



<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 07a NUOVO SVINCOLO AUTOSTRADALE</p> <p>RICONFIGURAZIONE DI STABILIMENTI PRODUTTIVI</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 7</p> <hr/> <p>mq 0,00 Sul</p>		<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> <p>Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere altresì ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.</p> <p>Per le attività di stoccaggio, deposito e/o commercio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.</p>	
<p>DESCRIZIONE</p>		<p>Area comprendente gli insediamenti produttivi frontistanti l'Area commerciale di interesse regionale e pressoché coincidente con la zona omogenea "D6 - produttiva speciale di riqualificazione urbana" del previgente P.R.G.C.. Alla luce del ridisegno e del potenziamento della viabilità di collegamento e di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria comunale, tali insediamenti produttivi necessitano di specifici interventi di riconfigurazione e riqualificazione.</p>			
<p>FINALITA'</p>		<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - miglioramento dei livelli estetico architettonici e prestazionali dell'edificato esistente a destinazione produttiva e delle relative aree pertinenziali, con particolare riferimento alle parti poste in diretta relazione visiva con il sistema degli spazi pubblici limitrofi; - qualificazione delle nuove direttrici di ingresso alla città dall'Autostrada A1 e dalla S.G.C. FI-PI-LI. 			
<p>SUPERFICIE FONDIARIA</p>		<p>Sf = mq 19.400 circa</p>			
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>		<p>E' consentito <i>una tantum</i> lo sfruttamento delle quote di edificabilità non ancora utilizzate prima dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, fino alla concorrenza degli indici previsti dal previgente P.R.G.C., applicati con riferimento alla superficie fondiaria (Sf) dei singoli lotti di proprietà, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 3,5 mc/mq - Rapporto di copertura (Rc): max 50% <p>L'altezza massima (Hmax) è fissata in ml 13,00. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari alle attività insediate.</p> <p>L'edificabilità aggiuntiva è sfruttabile mediante addizione volumetrica, ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riferito all'intero lotto di proprietà.</p> <p>Ogni intervento comportante lo sfruttamento delle quote di edificabilità sopra indicate presuppone comunque la verifica del lotto urbanistico originario di riferimento.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici; - laboratori di ricerca con i rispettivi uffici; - deposito e/o stoccaggio di merci e materiali, con i rispettivi uffici; - attività terziarie/direzionali autonome; - commercio all'ingrosso e al dettaglio, pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona, nel rispetto delle limitazioni e/o disposizioni di dettaglio dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni". Nelle more dell'entrata in vigore di tale disciplina si applicano le disposizioni di cui alla "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003. 			
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>		<p>Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, mediante intervento/i convenzionato/i subordinato/i alla previa approvazione di uno o più Progetti Unitari), è consentito <i>una tantum</i> lo sfruttamento delle quote di edificabilità previste dalla presente scheda.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualificazione del sito, in particolare nelle parti prospicienti le nuove direttrici di ingresso alla città dall'Autostrada A1 e dalla S.G.C. FI-PI-LI.</p> <p>Il Piano Attuativo - o il Progetto Unitario (anche ove lo stesso sia riferito a singoli lotti di proprietà) - persegue il coordinamento e la qualità dei singoli interventi urbanistico-edilizi e di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali. In particolare gli edifici ampliati o riconfigurati devono caratterizzarsi dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.</p> <p>La sistemazione delle porzioni di aree a destinazione pubblica adiacenti al lotto e 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>			
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>		<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo o dal Progetto Unitario (complessivo o riferito a singoli lotti di proprietà) ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scempe degli oneri di urbanizzazione dovuti), ed in particolare prevede la sistemazione e la cessione gratuita all'Amm/ne Comunale delle eventuali aree a destinazione pubblica di proprietà del/i soggetto/i attuatore/i; - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi di verde pubblico, etc. 			
<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. Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di inserimento di attività commerciali o attività ad esse assimilate) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.</p>			
<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>		<p>L'intervento (anche ove lo stesso sia riferito a singoli lotti di proprietà) comporta la realizzazione, a scempe degli oneri di urbanizzazione dovuti, delle seguenti opere di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi di verde pubblico collocati all'esterno dell'area di riqualificazione, con funzioni di arredo urbano, in particolare nella fascia di terreno prospiciente la nuova viabilità di interscambio tra la rete viaria urbana e l'Autostrada A1; - spazi per parcheggio pubblico in adiacenza all'area di riqualificazione. <p>La 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.</p>			

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	Ove l'Amm./ne Comunale opti per l'esecuzione diretta delle suddette opere, sono comunque a carico dei privati gli eventuali oneri necessari per l'acquisizione delle aree necessarie (fatta eccezione per quelle oggetto di cessione gratuita nel quadro delle pattuizioni convenzionali).										
INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - siti archeologici (art. 58) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - 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	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 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: 3bi Pericolosità geologica: 2</td> </tr> <tr> <td>Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Incrementi volumetrici</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Sistemazione di aree a verde e realizzazione di parcheggi senza trasformazioni morfologiche e senza edifici di servizio</td> <td>1</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: 3bi Pericolosità geologica: 2	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	3	Incrementi volumetrici	3	Sistemazione di aree a verde e realizzazione di parcheggi senza trasformazioni morfologiche e senza edifici di servizio	1
	Pericolosità idraulica: 3bi Pericolosità geologica: 2										
Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3										
Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	3										
Incrementi volumetrici	3										
Sistemazione di aree a verde e realizzazione di parcheggi senza trasformazioni morfologiche e senza edifici di servizio	1										
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	L'elaborazione del Piano Attuativo (o del/dei Progetto/i Unitario/i) 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), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario e alla realizzazione di ogni opera necessaria alla funzionalità dello stesso), 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), k).										

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, intervento/i di iniziativa privata soggetto/i a Progetto Unitario (art. 21)
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
NOTE	Previsione urbanistica originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. 1991 "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Delib. C.C. n° 145 del 27.11.2003, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>Nelle more dell'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario (complessivo, o riferito a singoli lotti di proprietà), agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime: tessuti produttivi consolidati. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 128, a condizione che gli interventi non comportino incrementi di superficie coperta (Sc) o di volume (V); - edifici produttivi esistenti: Classe 13. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V). E' comunque consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno dei fabbricati, 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 (complessivo, o riferito a singoli lotti di proprietà) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime: tessuti produttivi consolidati (art. 128), a condizione che gli interventi non comportino incrementi di superficie coperta (Sc) o di volume (V); - edifici produttivi riconfigurati e ampliati: Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V); - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

