



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

Mq 22.825

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

Completare l'attuale margine urbano contraddistinto da insediamenti residenziali e produttivi incerto e sfrangiato, in rapporto alla rete viaria, offrire spazi per un piccolo insediamento produttivo e direzionale.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	22.825 mq c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria		
- strade pubbliche		(come da progetto di PUA) mq. 390
- dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare (industriale)		5% St
- dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare (altre destinazioni)		80% SUL
- dotazioni minime di verde pubblico da realizzare		mq 1.509
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- Considerato che il piano attuativo non presenta caratteri di particolare complessità e rilevanza e si inserisce un aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione che preveda:

- realizzare l'area a Verde pubblico di cui all'art. 85 del vigente RUC come localizzate dalle presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale a protezione della viabilità di margine esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento

e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

a) Funzioni Artigianali F.1.2 - F.1.3 – F1.4	Sul	3.000 mq
b) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1	Sul	9.300 mq
c) In alternativa totale o parziale alla funzione commerciale, Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4, Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.5, F.4.6, F.4.7, F.4.8, F.4.9	Sul	9.300 mq

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

SF superficie fondiaria

Slp superficie lorda di pavimento

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono attivabili, nelle quantità massime previste, le seguenti funzioni:

Ambito D2

sottozona funzionale: Funzioni Artigianali F.1.2 - F.1.3 - F.1.4

- Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,50 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
f) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

sottozona funzionale: Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Commerciale al dettaglio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,75 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp
g) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq/ mq Sv

sottozona funzionale: Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4

- Direzionale di servizio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	H	12,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp

sottozona funzionale: Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.5, F.4.6

- Direzionale di servizio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp

sottozona funzionale: Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8, F.4.9

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,65 mq/mq
c) Altezza massima	H	12,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp

sottozona funzionale: Depositi e logistica F.5.2

- **Commerciale all'ingrosso e depositi**

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
f) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- **Industriale ed artigianale**

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: f) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; g) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio h) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.
F.1.3	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi falegnamerie, manifattura artigiana, e comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile.
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

- **Commerciale al dettaglio**

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

- **Direzionale di servizio**

	Funzione	Usi compatibili
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla	Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri

	produzione	elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali. Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stierie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, cornici, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.
F.4.7		Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

- Commerciale all'ingrosso e depositi

	Funzione	Usi compatibili
F.5.2	Depositi e logistica indoor	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; b) gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' e CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto 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 alle verifiche di cui all'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione.

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

- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- uno studio sui flussi di traffico veicolare attratti;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU. (oss. N. 33, 36, 43, 46)

11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

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

La minima unità di intervento sarà quella corrispondente all'intero comparto, come definito dalla presente Scheda norma.