



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore III Politiche Territoriali

**Variante formale a carattere redazionale
al Regolamento urbanistico vigente ai sensi
dell'art. 19 della LRT 65/2014**

schede norma

Testo coordinato

*nota: gli estratti planimetrici non hanno subito
modifiche e sono presenti nel testo modificato*



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO
SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO, Θ
A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E A PROGETTO UNITARIO
CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

INDICE

NORME DI CARATTERE GENERALE.....	3
Scheda n° 1.1.....	5
Scheda n° 1.2.....	8
Scheda n° 1.4.....	12
Scheda n° 1.5.....	15
Scheda n° 1.6.....	18
Scheda n° 2.2.....	21
Scheda n° 2.3.....	24
Scheda n° 2.5.....	27
Scheda n° 2.6.....	30
Scheda n° 3.1.....	35
Scheda n° 3.2.....	39
Scheda n° 3.3.....	43
Scheda n° 3.4.....	47
Scheda n° 3.5.....	51
Scheda n° 3.6.....	55
Scheda n° 3.7.....	58
Scheda n° 3.9.....	61
Scheda n° 3.10.....	64
Scheda n° 5.1.....	67
Scheda n° 5.4.....	70
Scheda n° 5.5.....	73
Scheda n° 6.2.....	76
Scheda n° 6.3.....	80
Scheda n° 6.5.....	84
Scheda n° 6.6.....	87
Scheda n° 6.7.....	91
Scheda n° 6.9.....	94
Scheda n° 7.1.....	97
Scheda n° 7.2.....	101
Scheda n° 7.3.....	105
Scheda n° 7.4.....	109
Scheda n° 9.1.....	113
Scheda n° 12.3.....	116
Scheda n° 12.5.....	119
Scheda n° 12.7.....	122
Scheda n° 14.1.....	126
Scheda n° 14.2.....	129



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO
SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO, ~~Q~~
A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E A PROGETTO UNITARIO
CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

NORME DI CARATTERE GENERALE

Le previsioni urbanistiche degli interventi disciplinati dalle Schede Norma, inserite sulla base di contenuti progettuali di dettaglio che soddisfano le condizioni indicate nell'ultimo comma dell'art. 17 della L.17.8.1942, n. 1150, inserito dall'art. 5, comma 8 del D.L. 13/5/2011, n. 70, così come conv. in legge dalla L. 12/7/2001, n. 106 *, non sono sottoposte a Valutazione ambientale strategica, né a verifica di assoggettabilità.

Modeste variazioni di tali contenuti non necessitano di variante al R.U., né di nuova procedura di V.A.S.

Dovranno invece essere sottoposte a Valutazione ambientale strategica o a verifica di assoggettabilità, le previsioni urbanistiche che sono state inserite nelle seguenti schede norma, senza il livello di dettaglio progettuale necessario a soddisfare le condizioni indicate nell'ultimo comma dell'art. 17 della L. n. 1150/1942:

Scheda n° 1.1
~~Scheda n° 1.5~~
Scheda n° 3.1
Scheda n° 3.6
Scheda n° 3.9
Scheda n° 3.10
Scheda n° 5.5
Scheda n° 6.9
Scheda n° 7.2

Tutte le trasformazioni previste nelle schede sono comunque soggette al rispetto delle disposizioni contenute nella Parte III, Titolo I Capo II delle Norme del Regolamento Urbanistico, cui si aggiungono le eventuali prescrizioni specifiche derivanti dalle attività di valutazione, contenute nella sezione 11 delle schede norma.

L'entità della ~~s~~**Superficie** territoriale (**St**) riportata nelle schede è indicativa e dovrà essere verificata da un rilievo strumentale.

L'eventuale non corrispondenza, nel caso la scheda non indichi una specifica quantità di ~~S.U.L.~~ **Superficie utile lorda (Sul)**, comporta l'adeguamento del dimensionamento e dei parametri urbanistico-edilizi alla superficie determinata per via strumentale, senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Le previsioni urbanistiche degli interventi disciplinati dalle Schede Norma hanno validità limitata ai sensi dell'art. 95 comma 9 della L.R.T. 10 Novembre 2014, n. 64.

~~Ai sensi dell'art. 55 comma 6 della L.R.T. 3 Gennaio 2005, n. 1, perdono efficacia qualora entro cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o dalla modifica che lo contenga non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.~~

** Legge 12/07/2011 n. 106 art. 5, comma 8 "Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati. I procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico o di loro varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma".*



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A ~~PIANO ATTUATIVO~~ PROGETTO UNITARIO
DI INIZIATIVA PUBBLICA**

Scheda n° 1.1

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 1 “La città compatta”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea B

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, compresa tra viale Petrarca, viale Cesare Battisti, Piazza Guido Guerra e via di Barzino, si colloca a margine del centro storico di Empoli e si affaccia sul fiume Arno. L'area, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, è attualmente occupata da un Polo Espositivo e da un parcheggio **pubblico a raso di superficie**.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica mediante ~~Piano di Recupero (P.d.R.)~~ **Progetto unitario di iniziativa pubblica**

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 36876 nello stato di fatto così ripartiti:

- Parcheggio pubblico	Mq. 10300
- Verde pubblico	Mq. 3863
- Viabilità	Mq. 10265
- Attrezzature	Mq. 12448

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'assetto urbanistico dell'area individuata dal PUA 1.1, dovrà essere definito attraverso la procedura del Concorso di idee o altro analogo procedimento, **anche per stralci funzionali coordinati da un progetto unitario**, che avrà i seguenti obiettivi:

- riorganizzare il fronte nord della città portando a compimento, con sensibilità moderna, il disegno ottocentesco di un nuovo spazio di relazione con il fiume, con il ponte, con la città oltre l'Arno;
- riqualificare l'area e localizzare in essa funzioni pregiate e con una forma attenta allo spazio urbano.
- dotare la zona di un parcheggio di attestamento di accesso alla città, attraverso la conferma e il potenziamento del parcheggio pubblico esistente.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- a) Superficie territoriale St mq. 36876
- b) Superficie per **opere di urbanizzazione attrezzature e spazi pubblici Sap** :
La quantificazione delle opere di urbanizzazione sarà definita dal progetto vincitore del Concorso di idee o altro analogo procedimento; in ogni caso tali quantità non potranno essere inferiori a quanto previsto dal DM 1444/68 e la superficie dei parcheggi pubblici non potrà essere complessivamente inferiore a 14.000 mq.
- c) Superficie fondiaria Sf a - b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto circostante; in particolare si dovrà:
- tutelare e valorizzare il rapporto con l'edificato storico della città e con il fiume Arno;
 - salvaguardare i coni visuali esistenti;
 - adottare tipologie edilizie adeguate al contesto esistente, senza escludere linguaggi architettonici contemporanei;
- b) E' prescritta la realizzazione di uno spazio espositivo di mq. 2500, in aggiunta alla quantità di **Superficie utile lorda (Sul) S.U.L.** totale del successivo punto 7, capoverso a);
- c) Dovrà essere riorganizzata piazza Guido Guerra; la suddetta piazza dovrà essere integrata col centro storico attraverso la riqualificazione di via Ridolfi;
- d) I parcheggi pubblici dovranno essere separati da quelli **per la sosta stanziale privati e da quelli per la sosta** di relazione;
- e) Dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali che consentano eventuali futuri ampliamenti del parcheggio pubblico, anche su più livelli interrati;
- f) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **per la sosta stanziale private** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- a) Superficie utile lorda totale Sul 12580 mq
di cui almeno il 70% destinato a funzioni diverse dalla residenza,
come indicato al successivo p. 8
- b) Altezza massima Hmax 13,50 m
- c) Numero massimo di piani fuori terra N° 4
- d) Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza Dc 5,00 m
- e) Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m
- f) **Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 0,70**

Parametri maggiori rispetto alle suddette quantità e una diversa ripartizione delle funzioni, potranno essere accordati solo sulla base degli esiti della procedura concorsuale, in relazione alla capacità del progetto selezionato di cogliere gli obiettivi di qualità posti dalla scheda, nel rispetto degli elementi prescrittivi di cui al precedente punto 6.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio**;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera;
- residenziale;
- pubbliche o d'interesse pubblico.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 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 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica bassa.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.3 Pericolosità sismica locale elevata per terreni suscettibili di liquefazione dinamica.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: 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, in particolare alla verifica del potenziale di liquefazione dei terreni, e in funzione della tipologia di intervento.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a VAS ovvero a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm. ii. Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle **Nta Norme**, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'assetto urbanistico dell'area individuata dal PUA 1.1, dovrà essere definito attraverso la procedura del Concorso di idee o altro analogo procedimento **anche per stralci funzionali coordinati da un progetto unitario**.

Il progetto vincitore verrà recepito dalla presente scheda norma, senza che ciò comporti variante urbanistica.

Una volta adeguata la scheda norma, l'attuazione dell'intervento ~~potrà~~ **dovrà** avvenire con ~~Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata~~ **Progetto unitario di iniziativa pubblica**

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

$S_{mi} = \text{mq. } 36876$



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 1.2

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 1 “La città compatta”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento comprende l'isolato delimitato da via G. Empoli, via Curtatone e Montanara, via Ricasoli e Via Tripoli; è occupata da un complesso industriale non più usato ai fini produttivi, oggi fonte di degrado fisico ed igienico.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 6787

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Obiettivo generale dell'intervento: recuperare alla città uno spazio nevralgico e conservare le caratteristiche formali dell'isolato ottocentesco; localizzare nell'area funzioni pregiate.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 6787
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)		
- strade e piazze		come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici (residenza)		3 mq. ogni 30 mq. di Sul
- parcheggi pubblici (altre destinazioni)		40% Sul
- verde pubblico		9 mq. ogni 30 mq. di Sul
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) La ~~s~~Superficie utile lorda (**Sul**) per destinazioni ammesse diverse dalla residenza non potrà superare il 50% della Sul totale;
- b) Gli spazi pubblici di relazione, quali piazze, percorsi, aiuole, verranno individuati come estensione dello spazio retrostante il perimetro dell'isolato;
- c) E' prescritta la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato per 40 posti auto, in corrispondenza del parcheggio pubblico a raso collocato su via Ricasoli, in aggiunta alle quantità di cui al precedente punto 5, capoverso b). La variazione dei posti auto in aumento o in diminuzione entro il 10%, non costituisce variante alla presente scheda norma.
E' consentito, se la ~~s~~Superficie fondiaria (**Sf**) risultasse insufficiente, utilizzare i 40 posti auto sottostanti il parcheggio pubblico a raso, per soddisfare ~~la richiesta~~ **le dotazioni** di parcheggio **per la sosta** di relazione. In questo caso i soggetti attuatori si impegneranno:
- a realizzare la stessa quantità di posti auto pubblici in altra area indicata dall'Amministrazione Comunale o, se tale area non risultasse reperibile, a garantire mediante monetizzazione le quote di parcheggio pubblico non realizzate;
 - a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli, e ad assumersi i conseguenti impegni di manutenzione, estesi anche agli impianti del parcheggio;
- d) 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.
Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- f) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso b) da destinare a verde pubblico, che non fossero reperibili nell'area oggetto di intervento, potranno essere garantite mediante monetizzazione;
- g) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (**Sus**) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
- cessione al Comune di un'area anche esterna all'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 1;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità;
- h) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **per la sosta stanziale privato** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	6300 mq
	Sul SUL residenziale	5000 mq
	Sul SUL altre destinazioni	1300 mq
b) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
c) Altezza massima	Hmax	15,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	4
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	come da PdR
f) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
g) Tipologia edilizia:		a corte
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	1,00

~~La superfici delle costruzioni interrate potranno occupare fino al 100% della ~~s~~Superficie fondiaria (**Sf**).~~

Per ciascuna delle funzioni previste, è possibile una variazione della quantità massima pari al 10% in più o in meno di quella indicata, nel rispetto della ~~SUL~~ **Superficie utile lorda (Sul)** massima complessiva.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio**;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera;
- artigianale di servizio.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 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 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, la trasformazione prevista dal PUA sarà subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica e condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima (art. 41 ter delle **nata Norme** del RU).

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a piano attuativo e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del P.d.R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento ~~de~~**degli edifici unità edilizie** interessate**ei** ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

L'intervento non è suddivisibile in più unità **minime** d'intervento.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 6787



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 1.4

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 1 “La città compatta”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata appartiene al centro storico di Empoli, tra via Chiara e via Chimenti, a ridosso di un tratto delle mura cittadine oggi nascoste alla vista da tettoie giustapposte. L'isolato è occupato da depositi dismessi, fonte di degrado funzionale e formale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 787

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il Piano si pone l'obiettivo di migliorare la qualità di questa parte della città storica recuperando il patrimonio inutilizzato e liberando le mura dai manufatti che oggi ne impediscono la vista.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 787
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)		
- verde pubblico		9 mq. ogni 30 mq. di Sul
- parcheggio pubblico		3 mq. ogni 30 mq. di Sul
c) Superficie fondiaria	Sf	a

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritta la demolizione, senza possibilità di recupero, degli edifici di nessun valore storico testimoniale con grado di protezione e);
- b) Il nuovo edificio su via Chimenti dovrà **avere essere di massimo un' altezza massima di 3 piani fuori terra (N), e comunque l'Altezza massima (Hmax)** non dovrà superare quella dei fabbricati contermini più alti; **il valore dell'Altezza massima (Hmax) e che** sarà definita in sede di PdR;
- c) L'area libera interna dovrà valorizzare la vista delle mura;
- d) Dovrà essere previsto un percorso pedonale a ridosso delle mura di collegamento con via Chimenti;
- e) Eventuali ingressi carrabili sono da ricercare su via Chiara;
- f) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso b) dovranno essere realizzate dal proponente se garantite mediante cessione; in alternativa potranno essere realizzate mediante partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo standard definito in sede di proposta di P.d.R. e recepito in convenzione.
- g) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **per la sosta stanziale -private** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	705 mq
b) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,35 mq
c) Altezza massima	Hmax	cfr. punto 6b)
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	come da RU
f) Distanza minima dai confini		in aderenza
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10 m
h) Tipologia edilizia: edificio in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,45

Le distanze minime dai fili stradali, dagli spazi pubblici, dai confini e dai fabbricati, che i nuovi edifici dovranno rispettare, sono di norma quelle previste ai punti f) g) e h) del presente paragrafo, salvo approfondimenti da effettuare in sede di PdR.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- direzionale **e di servizio**;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato;
- artigianale di servizio, artigianale artistica.

Le destinazioni diverse dalla residenza sono ammesse limitatamente al piano terra. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguare le superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con

Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle **Nta Norme**, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché di raccordo con le urbanizzazioni esistenti, con le modalità di cui al precedente punto 6 capoverso f).

Nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento **degli edifici unità edilizie** interessate **ei** ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 787



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A **PIANO ATTUATIVO PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PUBBLICA**

Scheda n° 1.5

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 1 “La città compatta”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea A

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento, importante cerniera tra il centro storico e la città ottocentesca, è delimitata da via Roma, via G. da Empoli, via Ridolfi ed è interamente occupata dal complesso **edilizio** dell'Ospedale di San Giuseppe, complesso di notevole valore storico e architettonico.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Conservazione mediante ~~Piano di Recupero (P.d.R.)~~ Progetto unitario di iniziativa pubblica

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 5892

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Migliorare la qualità urbana di questa importante parte della città storica recuperando l'esistente e la qualità dello spazio pubblico con l'introduzione di funzioni pregiate ed attraverso la riprogettazione degli spazi liberi.

~~In conformità con gli obiettivi del Piano Strutturale si prevede il trasferimento delle funzioni ospedaliere, il ripristino morfologico ed il riuso del contenitore per razionalizzare e stabilizzare le sedi comunali. All'ipotesi del Piano Strutturale si è aggiunta la previsione di utilizzare il complesso per la sede dell'Università.~~

In conformità con gli obiettivi del Piano Strutturale si prevede l'inserimento nel complesso di una serie di funzioni pubbliche li livello locale e sovralocale, che integrino ricerca universitaria, sedi di uffici pubblici, urban center, spazi a disposizione delle associazioni, attività culturali e servizi a supporto di esse; gli interventi edilizi dovranno tendere al recupero dei valori storico-architettonici del complesso, ed alla sua integrazione con il tessuto urbano adiacente, anche attraverso la rimozione di superfetazioni incongrue e la valorizzazione del sistema degli spazi aperti.

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) È vietata l'occupazione della corte interna con manufatti di qualsiasi natura;
- b) È prescritto il collegamento del complesso **edilizio** con via Ridolfi e via Roma e con via Ridolfi e via Paladini.

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Sul complesso **edilizio** sono consentiti gli interventi ammessi dal grado di protezione che tutela le varie parti.

7. DESTINAZIONI AMMESSE

Destinazioni pubbliche o di interesse pubblico, **di servizio**.

8. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

8.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

8.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

8.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

8.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

9. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

9.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

9.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

~~Il PUA dovrà essere sottoposto a VAS ovvero a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; Per il Progetto unitario dovranno essere nell'ambito di tali procedimenti saranno~~ effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione., **fermo restando le valutazioni da**

compersi con gli organi competenti alla tutela del patrimonio storico, architettonico e archeologico.

~~In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:~~

~~— rispetto degli artt. 95 bis e 95 ter delle Nta, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica;~~

~~— valutazione dell'eventuale presenza di inquinamento del suolo, in considerazione della precedente presenza di una struttura sanitaria.~~

11. MODALITA' ATTUATIVE

Le modalità di riuso ed i corrispondenti interventi di riassetto edilizio-urbanistico conseguenti la dismissione delle funzioni ospedaliere debbono essere definite ~~da uno o più specifici Piani Urbanistici Attuativi (Piano di Recupero di iniziativa pubblica),~~ **da un Progetto Unitario di iniziativa pubblica esteso all'intero complesso, da approvare con le modalità previste dalla L.R.T n. 64/2014 e dal Codice dei Contratti,** nell'ambito dei quali potrà essere valutata, mediante appropriate indagini storiche ed archeologiche, la fattibilità dei collegamenti con via Ridolfi e via Roma.

Nelle more di approvazione ~~della strumentazione attuativa del Progetto Unitario di iniziativa pubblica non è ammessa alcuna trasformazione, ad eccezione di quelle rientranti nella definizione sono ammessi interventi~~ di manutenzione ordinaria e straordinaria ~~strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento dell'unità edilizia interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.~~

~~Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.~~

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Per l'attuazione del progetto unitario E' è consentita la suddivisione in più Unità Minime di Intervento, che prevedano gli interventi ammessi dal grado di protezione che tutela le varie parti del complesso edilizio.



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Scheda n° 1.6

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 1 “La città compatta”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea A

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento, di forma irregolare, insiste sulla zona abitativa con attività artigianali e commerciali di vicinato della zona denominata “Borgo”, che si attesta lungo via Orti.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

3. SUPERFICIE DELL'AREA

Mq 965

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

Riquilibrare l'area migliorando la qualità urbana con l'introduzione di una quota di funzioni attrattive, proprie della città compatta.

Nello specifico:

- Ripristinare la qualità urbana.
- Migliorare la viabilità con l'introduzione di parcheggi pubblici e **parcheggi per la sosta stanziale e di relazione pertinenti**.
- Migliorare la situazione igienica adeguando scarichi e fosse settiche.
- Migliorare la sicurezza creando accessi alle parti tergalie degli edifici esistenti
- Aumentare **le superficie permeabile di pertinenza (Spp) aree permeabili**.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	965 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) :		
- verde pubblico		9 mq. ogni 30 mq. di Sul
- parcheggio pubblico		3 mq. ogni 30 mq. di Sul
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- E' prescritta la demolizione de**llegli volumetrie edifici** insistenti nell'area soggetta a P.di R.;
- E' prescritto il recupero dell'edificio con grado di classificazione "c";
- Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso b) dovranno essere realizzate dal proponente se garantire mediante cessione; in alternativa potranno essere realizzate mediante partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo standard definito in sede di proposta di P.d.R. e recepito in convenzione.
- Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **per la sosta stanziale privato**-di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	972 mq
b) Rapporto di copertura fondario-	Rc	0,57 mq
c) Altezza massima	Hmax	12.00 m
d) Numero di piani fuori terra	N	4
e) distanza minima dei fabbricati dai confini		in aderenza
f) distanza minima tra i fabbricati		10 m
g) distanza minima dei fabbricati dai fili stradali		come da R.U.
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,57

Le distanze minime dai fili stradali, dagli spazi pubblici, dai confini e dai fabbricati, che i nuovi edifici dovranno rispettare, sono di norma quelle previste ai punti e) f) e g) del presente paragrafo, salvo approfondimenti da effettuare in sede di PUC.

8. UTILIZZAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- Artigianato di servizio;
- Commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato;
- Direzionale **e di servizio**.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUC dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle **Nta Norme**, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L' intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un PUC (progetto unitario convenzionato) che comprenda la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d' obbligo.

13. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

Smi = 965 mq



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Scheda n° 2.2

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 2 “La città sfrangiata”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L'area interessata è un vuoto urbano di forma irregolare inserito nell'isolato delimitato da Via Bicci di Lorenzo, Via Beato Angelico, via Artemisia Gentileschi e via di Pratovecchio, isolato a prevalente destinazione residenziale, formato da edifici condominiali ed in parte saturo.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 4661

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Utilizzare i vuoti urbani ai fini residenziali ed aumentare la dotazione di **attrezzature e spazi pubblici standard**.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 4661
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade di R.U.		mq. 249
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		mq. 1530
- verde pubblico di R.U.		mq. 470
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) L'area a verde pubblico di collegamento tra via Gentileschi e via Bicci di Lorenzo deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero e non vi potranno essere realizzati manufatti sia pure a carattere provvisorio;
- b) I parcheggi pubblici, da posizionare a confine con la zona di espansione, 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;
- c) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- d) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 2;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.
- e) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di **SUL Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal D.M. 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISITICI EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	1398 mq
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,35
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	come da R.U.
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case isolate, in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,45

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUC dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle **Nta Norme**, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L' intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un PUC (progetto unitario convenzionato) che comprenda la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

Potrà essere prevista l'attuazione per fasi, attraverso l'individuazione di Unità minime di intervento (UMI) in numero massimo di due. Il rilascio dei singoli permessi di costruire sarà comunque subordinato all'approvazione da parte del Comune del progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 4661



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Scheda n° 2.3

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 2 “La città sfrangiata”

D.M. 1444/1968 Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L'area interessata è un vuoto urbano di modeste dimensioni che si attesta su via Raffaello Sanzio; la zona, al momento libera da edificazioni, è inserita in un isolato a prevalente destinazione residenziale formato da edifici condominiali e fronteggia una vasta area destinata ad attrezzature scolastiche di ordine superiore.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 2742

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Utilizzare i vuoti urbani per la realizzazione di residenze ed aumentare la dotazione di ~~standard~~ **attrezzature e spazi pubblici**.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 2742
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade e piazze		come da PUC
- parcheggi pubblici		mq. 4 ogni 30 mq. di Sul
- verde pubblico di R.U		mq.1650
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) Il verde pubblico lungo il prolungamento di via Raffaello Sanzio deve avere la funzione di fascia filtro alberata realizzabile anche mediante movimenti di terra;
- b) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- c) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 2;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area;
- d) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di **SUL Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal D.M. 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	821 mq
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,40
c) Altezza massima	Hmax	13,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	4
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	come da R.U.
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case isolate, in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,55

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUC dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle **Nta Norme**, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L' intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un PUC (progetto unitario convenzionato) che comprenda la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 2742



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 2.5

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 2 “La città sfrangiata”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata è un vuoto urbano che si attesta su via Raffaello Sanzio, di forma irregolare, libera da edificazioni. E' inserita in un isolato a prevalente destinazione residenziale e fronteggia una vasta zona destinata a parco pubblico.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto.

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq.11890

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Utilizzare il vuoto urbano da un lato per completare i tessuti esistenti e dall'altro per aumentare la dotazione di ~~standard~~ **attrezzature e spazi pubblici**.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 11890
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade e piazze		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		mq. 935
- verde pubblico di R.U.		mq.3050
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq. e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- b) Il verde pubblico lungo il prolungamento di via Raffaello Sanzio deve essere piantumato con alberi ed arbusti in modo da costituire un filtro vegetale nei confronti della suddetta viabilità;
- c) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- d) Non sono consentiti accessi carrabili dal prolungamento di via Raffaello Sanzio;
- e) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 2;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area;
- f) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di **SUL Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	3552 mq
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,35
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	come da R.U.
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case isolate, a schiera, in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,47

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- direzionale **e di servizio**.

La destinazione direzionale **e di servizio** può interessare non più del 10% della Sul totale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle **Nta Norme**, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.

12. 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 Piano Urbanistico Attuativo e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 11890



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 2.6

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 2 “La città sfrangiata”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata si attesta sulla S.S. n. 67 da cui ha accesso tramite via Guido Reni. Quest'area, di forma irregolare, è attualmente occupata: nella porzione ovest da un complesso di serre e da alcuni edifici a prevalente destinazione residenziale, la porzione est è costituita da terreni non edificati. Le funzioni in atto, che risultano poco idonee e che mal si integrano nel contesto del quartiere prevalentemente residenziale, determinano condizioni di degrado dell'immagine urbana.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica tramite Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 8991

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificare l'immagine urbana e le funzioni, prevedere la demolizione delle serre e degli altri edifici che insistono sull'area per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale e cogliere l'occasione del recupero per incrementare la dotazione di **standard attrezzature e spazi pubblici** con la previsione di un'ampia zona a verde e di parcheggi pubblici di cui la zona è carente.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Il dimensionamento dell' intero intervento è determinato come segue:

UMI 1

a) Superficie territoriale	St	mq. 6146
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade di R.U.		mq. 378
- strade e piazze di Piano di lottizzazione	come da progetto di P.d.L.	
- parcheggi pubblici		mq.347
- verde pubblico di R.U.		mq.1813
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)	mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul	

Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

UMI 2

a) Superficie territoriale	St	mq. 2845
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade e piazze di Piano di lottizzazione	come da progetto di P.d.L.	
- parcheggi pubblici	mq. 4 ogni 30 mq. di Sul	
- verde pubblico di R.U.		mq. 800
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)	mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul	

Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di ~~SUL~~ **Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal D.M. 1444/68.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- I parcheggi pubblici devono essere arredati nella misura minima di una pianta ogni 50 mq. e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- L'area a verde pubblico lungo la S.S. n° 67 deve essere piantumata con alberi ed arbusti in modo da costituire un filtro vegetale nei confronti della suddetta viabilità;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- Realizzazione di pista ciclabile, dalla via Tosco-Romagnola e lungo via Reni.
- Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 2;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

UMI 1

a) Superficie utile lorda	Sul	2150 mq
b) Rapporto di copertura fondiarie	Rc	0,35

c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	come da R.U.
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case isolate, a schiera, in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,47

I parametri di cui ai punti a) e b) **e i)** sono al lordo degli edifici esistenti.

UMI 2

a) Superficie utile lorda	Sul	1002 mq
b) Rapporto di copertura fondiarie	Rc	0,35
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	come da R.U.
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case isolate, a schiera, in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,47

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- direzionale **e di servizio**.

La destinazione direzionale **e di servizio** può interessare non più del 10% della Sul totale.

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 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 kg/cm^2 su quelli con R_p intorno a 20 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 kg/cm^2 o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata; nella parte sud dell'area UMI 1 non sono presenti i livelli profondi con caratteristiche geotecniche scadenti.

UMI 1

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2/G3 Pericolosità geologica da media ad 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 Pericolosità idraulica media.

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

UMI 2

9.5 - Pericolosità Geologica: G3 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)..

9.6 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

9.7 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media..

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

UMI 1

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica:

F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

UMI 2

10.4 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.5 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle **Alta Norme**, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi convenzionati, che prevedano la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a piano attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

E' consentita la realizzazione tramite due distinti PUA, corrispondenti alle due Unità Minime di Intervento.

Nelle more di approvazione della strumentazione attuativa non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento ~~degli unità edilizie edifici~~ interessati ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

E' consentita la realizzazione tramite due Unità Minime di Intervento, la UMI 1 e la UMI 2, con i parametri previsti ai punti 5 e 7, della presente scheda norma.



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 3.1

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 3 “La città separata”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata è compresa tra via di Pratignone, il parco ferroviario ed il Torrente Orme; è occupata dal complesso industriale della ex Montevivo, non più utilizzato a fini produttivi, fonte di alto degrado ambientale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 32355

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento mira a recuperare alla città un'area complementare alle zone centrali, introducendo nell'area una quota delle funzioni attrattive proprie oggi della città compatta.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 32355
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) :		
- strade e piazze		come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici (residenza)		4,5 mq ogni 30 mq di Sul
- parcheggi pubblici (altre destinazioni)		40% Sul
- verde pubblico (residenza)		9 mq ogni 30 mq di Sul

- verde pubblico (altre destinazioni) 40% Sul
- c) Superficie fondiaria **Sf** a-b
- d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (**Sus**) 6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul
(di cui mq. 1975 circa, garantiti attraverso la cessione di un'area situata all'interno del perimetro del PUA, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica).

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto circostante; in particolare si dovrà:
 - salvaguardare i coni visuali esistenti;
 - cercare di ricreare l'articolazione volumetrica del complesso produttivo esistente (vedi fig. 1 della presente scheda), senza escludere l'utilizzo di linguaggi architettonici contemporanei;
- b) E' prescritta la realizzazione di una fascia a verde lungo l'Orme e lungo la ferrovia, che dovrà avere per lo più una profondità di m.15. La conformazione di tale fascia sarà definita dal piano attuativo;
- c) L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco e il tempo libero;
- d) I parcheggi pubblici, devono essere arredati con piante, siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- f) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 3;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area;
- g) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda totale	Sul	19800 mq
Sul residenziale		10735 mq
Sul residenziale ERP		3300 mq
Sul (commerciale, direzionale, ecc.)		5765 mq
b) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,55
c) Altezza massima	Hmax	18,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	6
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: abitazioni a torre, in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,75

Per ciascuna delle funzioni previste, eccetto che per la ~~SUL~~ **Sul** residenziale ERP, è possibile una variazione della quantità massima pari al 10% in più o in meno di quella indicata, nel rispetto della ~~SUL~~ **Superficie utile lorda (Sul)** massima complessiva.

Le distanze minime dai fili stradali, dagli spazi pubblici e dai confini che i nuovi edifici dovranno rispettare, sono di norma quelle previste ai punti e) e f) del presente paragrafo, salvo approfondimenti da effettuare in sede di PdR.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio**;
- artigianale di servizio;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera.
- servizi

Le destinazioni diverse dalla destinazione residenziale comportano la necessità di adeguare le superfici a parcheggio di cui al precedente punto 5 alle quantità stabilite dall'art. 14 delle norme. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

I terreni sono caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 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 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a VAS ovvero a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione.

In particolare, la trasformazione prevista dal PUA sarà subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica e condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima (art. 41 ter delle **nata Norme** del RU)..(oss. 94.9 e 201.6)

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Nelle more di approvazione del PUA non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento **degli unità-edilizie edifici** interessati ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = Mq. 32355

E' consentita la realizzazione dell'Edilizia residenziale pubblica in tempi differenti, rispetto al resto dell'intervento.



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 3.2

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 3 “La città separata”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata è compresa tra via di Ponzano e la Strada FI-PI-LI, ha una forma irregolare e si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale formato da edifici condominiali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 34698

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Razionalizzare e completare l'attuale margine urbano incerto e sfrangiato, riorganizzare la rete viaria dei quartieri esistenti, formare nuovi isolati ben definiti e completare il margine sud della città con un fronte compatto.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 34698
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade di R.U.		quantità stabilita negli atti convenzionatori
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		mq.5652
- verde pubblico di R.U.		mq. 5800
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritta la realizzazione, nella quantità che verrà stabilita negli atti convenzionatori relativi al presente PUA, di una porzione del nuovo asse viario parallelo alla FI.PI.LI.
Il tracciato di tale asse viario sarà definito in fase attuativa, in accordo con l'Amministrazione comunale;
- b) Lo spazio a verde lungo la viabilità deve essere realizzato con caratteristiche di pregio;
- c) L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero, non vi potranno essere realizzate manufatti anche provvisori.
- d) I parcheggi pubblici, da posizionare lungo la viabilità pubblica, 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;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- f) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 3;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area;
- g) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di **SUL Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal D.M. 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	10343 mq
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,30
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case singole, binate, a schiera o in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,40

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente a negozi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio**;
- artigianale di servizio.

Le destinazioni diverse dalla destinazione residenziale possono interessare non più del 20% della Sul totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici a parcheggio di cui al precedente punto 5 alle quantità stabilite dall'art. 14 delle norme.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

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 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 kg/cm^2 su quelli con R_p intorno a 20 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 kg/cm^2 o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2/G3 Pericolosità geologica da bassa ad 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.3 Pericolosità idraulica da media ad elevata.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica:

F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 Fattibilità condizionata: la previsione è limitrofa ad aree allagabili dal Torrente Orme e pertanto, per garantire un adeguato margine di sicurezza, la quota di sicurezza è imposta pari a 27.25 m slm, se realizzata prima dei seguenti interventi di messa in sicurezza:

1. cassa di espansione C_ORME3
2. cassa di espansione C_ORME4
3. chiusure idrauliche e adeguamenti arginali in sinistra idraulica tra le località Fornace e Bussotto, come meglio individuati nella tavola 7 e al paragrafo 7.4 delle indagini idrologico-idrauliche
4. adeguamento dell'argine sinistro presso la località Moriana.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali.

12. 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 P.d.L. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

La convenzione relativa al presente PUA potrà essere stipulata solo dopo la sottoscrizione da parte dei proponenti, di una convenzione complessiva, che comprende i PUA 3.3 e 3.4, nella quale sia stabilito l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui dovrà sorgere l'Asse viario parallelo alla FI.PI.LI., e a realizzare le relative opere, a scapito degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria, garantendo le obbligazioni con la stipula di una idonea polizza fideiussoria.

Nell'eventualità in cui le aree da cedere non siano nella disponibilità dei proprietari delle aree incluse nei singoli P.U.A., queste saranno acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa, a spese dei suddetti proprietari. La procedura espropriativa potrà concludersi anche con la cessione bonaria, per importi corrispondenti al valore di mercato e, comunque, d'intesa con i soggetti proponenti che dovranno sopportarne il costo.

Nell'ambito degli atti convenzionatori dovranno essere recepiti gli impegni stabiliti nell'Accordo procedimentale sottoscritto in data 7 gennaio 2013.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 34698



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 3.3

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 3 “La città separata”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, di forma irregolare, è compresa tra via Toscanelli e la Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI; è inserita in un contesto a prevalente destinazione residenziale formato da edifici condominiali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 14258

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Razionalizzare e completare l'attuale margine urbano incerto e sfrangiato, riorganizzare la rete viaria dei quartieri esistenti, formare nuovi isolati ben definiti e completare il margine sud della città con un fronte compatto.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- | | | |
|---|---|----------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq.14258 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup): | | |
| - strade di R.U. | quantità stabilita negli atti convenzionatori | |
| - strade e piazze di Piano di lottizzazione | come da progetto di P.d.L. | |
| - parcheggi pubblici | | mq. 730 |
| - verde pubblico di R.U. | | mq. 4460 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus) | | mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritta la realizzazione, nella quantità che verrà stabilita negli atti convenzionatori relativi al presente PUA , di una porzione del nuovo asse viario parallelo alla FI.PI.LI.
Il tracciato di tale asse viario sarà definito in fase attuativa, in accordo con l'Amministrazione comunale;
- b) Lo spazio a verde lungo la viabilità deve essere realizzato con caratteristiche di pregio;
- c) L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero, non vi potranno essere realizzate manufatti anche provvisori.
- d) I parcheggi pubblici, da posizionare lungo la viabilità pubblica, 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;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU;**
- f) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
- cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 3;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area;
- g) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di ~~SUL~~ **Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal D.M. 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	4632 mq
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,30
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: abitazioni singole, binate, a schiera o in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,40

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio**;
- artigianale di servizio.

Le destinazioni diverse dalla destinazione residenziale possono interessare non più del 20% della Sul totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici a parcheggio di cui al precedente punto 5 alle quantità stabilite dall'art. 14 delle norme.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati da valori di Rp che si mantengono mediamente intorno o inferiori a 10 kg/cm². Caratteristiche geotecniche scadenti (Bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata).

9.2 - Pericolosità Geologica: G3 Pericolosità geologica elevata (presenza di terreni con una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata).

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.3 Pericolosità idraulica 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 geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F4 Fattibilità condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di tutti i seguenti interventi idraulici lungo il Torrente Orme:

1. cassa di espansione C_ORME3
2. cassa di espansione C_ORME4
3. chiusure idrauliche e adeguamenti arginali in sinistra idraulica tra le località Fornace e Bussotto, come meglio individuati nella tavola 7 e al paragrafo 7.4 delle indagini idrologico-idrauliche
4. adeguamento dell'argine sinistro presso la località Moriana

L'attestazione di abitabilità potrà essere rilasciata a seguito del collaudo di tutte le opere ovvero in presenza di un progetto definitivo approvato e finanziato e di un piano di protezione civile comunale per la gestione del rischio fino al completamento delle opere.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle ~~Nta~~ **Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle ~~Nta~~ **Norme** del RU.

In particolare, l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali.

12. 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 P.d.L. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

La convenzione relativa al presente PUA potrà essere stipulata solo dopo la sottoscrizione da parte dei proponenti, di una convenzione complessiva, che comprende i PUA 3.2 e 3.4, nella quale sia stabilito l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui dovrà sorgere l'Asse viario parallelo alla FI.PI.LI, e a realizzare le relative opere, a scomuto degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria, garantendo le obbligazioni con la stipula di una idonea polizza fideiussoria.

Nell'eventualità in cui le aree da cedere non siano nella disponibilità dei proprietari delle aree incluse nei singoli P.U.A., queste saranno acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa, a spese dei suddetti proprietari. La procedura espropriativa potrà concludersi anche con la cessione bonaria, per importi corrispondenti al valore di mercato e, comunque, d'intesa con i soggetti proponenti che dovranno sopportarne il costo.

Nell'ambito degli atti convenzionatori dovranno essere recepiti gli impegni stabiliti nell'Accordo procedimentale sottoscritto in data 7 gennaio 2013.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = Mq.14258



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 3.4

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 3 “La città separata”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento, di forma irregolare, si attesta internamente a via dei Cappuccini, in adiacenza ad un'area per attrezzature e servizi

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 41996

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Razionalizzare e completare l'attuale margine urbano incerto e sfrangiato, riorganizzare la rete viaria dei quartieri esistenti, formare nuovi isolati ben definiti e completare il margine sud della città con un fronte compatto.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 41996
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) :		
- strade di R.U.		quantità stabilita negli atti convenzionatori
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici (residenza)		mq. 4 ogni 30 mq. di Sul
- parcheggi pubblici (area ASL)		mq. 1800
- verde pubblico di R.U.		mq. 11330
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		mq. 6.5 ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritta la realizzazione, nella quantità che verrà stabilita negli atti convenzionatori relativi al presente PUA , di una porzione del nuovo asse viario parallelo alla FI.PI.LI.
Il tracciato di tale asse viario sarà definito in fase attuativa, in accordo con l'Amministrazione comunale;
- b) Il corridoio a verde lungo la viabilità deve essere realizzato con caratteristiche di pregio;
- c) L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero, non vi potranno essere realizzati manufatti anche provvisori.
- d) I parcheggi pubblici, da posizionare lungo la viabilità pubblica, 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;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU;**
- f) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
- cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 3;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area;
- g) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di ~~SUL~~ **Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all'interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal D.M. 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	12755 mq
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,30
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: abitazioni singole, binate, a schiera o in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,40

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio**;
- artigianale di servizio.

Le destinazioni diverse dalla destinazione residenziale possono interessare non più del 20% della Sul totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici a parcheggio di cui al precedente punto 5 alle quantità previste dall'art. 14 delle norme.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

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 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 kg/cm^2 su quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata. Nella parte nord dell'area, in profondità sono presenti invece terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, caratterizzati da valori di R_p che si mantengono mediamente intorno a 10 kg/cm^2 o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata. In una ristretta fascia che borda il limite sud dell'area questi terreni scadenti affiorano in superficie.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2/G3 Pericolosità geologica da bassa ad 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.3 Pericolosità idraulica elevata.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica:

F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F4 Fattibilità condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di tutti i seguenti interventi idraulici lungo il Torrente Orme:

1. cassa di espansione C_ORME3
2. cassa di espansione C_ORME4
3. chiusure idrauliche e adeguamenti arginali in sinistra idraulica tra le località Fornace e Bussotto, come meglio individuati nella tavola 7 e al paragrafo 7.4 delle indagini idrologico-idrauliche
4. adeguamento dell'argine sinistro presso la località Moriana

L'attestazione di abitabilità potrà essere rilasciata a seguito del collaudo di tutte le opere ovvero in presenza di un progetto definitivo approvato e finanziato e di un piano di protezione civile comunale per la gestione del rischio fino al completamento delle opere.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta-Norme** del RU.

In particolare, l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali.

12. 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 P.d.L. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

La convenzione relativa al presente PUA potrà essere stipulata solo dopo la sottoscrizione da parte dei proponenti, di una convenzione complessiva, che comprende i PUA 3.2 e 3.3, nella quale sia stabilito l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui dovrà sorgere l'Asse viario parallelo alla FI.PI.LI, e a realizzare le relative opere, a scomputo degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria, garantendo le obbligazioni con la stipula di una idonea polizza fideiussoria.

Nell'eventualità in cui le aree da cedere non siano nella disponibilità dei proprietari delle aree incluse nei singoli P.U.A., queste saranno acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa, a spese dei suddetti proprietari. La procedura espropriativa potrà concludersi anche con la cessione bonaria, per importi corrispondenti al valore di mercato e, comunque, d'intesa con i soggetti proponenti che dovranno sopportarne il costo.

Nell'ambito degli atti convenzionatori dovranno essere recepiti gli impegni stabiliti nell'Accordo procedimentale sottoscritto in data 7 gennaio 2013.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 41996

- strade e piazze	come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici (residenza)	mq 795
- parcheggi pubblici (altre destinazioni)	40% Sul
- verde pubblico	4,5 mq ogni 30 mq di Sul
c) Superficie fondiaria	Sf a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

In caso di recupero dell'edificio principale il dimensionamento del progetto sarà definito in sede di PdR.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- In via prioritaria è prescritto, salvo verifiche ed approfondimenti legati alla effettiva fattibilità dell'intervento, il recupero dell'edificio principale del complesso Ex Cesa, in considerazione del valore architettonico e documentale del manufatto;
- 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;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 3;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area;
- Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **per la sosta stanziale privata** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	4587 mq
Sul residenziale	3400 mq	
Sul (commerciale, direzionale, ecc.)	1187 mq	
b) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,40
c) Altezza massima	Hmax	10,50/13,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3/4
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: abitazioni isolate, binate, a schiera, in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,55

In caso si intervenga tramite ristrutturazione urbanistica, l'**a**Altezza massima (**Hmax**) di 4 piani (13.50 m) è consentita solo per i nuovi edifici che saranno ubicati in prossimità e parallelamente, rispetto all'edificio esistente posto lungo via dei Cappuccini e via Meucci.

Per ciascuna delle funzioni previste, è possibile una variazione della quantità massima pari al 10% in più o in meno di quella indicata, nel rispetto della **SUL Superficie utile lorda (Sul)** massima complessiva.

In caso di recupero dell'edificio principale il dimensionamento del progetto sarà definito in sede di PdR.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio**;
- artigianale di servizio;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

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 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 kg/cm^2 su quelli con R_p intorno a 20 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 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 Pericolosità idraulica media.

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 geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;

- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Norme Nta** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali;
- la trasformazione prevista dal PUA sarà subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica e condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima (art. 41 ter delle **Norme Nta** del RU).

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del P.d.R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento degli **edifici** interessati ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 6556



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 3.6

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 3 "La città separata"

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea B

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, che si attesta su via dei Cappuccini con un edificio di interesse storico ed architettonico, appartiene ad un contesto urbano caratterizzato dalla commistione di usi residenziali ed usi produttivi.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 8620 nello stato di fatto così ripartiti:

- Spazi pubblici esistenti mq 1073
- Superficie territoriale mq 7547

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificare l'area con l'introduzione di una quota di funzioni attrattive, proprie della città compatta.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- a) Superficie territoriale **St** mq. 7547
- b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria **(Sup)**
 - strade e piazze come da progetto di P.d.R.
 - parcheggi pubblici al netto del parcheggio esistente (residenza) 3 mq ogni 30mq di Sul
 - parcheggi pubblici (altre destinazioni) 40% Sul
 - verde pubblico 4,5 mq ogni 30mq di Sul
- c) Superficie fondiaria **Sf** a-b
- d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria **(Sus)** 6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) L'accesso carrabile all'area deve avvenire da via R. Martini;
- b) E' prescritto il recupero dell'edificio con grado di protezione 1;
- c) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 3;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area;
- d) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **per la sosta stanziale privato** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda totale	Sul	5431 mq
Sul residenziale		mq 3258
Sul (commerciale, direzionale e di servizio , ecc.)		mq 2173
b) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,35
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: abitazioni isolate, in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,47

I parametri di cui ai punti a) b) c) **e i)** sono al lordo dell'edificio con grado di protezione 1.

Per ciascuna delle funzioni previste, è possibile una variazione della quantità massima pari al 10% in più o in meno di quella indicata, nel rispetto della **SUL Superficie utile lorda (Sul)** massima complessiva.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al Piano Terra;
- direzionale **e di servizio**;
- artigianale di servizio;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

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 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 kg/cm^2 su quelli con R_p intorno a 20 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 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 Pericolosità idraulica media.

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 geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a VAS ovvero a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle **Norme Nta** del RU – Attività di valutazione.

In particolare, la trasformazione prevista dal PUA sarà subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica e condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima (art. 41 ter delle **Norme Nta** del RU).

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo di cui al precedente punto 5 capoverso d) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del P.d.R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 8620



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Scheda n° 3.7

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 3 “La città separata”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, compresa tra via Pacinotti, via Bartoloni e via G. Vico, appartiene ad un contesto urbano caratterizzato dalla commistione di usi residenziali e produttivi.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 5187

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie adatte ai luoghi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 5187
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)		come da PUC
- strade e piazze		3,0 mq ogni 30 mq di Sul
- parcheggi pubblici		9,0 mq ogni 30 mq di Sul
- verde pubblico		
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritta la realizzazione di una fascia a verde con funzioni di filtro nei confronti della zona industriale contermina;
- b) 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;
- c) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU.**
- d) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 3;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.
- e) Una quantità pari al 10% della SUL complessiva, dovrà essere ceduta quale quota di "housing sociale";
- f) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **per la sosta stanziale privato** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda totale	Sul	1536 mq
b) Rapporto di copertura fondiarie	Rc	0,35
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f) Tipologie edilizie: abitazioni isolate, binate, a schiera, in linea		
g) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,47

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio**;
- artigianale di servizio.

Le destinazioni diverse dalla destinazione residenziale possono interessare non più del 20% della Sul totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici a parcheggio di cui al precedente punto 5 alle quantità previste dall'art. 14 delle norme.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Presenza di terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² su quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². 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 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 Pericolosità idraulica media.

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 geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUC dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- nella localizzazione delle funzioni, che prevedono la permanenza continuativa delle persone, la proprietà dovrà dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali;
- la trasformazione è subordinata alla modifica del piano di classificazione acustica, che inserisca l'area in una classe compatibile con le funzioni previste.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un PUC (progetto unitario convenzionato) che comprenda la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

$S_{mi} = 5187$



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 3.9

Modificata con l'approvazione della Variante al RU, di cui alla DCC n. 95 del 19/12/2012, finalizzata alla realizzazione di una nuova strada di collegamento tra lo svincolo FI.PI.LI "Empoli" e la rotonda di via dei Cappuccini.

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 3 "La città separata"**

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

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento, di forma irregolare, è compresa tra la zona produttiva di Carraia e la Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 33192

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completare l'attuale margine urbano incerto e sfrangiato, riorganizzare la rete viaria, offrire spazi per l'esposizione a cielo libero in modo organizzato.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 33192
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade di R.U.		mq. 5182
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		5% St
- verde pubblico		mq. 3600
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) L'area potrà essere realizzata esclusivamente per esposizioni a cielo libero;
- b) Lo spazio residuo tra la viabilità di progetto e la zona produttiva di Carraia deve essere sistemato a verde, con caratteristiche di pregio;
- 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 **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU.**

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	996 mq
b) Rapporto di copertura fondiarie	Rc	0,30
c) Altezza massima	Hmax	7,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,40

8. UTILIZZAZIONI

- Esposizioni a cielo libero;
- uffici e servizi solo se connessi direttamente all'attività di esposizione a cielo libero ed inscindibili dalla stessa.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati da valori di Rp che si mantengono mediamente intorno o inferiori a 10 kg/cm². Caratteristiche geotecniche scadenti (Bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata).

9.2 - Pericolosità Geologica: G3 Pericolosità geologica elevata (presenza di terreni con una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata).

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media

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 geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a VAS ovvero a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle **Norme Nta** del RU – Attività di valutazione.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali;
- dovrà essere rispettata la disciplina di cui all' art. 107 delle **Norme Nta**, relativo alle aree di protezione delle risorse idriche.

12. 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 terrà conto delle opere pubbliche di previsione (verde pubblico e infrastruttura viaria) comprese entro il perimetro dell'area soggetta a P.d.L. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

I proponenti il piano e loro aventi causa parteciperanno agli oneri relativi alla realizzazione delle opere pubbliche di interesse collettivo ricadenti all'interno del perimetro del comparto, il cui valore economico verrà definito nella convenzione, con la cessione a titolo gratuito delle aree di sedime della viabilità di nuova previsione e relative pertinenze nonché dell'area compresa fra la nuova viabilità e la zona artigianale di Carraia ricadenti nel perimetro del PUA.

L'intervento non è suddivisibile in più unità **minime** d'intervento

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = Mq. 33192



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 3.10

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 3 “La città separata”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, compresa tra via Pratignone e via Tozzetti , è occupata da un complesso industriale che da tempo non viene più usato ai fini produttivi.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 5035

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, prevedendo l'inserimento di funzioni commerciali e/o direzionali **e di servizio**.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 5035
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) :		
- strade di R.U.		allargamento della via Pratignone
- strade e piazze		come da progetto di PUA
- parcheggi pubblici		40% della Sul
- verde pubblico		40% della Sul
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a. E' prescritta la realizzazione dell'allargamento di via Pratignone;
- b. E' prescritta la cessione dell'area attraversata dalla viabilità pubblica di previsione interna al comparto, che consentirà il collegamento viario con il PUA 3.1., nei termini che verranno stabiliti dalla convenzione.
Su tale area, fino a che non verrà realizzata la nuova strada, è ammessa l'utilizzazione in via temporanea **per a parcheggio spazi di per la sosta stanziale e per la sosta di relazione e-pertinenziali**, legato all' insediamento commerciale/direzionale previsto. Tali **spazi parcheggi** non potranno in ogni caso essere computati nel calcolo **degli la Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) standards** necessaria al PUA;
- 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 **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**.
- e. Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso b) da destinare a verde pubblico, che non fossero reperibili nell'area oggetto di intervento, potranno essere garantite mediante monetizzazione.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda totale	Sul	2000 mq
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,60
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,75

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio.;**
- ~~-servizi-~~

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

I terreni sono caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 kg/cm^2 e da intervalli limitati con $R_p > 20 kg/cm^2$. Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con R_p intorno a 10 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a VAS ovvero a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali;
- valutazione dell'eventuale presenza di inquinamento, in considerazione della precedente utilizzazione dell'area.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a piano attuativo e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del P.d.R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento de**lle** **unità-edilizie** **edifici** interessatei ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

L'intervento non è suddivisibile in più unità **minime** d'intervento.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = Mq 5035



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 5.1

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 5 “Pontorme: il nucleo storico esterno”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, tra via di San Martino e via di Cortenuova, è prossima al centro storico di Pontorme ed al complesso della chiesa di S. Martino.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 3558

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completare il tessuto esistente ed incrementare la dotazione di **standard attrezzature e spazi pubblici** con la previsione di un'ampia zona a parcheggio pubblico. verde a tutela della chiesa di S. Martino.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 3558
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria: - strade di R.U. - verde pubblico, parcheggio pubblico e pista ciclo-pedonale		mq. 75 mq. 1927
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritto l'allargamento della sede stradale;
- b) Nella zona in fregio a via di Cortenuova dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico con caratteristiche di pregio, in continuità con il parcheggio previsto dal PUA 5.4;
- c) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di ~~SUL~~ **Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	975 mq
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,35
c) Altezza massima	Hmax	7,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: edificio isolato		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,47

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Presenza di terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² su quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². 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 Rp che si mantengono mediamente intorno a 10 kg/cm² 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 Pericolosità idraulica media.

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 geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

12. 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 P.d.L. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = Mq. 3558



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 5.4

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 5 “Pontorme: il nucleo storico esterno”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata appartiene al centro storico di Pontorme e si attesta su via Giro delle Mura Nord, via di Pontorme e via del Pozzo di Pontorme; è stata utilizzata in passato per attività di rottamazione, oggi trasferita.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 6656 così ripartiti:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| - zona territoriale omogenea A | mq 2103 |
| - verde pubblico e parcheggio | mq 4390 |
| - strade e piazze | come da progetto di P.d.R. |

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riquilibrare il Centro Storico di Pontorme, recuperare alla città uno spazio oggi inutilizzato.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- | | | |
|---|-----------|----------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq 6656 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) | | |
| - strade e piazze | | come da progetto di P.d.R. |
| - parcheggi pubblici | | mq 1840 |
| - verde pubblico | | mq 2550 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritta la ricostruzione della quinta muraria lungo via Giro delle Mura Nord;

- b) E' prescritto il restauro e valorizzazione del tratto di mura interne all'area;
- c) La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche del contesto;
- d) Gli spazi classificati a verde pubblico, a tutela della chiesa di S. Martino, dovranno essere attrezzati;
- e) E' prevista la sistemazione della striscia di terreno pubblico, posta a confine del lato est del PUA, che è attualmente utilizzata come fosso di scolo delle acque pluviali;
- f) Nella zona in fregio a via di Cortenuova dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico con caratteristiche di pregio, in continuità con il parcheggio previsto dal PUA 5.1;
- g) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di **SUL Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda		Sul	1986 mq
- Sul residenziale	1350 mq		
- Sul (commerciale, direz., artig. servizio/artistica)	636 mq		
b) Rapporto di copertura fondiarie		Rc	0,45
c) Altezza massima		Hmax	10,00 m.
d) Numero massimo di piani fuori terra		N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici		Ds	come da PdR
f) Distanza minima tra i fabbricati		Df	10,00 m.
g) Tipologie edilizie: edificio in linea			
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo		Ros	0,60

Per ciascuna delle funzioni previste, è possibile una variazione della quantità massima pari al 10% in più o in meno di quella indicata, nel rispetto della **SUL Superficie utile lorda (Sul)** massima complessiva.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale limitatamente al Piano Terra e ad esercizi di vicinato;
- direzionale **e di servizio**;
- artigianale di servizio, artigianale artistica.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguare le superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Presenza di terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² su quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². 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 Rp che si mantengono mediamente intorno a 10 kg/cm² 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 Pericolosità idraulica media.

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 geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- la trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima (art. 41 ter delle **nata Norme** del RU);
- nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle **Nata Norme**, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del P.d.R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento degli **edifici** interessati ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq.6656



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 5.5

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 5 “Pontorme: il nucleo storico esterno”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, compresa tra via di Pontorme e la S.S. n. 67, è un vuoto urbano di fronte al “mix” di funzioni produttive, commerciali ed artigianali della zona di Pontorme.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 51639

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Creare spazi espositivi e spazi polivalenti; far assumere al tratto di strada della S.S. n. 67 significati propriamente urbani, come luogo di concentrazione di quelle attività commerciali che per dimensione, accessibilità automobilistica, necessitano di parcheggi e difficilmente possono trovare collocazione nelle aree centrali.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie Territoriale	St	51639 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade di R.U.		quantità stabilita negli atti convenzionatori
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		80% della Sul
- verde pubblico		mq.15600
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritta la realizzazione, nella quantità che verrà stabilita negli atti convenzionatori relativi al presente PUA, di una porzione del nuovo asse viario compreso tra via S. Martino e la S.S. n. 67.
Il tracciato di tale asse viario sarà definito in fase attuativa, in accordo con l'Amministrazione comunale;
- b) E' prevista la cessione gratuita all' Amministrazione comunale, dell' area di proprietà necessaria alla realizzazione della rotonda sulla statale S.S.Toscoromagnola, in asse con via L. dalla Piccola ;
- c) Prestare particolare attenzione al sistema degli accessi dalla strada, ai parcheggi e all'arredo urbano delle parti prospicienti la S.S. n. 67, in modo da dare un'immagine la più qualificata possibile alle attività commerciali che vi si affacciano;
- d) 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;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU.**

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	mq. 5200
b) Rapporto di copertura	Rc	0,30
c) Altezza massima	Hmax	9,00 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N	2
e) Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	10,00 m
f) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
g) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	7,50 m
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,40

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Commercio all'ingrosso;
- Commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- Esposizioni merceologiche;
- Uffici.

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 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 kg/cm^2 su quelli con R_p intorno a 20 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 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 Pericolosità idraulica media.

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 geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a VAS ovvero a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione.

In particolare, l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali.

12 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 nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti e quelle di nuova realizzazione.

La convenzione relativa al presente PUA potrà essere stipulata solo dopo la sottoscrizione da parte dei proponenti, di una convenzione complessiva, che comprende i PUA 6.2 e 6.3, nella quale sia stabilito l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui dovrà sorgere l'Asse viario compreso tra via S. Martino e la S.S. n. 67, e a realizzare le relative opere, a scomputo degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria, garantendo le obbligazioni con la stipula di una idonea polizza fideiussoria.

Nell'eventualità in cui le aree da cedere non siano nella disponibilità dei proprietari delle aree incluse nei singoli P.U.A., queste saranno acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa, a spese dei suddetti proprietari. La procedura espropriativa potrà concludersi anche con la cessione bonaria, per importi corrispondenti al valore di mercato e, comunque, d'intesa con i soggetti proponenti che dovranno sopportarne il costo.

Nell'ambito degli atti convenzionatori dovranno essere recepiti gli impegni stabiliti nell'Accordo procedimentale sottoscritto in data 7 gennaio 2013.

L'intervento non è suddivisibile in più unità **minime** d'intervento.

13.SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 51639



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 6.2

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 6 “La città nuova progettata”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata si attesta su via San Martino a Serravalle e sul Parco urbano di Serravalle.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 13755

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Utilizzare la nuova edificazione per ricomporre e completare i tessuti edilizi dell'abitato esistente, con tipologie adatte ai luoghi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 13755
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) :		
- strade di R.U.		quantità stabilita negli atti convenzionatori
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		mq. 4 ogni 30 mq. di Sul
- verde pubblico di R.U.		mq. 4802
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, con particolare riferimento al tessuto edilizio esistente e al parco urbano di Serravalle;
- b) E' prescritta la realizzazione, nella quantità che verrà stabilita negli atti convenzionatori relativi al presente PUA, di una porzione del nuovo asse viario compreso tra via S. Martino e la S.S. n. 67.
Il tracciato di tale asse viario sarà definito in fase attuativa, in accordo con l'Amministrazione comunale;
- c) Il verde dovrà essere collegato a via San Martino a Serravalle da un percorso pedonale;
- d) E' consentito un solo accesso carrabile all'area, nella porzione prevista dal R.U.;
- e) 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;
- f) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- g) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
- cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 6;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area;
- h) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di **SUL Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	4023 mq
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,30
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dalla nuova strada di R.U.		20,00 m
g) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
h) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
l) Tipologie edilizie: case isolate, in linea, a schiera		
m) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,40

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 Fattibilità condizionata: la previsione è limitrofa ad aree allagabili del Fosso dal Romito e pertanto, per garantire un adeguato margine di sicurezza, la quota di sicurezza è imposta pari a 25.60 m slm.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle ~~Nta~~ **Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle ~~Nta~~ **Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all' art. 107 delle ~~Nta~~ **Norme**, relativo alle aree di protezione delle risorse idriche.

12. MODALITA' ATTUATIVE

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

L' intervento non è suddivisibile in più unità **minime** d'intervento, fatta salva la possibilità di consentire sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE, con le seguenti limitazioni:

- non è consentita la totale demolizione con fedele ricostruzione, ma solo l'eliminazione delle volumetrie incongrue con recupero della **SUL Superficie utile lorda (Sul)** e accorpamento dei nuovi volumi all'edificio principale;
- i nuovi ~~volumi~~ **edifici** dovranno mantenere la distanza minima dai confini di 5 mt.

La convenzione relativa al presente PUA potrà essere stipulata solo dopo la sottoscrizione da parte dei proponenti, di una convenzione complessiva, che comprende i PUA 5.5 e 6.3, nella quale sia stabilito l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui dovrà sorgere l' Asse viario compreso tra via S. Martino e la S.S. n. 67, e a realizzare le relative opere, a scomputo degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria, garantendo le obbligazioni con la stipula di una idonea polizza fideiussoria.

Nell'eventualità in cui le aree da cedere non siano nella disponibilità dei proprietari delle aree incluse nei singoli P.U.A., queste saranno acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa, a spese dei suddetti proprietari. La procedura espropriativa potrà concludersi

anche con la cessione bonaria, per importi corrispondenti al valore di mercato e, comunque, d'intesa con i soggetti proponenti che dovranno sopportarne il costo.

Nell'ambito degli atti convenzionatori dovranno essere recepiti gli impegni stabiliti nell'Accordo procedimentale sottoscritto in data 7 gennaio 2013

13 SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 13755



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 6.3

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 6 “La città nuova progettata”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, compresa tra San Martino e Serravalle, è al momento un vuoto urbano inserito in un contesto prevalentemente residenziale formato da edifici condominiali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 27781

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Utilizzare la nuova edificazione per ricomprendere e completare i tessuti dell'abitato esistente, e per ricomporre il sistema del verde in collegamento con il plesso scolastico.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- | | | |
|---|-----------|---|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 27781 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup): | | |
| - strade di R.U. | | quantità stabilita negli atti convenzionatori |
| - strade e piazze di Piano di lottizzazione | | come da progetto di P.d.L. |
| - parcheggi pubblici | | mq.1373 |
| - verde pubblico di R.U. | | mq.8830 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus) | | mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio posto a sud-est del comparto, con particolare riferimento alla chiesa di S. Martino;
- b) E' prescritta la realizzazione, nella quantità che verrà stabilita negli atti convenzionatori relativi al presente PUA, di una porzione del nuovo asse viario compreso tra via S. Martino e la S.S. n. 67. Il tracciato di tale asse viario sarà definito in fase attuativa, in accordo con l'Amministrazione comunale;
- c) Il verde pubblico lungo via San Martino a Serravalle dovrà contenere una pista ciclabile;
- d) 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;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- f) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 6;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.
- g) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di **SUL Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	8380 mq
b) Rapporto di copertura fondiarie	Rc	0,30
c) Altezza massima	Hmax	13.50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	4
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case in linea, case a schiera		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,40

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio**.

Le destinazioni commerciale, e-direzionale **e di servizio** non possono interessare più del 10% della Sul totale e, se introdotte, comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o

migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con R_p intorno a 10 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 Fattibilità condizionata: la previsione è limitrofa ad aree allagabili dal Fosso del Romito e pertanto, per garantire un adeguato margine di sicurezza, la quota di sicurezza è imposta pari a 25.60 m slm.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali.

12. MODALITA' ATTUATIVE

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

La convenzione relativa al presente PUA potrà essere stipulata solo dopo la sottoscrizione da parte dei proponenti, di una convenzione complessiva, che comprende i PUA 5.5 e 6.2, nella quale sia stabilito l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui dovrà sorgere l'Asse viario compreso tra via S. Martino e la S.S. n. 67, e a realizzare le relative opere, a scomputo degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria, garantendo le obbligazioni con la stipula di una idonea polizza fideiussoria.

Nell'eventualità in cui le aree da cedere non siano nella disponibilità dei proprietari delle aree incluse nei singoli P.U.A., queste saranno acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa, a spese dei suddetti proprietari. La procedura espropriativa potrà concludersi anche con la cessione bonaria, per importi corrispondenti al valore di mercato e, comunque, d'intesa con i soggetti proponenti che dovranno sopportarne il costo.

Nell'ambito degli atti convenzionatori dovranno essere recepiti gli impegni stabiliti nell'Accordo procedimentale sottoscritto in data 7 gennaio 2013

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq 27781



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 6.5

Piano attuativo approvato con delibera consiliare n. 75 del 25 ottobre 2010, divenuta efficace a far data dal 1 dicembre 2010 a seguito della pubblicazione sul Burt n. 48, parte II, dell'avviso di approvazione.

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 6 “La città nuova progettata”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, compresa tra la S.S. n° 67 e la via di Pontorme nel tratto parallelo al Fosso Maestro di Cortenuova, è occupata da un complesso industriale non più usato ai fini produttivi, oggi fonte di degrado fisico.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 31782

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Recuperare uno spazio all'ingresso della città da destinare all'inserimento di una grande struttura di vendita.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie Territoriale	St	31782 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- Viabilità di R.U.		876 mq
- Parcheggi pubblici esistenti da riqualificare		1237 mq

- Parcheggi e verde pubblici di progetto
- c) Superficie fondiaria **Sf** 80% di Sul
a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritto uno studio dettagliato sul flusso di traffico attratto dalla grande struttura di vendita in relazione al quale andrà adeguata la viabilità, secondo le disposizioni di cui all'art. 9 della deliberazione del Consiglio Regionale 26 luglio 1999, n. 233;
- b) E' prescritta la riorganizzazione della viabilità esistente mediante la sistemazione della S.S. Tosco Romagnola dall'incrocio con via di Pontorme fino alla rotatoria compresa;
- c) Si dovrà prestare particolare attenzione al sistema degli accessi dalla strada, ai parcheggi ed all'arredo urbano delle parti prospicienti la strada stessa, in modo da dare un'immagine la più qualificata possibile alle attività commerciali che vi si affacciano;
- d) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq. e con siepi ed alberature lungo il perimetro;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate dalla Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- f) E' prescritto il recupero dell'edificio con grado di protezione 2;
- g) E' prescritto l'adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale;
- h) L'aumento di **Volume lordo (VI)** rispetto all'esistente nella percentuale prevista dal successivo punto 7, lettera b, dovrà essere destinato esclusivamente a superficie **non residenziale o** accessoria (**Snr**), ~~anche in deroga all'art. 8.15 delle norme del Regolamento Urbanistico~~ purché oggettivamente funzionale e complementare alla struttura di vendita.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- | | | |
|---|-------------|--------------------------------|
| a) Superficie coperta massima | ReSc | 5.000 mq |
| b) Volumentria Volume lordo massimo | VI | esistente +
+ 50% esistente |
| c) Altezza massima | Hmax | 10,00 m |
| d) Distanza minima dei fabbricati dai confini | Dc | 10,00 m |
| e) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade | Ds | 20,00 m |

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita;
- uffici, solo se connessi direttamente all'attività commerciale ed inscindibili dalla stessa.

L'edificio con grado di protezione 2 è compatibile con le seguenti utilizzazioni:

- residenziale;
- commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
- direzionale **e di servizio**.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.3 Pericolosità sismica locale elevata per terreni suscettibili di liquefazione dinamica.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: 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, in particolare alla verifica del potenziale di liquefazione dei terreni, e funzione della tipologia di intervento.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

L' intervento dovrà conformarsi a quanto stabilito dal Piano attuativo approvato con delibera consiliare n. 75 del 25 ottobre 2010, divenuta efficace a far data dal 1 dicembre 2010 a seguito della pubblicazione sul Burt n. 48, parte II.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato (Piano di recupero di cui all'art. 28 L. 5 agosto 1978, n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo di cui al precedente punto 5 capoverso b), la riorganizzazione della viabilità esistente mediante la sistemazione della statale S.S. Toscoromagnola dall'incrocio con via di Pontorme fino alla rotatoria compresa; nelle more di approvazione del P.d.R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento **degli unità-edilizie edifici.**

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 31782



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 6.6

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° 6 “La città nuova progettata”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata si colloca a margine del centro storico di Pontorme tra il Torrente Orme e via Giro delle Mura Nord; è occupata da un complesso industriale dismesso, ex fabbrica F.Ili Rosselli, trasferita nella zona industriale del Terrafino.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 10.715

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento mira al recupero funzionale e formale alla città uno spazio nevralgico per Pontorme con un'operazione di ristrutturazione urbanistica che non consente l'inserimento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale ed introdurre funzioni pregiate.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 10.715
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		

- strade e piazze	come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici (residenza)	mq. 3 ogni 30 mq. di Sul
- parcheggi pubblici (altre destinazioni)	80% di Sul
- verde pubblico	mq. 9 ogni 30 mq. di Sul
c) Superficie fondiaria	Sf a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)	mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- E' prescritta una fascia a verde della profondità minima di m. 10,00 in fregio all'Orme;
- I parcheggi pubblici, da collocare lungo la viabilità pubblica, 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;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 6;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.
- Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **privato per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
- Ecosostenibilità delle costruzioni:
Realizzazione degli impegni assunti in sede partecipazione all'avviso pubblico:
 - isolamento termico dell'edificio maggiore del 10% di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale;
 - utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda per usi sanitari;
 - utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni privati e/o di uso pubblico per almeno l'80% del fabbisogno;
- Edilizia sociale: realizzazione dell'impegno assunto in sede partecipazione all'avviso pubblico, di un alloggio di circa 98 mq di ~~Superficie Utile Netta~~ **Superficie utile abitabile (Sua)**.

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda		Sul	6.197 mq
Sul residenziale	5.597 mq		
Sul (commerciale, direzionale, ecc.)	600 mq		
b) Rapporto di copertura fondiario		Rc	0,40
c) Altezza massima		Hmax	10,00 m
d) Numero massimo di piani fuori terra		N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici		Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini		Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati		Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case isolate, in linea, a schiera			
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo		Ros	0,55

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio**;
- artigianale di servizio.

La destinazione commerciale comporta la necessità di adeguamento della superficie a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

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 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 kg/cm^2 su quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata. In profondità, nella parte sud-est dell'area, sono presenti invece terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, caratterizzati da valori di R_p che si mantengono mediamente intorno a 10 kg/cm^2 o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2/G3 Pericolosità geologica da bassa ad 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 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica:

F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 in funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

In fase di progettazione del PUA dovranno essere integralmente osservate le prescrizioni 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, "Regole per la tutela ambientale"(prescrizioni disposte in sede di Conferenza di Servizi del 20/06/2012, svoltasi nell'ambito di approvazione della Variante parziale al RU, di cui alla DCC n. 96 del 19/12/2012).

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo di cui al precedente punto 5 capoverso d) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del P.d.R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento **degli unità-edilizie edifici** interessati **ei** ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

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 30 gennaio 2012.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 10.715 mq



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Scheda n° 6.7

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 6 “La città nuova progettata”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, di modeste dimensioni e compresa tra via F. Berni e via Giovanni XXIII, è al momento un vuoto urbano inserito in un complesso prevalentemente residenziale, formato da edifici condominiali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 3176

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completare il tessuto esistente ed incrementare la dotazione di ~~standard~~ **attrezzature e spazi pubblici** con la previsione di un'area a verde a protezione della viabilità.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- | | | |
|--|-----------|----------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 3176 |
| b) Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) opere di urbanizzazione primaria e secondaria: | | |
| - verde pubblico di R.U. | | mq. 2131 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero, non vi potranno essere realizzati **manufatti** anche provvisori;
- Dovrà essere prevista la realizzazione di un collegamento pedonale con via Berni;

- c) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di **SUL Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	953 mq
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,40
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dal verde pubblico	Dv	3,00 m
g) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
h) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
i) Tipologie edilizie: abitazioni isolate, a schiera, in linea		
l) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,55

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Nella parte nord-ovest dell'area presenza di terreni con caratteristiche geotecniche buone, Rp maggiore di 20 Kg/cm², resistenza a rottura elevata e bassa compressibilità; nella parte sud-est dell'area i terreni sono caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L' intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un PUC (progetto unitario convenzionato) che comprenda la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente scheda norma, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula di una convenzione, ovvero alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 3176



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 6.9

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 6 “La città nuova progettata”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D

1. DESCRIZIONE

L'area interessata è compresa tra il Fiume Arno, il fosso degli Scappini e la Via della Tinaia, di fronte alla zona PEEP di Serravalle.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 10000

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Creare spazi espositivi e spazi polivalenti; far assumere alla zona terminale del Piano di zona significati propriamente urbani della piazza mercato, come luogo di concentrazione di attività commerciali che per dimensione, accessibilità automobilistica, necessitano di parcheggi e che difficilmente possono trovare collocazione nelle aree centrali.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie Territoriale	St	10000 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade		come da progetto di P.d.L.
- parcheggi pubblici		80% del Sul
- verde pubblico		3560 mq
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

a) E' prescritta una fascia a verde lungo l'Arno della profondità minima di m. 40;

- b) Prestare particolare attenzione al sistema degli accessi dalla strada, ai parcheggi e all'arredo urbano delle parti prospicienti alla piazza circolare prevista dal Piano di zona, in modo da dare un'immagine la più qualificata possibile alle attività commerciali che vi si affacciano;
- 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 **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- e) La trasformazione è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	mq. 1500
b) Rapporto di copertura	Rc	0,30
c) Altezza massima	Hmax	7,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N	2
e) Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	10,00 m
f) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
g) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	7,50 m
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,40

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato;
- Uffici, solo se connessi direttamente alle attività commerciali ed inscindibili dalle stesse;
- Attrezzature e servizi.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 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 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.3 Pericolosità sismica locale elevata per terreni suscettibili di liquefazione dinamica.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: 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, in particolare alla verifica del potenziale di liquefazione dei terreni, e funzione della tipologia di intervento.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a VAS ovvero a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione.

In particolare, l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali.

12. 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.

L'intervento non è suddivisibile in più unità **minime** d'intervento.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 10000



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 7.1

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 7 “L’espansione lineare Corniola - Pozzale - Case Nuove”

D.M.1444/1968

Zona territoriale omogenea B

1. DESCRIZIONE

L’area interessata, compresa tra via del Convento, via Salaiola e via Bottego, è costituita in parte dai terreni un tempo occupati dalle vetreria Fiascai, oggi demolita.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica .

3. SUPERFICIE DELL’AREA D’INTERVENTO

Mq. 29393, comprensiva dell’area a verde attrezzato, posta a sud-ovest rispetto al comparto, e della viabilità di accesso.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riquilibrare l’area sia dal punto di vista fisico che funzionale non consentendo l’inserimento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un’edilizia residenziale con tipologie adatte ai luoghi, introdurre funzioni pregiate, rafforzare la struttura e l’identità dei luoghi senza aggravare lo sviluppo lineare.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 20745
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)		
- strade e piazze		come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici (residenza)		6,0 mq ogni 30 mq Sul
- parcheggi pubblici (altre destinazioni)		80% Sul
- verde pubblico (residenza)		15,00 mq ogni 30 mq Sul
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Strade di R.U.		mq.1915
e) Verde attrezzato pubblico di RU		mq. 8348

- f) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (**Sus**) 6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio posto a nord del comparto. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole;
- b) 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;
- c) E' prescritto l'ampliamento della via del Convento, che costituirà il principale accesso all'area di intervento disciplinata dalla presente scheda norma;
- d) E' prevista la realizzazione e cessione:
- dell'area a verde attrezzato posta a sud-ovest rispetto al comparto (area bonificata);
 - di due aree a verde adiacenti l'area edificabile, che svolgeranno la funzione di filtro nei confronti della zona industriale contermini e dell'area agricola posta ad ovest del PUA. La conformazione di tali aree sarà definita dal Piano attuativo;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**, salvo quelle già piantumate in fase di effettuazione della bonifica dell'area con metodo Biorimediation;
- f) È prevista la realizzazione e cessione di un immobile di 150 mq **di Sul**, da destinarsi ad attrezzatura di quartiere;
- g) Una quantità pari a 1.100 mq. della **SUL Sul** complessiva, di cui 100 mq. da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, dovrà essere prevista quale quota di "housing sociale" e realizzata direttamente dai soggetti attuatori del PUA;
- h) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso f) dovranno essere garantire nei modi che seguono:
- cessione al Comune di un'area anche esterna al perimetro d'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE n. 7;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità;
- i) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda totale	Sul	5370 mq
- Sul residenziale	3890 mq	
- Sul residenziale ERP	1100 mq	
- Sul (commerciale, direzionale e ricettiva)	380 mq	
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,35
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: fabbricati isolati, binati, a schiera		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,47

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale **e di servizio**;
- Attrezzature e servizi.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 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 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.3 Pericolosità idraulica elevata

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 Fattibilità condizionata: la previsione è limitrofa ad aree allagabili dal Rio dei Cappuccini e ne rimane esclusa per la presenza di un muro perimetrale. Pertanto, per garantire un adeguato margine di sicurezza e tener in considerazione l'eventuale rimozione del suddetto muro, la quota di sicurezza è imposta pari a 27.30 m slm.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali;
- la trasformazione prevista dal PUA sarà subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica ed condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima (art. 41 ter delle **nata Norme** del RU).
- dovrà essere rispettata la disciplina di cui all' art. 107 delle **Nta Norme**, relativo alle aree di protezione delle risorse idriche.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a piano attuativo e di cui al precedente punto 5 capoversi b) e d) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del PUA non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento ~~degli unità-edilizie edifici~~ interessati ~~ei~~ ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 29393



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 7.2

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 7 “L’espansione lineare Corniola - Pozzale - Case Nuove”

D.M. 1444/1968

Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L’area interessata, compresa tra la vecchia e la nuova via Val d’Orme, è inserita in un isolato a prevalente destinazione residenziale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL’AREA D’INTERVENTO

Mq. 29519

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Offrire una risposta da parte del soggetto pubblico alle richieste di alloggi, rafforzando la struttura e l’identità dei luoghi senza aggravare lo sviluppo lineare.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- | | | |
|---|-----------|-------------------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq 29519 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup): | | |
| - strade di R.U. | | quantità da definire in sede di PUA |
| - strade e piazze | | come da PUA |
| - parcheggi pubblici | | mq. 3 ogni 30 mq. di Sul |
| - verde pubblico di R.U. | | mq.11480 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus) | | 6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio posto ad ovest del comparto. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole;
- b) L'area a verde, la cui conformazione sarà definita dal Piano attuativo, deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero; non vi potranno essere realizzati manufatti anche provvisori. 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;
- c) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**.
- d) E' prevista la realizzazione del completamento della strada che collegherà via Val d'Orme con via Marmolada.
- e) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantire nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna al perimetro d'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE n. 7;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità;
- f) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di ~~SUL~~ **Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	8940 mq
Sul residenziale	2800 mq	
Sul residenziale ERP	6140 mq	
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,30
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case a schiera, in linea		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,40

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.3 Pericolosità idraulica elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2/S.3 Pericolosità sismica locale da media a elevata (per terreni suscettibili di liquefazione dinamica).

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F4 Fattibilità condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di tutti i seguenti interventi idraulici lungo il Torrente Orme:

1. cassa di espansione C_ORME3
2. cassa di espansione C_ORME4
3. chiusure idrauliche e adeguamenti arginali in sinistra idraulica tra le località Fornace e Bussotto, come meglio individuati nella tavola 7 e al paragrafo 7.4 delle indagini idrologico-idrauliche
4. adeguamento dell'argine sinistro presso la località Moriana

L'attestazione di abitabilità potrà essere rilasciata a seguito del collaudo di tutte le opere ovvero in presenza di un progetto definitivo approvato e finanziato e di un piano di protezione civile comunale per la gestione del rischio fino al completamento delle opere.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica:

F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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, in particolare alla verifica del potenziale di liquefazione dei terreni, e funzione della tipologia di intervento.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a VAS ovvero a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che individui due o più UMI (unità minime di intervento) funzionalmente autonome, anche sotto il profilo della dotazione di **standards attrezzature e spazi pubblici**, salvo il principio di perequazione da applicarsi con riferimento all'intera area di trasformazione.

Ogni UMI dovrà prevedere la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il proprio perimetro, nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

La convenzione relativa ad ogni singola UMI potrà essere stipulata solo dopo la sottoscrizione da parte dei proponenti, di una convenzione complessiva, che comprende tutte le UMI individuate dal PUA, nella quale sia stabilito l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui dovrà sorgere la strada che collegherà via Val d'Orme con via Marmolada, e a realizzare le relative opere, a scomputo degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria, garantendo le obbligazioni con la stipula di una idonea polizza fideiussoria.

Nell'eventualità in cui le aree da cedere non siano nella disponibilità dei proprietari delle aree incluse nel PUA, queste saranno acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa, a spese dei suddetti proprietari. La procedura espropriativa potrà concludersi anche con la cessione bonaria, per importi corrispondenti al valore di mercato e, comunque, d'intesa con i soggetti proponenti che dovranno sopportarne il costo.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

E' consentita la realizzazione tramite due o più UMI (unità minime di intervento) che verranno individuate dal PUA.



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 7.3

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° 7 "L'espansione lineare Corniola - Pozzale – Case Nuove"

D.M. 1444/1968 Zona territoriale omogenea B

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, di forma irregolare, si interpone tra il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare e l'abitato di più antica edificazione, è occupata da un edificio industriale non più usato ai fini produttivi.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 9336

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riquilibrare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni industriali, per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie adatte ai luoghi; rafforzare la struttura e l'identità dei luoghi senza aggravare lo sviluppo lineare.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 9336
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade e piazze		come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici		> o uguale di 372 mq

- verde pubblico	mq. 9 ogni 30 mq. di Sul
c) Superficie fondiaria	Sf a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)	mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul
e) Area per l'edilizia sociale come da impegni assunti in sede partecipazione all' avviso pubblico	Aes > o uguale di 602 mq

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero, non vi potranno essere realizzati manufatti anche provvisori e dovrà essere in continuità con il verde previsto all'interno del P.E.E.P.
- 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;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantire nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna al perimetro d'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE n. 7;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità.
- Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **privato per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
- Ecosostenibilità delle costruzioni:
Realizzazione degli impegni assunti in sede partecipazione all'avviso pubblico:
 - isolamento termico dell'edificio maggiore del 10% di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale;
 - utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda per usi sanitari;
 - utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni privati e/o di uso pubblico per almeno l'80% del fabbisogno;
- E' prescritta la realizzazione, a propria cura e spese, della viabilità di collegamento tra l'incrocio di via Marmolada-via Adamello e l'accesso all'area d'intervento (PUA 7.3) così come da impegni assunti in sede di partecipazione all'avviso pubblico.

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda prevista:	come da PdL	Sul	2488 mq
	per edilizia sociale	Sul	120 mq
b) Rapporto di copertura fondiario		Rc	0,30
c) Altezza massima		Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra		N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici		Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini		Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati		Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: case isolate, binate, a schiera o in linea.			
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo		Ros	0,40

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato e medie distribuzioni di vendita;
- direzionale **e di servizio**;
- artigianale di servizio.

Le destinazioni diverse dalla residenziale possono superare non più del 20% della Sul totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici di cui al precedente punto 5 alle quantità stabilite dall'art. 14 delle norme di R.U.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguare le superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 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 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.3 Pericolosità idraulica elevata.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 Fattibilità condizionata: si confermano le seguenti condizioni di fattibilità già approvate nella precedente specifica variante urbanistica (deposito n.2999 del 13.07.12 con esito favorevole del n. 336714 del 14/12/2012): la quota di calpestio dei fabbricati e quella dei parcheggi non deve essere inferiore a 31.1 m slm.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

In fase di progettazione del PUA dovranno essere integralmente osservate le prescrizioni 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, "Regole per la tutela ambientale"(prescrizioni disposte in sede di Conferenza di Servizi del 20/06/2012, svoltasi nell'ambito di approvazione della Variante parziale al RU, di cui alla DCC n. 96 del 19/12/2012).

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a piano attuativo e di cui al precedente punto 5 paragrafo b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del P.d.R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente

finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento de~~lle~~**gli unità edilizie edifici** interessati, ovvero ad assicurare i requisiti minimi di abitabilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

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 30 gennaio 2012.

42. 13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 9336



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 7.4

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 7 “L’espansione lineare Corniola - Pozzale - Case Nuove”
D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L’area oggetto dell’intervento si interpone tra il nucleo più antico del Pozzale e la vecchia Val d’Orme, in un contesto prevalentemente residenziale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL’AREA D’INTERVENTO

Mq. 17107

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Rafforzare le strutture e l’identità dei luoghi senza aggravare lo sviluppo lineare.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq.17107
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade e piazze di R.U.		mq. 1819
- parcheggi pubblici (individuati su aree interne al PUA)		mq. 2216
- parcheggi pubblici (individuati su aree di prop. pubblica esterne al PUA)		mq. 223
- verde pubblico di R.U.		mq.6000

- | | | |
|---|----------------------------|-----|
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus) | mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul | |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio posto a nord del comparto e delle aree rurali situate nelle vicinanze;
- L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero, non vi potranno essere realizzate manufatti anche provvisori.
- 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;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantire nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna al perimetro d'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE n. 7;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità.
- Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di ~~SUL~~ **Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

- | | | |
|---|-------------|-------------|
| a) Superficie utile lorda | Sul | 5068 mq |
| b) Rapporto di copertura fondiario | Rc | 0,30 |
| c) Altezza massima | Hmax | 10,50 m |
| d) Numero massimo di piani fuori terra | N° | 3 |
| e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici | Ds | 5,00 m |
| f) Distanza minima dai confini | Dc | 5,00 m |
| g) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| h) Tipologie edilizie: abitazioni singole, binate, a schiera o in linea | | |
| i) Rapporto di occupazione del sottosuolo | Ros | 0,40 |

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato;
- artigianale di servizio;
- direzionale **e di servizio**.

Le destinazioni diverse dalla residenziale possono interessare non più del 20% della Sul totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici di cui al precedente punto 5 alle quantità stabilite dall'art. 14 delle norme del R.U.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 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 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.3 Pericolosità idraulica elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2/S.3 Pericolosità sismica locale da media a elevata (per terreni suscettibili di liquefazione dinamica).

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F4 Fattibilità condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di tutti i seguenti interventi idraulici lungo il Torrente Orme:

1. cassa di espansione C_ORME3
2. cassa di espansione C_ORME4
3. chiusure idrauliche e adeguamenti arginali in sinistra idraulica tra le località Fornace e Bussotto, come meglio individuati nella tavola 7 e al paragrafo 7.4 delle indagini idrologico-idrauliche
4. adeguamento dell'argine sinistro presso la località Moriana

L'attestazione di abitabilità potrà essere rilasciata a seguito del collaudo di tutte le opere ovvero in presenza di un progetto definitivo approvato e finanziato e di un piano di protezione civile comunale per la gestione del rischio fino al completamento delle opere.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica:

F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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, in particolare alla verifica del potenziale di liquefazione dei terreni, e funzione della tipologia di intervento.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza

continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali;
- dovrà essere rispettata la disciplina di cui all' art. 107 delle **Nta Norme**, relativo alle aree di protezione delle risorse idriche.

12. 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 P.d.L. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

12.SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 17107



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO
SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 9.1

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 9 “L’Espansione lineare: Ponte a Elsa - Brusiana”**

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

1. DESCRIZIONE

L’area interessata, che si attesta su via Senese Romana e su via XXV Aprile, si configura come un’area di frangia a completamento dell’abitato di Ponte a Elsa di cui è la naturale espansione; è inserita in un contesto prevalentemente residenziale, formato da edifici condominiali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL’AREA D’INTERVENTO

Mq. 10516

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Consentire l’espansione dell’abitato contenendo nel contempo lo sviluppo lungo la Strada Statale n. 429; realizzare un “luogo centrale” progettando adeguatamente lo spazio a verde e parcheggio.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq.10516
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade di PRG		mq.780
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di PdL
- parcheggi pubblici		mq. 4 ogni 30 mq. di Sul
- verde pubblico di R.U.		mq. 2813
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio esistente. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole;
- b) E' prescritta la realizzazione degli spazi a verde, viabilità e parcheggio adiacenti, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.
- c) L'area a verde deve essere attrezzata con spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero, non vi potranno essere realizzate manufatti anche provvisori;
- d) 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;
- e) Lungo la S.S. n. 429 dovrà essere realizzata una fascia di filtro alberata della profondità minima di m. 20;
- f) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**
- g) Non è consentito alcun accesso carrabile dalla S.S. n. 429;
- h) Una quantità pari al 10% della ~~SUL~~ **Superficie utile lorda (Sul)** dovrà essere ceduta quale quota di "housing sociale"; tale quantità potrà essere utilizzata nell'ambito del presente PUA, in un'area adiacente al verde pubblico;
- i) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria **(Sus)** dovranno essere garantire nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 9;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio delle suddette quantità;
- j) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di ~~SUL~~ **Sul** e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all' interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	3055 mq
b) Rapporto di copertura fondiarie	Rc	0,30
c) Altezza massima	Hmax	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: fabbricati isolati, binati, a schiera		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,40

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Presenza di terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² su quelli

con R_p intorno a 20 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 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 Pericolosità idraulica media.

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: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle ~~Nta~~ **Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle ~~Nta~~ **Norme** del RU.

12. 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 Piano Attuativo di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

12.SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

$S_{mi} = \text{mq.}10516$



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 12.3

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

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

1. DESCRIZIONE

La zona interessata, a sud di via I° Maggio, è all'altezza dell'intersezione con la nuova infrastruttura viaria, è al momento un vuoto urbano nelle previsioni di zona industriale del Terrafino.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 22825

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Soddisfare, con la zona di espansione, la domanda di insediamento industriale e completare la messa in sicurezza idraulica; potenziare l'efficacia della zona industriale offrendo nuove e diverse possibilità di servizi alle imprese.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie Territoriale	St	22825 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade e piazze		(come da P.d.L.) 390 mq
- parcheggi pubblici (destinazione industriale)		5% St
- parcheggi pubblici (altre destinazioni)		80% SUL
- verde pubblico		mq 1509
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) 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;
- b) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**;
- c) Il nuovo insediamento produttivo dovrà rispettare quanto disposto dall' art. 23 - Contenimento energetico degli edifici, del d.p.g.r. 2/R/2007.

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,50
b) Altezza massima	Hmax	9,00 m
c) Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m
g) Superficie minima del lotto	Sm	2.000 mq
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,65

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 territoriale:

- 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. Superficie utile lorda (Sul)** totale delle suddette destinazioni

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

L'alloggio, da posizionare obbligatoriamente al 1° piano, dovrà essere destinato a servizio dell'attività produttiva, per custodia o abitazione del titolare, non potrà avere una **sSuperficie utile lorda (Sul)** superiore a mq 110,00. La convezione per l'attuazione del P.d.L. dovrà garantire nel tempo la permanenza delle condizioni di cui sopra e 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:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 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 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali.

12. 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 P.d.L. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

L'approvazione del PUA sarà subordinata alla preventiva cessione gratuita dell'area a verde pubblico, posta a nord e adiacente al perimetro del comparto, dove è stata realizzata la cassa di espansione per la messa in sicurezza idraulica (la cessione di tale area è stata disposta nella convenzione rep. n. 535 del 14/12/2002 e confermata nell'atto d'obbligo rep. n. 935 del 21/04/2008).

13.SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

$S_{mi} = \text{mq. } 22825$



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 12.5

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 est della nuova infrastruttura viaria, completa le previsioni di zona industriale che residuano dal piano di lottizzazione a monte, ad oggi in corso di realizzazione.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 24194

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Obiettivo generale è completare le previsioni vigenti con una soluzione unitaria anche nei confronti della messa in sicurezza dal rischio idraulico.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie Territoriale	St	24194 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade e piazze		come da PdL
- parcheggi pubblici		5% St
- verde pubblico		5783 mq
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) Le opere a verde pubblico destinate al contenimento del rischio idraulico, di cui è prevista la cessione gratuita, dovranno essere realizzate in conformità al complessivo progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale e dovranno essere piantumate secondo quanto previsto nella Guida **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU** ;
- b) Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in continuità con quelle previste dal PUA a monte e risultare congruenti con lo stesso;
- 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 **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU**.
- e) Il nuovo insediamento produttivo dovrà rispettare quanto disposto dall' art. 23 - Contenimento energetico degli edifici, del d.p.g.r. 2/R/2007.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,50
b) Altezza massima	Hmax	9,00 m
c) Numero massimo di piani	N°	2
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m
g) Superficie minima del lotto	Sm	2.000 mq
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,65

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.

Per ogni intervento di nuova costruzione è consentita la costruzione di un solo alloggio per ogni complesso che abbia una **sSuperficie utile lorda (Sul)** 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 **sSuperficie utile lorda superiore (Sul)** a mq 110,00. La convenzione per l'attuazione del P.d.L. 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 Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono

peggiore o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con R_p intorno a 10 kg/cm^2 su quelli con R_p intorno a 20 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 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. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta-Norme** del RU.

12. 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.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

$S_{mi} = m_q 24194$



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO 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	St	41.888 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- 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 **Sf** 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 **per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle norme RU.**

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie coperta max	Sc	12.000 mq
b) Altezza massima	Hmax	9,00 m
c) Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m
g) Superficie minima del lotto	Sm	2.000 mq
h) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,65

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 **sSuperficie fondiaria (Sf)**:

- 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. Superficie utile lorda (Sul)** totale delle suddette destinazioni.

Per ogni intervento di nuova costruzione è consentita la costruzione di un solo alloggio per ogni complesso che abbia una **sSuperficie utile lorda (Sul)** 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 **sSuperficie utile lorda (Sul)** 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 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 kg/cm^2 su quelli con R_p intorno a 20 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 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. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

In fase di progettazione del PUA dovranno essere integralmente osservate le prescrizioni 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, "Regole per la tutela ambientale (prescrizioni disposte in sede di Conferenza di Servizi del 20/06/2012, svoltasi nell'ambito di approvazione della Variante parziale al RU, di cui alla DCC n. 96 del 19/12/2012).

12. 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.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 41.888 mq



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO
SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 14.1

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 14 “La piana agricola”**

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

1. DESCRIZIONE

L'area interessata appartiene alla frazione di Villanova e si attesta su via Piovola da cui ha accesso; è attualmente occupata da un complesso produttivo dismesso ed è inserita in un contesto a prevalente destinazione residenziale.

Le funzioni in atto, che risultano poco idonee e che mal si integrano nel contesto della frazione, determinano condizioni di degrado dell'immagine urbana.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica tramite Piano di recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 3877

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale non consentendo l'insediamento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie adatte ai luoghi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 3877
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade e piazze		come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici		mq. 694
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus):		mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) I parcheggi pubblici, da posizionare in adiacenza alla viabilità esistente, 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.
- b) Una quantità pari al 10% degli alloggi realizzati dovrà essere ceduta quale quota di "housing sociale";
- c) E' previsto il recupero e la riorganizzazione dei parcheggi lungo via Piovola, da realizzarsi direttamente dal proponente o in alternativa, mediante partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo standard definito in sede di proposta di P.d.R. e recepito in convenzione;
- d) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d), da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (**Sus**), dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 14;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità;
- e) Ferme restando le **quantità dotazioni** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	1968 mq
b) Rapporto di copertura fondiarie	Rc	0,35
c) Altezza massima	Hmax	7,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) ↗ Tipologie edilizie: fabbricati isolati, binati, a schiera		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,47

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Presenza di terreni con caratteristiche geotecniche buone, Rp maggiore di 20 Kg/cm2. Hanno resistenza a rottura elevata e bassa compressibilità.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.1 Pericolosità geologica bassa.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.3 Pericolosità idraulica alta

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F1 Fattibilità senza particolari limitazioni.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 fattibilità condizionata: il PUA dovrà essere dotato di adeguate verifiche idrauliche del T. Piovola, estendendo quelle eseguite nell'ambito del RU, che definiscano il livello di pericolosità a livello di dettaglio e le relative condizioni di fattibilità idraulica.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- valutazione dell'eventuale presenza di inquinamento del suolo, in considerazione della precedente utilizzazione dell'area.
- dovrà essere rispettata la disciplina di cui all' art. 107 delle **Nta Norme**, relativo alle aree di protezione delle risorse idriche.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del P.d. R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento de**lle gli unità edilizie edifici** interessate*ei* ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 3877



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 14.2

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 14 “La piana agricola”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea B

1. DESCRIZIONE

L'area interessata appartiene alla frazione di Villanova e si attesta su via Piovola da cui ha accesso; è attualmente occupata da un complesso produttivo dismesso ed è inserita in un contesto a prevalente destinazione residenziale.

Le funzioni in atto, che risultano poco idonee e che mal si integrano nel contesto della frazione, determinano condizioni di degrado dell'immagine urbana.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica tramite Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 3388

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Obiettivo generale è la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista fisico che funzionale non consentendo l'inserimento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie adatte ai luoghi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 3388
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):		
- strade e piazze		come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici		mq. 6 ogni 30 mq. di Sul
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)		mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) I parcheggi pubblici, da posizionare in adiacenza alla viabilità esistente, 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.
- b) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) saranno garantite attraverso la cessione al Comune di un'area esterna all'area di intervento in adiacenza all'impianto sportivo esistente di Villanova;
- c) Ferme restando le **dotazioni quantità** minime di parcheggio **private per la sosta stanziale** di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
- d) In conformità con quanto richiesto dalla Giunta comunale con Atto di indirizzo n. 261 del 11/7/2007, verrà realizzato un ulteriore parcheggio pubblico posto in adiacenza del giardino di via della Piovola su area comunale.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	1694 mq
b) Rapporto di copertura fondario	Rc	0,35
c) Altezza massima	Hmax	7,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: fabbricati isolati, binati, a schiera		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,47

8. DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Presenza di terreni con caratteristiche geotecniche buone, Rp maggiore di 20 Kg/cm2. Hanno resistenza a rottura elevata e bassa compressibilità.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.1 Pericolosità geologica bassa.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.3 Pericolosità idraulica alta.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F1 Fattibilità senza particolari limitazioni.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 fattibilità condizionata: il PUA dovrà essere dotato di adeguate verifiche idrauliche del T. Piovola, estendendo quelle eseguite nell'ambito del RU, che definiscano il livello di pericolosità a livello di dettaglio e le relative condizioni di fattibilità idraulica.

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle **Nta Norme** del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle **Nta Norme** del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali;
- valutazione dell'eventuale presenza di inquinamento del suolo, in considerazione della precedente utilizzazione dell'area

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del P.d.R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento de**lle gli unità-edilizie edifici** interessati **ei** ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13.SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 3388