AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09a **Località "I PRATONI"** **COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE DI AREA PRODUTTIVA SPECIALE DI RISANAMENTO AMBIENTALE**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti'** UTOE n° 9 attività produttive: mq 10.000 Sul

DESCRIZIONE	Comparti di completamento dell'area produttiva speciale situata a nord della Via Pisana in località 'I Pratoni', confinante a nord con gli insediamenti produttivi adiacenti al tracciato della S.G.C. FI-PI-LI e ad ovest con il comparto produttivo presente nell'area di Via Barontini / Via del Confine. La previsione urbanistica, già contenuta nel P.R.G.C. 1991 e successivamente attualizzata con apposita variante urbanistica, ha dato luogo alla realizzazione di un ampio insediamento destinato ad attività industriali ed artigianali, nonché a strutture e spazi per deposito, stoccaggio e distribuzione di merci e materiali. Preventivamente sono stati realizzati specifici interventi di risanamento idrogeologico ed ambientale, definiti sulla base di approfonditi studi estesi alle aree circostanti.

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - completamento ed integrazione dell'area produttiva speciale mediante interventi di buon livello qualitativo sotto il profilo architettonico e funzionale; - completamento ed integrazione delle opere di urbanizzazione a supporto dell'insediamento e degli stabilimenti produttivi adiacenti.

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 16.700 + 126.200 circa.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

Unità di Intervento n° 1	Edificabilità residua derivante dalla previgente strumentazione urbanistica: volume (V) max: mc 34.485 superficie coperta (Sc) max : mq 5.452
Unità di Intervento n° 2	Edificabilità già assentita in attuazione della previgente strumentazione urbanistica: volume (V): mc 343.059 superficie coperta (Sc): mq 47.901
	Edificabilità aggiuntiva attribuita dal Regolamento Urbanistico: realizzazione di un volume (V) massimo pari a mc 90.000, per una superficie utile lorda (Sul) ed una superficie coperta (Sc) non superiori a mq 10.000

Fermo restando il rispetto del volume (V) totale massimo, come sopra determinato, può essere assentito, in sede di esame dei singoli progetti edilizi, un parziale trasferimento di edificabilità tra le due Unità di Intervento, a condizione che sia garantito per ciascuna un equilibrato assetto insediativo. L'atto di assenso dell'autorità comunale competente è subordinato al preventivo parere della Commissione Urbanistica, ove costituita.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

L'altezza massima (Hmax) è fissata in ml 9,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali.
Per gli edifici (o parti di essi) a prevalente o esclusivo uso terziario/direzionale è consentita un'altezza massima (Hmax) pari a ml 13,00.

Fermo restando quanto disposto dall'art. 96 relativamente all'Unità di Intervento n° 1, 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 autonome
- attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso (limitatamente a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita operanti nel settore non alimentare, fino ad un massimo di 1000 mq di superficie di vendita (Sv) per esercizio)
- pubblici esercizi
- attività private di servizio alla persona

E' altresì ammessa la realizzazione di spazi per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.

Il volume (V) complessivo destinabile ad attività terziarie/direzionali a carattere autonomo non può superare il 10% del volume (V) totale realizzabile in ciascuna Unità di Intervento.

Il volume (V) complessivo destinabile ad attività commerciali e/o ad attività ad esse assimilate (pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona) non può superare il 10% del volume (V) totale realizzabile in ciascuna Unità di Intervento.

DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, interventi convenzionati subordinati alla previa approvazione di singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna Unità di Intervento) sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei dimensionamenti sopra specificati e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda. La progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi previsti all'interno della presente area di trasformazione garantisce piena coerenza con gli interventi realizzati in attuazione del Piano Particolareggiato approvato con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999. In particolare la conformazione planivolumetrica dell'edificio (o complesso edilizio) da realizzarsi nell'Unità di Intervento n° 1 tiene conto delle indicazioni contenute nel *'Progetto di sistemazione complessiva'* approvato con Delib. C.C. n° 117 del 24.08.1999 (e sue eventuali modifiche e/o integrazioni).

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'Unità di Intervento n° 1 è interessata dalla previsione di un impianto di compostaggio (ivi localizzato dal vigente *"Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati"*) ed è pertanto assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 96. Le previsioni di cui alla presente scheda sono comunque applicabili per tutto quanto non in contrasto con il citato art. 96. La consistenza dell'impianto di compostaggio è in ogni caso da intendersi ricompresa nel volume (V) massimo realizzabile nell'Unità di Intervento di cui trattasi. La definizione dell'assetto delle singole Unità di Intervento - ed in particolare delle parti site in prossimità delle linee di elettrodotto - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 102 punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'area di trasformazione è interessata da linee di metanodotto. Eventuali modifiche di tracciato di tali linee previste dai progetti riferiti alle singole Unità di Intervento sono subordinate al nulla-osta degli enti competenti, cui è demandata l'esecuzione delle relative opere con oneri a carico del soggetto attuatore di ciascuna Unità. Le convenzioni, atte a regolamentare le realizzazioni delle singole Unità di Intervento e delle opere di interesse pubblico interne ed esterne all'area di trasformazione, disciplinano il regime giuridico dei suoli, le modalità attuative degli interventi, le forme di utilizzazione e gestione delle opere realizzate, e gli altri rapporti intercorrenti tra i soggetti contraenti.

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute: - nella misura e/o con i criteri definiti dal Piano Particolareggiato approvato con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999, fino alla concorrenza del volume (V) attribuito dal Piano Particolareggiato medesimo; - nella misura stabilita dall'art. 13 per la parte di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva attribuita dal Regolamento Urbanistico. - Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali eventualmente previsti (e/o per le attività ad essi assimilate) sono dovute nella misura stabilita 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 e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: <u>Unità di Intervento n° 1</u>: - realizzazione del parcheggio pubblico interno al perimetro dell'Unità di Intervento, comprensivo di illuminazione pubblica e verde di corredo; - deviazione del fosso Rigone e realizzazione dei relativi attraversamenti. <u>Unità di Intervento n° 2</u>: - realizzazione del parcheggio pubblico interno al perimetro dell'Unità di Intervento, comprensivo di illuminazione pubblica e verde di corredo; - completamento della viabilità di collegamento tra Via degli Stagnacci interno e la rotatoria di Via dei Pratoni, con il relativo proseguimento del collettore fognario scatolare (ove l'Unità di Intervento n° 2 sia attuata antecedentemente alla n° 1 devono essere predisposti gli attraversamenti del fosso Rigone funzionali alla sua successiva deviazione); - prosecuzione del percorso ciclo-pedonale posto alla testa e al piede della duna lungo Via Pisana, fino a Via della Pieve; - eventuale prolungamento del collegamento fognario al piede della duna lungo Via Pisana, fino a Via della Pieve (previo studio complessivo della funzionalità della rete fognaria del bacino di pertinenza). 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) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63) - boschi densi (art. 70) - aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 74)

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

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono comprese consistenze edilizie così classificate: - <u>Unità di Intervento n° 1</u>: nessun edificio o manufatto - <u>Unità di Intervento n° 2</u>: edifici di Classe 9 e Classe 12, realizzati in attuazione del Piano Particolareggiato con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999. Tali consistenze sono evidenziate nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'

	Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2		
	area ricadente nelle "aree allagate"	area ricadente in Ambito 'A1' del fosso Rigone, in P.I.3 (P.A.I.) e nelle "aree allagate"	area ricadente in P.I.3 (P.A.I.) e nelle "aree allagate"
Interventi di nuova edificazione	3	non consentiti	3
Sistemazione di attrezzature pubbliche e realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato	1	1	1
Opere di urbanizzazione primaria	2	2	2

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.

Per ulteriori dettagli si rinvia agli elaborati (Relazione idraulica, Relazione geologica, studi e planimetrie degli interventi di risanamento idrogeologico e ambientale) allegati al Piano Particolareggiato approvato con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999. Si rinvia altresì alle relazioni geologico-tecniche allegate ai singoli titoli abilitativi rilasciati in attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato.

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/i Progetto/i Unitario/i) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario e a garantire/migliorare la funzionalità dello stesso, come meglio dettagliato nella sezione *"opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico"* di cui alla presente scheda), 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), m).

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

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale

NOTE	La presente area di trasformazione costituisce completamento e integrazione degli interventi derivanti dalla previsione originariamente contenuta nel previgente strumento urbanistico, parzialmente modificata con la Variante al P.R.G.C. approvata con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999, contestualmente al Piano Particolareggiato (*"Piano attuativo industriale e artigianale speciale di risanamento ambientale"*). L'assetto planivolumetrico di dettaglio del citato Piano Particolareggiato è stato definito dal *"Progetto di sistemazione complessiva"* approvato con Delib. C.C. n° 117 del 28.04.1999.

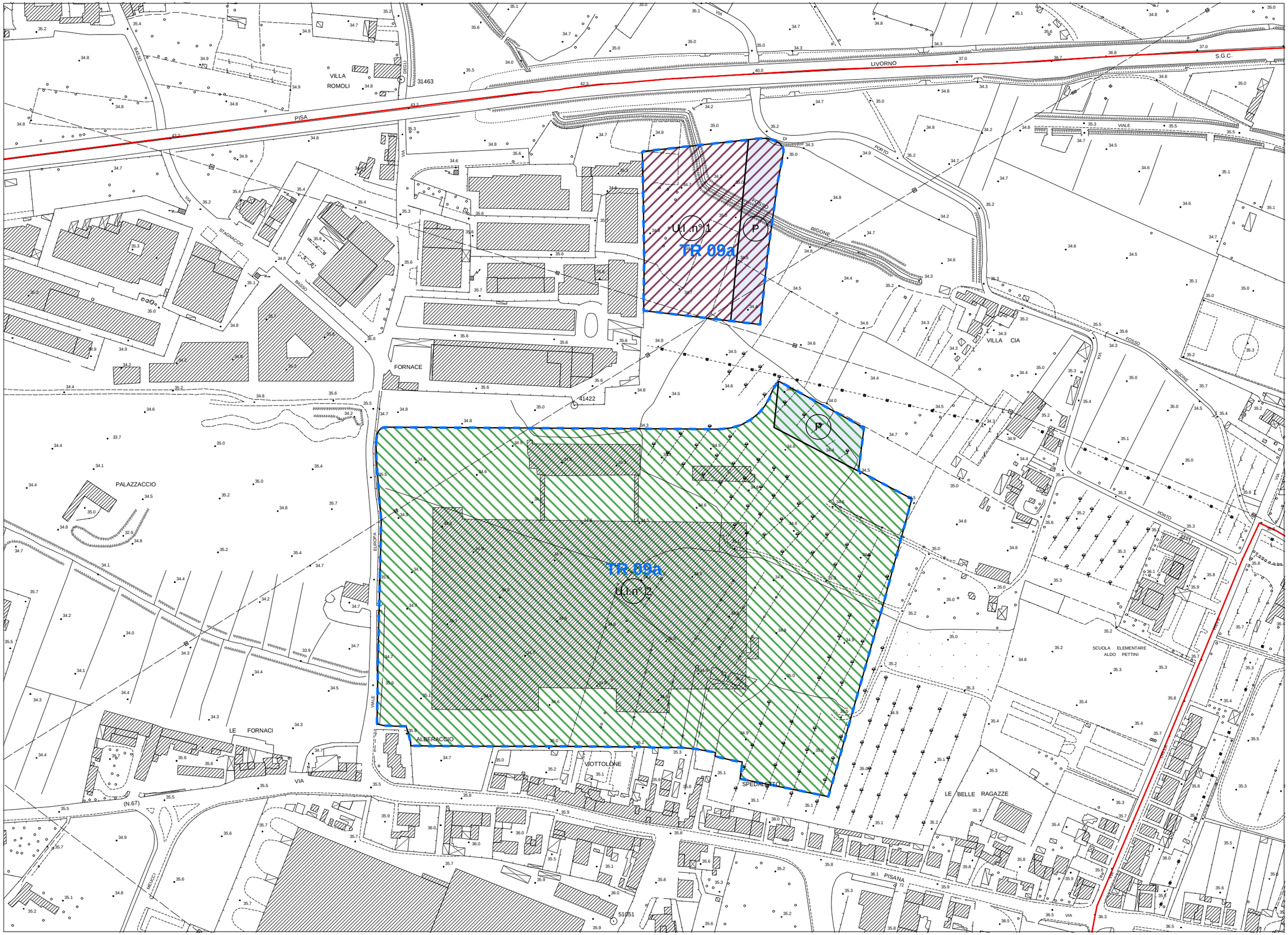
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE (nell'ipotesi di variante al vigente Piano Particolareggiato)	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, o dei singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna Unità di Intervento, e comunque nelle more dell'approvazione degli stessi, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - Unità di Intervento n° 1: sono fatte salve e possono trovare attuazione le disposizioni del Piano Particolareggiato approvato con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999, nel rispetto delle modalità di attuazione definite dal 'Progetto di sistemazione complessiva' approvato con Delib. C.C. n° 117 del 24.08.1999 e dei limiti dimensionali specificati nella presente scheda. E' comunque prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 96 relativamente all'impianto di compostaggio previsto nella presente Unità di Intervento, salvo diverse disposizioni dettate dal *"Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati"*. - Unità di Intervento n° 2 / area di sedime ad uso privato: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129). Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume (V) eccedenti il volume (V) massimo realizzabile sulla base delle previsioni del Piano Particolareggiato approvato con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999, nel rispetto delle modalità di attuazione definite dal 'Progetto di sistemazione complessiva' approvato con Delib. C.C. n° 117 del 24.08.1999; - Unità di Intervento n° 2 / edifici esistenti a prevalente od esclusiva destinazione terziaria / direzionale: 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 lorda (Sul), e senza possibilità di addizioni funzionali; Unità di Intervento n° 2 / edifici esistenti a prevalente od esclusiva destinazione produttiva: Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), di superficie utile lorda (Sul), e fermo restando il numero di unità immobiliari e le destinazioni d'uso assentite alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (e sue eventuali varianti)	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo, o dai singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna Unità di Intervento, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - parcheggi pubblici ed eventuali spazi verdi di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime del complesso edilizio (Unità di intervento n° 1): tessuti produttivi consolidati (art. 128). E' comunque prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 96 relativamente all'impianto di compostaggio previsto nella presente Unità di Intervento, salvo diverse disposizioni dettate dal *"Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati"*; - area di sedime del complesso edilizio (Unità di intervento n° 2): insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129); - edifici a prevalente od esclusiva destinazione produttiva: Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile lorda (Sul), e fermo restando il numero di unità immobiliari previste dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario) e le destinazioni d'uso consentite dalla presente scheda; - edifici a prevalente od esclusiva destinazione terziaria/direzionale: 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 lorda (Sul), e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:3.000

TR 09a



Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 09a