



<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 06c</p> <p>AREA EX MANGIMIFICIO BENINI</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6</p> <hr/> <p>mq 0,00 Sul</p>
---	--

DESCRIZIONE	Lotto edificato a destinazione produttiva in località Piscetto, Via E. Conti. L'edificio, realizzato alla fine degli anni '60, è composto da un ampio capannone addossato ad un alto corpo di fabbrica costituente volume tecnico (sala macchine / torre silos), da tempo ormai inutilizzato.
--------------------	---

FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - demolizione parziale o totale del fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) di elevata qualità sotto il profilo architettonico e prestazionale; - integrazione del mix funzionale mediante inserimento di attività terziarie e/o direzionali; - rafforzamento della produzione qualificata e dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese.
------------------	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 4.600 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento, attuabile mediante sostituzione edilizia (parziale o totale) ovvero mediante riutilizzo (parziale o totale) dell'involucro edilizio esistente, è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume (V) massimo ammissibile pari al volume (V) legittimo esistente. In aggiunta a tale volume (V) il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) può altresì prevedere - anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale - la trasformazione delle porzioni fuori terra della sala macchine e della torre silos da volume tecnico a volume (V) effettivo, con realizzazione di nuova superficie utile lorda (Sul) all'interno di tale involucro; - superficie utile lorda (Sul) massima ammissibile per l'intera area di riqualificazione: mq 4.000 - rapporto di copertura (Rc) massimo per l'intera area di riqualificazione: 40% - altezza massima (Hmax): ml 13,00. E' consentita una maggiore altezza ove l'intervento interessi la sala macchine e la torre silos esistenti ai fini di un loro riutilizzo per attività terziarie/direzionali (attuabile anche mediante demolizione parziale o totale di tali consistenze e loro ricostruzione nelle rispettive aree di sedime). L'altezza massima di tale porzione di edificio non può comunque rispettivamente superare l'altezza della sala macchine e quella della torre silos esistenti. <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività industriali o artigianali (con i rispettivi uffici), nella misura minima del 40% della Sul complessiva realizzabile; - attività terziarie/direzionali, nella misura massima del 60% della Sul complessiva realizzabile.
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo) sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e/o di riutilizzo dell'involucro edilizio esistente, attuabili anche mediante demolizione e ricostruzione parziale o totale delle consistenze legittime esistenti (compresa la porzione relativa alla sala macchine e alla torre silos), nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualificazione dei tessuti produttivi nell'area di Piscetto. 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>
------------------------------	--

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>L'intervento può prevedere la realizzazione di un numero massimo di n° 4 unità immobiliari a destinazione produttiva.</p> <p>Le unità immobiliari per attività terziarie/direzionali non possono avere una superficie utile (Su) inferiore a mq 120 ciascuna.</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>Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo).</p>
---------------------------------	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<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 e/o nel sottosuolo, anche sulla copertura dell'edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento di riqualificazione.</p> <p>Le dotazioni di parcheggio prescritte per l'intervento di riqualificazione non possono essere collocate su eventuali spazi già gravati - per effetto delle previsioni contenute nei titoli abilitativi originari - da standard privati riferiti ad altre consistenze edilizie esistenti, ovvero da standard pubblici. L'elaborazione del Progetto Unitario presuppone pertanto la verifica del lotto urbanistico originario di riferimento.</p>
---	--

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	E' 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 scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.
---	---

INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 l'edificio dell'ex mangimificio (Classe 13) ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.	
FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 3a
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3
	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	2
	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 (in considerazione della presenza di insediamenti residenziali e di ricettore sensibile nelle immediate vicinanze), 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), k), l).	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario (art. 21)	
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Piano Attuativo, ovvero di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato ad atto di assenso della Commissione Urbanistica, ove costituita. 	

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: tessuti produttivi consolidati (art. 128); - edificio esistente (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 118. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V). E' comunque consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno del fabbricato, al fine di migliorarne le qualità estetiche e/o prestazionali; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	--

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 dell'edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 128); - edificio (o complesso edilizio) derivante dall'intervento di riqualificazione: 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), 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.
---	--

