



COMUNE DI EMPOLI

Settore III Politiche Territoriali

# REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO O A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

ESTRATTO SCHEDA NORMA PUA 12.7



**COMUNE DI EMPOLI**  
**Settore III Politiche Territoriali**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 12.7**

Modificata con l'approvazione della Variante parziale al RU, di cui alla DCC n. 96 del 19/12/2012, per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. 28/2011.

**Piano Strutturale**            **U.T.O.E. n° 12 "La piana industriale"**

**D.M.1444/1968**            **Zona territoriale omogenea D**

**1. DESCRIZIONE**

L'area interessata, ad Ovest della nuova infrastruttura viaria, completa le previsioni di zona industriale che residuano da due PUA in corso di attuazione.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo Impianto

**3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO**

Mq. 41.888

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Obiettivo generale è completare le previsioni urbanistiche con una soluzione unitaria e congruente con i due PUA contigui, anche nei confronti della messa in sicurezza idraulica, potenziare l'efficacia della nuova zona industriale offrendo nuove diverse possibilità di servizi alle imprese, data la posizione centrale dell'area.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

a) Superficie Territoriale	<b>St</b>	41.888 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade come da progetto proposto in sede di partecipazione all'avviso pubblico		
- parcheggi pubblici		2.125 mq
- verde pubblico		3.896 mq
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) Le aree a verde pubblico destinate al contenimento del rischio idraulico, dovranno essere realizzate in conformità al complessivo progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale;
- b) Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in conformità con quelle previste dai PUA a monte e a valle e risultare congruenti con i medesimi;
- c) I parcheggi pubblici, devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- d) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida.
- e) In fase di progettazione dei piani urbanistici attuativi dovranno inoltre essere integralmente osservate le prescrizioni di ecosostenibilità delle costruzioni contenute nel provvedimento di esclusione dall'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica dell'Autorità Competente (Determina 598 del 27/06/2012), integrative delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, Parte III del Regolamento Urbanistico, "Norme per le trasformazioni richieste da condizioni di fattibilità del territorio".

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie coperta max	<b>Sc</b>	12.000 mq
b) Altezza massima	<b>H</b>	9,00 m
c) Numero massimo di piani	<b>N°</b>	2
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	<b>Ds</b>	8,00 m
g) Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	2.000 mq

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologia produttiva.

## 8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Insediamenti industriali e artigianali;
- attrezzature tecnologiche;
- commercio all'ingrosso;
- concessionari auto e moto;
- uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni, per una percentuale non superiore al 5% della superficie fondiaria:

- servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc...;
- pubblici esercizi;
- servizi per gli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici;
- attività direzionali delle imprese;
- erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati.

Le utilizzazioni di cui al precedente capoverso, se introdotte comportano la necessità di parcheggi pubblici, in aggiunta alle quantità di cui al precedente punto 5), pari all'80% della S.U.L.totale delle suddette destinazioni.

Per ogni intervento di nuova costruzione è consentita la costruzione di un solo alloggio per ogni complesso che abbia una superficie destinata all'attività produttiva non inferiore a mq. 5000, per superfici produttive inferiori sarà necessario accorpate più attività produttive.

L'alloggio dovrà essere destinato a servizio dell'attività produttiva, per custodia o abitazione del titolare, non potrà avere una superficie utile lorda superiore a mq 110,00 La convenzione per l'attuazione del PUA dovrà garantire nel tempo la permanenza delle condizioni di cui sopra ed

impedire la vendita o la locazione separata dal complesso produttivo al cui servizio l'alloggio è stato realizzato.

## **9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'**

### **9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:**

Presenza di terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con  $R_p$  compresa tra 10 e 20  $\text{kg/cm}^2$  e da intervalli limitati con  $R_p > 20 \text{ kg/cm}^2$ . Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con  $R_p$  intorno a 10  $\text{kg/cm}^2$  su quelli con  $R_p$  intorno a 20  $\text{kg/cm}^2$ . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata. In profondità sono presenti invece terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, caratterizzati da valori di  $R_p$  che si mantengono mediamente intorno a 10  $\text{kg/cm}^2$  o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

**9.2 - Pericolosità Geologica: G.3** Pericolosità geologica elevata (per la presenza di terreni con una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata entro i 5-10 m dal piano campagna).

**9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2/I.4** Pericolosità idraulica da media a molto elevata.

**9.4 - Pericolosità Sismica: S.2** Pericolosità sismica locale media.

## **10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'**

**10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F3** Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area e funzione della tipologia di intervento.

**10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica:** La fattibilità condizionata derivante dalla "pericolosità idraulica molto elevata" decade in seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di messa in sicurezza che consistono nelle casse di espansione sul Rio Volpi, comprese all'interno del perimetro dell'area in questione. "Vigono i vincoli del R.D. 523/1904 e della L.R. 21/2012 relativamente alla distanza minima delle opere dai corsi d'acqua e dalle opere idrauliche"

**10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2** Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

## **11. MODALITA' ATTUATIVE**

L' intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex. art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150 ), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PUA e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nell'ambito della convenzione urbanistica dovranno essere recepiti gli impegni assunti in sede di bando pubblico di cui alla D.G.C. n. 28 del 10 marzo 2011 (approvazione bando) e alla D.G.C. n. 4 dell'11 gennaio 2012 (approvazione della graduatoria), così come stabiliti nell'accordo procedimentale sottoscritto in data 9 febbraio 2012.

## **12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO**

$S_{mi} = 41.888 \text{ mq}$

PUA 12.7 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U. scala 1:2.000

