AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09c **VIA PISANA INTERNO (Loc. Cimitero della Pieve)** **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E FUNZIONI COMPLEMENTARI**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti'** UTOE n° 9 attività produttive: mq 8.000 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	Vasta area inedificata collocata nell'area retrostante il Cimitero della Pieve, in posizione interstiziale tra gli insediamenti produttivi attestati su Via Pisana, Via delle Fonti e Via di Castelpulci, di notevole importanza ai fini della razionalizzazione degli assetti insediativi e viabilistici nel quadrante di riferimento.

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; - qualificazione dello spazio pubblico, con particolare riferimento agli spazi adiacenti al Cimitero della Pieve; - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive (ed eventuali funzioni complementari) qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e funzionale.

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 38.300 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 8.000, suddivisa come specificato nella sottostante tabella. Unità di Intervento n° 1 — Sul max: mq 2.000 Unità di Intervento n° 2 — Sul: da mq 4.500 a mq 5.000 Unità di Intervento n° 3 — Sul: da mq 1.000 a mq 1.500 - rapporto di copertura (Rc): max 40%, calcolato in base alla superficie fondiaria (Sf) di ciascuna Unità di Intervento - altezza massima (Hmax): ml 10,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali. L'edificabilità complessiva di cui sopra deriva dalle previsioni del previgente P.R.G.C., parzialmente ridimensionate in ragione delle caratteristiche dei luoghi ed degli equilibri insediativi del contesto di riferimento. Oltre alla destinazione d'uso principale 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 - pubblici esercizi E' altresì ammessa la realizzazione di spazi per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.

DISPOSIZIONI GENERALI	Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, 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. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono in ogni caso garantire il rispetto delle previsioni contenute nel Piano Strutturale (in particolare delle indicazioni cartografiche di cui alla tavola Pr 8). L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico nelle aree interessate, con particolare riferimento agli spazi adiacenti al Cimitero della Pieve. A tal fine il Piano Attuativo: - definisce un insieme di interventi edilizi caratterizzati 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° 15 unità immobiliari ad uso produttivo. Le unità immobiliari ad uso produttivo non possono avere una superficie utile (Su) inferiore a mq 400 ciascuna. Le eventuali unità immobiliari per attività terziarie/direzionali non possono avere una superficie utile (Su) inferiore a mq 120 ciascuna. Le sistemazioni previste nella parte dell'area di trasformazione interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 97.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Nelle more della prevista dismissione della linea di elettrodotto, la definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea medesima - 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. L'area di riqualificazione di cui trattasi è interessata da una linea di metanodotto. Eventuali modifiche di tracciato di tale linea previste dal Piano Attuativo sono subordinate al nulla-osta degli enti competenti, cui è demandata l'esecuzione delle relative opere con oneri ripartiti in misura proporzionale tra i soggetti attuatori secondo i criteri perequativi di seguito specificati. 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, indipendentemente dalla ripartizione della superficie utile lorda (Sul) realizzabile in tre Unità di Intervento.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	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 aree destinate a sedi stradali, verde pubblico e parcheggi pubblici. 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 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.

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: - realizzazione di viabilità pubblica tra Via delle Fonti e Via Pisana interno; - recupero della strada di collegamento da Via di Castelpulci e cessione delle aree pertinenziali all'Amm./ne Comunale; - riqualificazione dell'intera sede stradale di Via delle Fonti, nel tratto tra Via Pisana e Il torrente Vingone, compreso impianto di illuminazione pubblica e prolungamento della fognatura fino al torrente Vingone; - realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nella misura indicata dallo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda. 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	Né l'area di trasformazione di cui trattasi né le aree ad essa adiacenti sono interessate da invarianti strutturali.

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 ricade solo un piccolo manufatto a trasformabilità limitata (TL) come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'

	Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità geologica: 2		
	aree ricadenti nelle "aree allagate"	aree ricadenti in Ambito 'B' e nelle "aree allagate"	aree ricadenti in Ambito 'B', in P.I.3 (P.A.I.) e nelle "aree allagate"
Interventi di nuova edificazione	3	3	3
Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria	2	2	2
Riqualificazione di spazi pubblici	1	2	1
Realizzazione di parcheggi senza trasformazioni morfologiche	1	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), 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, in larga misura ridefinita 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: 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; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122. La parte dell'area di trasformazione interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 97.

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 pubblico e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 128); - edifici per attività produttive (e/o per le altre destinazioni ammesse): 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) o di superficie coperta (Sc). Restano ferme le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121. Le sistemazioni realizzate nella parte dell'area di trasformazione interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 97.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:2.000

TR 09c

Schema planimetrico di riferimento

scala 1:2.000

TR 09c