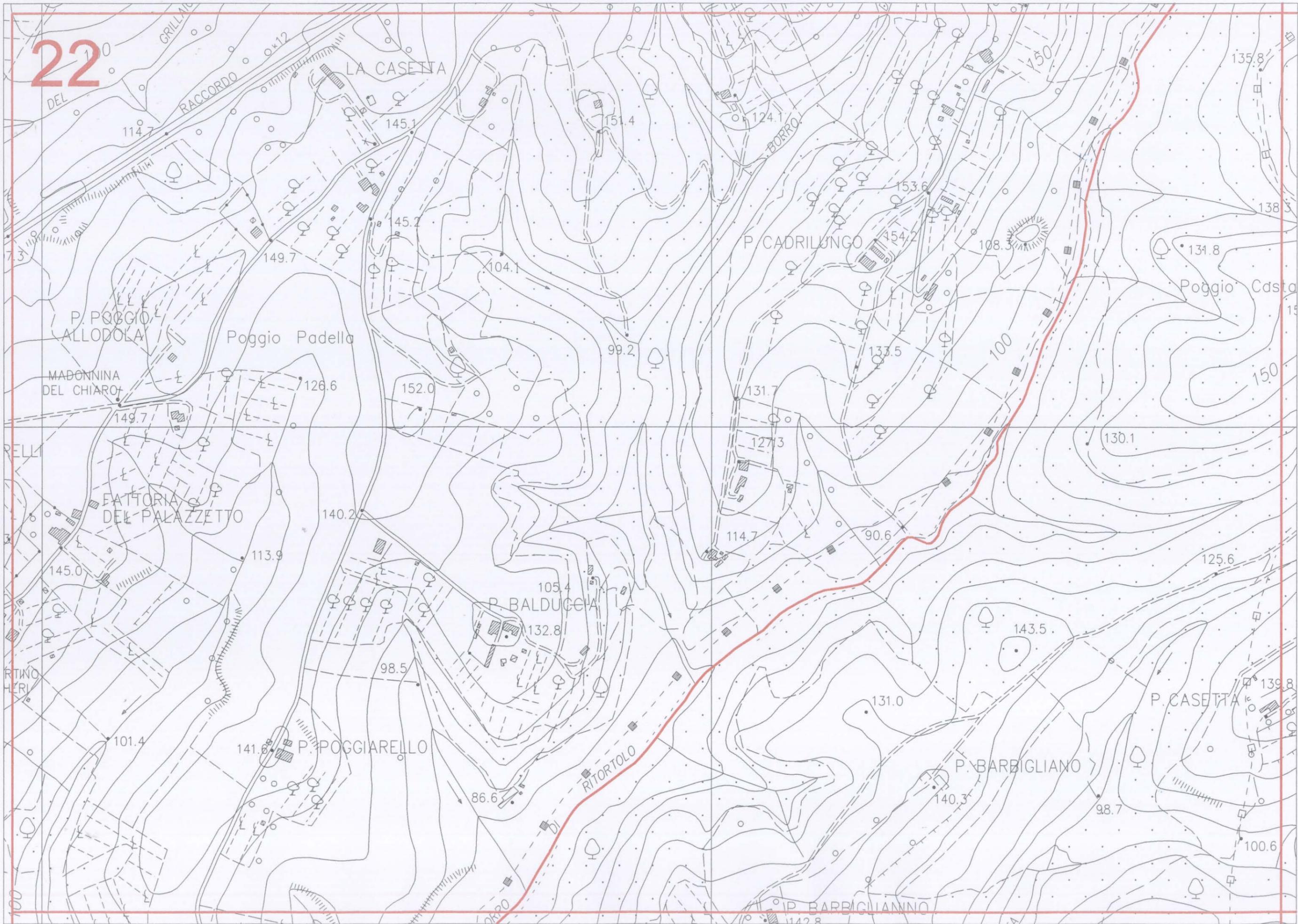
19



20



22



23

