

PROPOSTA DI MODIFICA SULL'AREA

1. PREMESSA

La presente Relazione quale Proposta tesa a modificare la Destinazione Urbanistica dell'area ubicata in località Santa Maria a Marciola, in Via Di Marciola, presso il Comune di Scandicci (FI).

L'area è accatastata presso il Catasto Terreni di Firenze, così come di seguito specificato:

Foglio 58 Particella [REDACTED]

Foglio 58 Particella [REDACTED]

Foglio 58 Particella [REDACTED]

La Proposta, articolata, significativa ed importante, nasce dai proprietari dell'area, i quali hanno incaricato, per l'esplicitazione della stessa, il sottoscritto professionista.

Il presente professionista, Ing. [REDACTED], dichiara di essere regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa al n° [REDACTED], con domicilio presso [REDACTED].

In Allegato 1 le Visure Catastali dell'area oggetto della Proposta; in Allegato 2 la Delega dei proprietari nei confronti dello scrivente professionista.

Di seguito, la descrizione dell'Area oggetto dell'intervento allo Stato Attuale e, successivamente nello Stato Modificato/Proposto; con le relative Conclusioni, al fine di esplicitare ed acclarare i punti positivi legati alle modifiche relative alla Proposta.

2. STATO ATTUALE DELL'AREA

Allo Stato Attuale l'area risulta essere accatastata al Catasto terreni di Firenze, come di seguito indicato:

Foglio 58 Particella [REDACTED]

Foglio 58 Particella [REDACTED]

Foglio 58 Particella [REDACTED]

Il lotto di terreno ha forma pseudo rettangolare, con almeno due lati confinanti con strade, di cui la principale pubblica (Via Di Marciola).

L'Area risulta individuabile in corrispondenza della Fig.1 e risulta urbanisticamente così inquadrabile:

- Facente parte dell'UTOE 12 – San Vincenzo a Torri, come Area a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art.161) – come da Scheda 1.
- Inserita nell'Ambito Territoriale AT5 – Pendici Collinari Meridionali (Art.160), come da Scheda 2.
- Non interessata dalla Fascia di rispetto Cimiteriale, come da Scheda 3.
- Non interessata da Fasce di rispetto Stradali ed Autostradali, come da Scheda 4.
- Non interessata da Aree TR-RQ-CP, come da Scheda 5.
- Non interessata da Aree TR/RQ previste dal R.U. del 2007 e soggette a prescrizioni, come da Scheda 6.
- Non soggetta a Previsioni Viabilistiche, come da Scheda 7.
- Non soggetta alla realizzazione di Impianti Carburanti, come da Scheda 8.
- Al di fuori da Aree e/o Ambiti Perifluviali, Parchi, Boschi densi, Parchi e Giardini, Pertinenze Paesistiche, Siti Archeologici, ancorché posti nelle vicinanze, come da Scheda 9.
- Non interessata dalla presenza di Boschi Densi, Aree Fragili e/o soggette ad Incendi, Aree Interessanti ai fini della Protezione Civile, da Linee di Metanodotto e/o Linee Elettriche particolarmente significative, come da Scheda 10.
- Interessata dalla presenza di Reticolo Idrologico Collinare, nella parte inferiore, come da Scheda 11.

PROPOSTA DI MODIFICA SULL'AREA

- Interessata da pericolosità idrogeologica bassa e media (Art.46), come da Scheda 12.
- Parzialmente interessata da pericolosità Geologica Elevata G3 (Art.50), come da Scheda 13.
- Non soggetta ad Opere di Regimentazione Idraulica, come da Scheda 14.
- Interessata da Pericolosità Sismica Locale Bassa e per una parte Media (Art.54), come da Scheda 15.
- Non soggetta da Tutela Paesaggistica per Legge e non interessata da dichiarazione di notevole interesse Pubblico, come da Scheda 16.

Le Schede trovano collocazione in corrispondenza dell'Allegato 3.

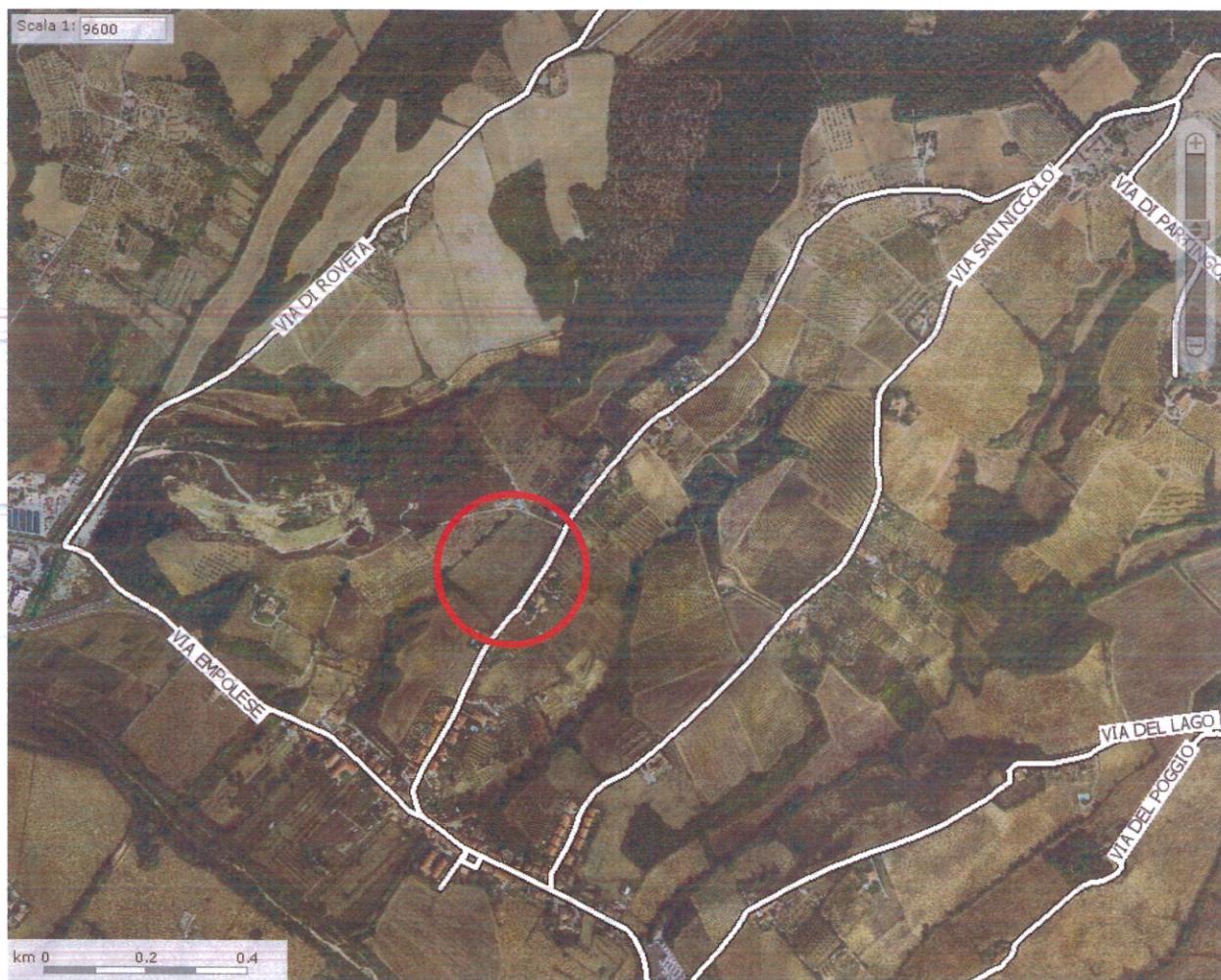


Figura 1 – Inquadramento del Lotto od Area di Proprietà

3. STATO MODIFICATO O PROPOSTO

Con riferimento allo Stato Modificato o meglio Proposto sull'Area oggetto di intervento, si prevede la formazione di UNITA' MINIME AGRICOLE DI INTERVENTO (UMI.A.), poste attorno ad una "CORTE" e le ricomposizione della restante area a destinazione agricola, con la cessione di una ampia porzione all'Amministrazione Comunale.

Da un'analisi sul territorio, l'Area oggetto della proposta, ha una posizione baricentrica, rispetto a quelle aree individuate come "significative" dall'attuale Regolamento Urbanistico.

PROPOSTA DI MODIFICA SULL'AREA

L'interesse della proprietà non è quello di proporre insediamenti abitativi, avulsi dal contesto e dalla destinazione urbanistica, né proporre soluzioni che sfruttino in maniera "intensiva" il territorio a livello edilizio/abitativo.

L'interesse della proprietà è proporre qualcosa di nuovo, innovativo, rispettoso dei luoghi e del paesaggio, che permetta e dia luogo alla conoscenza del territorio, al suo corretto utilizzo e di conseguenza ne garantisca la tenuta limitando il degrado di aree attualmente non utilizzabili.

Su tali basi si articola la Proposta, di seguito evidenziata per punti:

1. Formazione di Unità Minime di Intervento Agricole (UMI.A.), ovvero di unità abitative ma la cui occupazione è possibile a coloro che svolgono attività agricola (coltivazioni, serre, ecc.); attività sulle quali basano la propria vita ed esistenza.
2. Le UMI.A. di cui al punto 1, saranno realizzate tenendo conto della tecnologia della bioedilizia, limitando pressoché a zero il consumo di energie (es. elettrica, gas), ma con la massima attenzione a fonti rinnovabili. Impiegando ad esempio intonaci con colorazioni che permettano di assorbire il calore proveniente dal Sole e riutilizzare ed indirizzare quel calore per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e degli ambienti.
L'acqua piovana verrà raccolta in cisterne, depurata ed utilizzabile per le attività agricole. Al fine di ridurre l'impatto sul territorio, massimizzando le aree permeabili, le cisterne potranno trovare collocazione al di sotto delle UMI.A.
3. Le UMI.A. di cui al punto 1, saranno disposte attorno ad una corte, secondo l'antico principio delle case contadine, che potrà essere anche resa pubblica.
4. Un'ampia parte dell'area potrà essere ceduta al Comune ed adibita a:
 - ORTI SOCIALI, per le persone anziane o per chi sia interessato.
 - ORTO BOTANICO, con la possibilità di impiantare le specie più importanti e significative, fornendo un servizio sociale e conoscitivo a coloro che ne faranno visita.
 - ORTI A SERVIZIO DELLE SCOLARESCE, legando l'attività scolastica alla conoscenza del territorio e insegnando l'uso del territorio.

Lo schema di Proposta è indicato in **Allegato 4**.

4. CONCLUSIONI

Si evidenzia che la presente Proposta, qualora fosse accettata da Codesta Spettabile Amministrazione, permetterà di:

- Riqualificare il territorio.
- Permetterne un utilizzo nel rispetto delle caratteristiche del territorio stesso.
- Incentivare la conoscenza del territorio attraverso la realizzazione degli Orti Sociali, dell'Orto Botanico e di Orti a Servizio delle Scuole.
- Garantire la corretta tenuta e mantenimento del territorio interessato.
- Proporre soluzioni costruttive, innovative e di alta qualità.
- Indurre famiglie e giovani coppie, che vivono sulle attività agricole, ad abitare e vivere nel Comune

Ogni comunicazione in merito dovrà essere posta all'attenzione del sottoscritto

Il Tecnico

[REDACTED]