

<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 06b</p> <p>AREA EX MAGAZZINO INPDAP</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6</p> <p>mq 0,00 Sul</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> <p>Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario), a fronte della integrale demolizione del fabbricato esistente e della realizzazione delle opere pubbliche di seguito specificate, è consentita la realizzazione di un edificio o complesso edilizio ad esclusiva o prevalente destinazione produttiva, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>L'intervento contribuisce alla caratterizzazione e la qualificazione dello spazio pubblico lungo le direttrici di ingresso alla città dall'Autostrada A1. A tal fine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - la realizzazione degli spazi di parcheggio pubblico, ed in genere delle aree private poste in relazione visiva con lo spazio pubblico, è qualitativamente connotata sotto il profilo dei materiali, degli arredi e delle dotazioni, secondo le indicazioni dettate dai competenti uffici comunali. <p>L'intervento può prevedere la realizzazione di un numero massimo di n° 4 unità a destinazione produttiva.</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Stabilimento prefabbricato di notevoli dimensioni e di scarsa qualità costruttiva ed estetica sito all'incrocio tra Via Pisana e Via delle Nazioni Unite, lungo una delle principali direttrici di accesso alla città dall'Autostrada A1.</p> <p>L'immobile, danneggiato in modo irrecuperabile da un incendio verificatosi nel gennaio dell'anno 2003, era prevalentemente adibito ad uso di deposito di merci e materiali.</p>		
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - demolizione del fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) di elevata qualità ad esclusiva o prevalente destinazione produttiva; - rafforzamento della produzione qualificata e dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese; - riqualificazione urbanistica del sito, con particolare riferimento alle parti poste in relazione con lo spazio pubblico; - realizzazione di spazi per parcheggio pubblico. 		<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>In materia di distanze si applicano le disposizioni di cui agli artt. 16 e 17. La distanza minima del nuovo edificio (o complesso edilizio) 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>Le previsioni contenute nel vigente "Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale" sono attuabili nella presente area di riqualificazione solo in via alternativa agli interventi disciplinati dalla presente scheda.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; <p>individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti).</p>
<p>SUPERFICIE FONDIARIA</p>	<p>St = mq 20.500 circa</p>		
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume (V) ricostruibile pari al volume (V) legittimo esistente; - superficie coperta (Sc) massima: mq 10.000; - altezza massima (Hmax): ml 13,00. <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici; - attività terziarie/direzionali autonome, nella misura massima del 30% della Sul complessiva realizzabile. 		<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Gli spazi a parcheggio possono essere collocati, oltre che nelle aree esterne ad uso privato e/o nel sottosuolo, anche sulla copertura del nuovo edificio o complesso edilizio.</p>
			<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> <p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di spazi per parcheggi pubblici per una superficie minima di mq 1.600, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali.</p> <p>In sede di elaborazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario) è altresì verificata la possibilità di procedere ad un adeguamento della sezione stradale di Via di S. Paolo, al fine di consentire un più agevole accesso agli stabilimenti produttivi ivi esistenti.</p>

INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)
-------------------------------	--

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	L'area di riqualificazione di cui trattasi comprende l'edificio oggetto di demolizione (Classe 13) ed alcuni volumi secondari (VS), anch'essi oggetto di demolizione. Tali consistenze sono evidenziate nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2	Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità geologica: 2
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3	3
	Realizzazione e/o sistemazione di aree destinate a 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 (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), c), 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).
--	--

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 riqualificazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime ad uso privato: tessuti produttivi consolidati (art. 128) Sono fatti salvi gli interventi previsti da titoli abilitativi già assentiti o <i>in itinere</i> alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico. - Le previsioni contenute nel vigente "Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale" sono attuabili nella presente area di riqualificazione 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 dal Progetto Unitario) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - allargamento di Via di S. Paolo (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 128); - nuovo edificio (o complesso edilizio) a prevalente od esclusiva destinazione produttiva: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) 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.
---	---

