

## Relazione

Proposta per il processo di pianificazione territoriale ed urbanistica

Richiesta di Revisione e Modifica scheda RQ 03b “ Villa la Lucciola” ed aree e viabilità circostante.

L'area è attualmente in parte di proprietà privata Signori ██████████ ( villa e giardino estensione circa 3.440 mq. ) e in parte di proprietà della Pubblica Amministrazione di Scandicci ( area prevalentemente a destinazione pubblica all'interno di RQ circa 7.260 mq.)

A partire dalle Pianificazioni del 2008 la zona è stata oggetto di svariate previsioni urbanistiche finalizzate alla riqualificazione e il recupero del complesso architettonico della villa e alla creazione di una vasta area a verde pubblico e parcheggi , ad integrazione della dotazione del quartiere.

Tali previsioni, purtroppo , non hanno mai trovato materiale esecuzione. Ormai da più di un decenni sia l'immobile, sia i terreni circostanti si presentano in uno stato di crescente degrado e abbandono; con ripercussioni anche di ordine pubblico e sociale. Essenzialmente la mancata esecuzione delle previsioni urbanistiche , da attuarsi a carico del soggetto privato, è legata all'antieconomica dell'operazione.

Il soggetto privato è oggi gravato sia dalla necessità di acquisire (retrocessione da esproprio) le aree minime necessarie per gli standard a parcheggio privato, sia dalla realizzazione di notevoli opere pubbliche (verde e parcheggi). A questo si aggiunge la necessità di recuperare l'accessibilità alla Villa ed annessi. Oggi il complesso risulta intercluso, dopo l'esproprio della totalità delle aree che lo circondano . I due originali accessi all'immobile, da via G. Pacchie e via dei Ciliegi risultano totalmente, il primo, e parzialmente il secondo di proprietà Comunale.

**Al fine di garantire un reale e sostenibile progetto di recupero e riqualificazione dell'area, in un equilibrio tra interessi pubblici e privati si propone quanto segue:**

- Classificazione del ex via di vignone, quale “ tracciati viari fondativi”, con uso pubblico. La strada ha certamente natura storica costituiva è presente nel Catasto Leopoldino, nelle Piante dei Capitani, e probabilmente è testimonianza della romana centuriazione, quindi

eventualmente da individuarsi anche quale “ Tracce sistema centuriazione” . Conseguente recupero dei tracciati viari ad uso pubblico da via Pacchi e da via dei Ciliegi;

- Eventuale Nuova perimetrazione della scheda RQ03b sulla base dei limiti di proprietà catastale (circa 18.200 mq.) , estendendola a ovest, per permettere un futuro collegamento delle aree a verde pubblico di progetto agli esistenti percorsi ambientali/paesaggistici lungo il torrente Vignone;
- Conseguente nuova perimetrazione dell'area d'intervento privato (recupero Villa, giardino e annessi), all'interno della nuova zona di Riqualificazione, limitandola alle sole aree già di proprietà ed a quelle da retrocedere dalla proprietà pubblica; (circa 700 mq), indispensabili al raggiungimento degli standard di parcheggio privato ;
- Modifica e ridimensionamento delle opere pubbliche, da eseguire a carico del privato, individuate nel recupero dei percorsi di penetrazione ed attraversamento dell'area, nel rispetto delle caratteristiche e conformazioni originali. Nello specifico la creazione di un percorso ciclo pedonale di attraversamento che colleghi via Pacchi alla linee metropolitana (stazioni De Andre e Villa Costanza); il tutto attraversando un aree da destinare a verde pubblico. Tale viabilità dovrà garantire una penetrazione carrabile condizionata e limitata ai residenti e diversamente abili fruitori delle aree a verde . La sistemazione dei percorsi, oltre al recupero dei tracciati, potrà comprendere la realizzazione di: illuminazioni, arredi , verde di corredo e dotazioni accessorie; oltre all'obbligo, dell'attuatore, di manutenzione dei nuovi percorsi realizzati per un periodo concordato (10 anni). Anche la prima progettazione dell'intera area (privata e pubblica), chiaramente da concordare e coordinare con L'Amministrazione Comunale, potrà essere onere a carico del privato.
- Per il recupero dell'area privata ( con frazionamento e destinazione prevalentemente residenziale e destinazioni residuali a servizi privati di interesse pubblico e collettivo), non si richiedano particolari variazioni a quanto già previsto nel Scheda Progetto, dal RU e dalle NTA.
- Valutare la possibilità di attuazione del progetto attraverso ” Intervento Diretto Convenzionato” in alternativa all'attuale previsione di “Progetto Unitario”.
- Per l'area pubblica si propone di mantenere una destinazione a verde ed attrezzature, senza una esatta individuazione e posizionamento delle stese (in particolare degli eventuali parcheggi) . Collocazione e conformazione dei parcheggio potranno essere quindi successivamente oggetto di approfondimento e specifica progettazione nel rispetto della conformazione dei luoghi (limitando le variazioni dell'orografia e prediligendo interventi ad alta permeabilità, tipo prati armati, terre battute e simili); il tutto da realizzarsi verificate le reali necessità del quartiere.

Arch. XXXXXXXXXX

Si allega:

Delega alla presentazione della proposta da parte dei proprietari "villa la Lucciola"

Tavola A- con individuazione attuali proprietà e limiti catastali

Tavolo B- proposta di modifica - classificazione e zonizzazione urbanistica

Tavolo C- proposta di modifica - architettonica/paesaggistica

Firenze, lì 20.11.2017

In fede ... [redacted] .....

( [redacted] )