



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA 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:		
- 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;
- 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 URBANISTICO-EDILIZI

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b) Altezza massima	H	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

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. totale delle suddette destinazioni

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

L'alloggio, da posizionare obbligatoriamente al 1° piano, dovrà essere destinato a servizio dell'attività produttiva, per custodia o abitazione del titolare, non potrà avere una superficie utile lorda superiore a mq 110,00. La concezione 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 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 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

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

PUA 12.3 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U. scala 1:2.000



 PERIMETRO P.U.A.