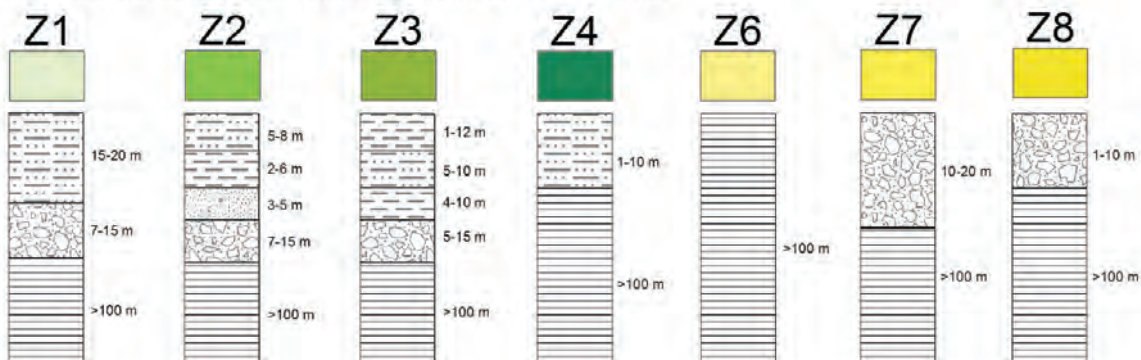


ZONE STABILI SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONE



- Argille e argille limose da mediamente a fortemente compressibili ($V_s=140-170$ m/s)
- Limi argillosi e sabbiosi da poco addensati a mediamente addensati ($V_s= 180-240$ m/s)
- Sabbie e sabbie limoso argillose da mediamente addensate a molto addensate
- Ghiaie e sabbie in matrice limoso argillosa da mediamente addensate a molto addensate ($V_s= 350-450$ m/s)
- Argille e argille sabbiose plioceniche ($V_s= 350-450$ m/s)

ZONE SUSCETTIBILI DI INSTABILITA'

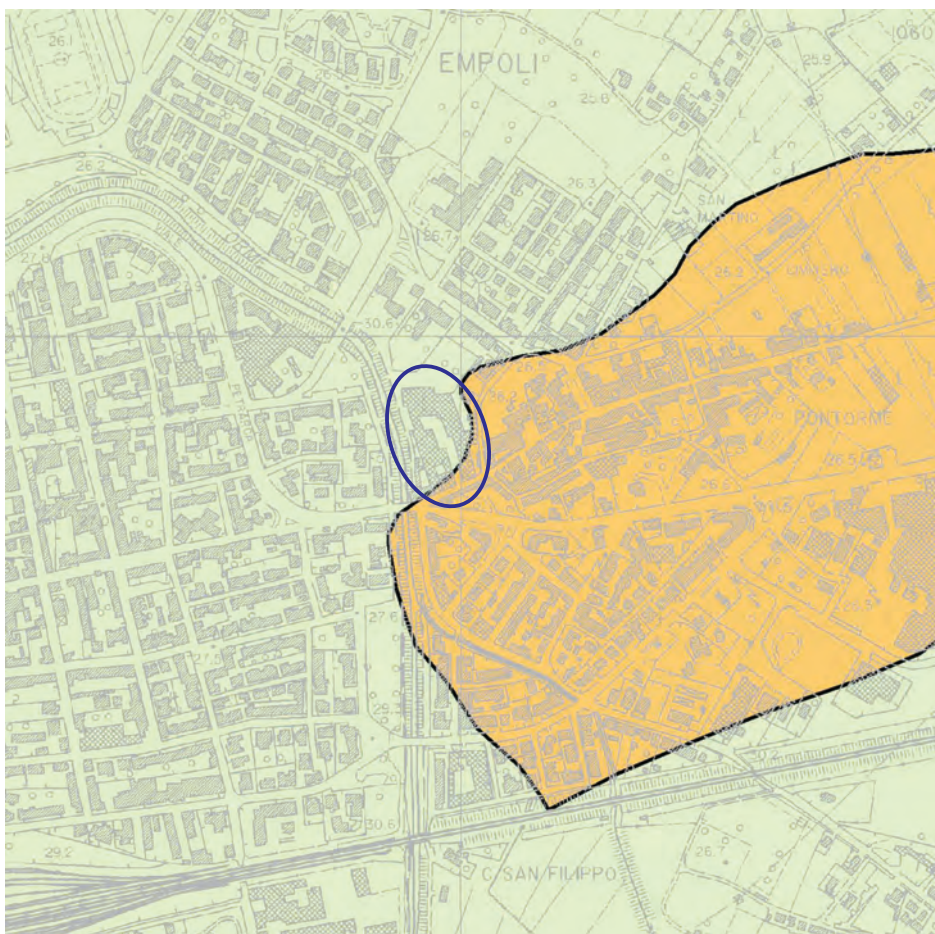
- Liquefazione (L1)









**COMUNE DI EMPOLI
VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE 2013**

| | | |
|--------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| CARTA DELLE MOPS | | |
| Empoli | | |
| TAV. 1.10 | SCALA 1 : 5.000 | DATA Gennaio 2013 |
| ALLEGATO A: 16-G-12-T-RAP | DISEGNO N. - | ARCHIVIO N. - |



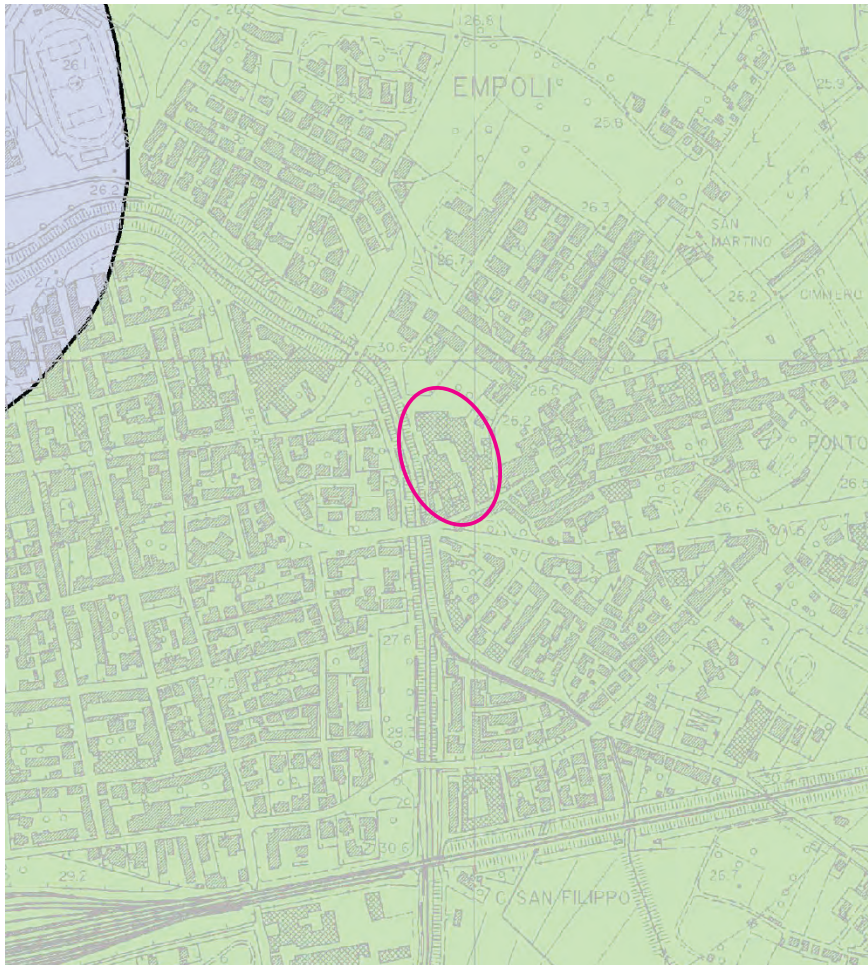






| LEGENDA: | | |
|---|--|---|
|  | G1 PERICOLOSITA' GEOLOGICA BASSA | Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi. |
|  | G2 PERICOLOSITA' GEOLOGICA MEDIA | Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 20%. |
|  | G3 PERICOLOSITA' GEOLOGICA ELEVATA | Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 20%. |
|  | G4 PERICOLOSITA' GEOLOGICA MOLTO ELEVATA | Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi e da intensi fenomeni erosivi. |
|  | DISCARICA | |
|  | CONFINE COMUNALE | |



**COMUNE DI EMPOLI
VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE 2013**

| CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA | | |  Geologia & Ingegneria |
|--|---------------------|--------------------|--|
| TAV. 1.12 | SCALA 1 : 10.000 | DATA Marzo 2013 | |
| ALLEGATO A: 16-G-12-T-RAP | DISEGNO N. - | ARCHIVIO N. - | |

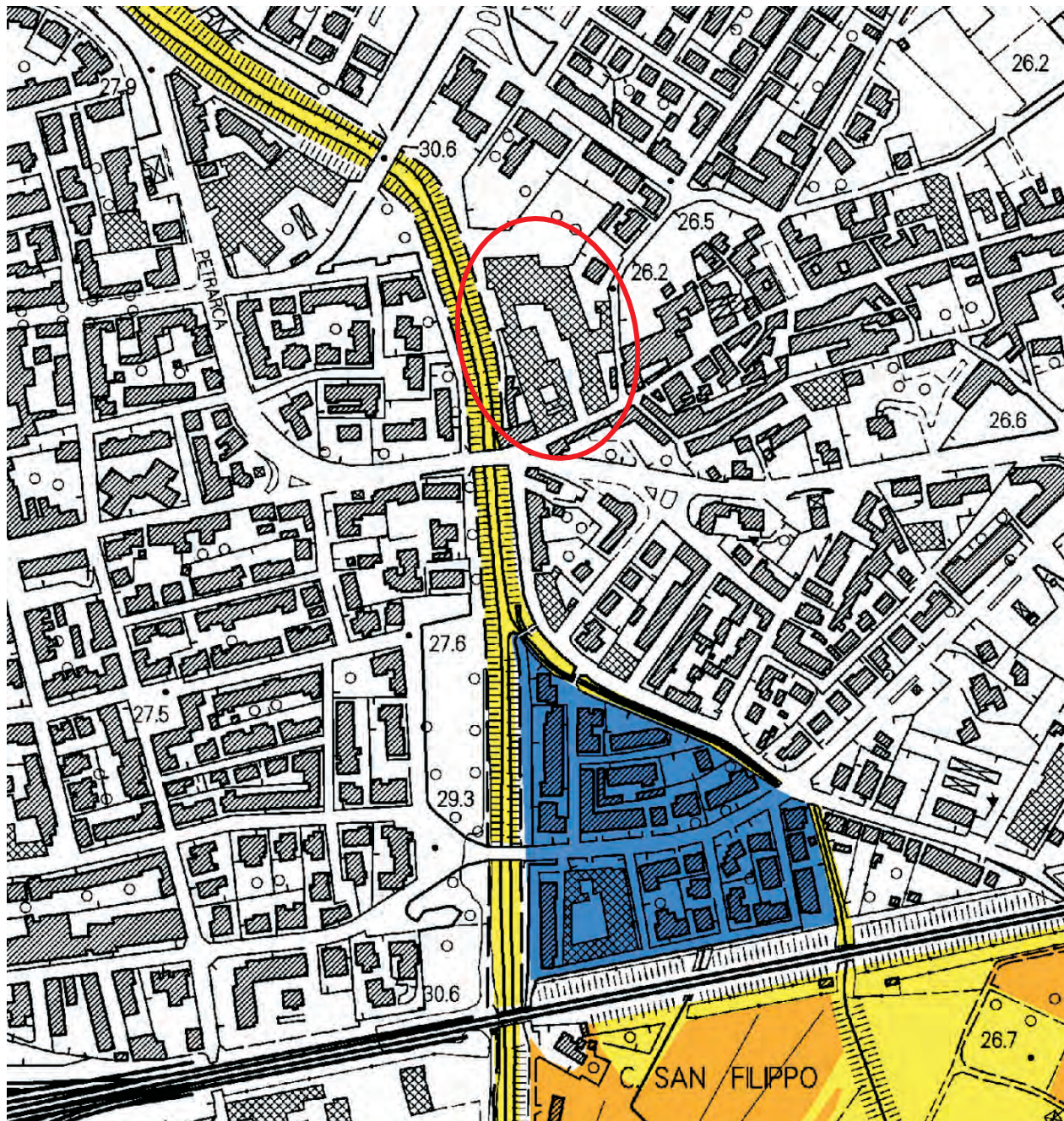


| | | |
|---|--|--|
| LEGENDA: | | |
|  | S2 PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE MEDIA | Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe S3); |
|  | S3 PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE ELEVATA | Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente e che pertanto potrebbero subire riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti tranne quelli classificati in Zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono dare deformazioni in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri; |
|  | S4 PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE MOLTO ELEVATA | Zone suscettibili di instabilità di versante attiva e che pertanto potrebbero subire un'accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in Zona Sismica 2; |
|  | CONFINE COMUNALE | |

| | | | |
|--|----------------------------|-----------------------------|---|
| CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA | | |  <i>geologia & ingegneria</i> |
| TAV. 1.13 | SCALA 1 : 10.000 | DATA Gennaio 2013 | |
| ALLEGATO A: 16-G-12-T-RAP | DISEGNO N. - | ARCHIVIO N. - | |



COMUNE DI EMPOLI
VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE 2013



Ufficio Tecnico del Genio Civile
di Area Vasta Firenze-Prato-Pistoia-Arezzo

Comune di Empoli

**STUDIO IDROLOGICO IDRAULICO DI
SUPPORTO AL NUOVO REGOLAMENTO
URBANISTICO DEL COMUNE DI EMPOLI**

L.R. n° 1 03/01/2005 - D.P.G.R. 25/11/2011 n° 53/R
- D.P.C.M. 06/05/2005 e D.Lgs n°49 23/02/2010

**Tavola 5.3 - Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M.
06/05/2005 - T.Orme e Rio dei Cappuccini**

Dirigente Ufficio Tecnico
del Genio Civile
Ing. G.Fiachisti

Comune di Empoli
Dirigente Gestione del Territorio
Arch. M.Carletti

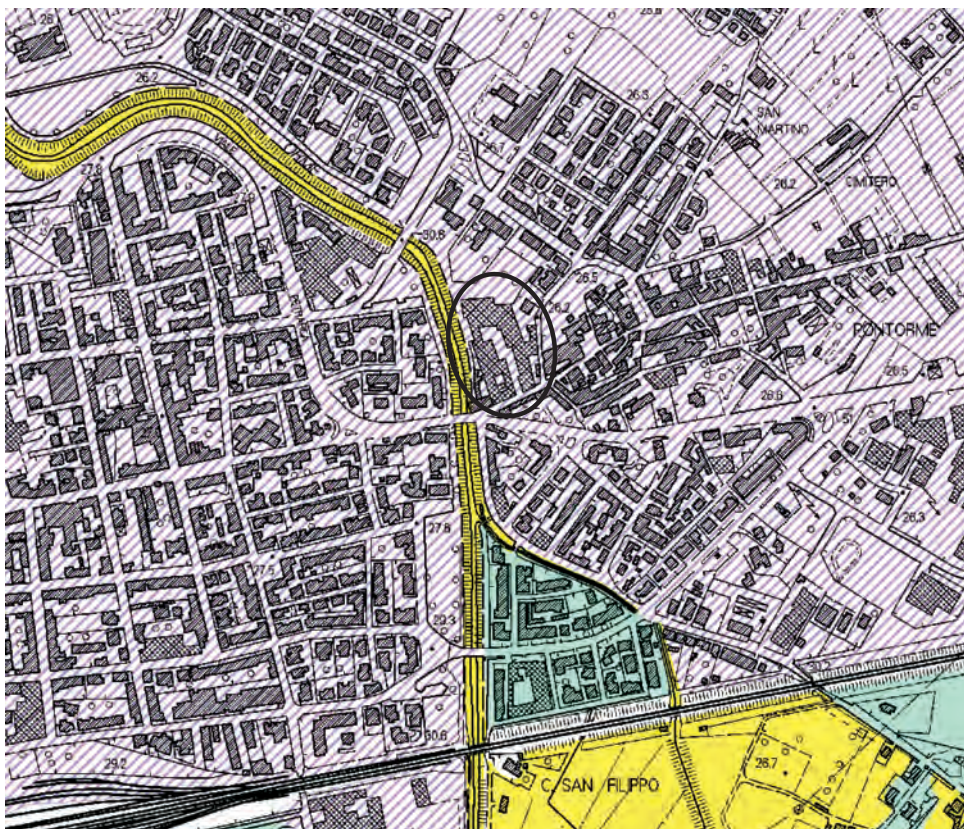
Gruppo di Lavoro
Ing. F.Baroni
Ing. F.Martelli
Geol. C.Simoncini

Maggio 2013

Legenda

- P14 Pericolosità idraulica molto elevata
- P13 Pericolosità idraulica elevata
- P12 Pericolosità idraulica media

Scala 1:5.000



Legenda

Pericolosità definita da studi idraulici

Pericolosità su base geomorfologica e storico-inventariale

I3 Pericolosità idraulica elevata

I1 Pericolosità idraulica modesta

I4 Pericolosità idraulica molto elevata

I2 Pericolosità idraulica media

I3 Pericolosità idraulica elevata

I4 Pericolosità idraulica molto elevata

Scala 1:10.000



Ufficio Tecnico del Genio Civile
di Area Vasta Firenze-Prato-Pistoia-Arezzo



Comune di Empoli

STUDIO IDROLOGICO IDRAULICO DI SUPPORTO AL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI EMPOLI

L.R. n° 1 03/01/2005 - D.P.G.R. 25/11/2011 n° 53/R
- D.P.C.M. 06/05/2005 e D.Lgs n°49 23/02/2010

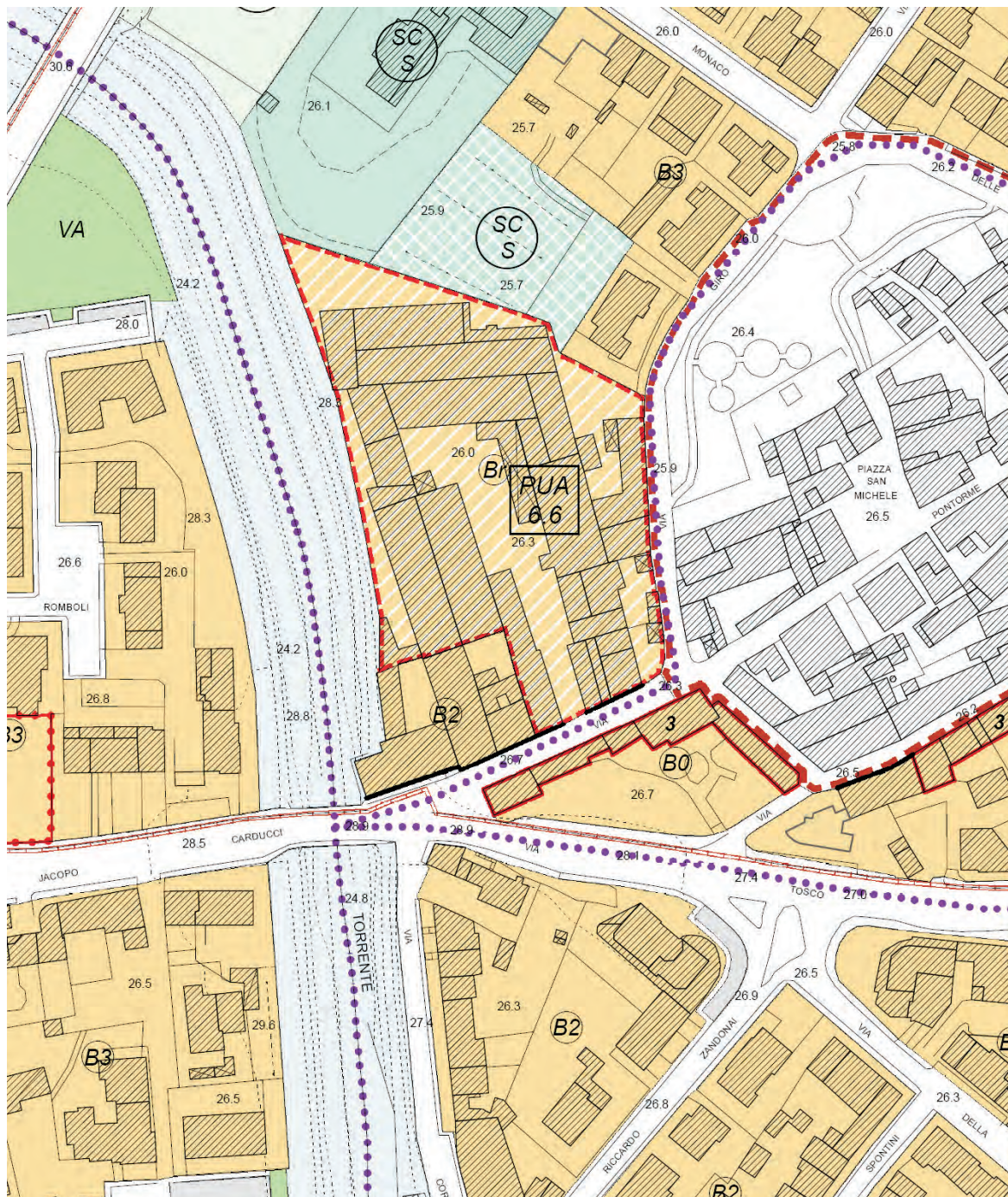
Tavola 6.1 - Pericolosità idraulica ai sensi del
D.P.G.R. n° 53 R/2011

Dirigente Ufficio Tecnico
del Genio Civile
Ing. G.Fianchisti

Comune di Empoli
Dirigente Gestione del Territorio
Arch. M.Carletti

Gruppo di Lavoro
Ing. F.Baroni
Ing. F.Martelli
Geol.C.Simoncini

Maggio 2013



COMUNE DI EMPOLI



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO
USI DEL SUOLO E MODALITA' D'INTERVENTO

TAVOLA 1.12
SCALA 1:2.000

Ambiti di trasformazione



Zone di espansione

Ca

C1



Zone di recupero

Br

Br1



COMUNE DI EMPOLI

Strumenti di Gestione Territoriale

Schede norma per le aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo o a Progetto Unitario Convenzionato

[Home](#) » [Regolamento Urbanistico](#) » Schede norma per le aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo o a Progetto Unitario Convenzionato

Scheda n° 6.6- U.T.O.E. n° 6 "La città nuova progettata"

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.

U.T.O.E. n° 6 "La città nuova progettata"

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.lli 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

- Superficie territoriale **St** mq. 10.715
- Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - 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
- Superficie fondiaria **Sf** a-b
- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- È 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 50mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida;

- 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 6;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.
- e) Ferme restando le quantità minime di parcheggio 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.
- f) 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;
- g) Edilizia sociale: realizzazione dell'impegno assunti in sede partecipazione all'avviso pubblico di un alloggio di circa 98 mq di Superficie Utile Netta.

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 **H** 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

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale;
- 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 PERICOLOSITÀ

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 $R_p > 20 \text{ kg}/\text{cm}^2$. 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 FATTIBILITÀ

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 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. MODALITÀ 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.

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](#)

Via G. del Papa 41 - 50053 Empoli (Fi)
Partita IVA e Codice Fiscale 01329160483
Tel. 0571.7571 (Centralino)

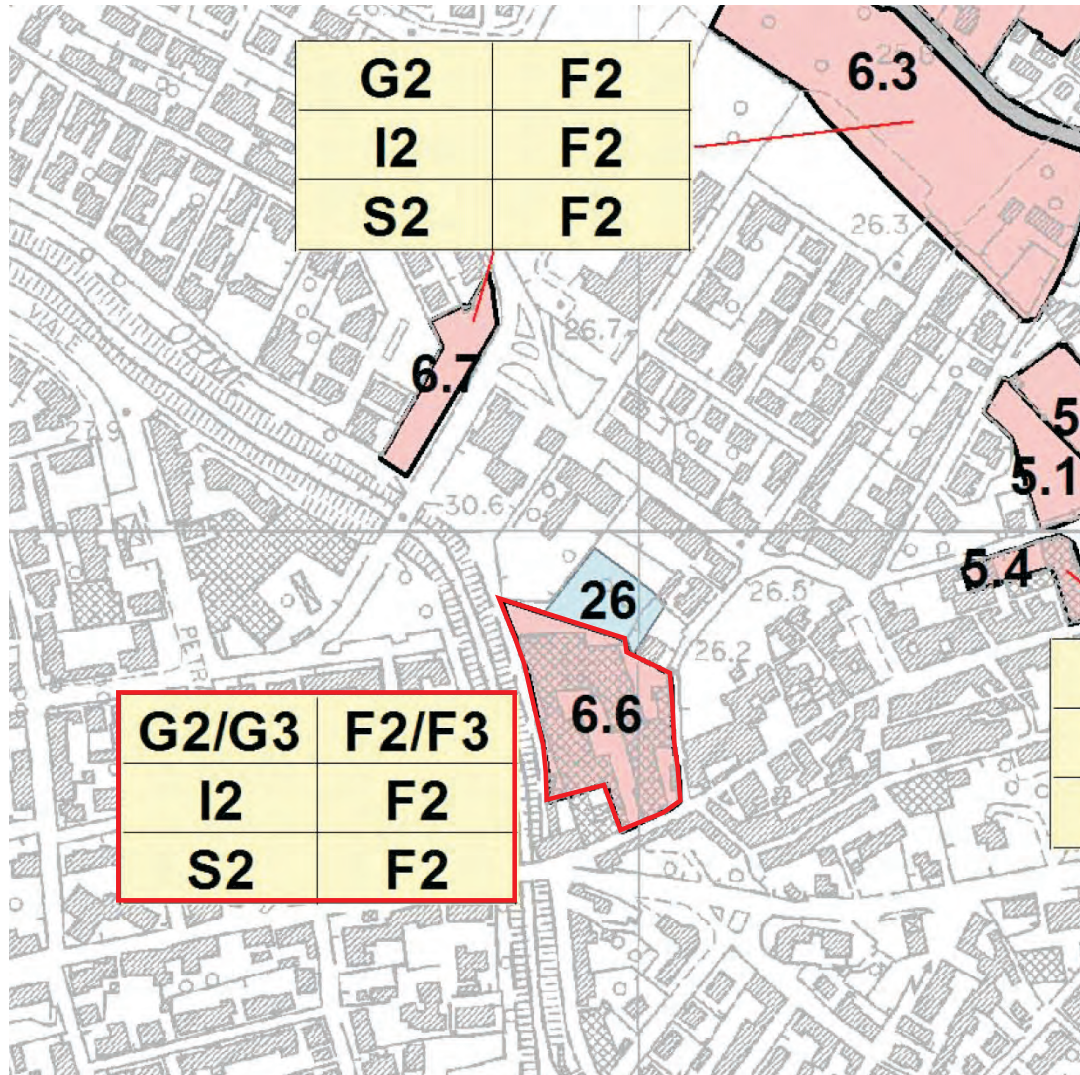
Posta certificata: comune.empoli@postacert.toscana.it

© 2015 [LdP Progetti GIS](#) | [helpdesk](#)








COMUNE DI EMPOLI

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO



| | | | |
|------------------------------|---------------------|----------------------|---|
| CARTA DELLA FATTIBILITA' | | |  |
| TAV. 2.1 | SCALA 1 : 10.000 | DATA Gennaio 2013 | |
| ALLEGATO A: 16-G-12-T-RAP | DISEGNO N. - | ARCHIVIO N. - | |

LEGENDA

-  Aree soggette a PIANO ATTUATIVO (PUA)
-  AREE SOGGETTE A PREVISIONE D'INTERVENTO:
Attrezzature pubbliche
-  Parcheggi
-  Verde sportivo
-  Viabilità

Pericolosità Fattibilità

| | | |
|----|----|-----------|
| G1 | F1 | GEOLOGICA |
| I1 | F1 | IDRAULICA |
| S2 | F2 | SISMICA |