



<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05b AREA GUCCI</p> <p>RIORGANIZZAZIONE E AMPLIAMENTO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO E DIREZIONALE</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <p>attività produttive: mq 2.000 Sul</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Ampio complesso edilizio sito in Via Don Perosi in località Casellina, in fregio al tracciato autostradale. Il complesso, edificato a partire dalla fine anni '60 e già da tempo in fase di riorganizzazione funzionale e ampliamento, ospita le attività direzionali e di progettazione/sperimentazione delle linee di produzione dell'azienda.</p>	
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riorganizzazione funzionale e ampliamento del complesso edilizio esistente e realizzazione di un nuovo insediamento di elevata qualità sotto il profilo architettonico e prestazionale; - realizzazione di un piano di sviluppo aziendale di particolare rilievo per il sistema produttivo e socio-economico scandiccese, con previsioni di significativa crescita del fatturato aziendale e di presenze di addetti nello stabilimento; <p>rafforzamento della produzione qualificata e dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese.</p>	
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>Sf = mq 48.000 circa</p>	
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume (V) massimo realizzabile pari al volume (V) realizzabile mediante l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria attribuito dal previgente P.R.G.C. (If = 3,5 mc/mq), con possibilità di nuova edificazione e/o incrementi volumetrici per ulteriori mq 2.000 di superficie utile lorda (Sul); - rapporto di copertura (Rc): max 50% - altezza massima (Hmax): ml 15,00. E' consentita una maggiore altezza per attrezzature tecnologiche e impianti speciali <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività industriali o artigianali; - attività terziarie/direzionali. <p>E' altresì ammessa la realizzazione di spazi per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p>	

<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla maggior qualificazione dei tessuti produttivi nell'area di Casellina. A tal fine il nuovo edificio o complesso edilizio è caratterizzato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.</p> <p>Nei limiti del dimensionamento massimo previsto sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia (parziale o totale), addizioni volumetriche e/o funzionali, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione.</p> <p>Fino alla concorrenza dell'indice di fabbricabilità fondiaria attribuito dal previgente P.R.G.C. le previsioni di cui alla presente scheda sono attuabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.</p> <p>Lo sfruttamento della capacità edificatoria aggiuntiva (mq 2.000 di Sul) attribuita dal Regolamento Urbanistico è subordinata alla previa approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, di un Progetto Unitario) ed alla sottoscrizione di una convenzione.</p>
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo per lo sfruttamento della capacità edificatoria aggiuntiva (mq 2.000 di Sul) attribuita dal Regolamento Urbanistico è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo) a garanzia degli interventi di interesse pubblico indicati nella presente scheda.</p> <p>L'insediamento costituisce un complesso edilizio unitario, seppur articolato in più corpi di fabbrica e/o unità funzionali. Eventuali frazionamenti sono consentiti solo a fronte della preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno specifico programma di riorganizzazione delle attività aziendali.</p> <p>In materia di distanze si applicano le disposizioni di cui agli artt. 16 e 17. La distanza minima dai confini del lotto di pertinenza è comunque fissata in ml 6,00, in coerenza con le disposizioni riferite ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi.</p> <p>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.</p>
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Fino alla concorrenza dell'indice di fabbricabilità fondiaria attribuito dal previgente P.R.G.C. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura minima di legge.</p> <p>Le dotazioni aggiuntive di parcheggio per la sosta stanziale dovute in caso di ulteriori ampliamenti sono calcolate secondo quanto stabilito dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>Gli spazi a parcheggio possono essere collocati, oltre che nelle aree esterne e/o nel sottosuolo, anche sulla copertura degli edifici.</p>
<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>Lo sfruttamento della capacità edificatoria aggiuntiva (mq 2.000 di Sul) attribuita dal Regolamento Urbanistico è subordinata alla destinazione di risorse finanziarie per l'estensione del tracciato tramviario, la cui realizzazione è prevedibile in tempi differiti rispetto a quelli dell'area di riqualificazione di cui trattasi.</p> <p>E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi, a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.</p>

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60)										
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi è compreso il complesso edilizio esistente (Classi 12 e 13) ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.										
FATTIBILITA'	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2</td> </tr> <tr> <td></td> <td> <table border="1"> <tr> <td>area ricadente in Ambito 'B'</td> <td>area non ricadente in Ambito 'B'</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td>Interventi di nuova edificazione</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Interventi comportanti demolizione e ricostruzione</td> <td>3</td> </tr> </table> <p>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.</p>		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2		<table border="1"> <tr> <td>area ricadente in Ambito 'B'</td> <td>area non ricadente in Ambito 'B'</td> </tr> </table>	area ricadente in Ambito 'B'	area non ricadente in Ambito 'B'	Interventi di nuova edificazione	3	Interventi comportanti demolizione e ricostruzione	3
	Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2										
	<table border="1"> <tr> <td>area ricadente in Ambito 'B'</td> <td>area non ricadente in Ambito 'B'</td> </tr> </table>	area ricadente in Ambito 'B'	area non ricadente in Ambito 'B'								
area ricadente in Ambito 'B'	area non ricadente in Ambito 'B'										
Interventi di nuova edificazione	3										
Interventi comportanti demolizione e ricostruzione	3										
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	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 > 10000 mc/anno), i), j).										
MODALITA' DI ATTUAZIONE	- Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario (art. 21) in caso di sfruttamento della capacità edificatoria aggiuntiva (mq 2.000 di Sul) attribuita dal Regolamento Urbanistico - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi.										
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	- Consiglio Comunale in caso di Piano Attuativo, ovvero di Progetto Unitario convenzionato (anche in caso di contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico); - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi.										

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>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 riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del complesso edilizio: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129); - edifici esistenti (Classi 12 e 13): si applicano le disposizioni di cui agli artt. 117 e 118. E' consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno dei singoli fabbricati, al fine di migliorarne le qualità estetiche e/o prestazionali; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121. <p>Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume (V) eccedenti il volume (V) massimo realizzabile mediante l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria (If) attribuito dal previgente P.R.G.C. L'altezza massima consentita (Hmax) è pari a ml 15,00.</p>
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del complesso edilizio: insediamenti produttivi di grande dimensione. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 129, fermo restando il rispetto dei limiti sotto specificati; - complesso edilizio derivante dall'intervento di riorganizzazione e ampliamento: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, fermo restando il rispetto dei limiti sotto specificati; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121. <p>Restano ferme le disposizioni contenute nella presente scheda per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite e gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari.</p>
---	---

