AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09b **VIA MEUCCI** **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti'** UTOE n° 9 attività produttive: mq 20.000 Sul**

*** dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale*

DESCRIZIONE	Ampia area inedificata interposta tra lo stabilimento Electrolux-Zanussi e il torrente Vingone, con ottima accessibilità da Via Meucci. La previsione urbanistica, già contenuta nel previgente P.R.G.C., prefigura la realizzazione di un insediamento produttivo di significative dimensioni a completamento degli assetti insediativi nel settore sud-ovest del comparto industriale scandiccese.

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di un insediamento produttivo unitario di elevato standard qualitativo sotto il profilo architettonico e funzionale; - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive; - definizione degli assetti insediativi e infrastrutturali nell'area interessata.

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 39.300 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'area di trasformazione di cui trattasi, definito sulla base delle previsioni del previgente strumento urbanistico, è determinato come segue: - volume (V) massimo realizzabile: mc 110.000 - superficie coperta (Sc) massima realizzabile: mq 15.700 - altezza massima (Hmax): ml 9,00 E' permessa un'altezza maggiore per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva. Per gli edifici o parti di essi destinati ad attività terziarie/direzionali è consentita un'altezza massima (Hmax) pari a ml 13,00. Non è consentito il recupero del volume (V) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione. Oltre alla destinazione d'uso principale e prevalente per attività industriali e artigianali (con i rispettivi uffici), è ammessa la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per: - 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. La superficie utile lorda (Sul) complessiva destinabile ad attività terziarie/direzionali a carattere autonomo non può superare il 30% della superficie utile lorda (Sul) totale prevista dal Piano Attuativo. 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 superficie utile lorda (Sul) totale prevista dal Piano Attuativo.

DISPOSIZIONI GENERALI	Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo. L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico lungo la Via Meucci e nelle aree adiacenti, nonché alla creazione di un idoneo filtro visivo verso la fascia ripariale del torrente Vingone. 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 paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. L'intervento può comportare la realizzazione di un numero massimo di n° 48 unità immobiliari ad uso produttivo. 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. Non possono essere comunque realizzati interventi che rechino pregiudizio o che riducano la fattibilità e/o la continuità del tracciato ipotizzato dal Piano Strutturale per l'eventuale collegamento ferroviario per trasporto merci a servizio della zona industriale.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Nelle more della prevista dismissione delle linee di elettrodotto, la definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità delle linee medesime - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque di 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. 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, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate; - individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori 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 aree verdi, etc..

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione. Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione destinate ad opere di interesse pubblico; La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari e definiti tutti gli altri aspetti patrimoniali intercorrenti tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

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. Gli spazi a parcheggio possono essere collocati, oltre che nelle aree esterne ad uso privato e/o nel sottosuolo, anche sulla copertura degli edifici.

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 e, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - realizzazione di collegamento idraulico per il convogliamento delle acque meteoriche tra il sottopasso del torrente Vingone e il fossetto su Via Meucci fino a Via Pisana e all'area dei Pratoni; - realizzazione di viabilità pubblica perimetrale all'area di trasformazione, corredata da impianti arborei ed arbustivi con funzione di filtro visivo; - realizzazione di verde pubblico e parcheggi all'interno dell'area di trasformazione, per una superficie minima complessiva pari a mq 7.900 scoperti; - la previsione di opere di autocontenimento per la laminazione delle portate proprie del bacino; - ristrutturazione ed ampliamento del Nido "Lo Scoiattolo" in loc. Capannuccia. 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. Relativamente alla viabilità di nuova realizzazione lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è consentito solo per i tratti soggetti a cessione gratuita all'Amm./ne Comunale in quanto sedi stradali di interesse pubblico. 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: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - ambiti perifluviali (art. 66)

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 compresi solo alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL) come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità idraulica: 2	Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità idraulica: 2
		aree ricadenti in Ambito 'B'	aree ricadenti in Ambito 'B' e nelle "aree allagate"
	Interventi di nuova edificazione	3	3
	Realizzazione di spazi di verde pubblico senza edifici di servizio	1	1
	Realizzazione di parcheggi 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), c), d), 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 verifica dell'adeguatezza del sistema fognario e alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento e a garantire/migliorare la funzionalità del sistema fognario), 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), m).

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale

NOTE	Previsione contenuta nel previgente strumento urbanistico, parzialmente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.

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 applica la seguente disciplina: - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122. Non possono essere comunque realizzati interventi che rechino pregiudizio o che riducano la fattibilità e/o la continuità del tracciato ipotizzato dal Piano Strutturale per l'eventuale collegamento ferroviario per trasporto merci a servizio della zona industriale.

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 pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - verde e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime dei nuovi edifici a prevalente od esclusiva destinazione produttiva: tessuti produttivi consolidati (art. 128); - nuovi 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 superficie utile lorda (Sul), di volume (V), 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. Non possono essere comunque realizzati interventi che rechino pregiudizio o che riducano la fattibilità e/o la continuità del tracciato ipotizzato dal Piano Strutturale per l'eventuale collegamento ferroviario per trasporto merci a servizio della zona industriale.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 09b