

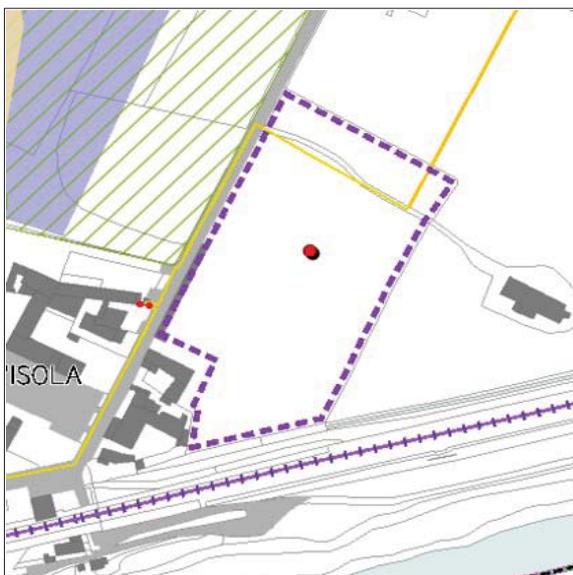
### AR.3 - Via Trento (UTOE 3)



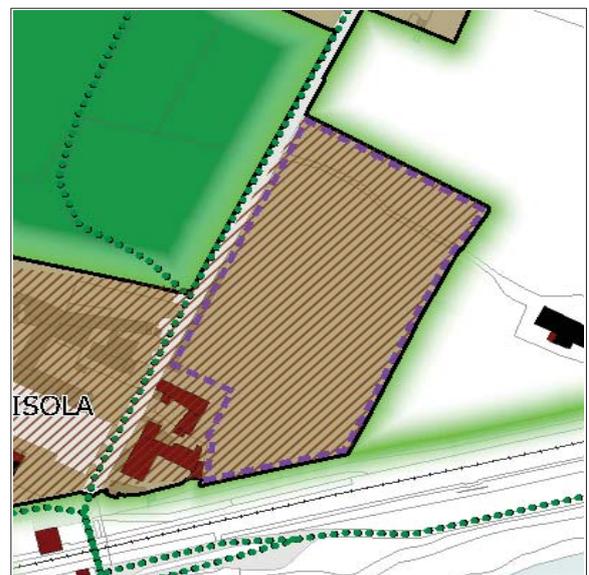
inquadramento ortofoto 2019



inquadramento vincoli paesaggistici tavola V01 PS



aree di rispetto, vincoli e tutele tavola V02 PS



inquadramento strategie comunali tavola P04 PS

#### **Descrizione dei luoghi e della previsione di**

#### **trasformazione**

L'area di riqualificazione AR.3 coincide con il sito dello stabilimento "Ausonia", un complesso industriale per la produzione di concimi chimici quasi integralmente demolito, posto nella frazione di San Donnino, tra via Trento e la ferrovia Firenze-Empoli. L'area è limitrofa al fiume Arno ed al Parco agricolo della Piana; attraverso la passerella pedonale sull'Arno è collegata alla zona di Badia a Settimo a Scandicci. Il complesso

edilizio produttivo e l'area di pertinenza sono stati oggetto negli ultimi 25 anni di interventi e previsioni finalizzati alla bonifica ed alla riqualificazione dell'area che non hanno conseguito i risultati auspicati. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è la bonifica dell'area e la sua riqualificazione ambientale e insediativa a cura della proprietà; per raggiungere tale obiettivo ed in considerazione della specifica storia del sito si ritiene necessario prevedere una significativa ma sostenibile previsione edificatoria indirizzata alla costituzione di un nucleo residenziale e di un struttura ricettiva che può essere destinata, in considerazione della vicinanza a Firenze e alla stazione ferroviaria di S.Donnino, anche all'accoglienza di studenti. A supporto della più complessiva riqualificazione del nucleo della stazione all'intervento devono essere associati importanti dotazioni di verde e di parcheggi pubblici, nonché di servizi ed attrezzature generalmente associate alle funzioni residenziali e ricettive da insediare. In considerazione delle caratteristiche e della storia del sito il dimensionamento insediativo viene calcolato nel riuso.

### **Parametri urbanistici**

| ST (mq) | SE (mq)                                  | h max (m) | RC  | Vp (mq)* | Pp (mq) |
|---------|--|-----------|-----|----------|---------|
| 18.522  | 3.000 (riuso)<br>residenziale            | 7,50      | 35% | 3226     | 1.441*  |
|         | 3.000 (riuso)<br>turistico-<br>ricettivo |           |     |          |         |

\* la superficie del parcheggio include l'eventuale piazza rappresentata nell'esemplificazione. La superficie effettivamente destinata a parcheggio non può in ogni caso essere inferiore a 1150 mq di superficie.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

-Residenziale, turistico-ricettiva anche extralberghiero, direzionale e di servizio. Nell'ambito delle destinazioni turistico ricettive sono ammesse anche strutture di accoglienza per studenti nonché attività normalmente associate al turistico ricettivo di servizio (somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio, esercizi di vicinato): dette attività non possono superare mq 800 di SE.

### **Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano**

- preventiva bonifica dell'area nel rispetto della normativa nazionale e regionale e delle relative procedure di attuazione;
- ampliamento di via Trento nel tratto che fronteggia l'area e realizzazione in tale tratto di percorsi pedonali e ciclabili connessi alla rete dei tracciati della mobilità lenta della frazione;
- localizzazione e realizzazione delle aree a verde pubblico con un'accurata sistemazione dell'ingresso da via Trento e delle aree adiacenti al f.Arno, nonché con una diffusa messa a dimora di alberature autoctone;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico lungo via Trento, su una superficie minima di mq 1500 con previsione di un'ampia dotazione di alberature;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127.
- rispetto delle disposizioni del PIT-PPR relative alle aree di tutela di laghi e territori contermini di cui all'art.142 comma 1 lettera b) del D.Lgs 42/2004.

### **Indirizzi progettuali**

-l'intervento edilizio deve caratterizzarsi per un'elevata qualità architettonica e costruttiva, con soluzioni che privilegiano il linguaggio dell'architettura contemporanea;

- forte attenzione alla realizzazione di percorsi e di spazi di relazione e di uso collettivo sia nell'ambito residenziale che in quello turistico ricettivo e nei collegamenti fra l'intero insediamento ed il contesto insediativo;
- accurata sistemazione degli spazi pertinenziali privati sia sui fronti stradali che nelle aree di contatto con il territorio rurale anche mediante la messa a dimora di alberi ed arbusti di tipo autoctono.

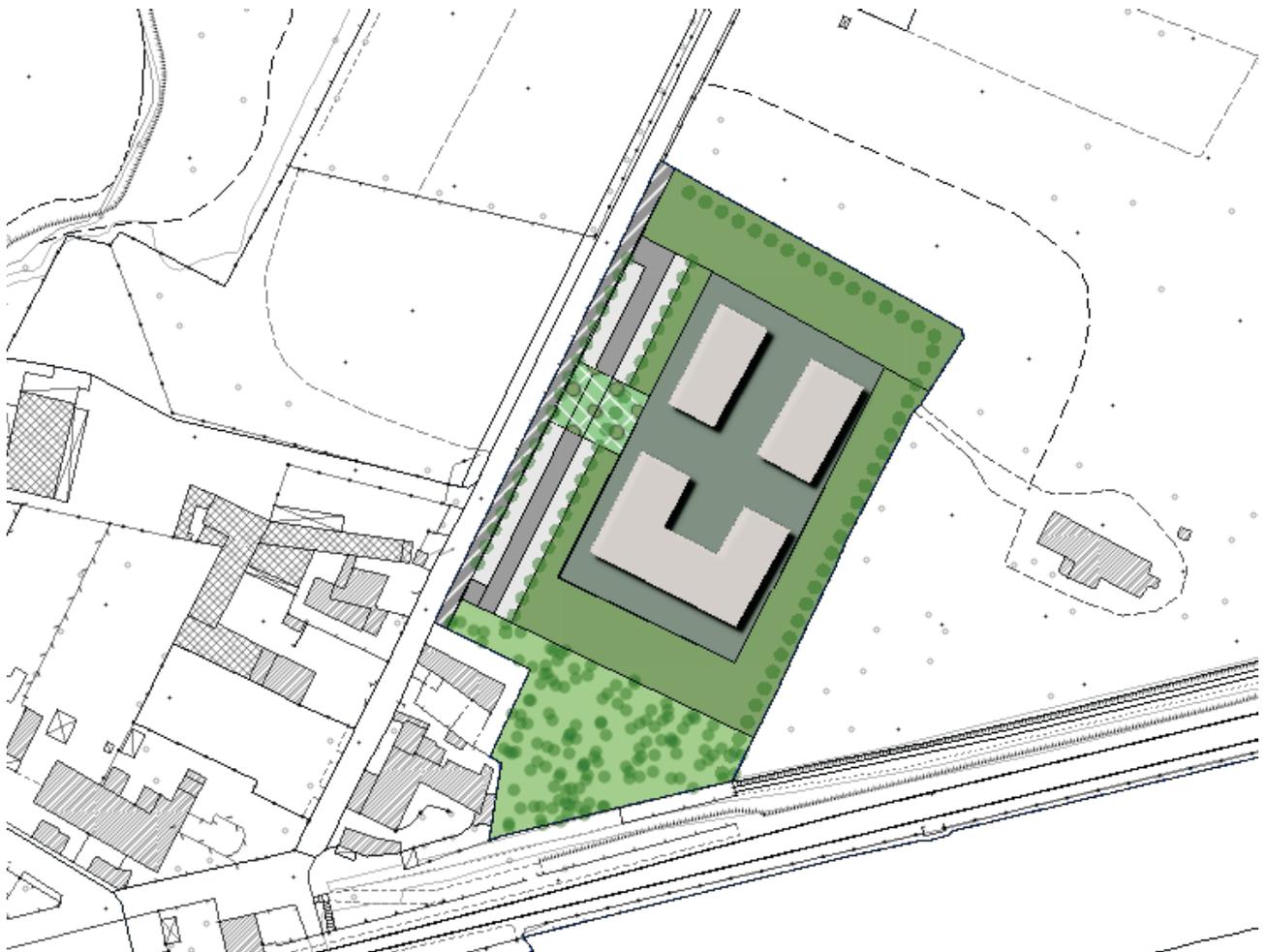
### **Modalità di attuazione**

Piano Attuativo di iniziativa privata. IlNon è ammesso l'atterraggio di volumi sull' area; il decollo è ammesso solo dopo la conclusione della bonifica dell' area.

### **Prescrizioni VINCA**

- Misure di mitigazione: Creazione di fasce verdi con funzione tampone e di connessione in particolare lungo i margini ovest e nord dell'area.
- Necessità di VInCA a livello di maggior dettaglio/progettazione: SI

esemplificazione progettuale di dettaglio



-  rappresentazione edifici
-  area edificabile
-  parcheggio pubblico progetto
-  parcheggio pubblico stallo
-  riqualificazione viabilità
-  viabilità di progetto
-  verde privato/rispetto
-  verde pubblico
-  verde pubblico attrezzato
-  parcheggio privato
-  alberature
-  piazza pubblica