



**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	<b>St</b>	mq. 10.715
----------------------------	-----------	------------

b) 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
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b> a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	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 50mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida;
- 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 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.
- 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.

## 7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda		<b>Sul</b>	6.197 mq
Sul residenziale	5.597 mq		
Sul (commerciale, direzionale, ecc.)	600 mq		
b) Rapporto di copertura fondiario		<b>Rc</b>	0,40
c) Altezza massima		<b>H</b>	10,00 m
d) Numero massimo di piani fuori terra		<b>N°</b>	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici		<b>Ds</b>	5,00 m
f) Distanza minima dai confini		<b>Dc</b>	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati		<b>Df</b>	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 PERICOLOSITA'**

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

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

PUA 6.6 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U. scala 1:2.000

