AREA DI TRASFORMAZIONE TR 06d VIA DEL PANTANO STABILIMENTO PRODUTTIVO	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6 attività produttive: mq 2.500 Sul

DESCRIZIONE	Porzione di terreno inedificata sita in Via del Pantano, in adiacenza al confine amministrativo con il Comune di Firenze e in prossimità del tracciato autostradale. Nel contesto di riferimento, caratterizzato in prevalenza dalla presenza di attività produttive e di deposito, si riscontrano situazioni di degrado localizzato tipiche dei margini periurbani o extraurbani.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive; - definizione degli assetti insediativi lungo la Via del Pantano con introduzione di elementi di qualificazione dello spazio pubblico.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 7.000 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 2.500 (compresi uffici e spazi direzionali di corredo alle attività insediate) - altezza massima (Hmax): ml 10,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali Oltre alla destinazione d'uso principale e prevalente per attività industriali e artigianali, è ammessa la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per: - attività terziarie/direzionali - laboratori di ricerca con i rispettivi uffici - deposito e stoccaggio merci - attività commerciali al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato - attività commerciali all'ingrosso - pubblici esercizi - attività private di servizio alla persona E' altresì ammessa la realizzazione di spazi per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome. La superficie utile lorda (Sul) complessiva destinabile ad attività terziarie/direzionali non può superare il 30% della Sul totale prevista dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario). La superficie utile lorda (Sul) complessiva destinabile ad attività commerciali e/o ad attività ad esse assimilate (pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona) non può superare il 20% della Sul totale prevista dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario).
DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario) è consentita, ad integrazione degli assetti insediativi nell'area interessata, la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) a destinazione produttiva, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda. L'intervento contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico lungo una delle previste direttrici di ingresso all'Autostrada A1. A tal fine il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. L'intervento può determinare la realizzazione di un numero massimo di n° 8 unità immobiliari.
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. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario), ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di seguito specificate; - 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, delle sistemazioni a verde, etc.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso. Per gli esercizi commerciali (e/o per le attività ad essi assimilate) eventualmente previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14.
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 e alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - riqualificazione del tratto dismesso di Via del Pantano (tra Via Bassa e Via Minervini); - destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via del Pantano, per un minimo di mq 700 complessivi. 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. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.
INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - siti archeologici (art. 58) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - 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
	Interventi di nuova edificazione	3
	Realizzazione di parcheggi senza trasformazioni morfologiche e di spazi di verde pubblico	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.	

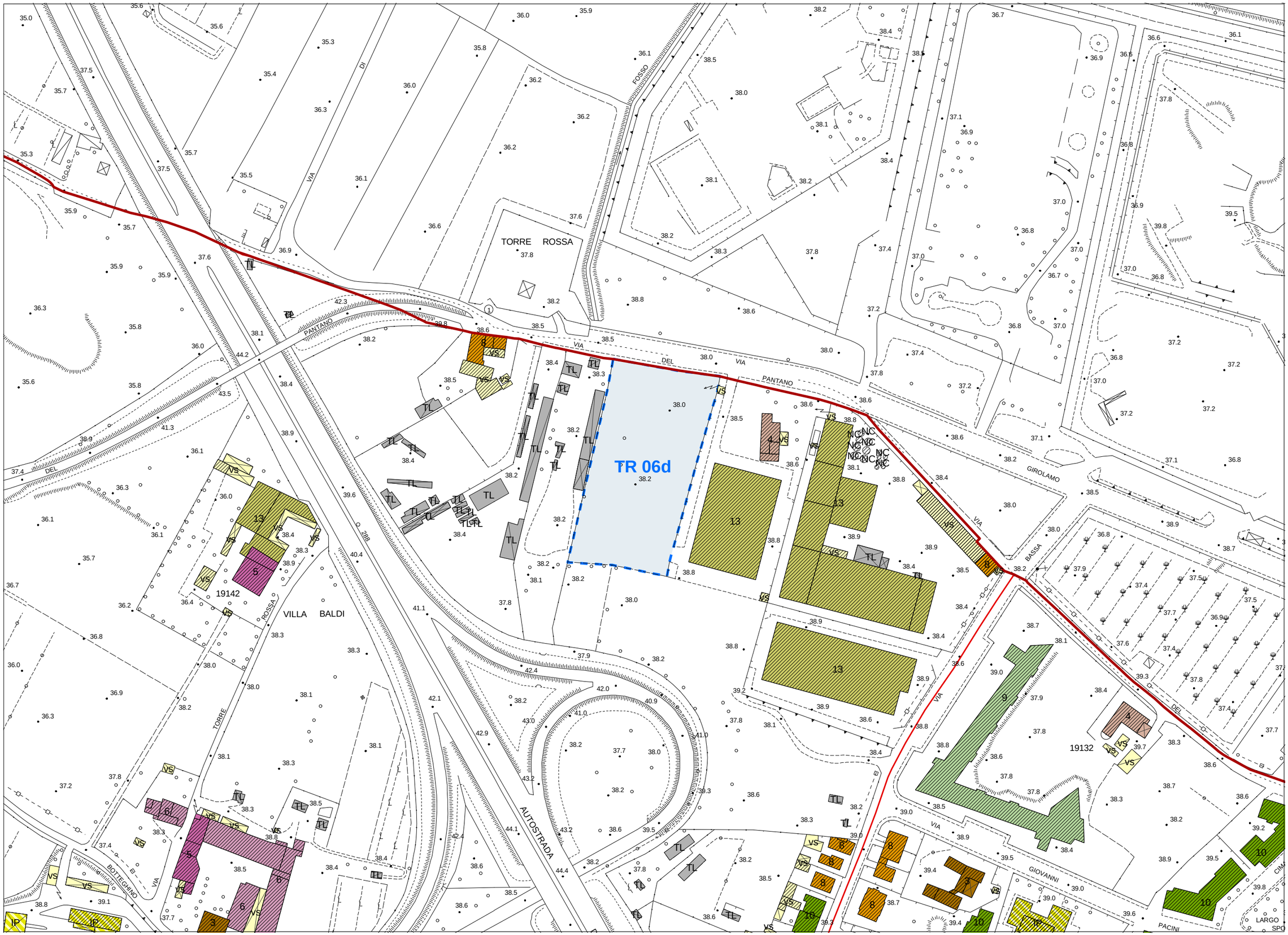
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato *"Rapporto generale di valutazione integrata"*. L'elaborazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), 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).

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario (art. 21)

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, 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 (o del Progetto Unitario), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 135, relative alle 'aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica'. 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.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - parcheggio pubblico (e/o altri spazi ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 128); - nuovo edificio (o complesso edilizio): 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 fermi i limiti dettati dalla presente scheda per le singole destinazioni d'uso ammesse; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.



Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 06d