



COMUNE DI EMPOLI
Settore Urbanistica

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. 26.763

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	26763 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade di R.U.		379 mq
- parcheggi pubblici		5% St
- verde pubblico		7987 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 pari a mq 7987, dovranno essere realizzate secondo la progettazione generale eseguita dall'Amministrazione Comunale;
- 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 50mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- d) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

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 superficie 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 superficie utile lorda superiore 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. CLASSE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Grado di sismicità dell'area: 3

9.2 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

L'area è caratterizzata dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 kg/cm^2 e da intervalli limitati con $R_p > 20 \text{ kg/cm}^2$. 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.

9.3 - Classe di Pericolosità Geologica: Classe 2a

Pericolosità Bassa con presenza di terreni scadenti entro i primi 10 m da p.c..

9.4 - Classe di pericolosità idraulica: 3**9.5 - Allagamenti passati:**

Esondazione	SI/NO	Provenienza acqua	Causa	Battente idrico
1844	SI			
1966	SI	ELSA		80 cm
1992-1993	SI			

9.6- Classe prevista dal PAI:

PI4	
PI3	X
PI2	X
PI1	

9.7 - Rischio dovuto a rii minori:

Rischio legato ai rii Volpi e Friano.

9.8 - Zona : 7/1 - 8 (solo per casse di espansione)**10. CLASSE DI FATTIBILITA'****10.1 - Classe di Fattibilità Geologico-tecnica: Classe 2**

Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto. La fattibilità dell'intervento è da stabilirsi sulla base di un'indagine opportunamente mirata a sviluppare le problematiche evidenziate con gli studi condotti a livello di PRG. Nei casi previsti dal D.M.LL.PP. 11/03/88 dovranno essere eseguite indagini geologiche e geotecniche per valutare la stabilità della zona interessata dall'intervento. Dovrà essere posta l'attenzione sulla possibilità o meno sul verificarsi di cedimenti, rotture locali del terreno e cedimenti differenziali dovuti alla presenza del livello compressibile a breve profondità.

10.2 - Classe di fattibilità idraulica: 4/2**10.3 - Misure da adottare per il rischio idraulico:**

La fattibilità è vincolata al completamento delle opere previste per la riduzione del rischio idraulico sul Fiume Elsa (Cassa di Espansione di Madonna della Tosse ed adeguamento delle arginature del Fiume Elsa) ed alla realizzazione delle opere idrauliche locali così come descritte negli studi di dettaglio ed in parte già progettate o realizzate. Sono fatte salve: le previsioni regolate da accordi transitori già in essere; la possibilità di estendere il Piano di Protezione Civile alle previsioni industriali. Sono vietati gli interrati.

E' a carico dei lottizzanti ogni onere per la realizzazione della quota parte delle opere idrauliche necessarie per la messa in sicurezza dal rischio idraulico dei rii minori secondo la progettazione generale eseguita dall'Amministrazione Comunale.

Note: Una volta entrate in funzione le opere previste per la riduzione del rischio idraulico, e rimosso il vincolo, le aree passeranno in Zona 1 con il seguente accorgimento aggiuntivo: l'alloggio, qualora realizzato, dovrà essere realizzato al piano primo, impiantistica obbligatoriamente antisommersibile.

11. 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.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 26763

PUA 12.5 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U: scala 1:2000



PERIMETRO P.U.A