



|                                                                                            |                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02b*</b></p> <p><b>AREA EX OPIFICIO "L'IMPRONTA"</b></p> | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' **</p> <p>UTOE n° 2</p> <hr/> <p>residenza: mq 5.600 Sul</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

\*\* dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio già approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DESCRIZIONE</b>                                  | Area posta ai piedi della collina di Scandicci Alto, immediatamente a nord del parco collinare privato, ai margini di insediamenti residenziali di recente formazione (anni '60-'70). Fino ai primi mesi del 2005 l'area ospitava un vasto capannone in cemento armato privo di interesse costruttivo ed in mediocre stato di conservazione (in origine sede dello stabilimento tipografico "L'impronta" e più di recente utilizzato come deposito e cantiere comunale), una serie di manufatti in metallo e materiali vari, nonché attrezzature sportive (campi da tennis e da calcetto) in buono stato di conservazione. |
| <b>FINALITA'</b>                                    | L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- eliminazione delle situazioni di degrado ambientale e paesaggistico;</li> <li>- riqualificazione urbanistica dell'area in esame attraverso la realizzazione di un insediamento residenziale di elevata qualità architettonica corredato da ampie aree verdi a destinazione pubblica;</li> <li>- ricollocazione e/o integrazione delle attrezzature sportive presenti nell'area.</li> </ul>                                                                                                                                            |
| <b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>                      | St = mq 26.800 circa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> | Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume (V) max: mc 18.000;</li> <li>- superficie coperta (Sc) max: mq 3.000;</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 10,00.</li> </ul> Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza;</li> <li>- attività terziarie/direzionali;</li> <li>- commercio al dettaglio, nella misura massima del 5% del volume (V) complessivo.</li> </ul>                                                                                                                               |
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>                        | Mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario, sono consentiti interventi di nuova edificazione, nei limiti dimensionali specificati nella presente scheda. Gli interventi nell'area di cui trattasi devono essere finalizzati al superamento delle condizioni di degrado urbanistico, privilegiando soluzioni comportanti l'integrale eliminazione delle volumetrie preesistenti (deposito comunale con uffici, tettoie, etc.).                                                                                                                                          |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> | <p>Il Progetto Unitario, nel rispetto dello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda, definisce nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'assetto complessivo dell'area, che deve essere sistemata in ogni sua parte;</li> <li>- la collocazione e configurazione di dettaglio degli interventi di nuova costruzione, comprensiva delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari;</li> <li>- gli accessi carrabili ai lotti privati;</li> <li>- il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili, che deve garantire la massima accessibilità e fruibilità pubblica all'area di cui trattasi. Un accesso pubblico ben evidenziato e progettualmente qualificato deve essere collocato su Via di Scandicci Alto, prevedendo altresì un'adeguata valorizzazione degli accessi al parco collinare privato;</li> <li>- l'assetto del verde pubblico e privato, sulla base di una progettazione unitaria, nella quale siano evidenziati arredi e dotazioni; le specie vegetali utilizzate devono essere coerenti con i caratteri storico-culturali della collina di Scandicci Alto;</li> <li>- le eventuali aree di parcheggio pubblico, che devono avere fondo permeabile;</li> <li>- le specifiche tecniche di dettaglio, comprendenti tra l'altro gli standard qualitativi obbligatori da rispettarsi nella fase esecutiva;</li> <li>- i procedimenti di approvazione di eventuali varianti (in ragione della tipologia ed entità delle stesse).</li> </ul> <p>Ove il Progetto Unitario preveda interventi di nuova costruzione in corrispondenza del sedime occupato da impianti sportivi preesistenti (campi da tennis e calcetto), è fatto obbligo al soggetto realizzatore di progettare e realizzare, a sua cura e spese, nuovi impianti sportivi di qualità e consistenza uguale o superiore a quelli rimossi. I nuovi impianti devono essere comunque collocati all'interno dell'area di riqualificazione, senza interessare la fascia di rispetto cimiteriale. E' consentita la realizzazione di piccole attrezzature (spogliatoi, servizi, etc.) da porre a corredo degli impianti sportivi. La volumetria di tali eventuali manufatti non rileva ai fini del dimensionamento complessivo dell'intervento.</p> |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b> | <p>Prima di ogni utilizzazione dell'area devono essere eseguite apposite indagini atte ad accertare l'eventuale necessità di preventive opere di bonifica del sito.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli (ferma restando la proprietà pubblica delle aree destinate alla realizzazione di verde pubblico e attrezzature sportive);</li> <li>- individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.</li> </ul> |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b> | <p>Le dotazioni di parcheggio ad uso privato sono determinate sulla base delle disposizioni vigenti alla data di approvazione del Progetto Unitario (20.07.2004).</p> <p>In caso di varianti al Progetto Unitario le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13, mentre le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di previsione di unità immobiliari destinate ad attività di commercio al dettaglio) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.</p> |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b> | L'intervento di riqualificazione comporta la realizzazione di verde pubblico e attrezzature sportive in misura non inferiore ai dimensionamenti previsti dal Progetto Unitario approvato, e comunque nel rispetto dello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda. |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>INVARIANTI STRUTTURALI</b> | L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.<br>Nelle aree adiacenti si segnalano:<br>- ambiti perfluviali (art. 66)<br>- aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (art. 67)<br>- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)<br>- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 74) |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                            |                                                                                                                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DISCIPLINE SPECIALI</b> | L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico. |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                             |                                                          |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>FATTIBILITA'</b>                                                                                                                                                                                            |                                                                                             | Pericolosità idraulica: 3ai<br>Pericolosità geologica: 2 |                                 |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                             | l'area ricade in Ambito 'B'                              | l'area non ricade in Ambito 'B' |
|                                                                                                                                                                                                                | Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione, edifici di servizio | 3                                                        | 3                               |
|                                                                                                                                                                                                                | Aree destinate ad attrezzature sportive, aree verdi senza edifici di servizio               | 1                                                        | 1                               |
| Per ulteriori dettagli si rinvia altresì alla relazione geologica di supporto alla variante al P.R.G.C., approvata con Delib. C.C. n° 174 del 30.09.2002, ed a quella allegata al Progetto Unitario approvato. |                                                                                             |                                                          |                                 |

|                                |                                                                             |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b> | Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| <b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b> | Consiglio Comunale |
|---------------------------------------------|--------------------|

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NOTE</b> | Previsione urbanistica originariamente introdotta mediante variante al P.R.G.C. 1991, approvata con Delib. C.C. n° 174 del 30.09.2002, ed ulteriormente integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.<br>Progetto Unitario convenzionato approvato con Delib. C.C. n° 84 del 20.07.2004. |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b> | Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:<br>- verde pubblico e attrezzature sportive: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);<br>- aree di sedime e spazi privati pertinenziali degli edifici: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);<br>- nuovi edifici: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile abitabile (Sua) o non residenziale (Snr), e senza possibilità di addizioni funzionali;<br>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121. |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|







