

Bozza scheda urbanistica variata

SSI.7.b.1 - a - EX CONSERVIFICIO

Obiettivi:

L'obiettivo è riorganizzazione dell'ambito denominato "ex Conservificio" per riqualificare un'area degradata posta in posizione strategica, all'ingresso Nord di San Vincenzo, inutilizzata da anni e in grave stato di conservazione degli edifici esistenti, prevedendo anche destinazioni d'uso di interesse pubblico e sociale, garantendo la realizzazione del sottopasso pedonale della ferrovia Pisa – Roma e sperimentando l'autocostruzione o la social housing nell'edilizia residenziale pubblica.

Descrizione:

Ambito composto da quattro aree:

- a) l'ex conservificio e relativi fabbricati sovrastanti,
- b) l'area adiacente scoperta a nord dell'ex conservificio
- c) l'area adiacente scoperta a sud dell'ex conservificio
- d) l'area dell'ex capannone del Carnevale

Destinazioni d'uso:

– *Attività urbane, comprendenti:*

- Attività ricettive
- attività commerciali ad esclusione di medie strutture di vendita ;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività di sportello, agenzie; attività direzionali e d'ufficio, studi professionali;
- attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
- attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste e di servizio .
- destinazioni d'uso di interesse pubblico e sociale e/o sanitario quali servizi alla persona, servizi sociali e ad integrazione socio-sanitaria;
- edilizia residenziale pubblica ;
- residenza
- parcheggi

Interventi ammessi -

Quantità insediabili:

S.U.L. massima edificabile, mq. 4.870 così suddivisa:

- per mq 470 del fabbricato esistente da trasferire gratuitamente alla proprietà comunale per realizzazione di servizi, uffici, archivio, sede associazioni, punto ristoro e somministrazione, con demolizione parti fatiscenti e risanamento area ;
- fino ad un massimo di mq 1.100 destinati alla residenza nell'area indicata con la lettera D) – ex capannone carnevale
- fino ad un massimo di mq 2.100 di attività urbane ad esclusione della residenza nell'area indicata con la lettera B) area scoperta a nord dell'ex conservificio ;
- fino ad un massimo di mq 1.200 di edilizia residenziale pubblica nell'area indicata con la lettera C) area scoperta a sud dell'ex conservificio (SUL da prendere nel dimensionamento del PS)

Obblighi convenzionali e standard

L'intervento potrà essere realizzato solo previa stipula di apposita convenzione che preveda la cessione all'amministrazione :

- 1 del sottopasso pedonale della ferrovia, quale opere strettamente funzionali al comparto, ;
2. del fabbricato principale e relativa area di pertinenza con relativi annessi che dovranno essere demoliti a cura e spese dei concessionari ;

La stessa convenzione dovrà prevedere la cessione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e del costo di costruzione :

1. di un parcheggio pubblico, per una superficie minima di cui al DM 1944/1968 nell'area B) ;
2. dell'area scoperta individuata dalla lettera C) a sud dell'ex conservificio urbanizzata
3. di un parcheggio pubblico per una superficie minima di cui al DM 1944/1968 nell'area D) ex capannone del carnevale ;

La convenzione dovrà prevedere infine la realizzazione a cura e spese del proponente della messa in sicurezza idraulica attraverso la sistemazione della parte terminale del fosso dei Cipresseti .

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 .

Sull'area di cui alla lettera a) ceduta all'Amministrazione comunale, è consentito, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, il recupero attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia dei fabbricati ivi esistenti al fine di destinarli a strutture di pubblico interesse secondo un progetto da concordare con l'amministrazione comunale.

E' facoltà dell'amministrazione non concedere lo scomputo ed intervenire direttamente

Modalità di intervento:

Concessione edilizie singole per stralci funzionali con le seguenti prescrizioni :

- L'intervento nell'area B) deve essere realizzato contestualmente alla realizzazione del sottopasso e del parcheggio pubblico adiacente all'ex conservificio, della demolizione degli annessi fatiscenti adiacenti all'edificio principale ed all'urbanizzazione dell'area C) a sud dell'ex conservificio e quella adiacente allo stesso ;

- L'intervento nell'area d) potrà essere realizzato solo previo intervento di messa in sicurezza idraulica dell'area e non potrà essere dichiarato agibile nel caso in cui non siano stati ultimati gli interventi di realizzazione del parcheggio pubblico previsto nella stessa area e del sottopasso pedonale.

Gli interventi di edilizia residenziale pubblica possono essere realizzati in qualsiasi momento contestualmente all'urbanizzazione della zona .

Gli interventi di ristrutturazione dell'ex conservificio possono essere realizzati in qualsiasi momento e comunque essere portati a termine prima dell'agibilità dei fabbricati di cui all'area B) .