

Istanza di sviluppo urbanistico ed architettonico di area ubicata in Località Vingone

Proposta per l'elaborazione del Piano Operativo e di Variante al Piano Strutturale

Inquadramento catastale dell'area

Foglio 29

particelle **102**, **103**, **104**

Dimensione 6.370 mq

Località Vingone, Scandicci

UTOE n°3: Vingone

Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti'

RU Allegato 4 a Relazione generale

Residuo: 2890 mq - Residenza

Stato Attuale

Identificazione normativa e destinazioni d'uso dell'area di progetto.

Allo stato dei fatti sulle particelle **102** e **103** è prevista la destinazione del suolo per Impianti per la distribuzione dei carburanti, la particella **104** è destinata a verde pubblico, mentre le particelle circostanti sono indicati come Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale, come indicato nella tav LivA del RU.

L'intera area è soggetta ad una invariante strutturale di **Ambito Perifluviale**, come indicato nella tav LivB del RU, che ammette la realizzazione di interventi di nuova edificazione esclusivamente nei seguenti casi:

art 66 Norme per attuazione RU

- Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale

L'area è infatti sottoposta anche ad un vincolo preordinato all'esproprio con finalità di "Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale", che unificherebbe la destinazione dell'intera area. Sulle suddette aree possono essere realizzati impianti, attrezzature, servizi (pubblici o di interesse pubblico) e infrastrutture che per rilevanza e/o bacino di utenza rivestono interesse sovracomunale. Tra questi in particolare: attrezzature scolastiche, centri di servizio.

- Interventi previsti nelle Aree TR ed Aree RQ

nessità quindi di individuare una nuova area di intervento dove stabilire la nuova destinazione d'uso in accordo con la Pubblica Amministrazione.

All'interno della UTOE3 sono previsti 2890mq a destinazione d'uso residenziale ancora non individuati all'interno di nessuna area di intervento (come individuato in Allegato 4 alla relazione tecnica del RU).

- Finalità indicate tra i piani e programmi di settore di competenza comunale:

Piano comunale di classificazione acustica

Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale

Piano urbano del traffico

Piano urbano della mobilità

Piano comunale di protezione civile

Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione

Proposta di Fattibilità

La presente proposta di fattibilità per l'elaborazione del Piano Operativo e di Variante al Piano Strutturale del Comune di Scandicci, cerca di assorbire una serie di opportunità che esulano lo specifico oggetto di cambiamento legato alla proprietà per determinare una reale riqualificazione ambientale in un'area di difficile identità.

Come evidenziato nell'elaborato N.02 (stato attuale, criticità) la proposta tiene conto di alcune criticità che potrebbero trovare una soluzione al di là delle istanze private legate all'area in oggetto: eliminazione del ponte sul torrente Vingone che è un elemento critico in termini di esondabilità; prolungamento della strada provinciale sp98 con arrivo diretto in piazza San Zanobi; cancellazione dell'attuale strada provinciale con conseguente assorbimento dell'area a verde in vicinanza della villa Doney.

La proposta di fattibilità in termini di composizione e distribuzione urbana ed architettonica tiene conto della possibilità di prolungare la strada provinciale sp98 (tratteggiata nell'elaborato N.03) con accesso da piazza San Zanobi e conseguentemente l'eliminazione del ponte sul torrente Vingone come punto critico di esondabilità rimandando l'accesso all'area in oggetto in un punto non troppo distante ma in sicurezza. Questa possibile trasformazione oltre a razionalizzare i flussi di traffico ed eliminare le pericolosità idrauliche permetterà l'eliminazione del vincolo di Ambito periferiale attualmente vigente sull'area dando la possibilità di aprire delle opportunità in termini di destinazione e quantità.

Qui di seguito alleghiamo la scheda proposta nonché lo stato possibile di progetto a livello territoriale, urbano e architettonico.

Indici progettuali e Parametri Urbanistici Edilizi:

- Superficie area = 6370 mq

- Superficie coperta da nuova viabilità = 726 mq
Superficie a Nord di nuova viabilità = 3028 mq

- Sul proposta = 2810 mq
Volume = 8925 mc
Superficie Coperta = 495 mq
H max = 24 m
Area Verde = 2210 mq (ampliabile)

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,40
Indice di utilizzazione fondiaria = 0,44
Rapporto di copertura = 0,08

- Permeabilità (min 25% superficie area) = min 1592,5 mq

I metri quadrati di permeabilità saranno facilmente prevedibili nella parte prossima all'autostrada, visto i limiti al punto successivo

- Sosta stanziale: data la pericolosità idraulica elevata l3 sarà sufficiente reperire dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale pari al minimo previsto dalla legge 122/89 (legge Tognoli), ovvero pari ad 1mq di superficie a parcheggio per 10 mc di edificazione

Superficie di Sosta stanziale = 893mq

- Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradali e stradali

Le linee di arretramento presenti sul RU ammettono la realizzazione di:

verde e parcheggi scoperti, percorsi pedonali e ciclabili

impianti di distribuzione carburanti

recinzioni in rete metallica

Le fasce di rispetto prevedono una distanza dell'edificato di:

30m - da Autostrada A1

10m - da SP di Scandicci (se verificato che le "aree di influenza urbana" non fanno parte del centro abitato)

Area Dietro linea di arretramento "Inedificabilità" = 2825 mq