AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09g **VIA DEI PRATONI** **STABILIMENTO PRODUTTIVO**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 attività produttive: mq 3.000 Sul

DESCRIZIONE	Ampia porzione di terreno inedificato interposta tra Via dei Pratoni e il rilevato 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; - definizione degli assetti insediativi e qualificazione dello spazio pubblico lungo il nuovo passante viario di accesso e distribuzione del quadrante nord-ovest del comparto industriale.

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 11.700 circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 3.000; - altezza massima (Hmax): ml 13,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali 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 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 ben inserito nel contesto di riferimento. 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° 8 unità immobiliari.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - 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. L'area di trasformazione di cui trattasi è interessata da una linea di metanodotto. Eventuali modifiche di tracciato di tale linea previste dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario) sono subordinate al nulla-osta degli enti competenti, cui è demandata l'esecuzione delle relative opere con oneri a carico del soggetto attuatore. 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. 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 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.

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 nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - rifacimento di Via dei Pratoni tra Via della Pieve e Via Borgo ai Fossi, comprese le banchine stradali, con individuazione di spazi a parcheggio lungo strada; - sistemazione a parcheggio dell'area pubblica compresa tra il distributore del metano e gli edifici produttivi; - destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici, per un minimo di mq 850 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: - tracciati viari fondativi (art. 60)

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: 3bi Pericolosità geologica: 2
		l'area ricade in pericolosità P.I.3 del PAI e nelle "aree allagate"
	Interventi di nuova edificazione	3
	Realizzazione di parcheggi (pubblici e/o privati) senza trasformazioni morfologiche	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), 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 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, riferite 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 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 edificio (o 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 09g