AREA DI TRASFORMAZIONE TR 06c **VIA CHARTA '77** **STABILIMENTO PRODUTTIVO E INTEGRAZIONE RESIDENZIALE**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6 attività produttive: mq 8.000 Sul residenza: mq 800 Sul

DESCRIZIONE	Ampia area inedificata posta in Via Charta '77, in prossimità dell'intersezione con Via Isacco Newton, confinante a nord con il deposito di automezzi per il trasporto pubblico (Soc. Li-nea) e con l'area ecologica Safi, ad est con il sedime di un piccolo complesso residenziale di recente realizzazione, nonché, a sud, con l'area di trasformazione TR 06a*, destinata alla realizzazione di un vasto insediamento produttivo speciale con integrazione di funzioni (località 'Padule').
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - completamento degli assetti insediativi a destinazione produttiva nell'area di Piscetto; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico per le attività insediate nel quadrante di riferimento; - modesto inserimento di edificazione residenziale ad integrazione delle consistenze già presenti in loco.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 13.700 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento le destinazioni d'uso dell'intervento sono determinate come segue: <u>Unità di Intervento n° 1</u>: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 8.000 (compresi uffici e spazi direzionali di corredo alle attività insediate) - rapporto di copertura (Rc) massimo calcolato sulla base della superficie fondiaria (Sf) dell'unità di intervento: 50% - altezza massima (Hmax): ml 13,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici - laboratori di ricerca con i rispettivi uffici - deposito e stoccaggio merci, con i rispettivi uffici - attività terziarie/direzionali (nella misura massima del 30% della Sul complessiva realizzabile) E' altresì ammessa la realizzazione di spazi per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome. <u>Unità di Intervento n° 2</u>: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 800 - rapporto di copertura (Rc) massimo calcolato sulla base della superficie fondiaria (Sf) dell'unità di intervento: 30% - altezza massima (Hmax): ml 13,00 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenza - attività terziarie/direzionali

DISPOSIZIONI GENERALI	Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo, in coerenza sostanziale con le indicazioni contenute nello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda. In esso è identificata la porzione di terreno destinata al nuovo insediamento produttivo (Unità di Intervento n° 1), nonché le parti riservate all'edificazione residenziale (Unità di Intervento n° 2), alla eventuale viabilità di penetrazione ad uso pubblico, ai parcheggi pubblici. E' fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico nelle aree adiacenti all'insediamento produttivo speciale con integrazione di funzioni previsto in località 'Padule' (area di trasformazione TR 06a*). A tal fine il Piano Attuativo: - definisce un insediamento caratterizzato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea; - è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. Le sistemazioni previste nella parte dell'area di trasformazione interessata dal corridoio infrastrutturale riservato ad eventuali estensioni della linea tramviaria tengono conto delle indicazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 176. Nell'Unità di Intervento n° 1 può essere realizzato un numero massimo di n° 6 unità immobiliari ad uso produttivo. Tale numero può essere elevato da 6 a 10 unità immobiliari solo a condizione che una delle unità realizzate abbia la superficie utile lorda minima (Sul) di mq 5.000, al fine di consentire l'insediamento di un'azienda produttiva di medio-grandi dimensioni. Le unità immobiliari ad uso produttivo non possono avere una superficie utile (Su) inferiore a mq 200 ciascuna. Le eventuali unità immobiliari per attività terziarie/direzionali non possono avere una superficie utile (Su) inferiore a mq 120 ciascuna. Nell'Unità di Intervento n° 2 non possono essere realizzate unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45. Sul 50% degli alloggi realizzati è garantito il diritto di prelazione all'acquisto per gli addetti delle attività insediate nell'Unità di Intervento n° 1.
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Le previsioni contenute nel vigente *"Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale"* sono attuabili nella presente area di trasformazione solo in via alternativa agli interventi disciplinati dalla presente scheda, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 176 nella parte dell'area di trasformazione interessata dal corridoio infrastrutturale riservato ad eventuali estensioni della linea tramviaria. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli; - 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); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi pubblici, delle aree verdi, etc.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Nell'Unità di Intervento n° 1 gli spazi a parcheggio possono essere collocati, oltre che nelle aree esterne ad uso privato e/o nel sottosuolo, anche sulla copertura del nuovo edificio o complesso edilizio.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - realizzazione dell'area di parcheggio pubblico ricompresa all'interno dell'area di trasformazione (superficie minima pari al 10% della superficie dell'Unità di Intervento n° 1, al lordo del corridoio tramviario) corredata di illuminazione pubblica; - realizzazione di parcheggi pubblici nell'area al piede della duna dell'area ecologica attrezzata SAFI (aree esterne al lotto) ed in altre aree adiacenti all'area di trasformazione, per una superficie complessiva minima di mq 2.300. Sono a carico dei proponenti gli eventuali costi di acquisizione delle relative aree; - riqualificazione e risanamento dell'intera sede stradale di Via del Parlamento Europeo da Via del Padule a Via Helsinki. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. Ove necessario la progettazione delle opere può essere (in tutto o in parte) affidata alle strutture tecniche comunali, con oneri interamente a carico del soggetto attuatore.

INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)

DISCIPLINE SPECIALI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2	
		area ricadente in Ambito 'B'	area non ricadente in Ambito 'B'
	Interventi di nuova edificazione	3	3
	Realizzazione di parcheggi pubblici senza trasformazioni morfologiche	1	1
	Per la quota del massimo battente di ristagno si rinvia allo *"Studio idraulico per l'individuazione dei possibili fenomeni alluvionali della piana urbanizzata di Scandicci"* elaborato dal Consorzio di Bonifica delle Colline del Chianti (febbraio 2006), che analizza il rischio di allagamento per insufficienza del sistema fognario e del reticolo minore. Tale studio indica una quota di sicurezza cautelativa senza escludere che analisi di maggiore dettaglio possano individuare localmente aree a quota inferiore comunque in sicurezza idraulica.		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato *"Rapporto generale di valutazione integrata"*. L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), b), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), l).

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni: - corridoio infrastrutturale riservato ad eventuali estensioni della linea tramviaria: si applicano le disposizioni di cui all'art. 176; - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175. Le previsioni contenute nel vigente *"Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale"* sono attuabili nella presente area di trasformazione solo in via alternativa agli interventi disciplinati dalla presente scheda, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 176 nella parte dell'area di trasformazione interessata dal corridoio infrastrutturale riservato ad eventuali estensioni della linea tramviaria.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - parcheggio pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - corridoio infrastrutturale riservato ad eventuali estensioni della linea tramviaria: si applicano le disposizioni di cui all'art. 176; - aree di sedime del nuovo complesso a prevalente od esclusiva destinazione produttiva (Unità di Intervento n° 1): tessuti produttivi consolidati (art. 128); - area di sedime del/i nuovo/i edificio/i residenziale/i e relative aree di pertinenza (unità di intervento n° 2): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo complesso edilizio a prevalente od esclusiva destinazione produttiva: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o del numero di unità immobiliari. Restano ferme le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda; - edificio/i residenziale/i (con eventuali unità per attività terziarie/direzionali): Classe 9. Su di esso/i sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile (Sua) netta per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 06c

Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 06c