AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05b **VIA PONCHIELLI** **AMPLIAMENTO STABILIMENTO PRODUTTIVO**	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5 attività produttive: mq 1.500 Sul

DESCRIZIONE	Lotto di piccole dimensioni sito in Via Ponchielli, nel quartiere di Casellina, in un contesto urbano caratterizzato dalla compresenza di edifici residenziali e stabilimenti produttivi.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - maggior qualificazione architettonica del contesto, con particolare riferimento all'edificato prospettante sugli spazi pubblici; - sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali con modalità di intervento compatibili con i tessuti residenziali limitrofi.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 1.600 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 1.500 - altezza massima (Hmax): ml 13,00 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici (e/o attività terziarie/direzionali direttamente correlate ad attività produttive già insediate in loco)
DISPOSIZIONI GENERALI	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) è consentita, ad integrazione degli assetti insediativi nell'area interessata, la realizzazione di un nuovo edificio, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda. Il nuovo edificio può configurarsi come ampliamento di stabilimenti produttivi già presenti nei lotti confinanti, ed in quanto tale può essere realizzato, ove necessario, in deroga alle disposizioni di cui all'art. 17 riferite alle distanze minime dei fabbricati dai confini. L'intervento contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico nell'area interessata. A tal fine il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo).
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.
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 trasformazione 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	L'area di cui trattasi e le aree adiacenti non sono interessate da invarianti strutturali.
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.
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di trasformazione di cui trattasi è compreso solo un manufatto a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 3a
	Interventi di nuova edificazione	3
	Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili	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	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 riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), i), j).
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	- 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	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 trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'.
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 trasformazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 128); - nuovo edificio (o 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. Resta ferma la destinazione d'uso prevista dalla presente scheda; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

scala 1:1.000

TR 05b