AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09f **VIA DELLA PIEVE / VIALE EUROPA** **INSEDIAMENTO PRODUTTIVO E FUNZIONI COMPLEMENTARI**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 attività produttive: mq 3.000 Sul

DESCRIZIONE	Ampia porzione di terreno inedificato attestata sul tracciato storico di Via della Pieve, suddivisa in due lotti dalla nuova viabilità di supporto del comparto industriale (Viale Europa) realizzata in parallelo al tracciato della S.G.C. FI-PI-LI. Nel contesto di riferimento, caratterizzato in prevalenza dalla presenza di attività produttive e di deposito, si riscontrano talora 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 e/o per attività complementari ed integrative; - definizione degli assetti insediativi nell'area interessata dall'intervento, con eliminazione del degrado ed introduzione di elementi di qualificazione dello spazio pubblico; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'area interessata.

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 15.500 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 3.000 - altezza massima (Hmax): ml 13,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali, silos per parcamento e/o deposito di auto (senza vendita e permanenza continuativa di persone) Non è consentito il recupero del volume (V) di volumi secondari (VS) e/o manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici - esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici - laboratori di ricerca con i rispettivi uffici - deposito e stoccaggio merci E' altresì ammessa la realizzazione di spazi per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.

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 complesso edilizio con le destinazioni sopra indicate, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento.

DISPOSIZIONI GENERALI	L'intervento contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico lungo il nuovo passante di accesso e distribuzione del quadrante nord-ovest del comparto industriale (zona Pratoni / Via Barontini). A tal fine il Piano Attuativo (o Progetto Unitario): - 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. L'intervento può determinare la realizzazione di un numero massimo di n° 4 unità immobiliari.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La parte dell'area di trasformazione ricadente all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 91. La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea 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. Relativamente alla porzione della presente area di trasformazione interposta tra Viale Europa e la S.G.C. FI-PI-LI (mq 5.600 circa), le previsioni contenute nel vigente *"Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale"* sono attuabili solo in via alternativa agli interventi disciplinati dalla presente scheda. In caso di realizzazione di un impianto di distribuzione in tale porzione di terreno da parte dell'avente titolo resta comunque invariato il dimensionamento degli interventi di cui alla presente scheda, attuabili sulla residua porzione dell'area di trasformazione (mq 9.900 circa). La superficie territoriale (St) di quest'ultima porzione è presa in tal caso a riferimento ai fini della perequazione urbanistica. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario), 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, delle sistemazioni a verde 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 di aree destinate a sedi stradali (ed eventualmente a 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 e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 13 e 14 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 pubbliche e/o di interesse pubblico e alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - prosecuzione della fognatura su Via della Pieve fino all'incrocio con Via di Porto; - acquisizione banchine stradali su Via della Pieve e sistemazione delle stesse da Via dei Pratoni a Via di Porto; - realizzazione di impianto di illuminazione pubblica da Via dei Pratoni a Via di Porto (tratto con predisposizioni edili già realizzate, da verificare e/o integrare); - destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici e sistemazioni a verde, per un minimo di mq 1.200 complessivi. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinato 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: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - pertinenze paesistiche (art. 68) - 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 compresi manufatti a trasformabilità limitata (TL) e volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità geologica: 2	
		area ricadente in "aree allagate"	area ricadente in P.I.3 (P.A.I.) e nelle "aree allagate"
	Interventi di nuova edificazione	3	3
	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria 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.		

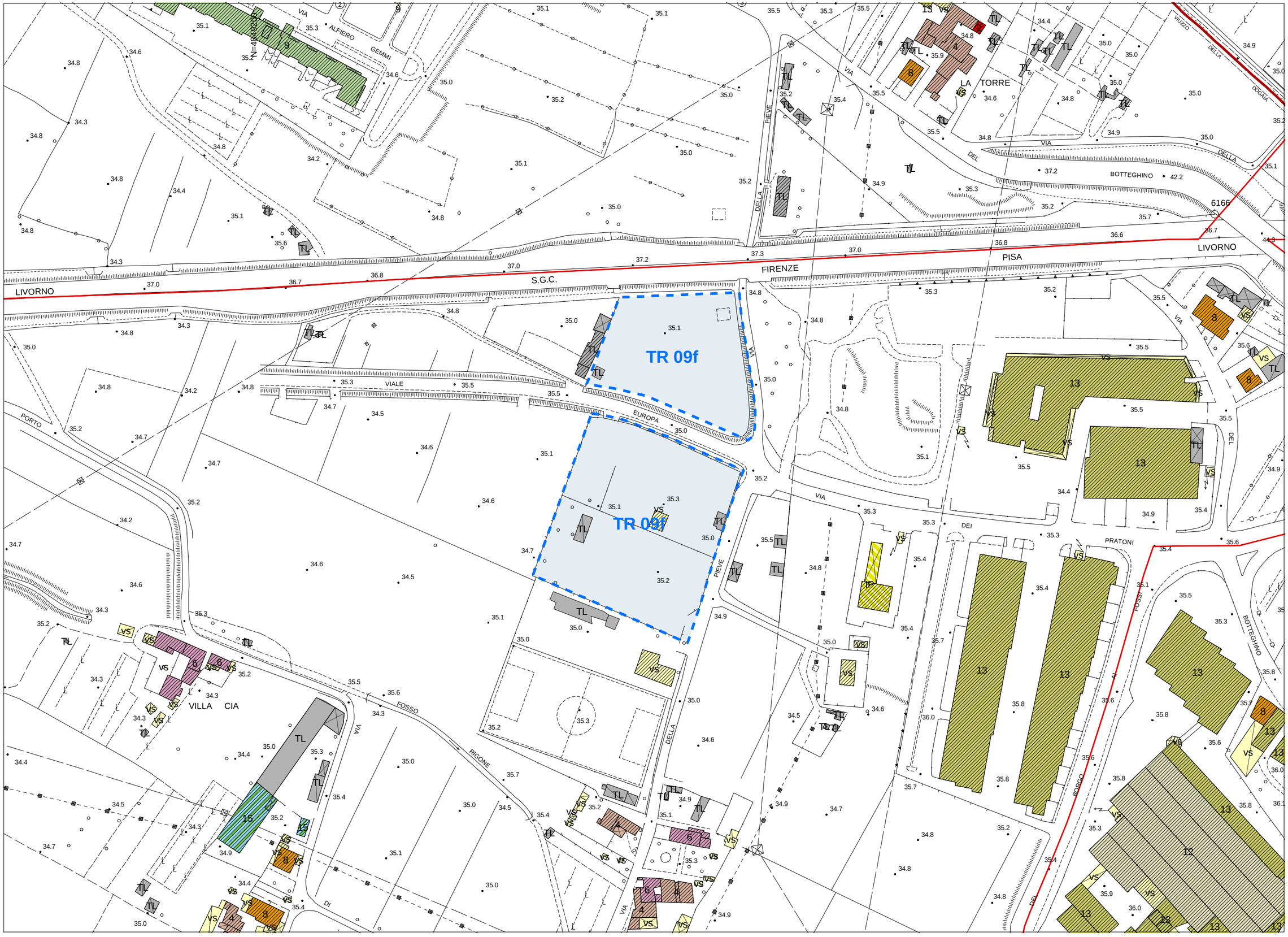
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato *"Rapporto generale di valutazione integrata"*. L'elaborazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle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

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 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; - volumi secondari (VS): interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122. Relativamente alla porzione della presente area di trasformazione interposta tra Viale Europa e la S.G.C. FI-PI-LI (mq 5.600 circa), le previsioni contenute nel vigente *"Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale"* sono attuabili solo in via alternativa agli interventi disciplinati dalla presente scheda (vedi sopra *'Disposizioni particolari'*).

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); - aree di sedime del nuovo complesso edilizio: tessuti produttivi consolidati (art. 128); - nuovo 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 ferme le destinazioni d'uso previste 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 09f