



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE III POLITICHE TERRITORIALI

## ALLEGATO D3

### REGOLAMENTO URBANISTICO

# SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

**(ESTRATTO SCHEDA NORMA PUA 12.7)**

PROPOSTA DI MODIFICA CONTESTUALE ALLA VARIANTE PARZIALE AL R.U.  
PER LA RIPIANIFICAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A P.U.A. SELEZIONATE  
CON AVVISO PUBBLICO DI CUI ALLA D.G.C. N. 28/11

Testo vigente-testo modificato-testo coordinato

**Documento redatto da:**

Settore III - Politiche Territoriali del Comune di Empoli

**Servizio urbanistica - Unità Speciale Ufficio di Piano**



**COMUNE DI EMPOLI**  
Settore Urbanistica

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 12.7

**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 Ovest della nuova infrastruttura viaria, completa le previsioni di zona industriale che residuano da due PUA in corso di attuazione.

#### 2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

#### 3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 42.395

#### 4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Obiettivo generale è completare le previsioni urbanistiche con una soluzione unitaria e congruente con i due PUA contigui, anche nei confronti della messa in sicurezza idraulica, potenziare l'efficacia della nuova zona industriale offrendo nuove diverse possibilità di servizi alle imprese, data la posizione centrale dell'area.

#### 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie Territoriale	<b>St</b>	42395 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade		1220 mq
- parcheggi pubblici		5% St
- verde pubblico		3747 mq
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) Le aree a verde pubblico destinate al contenimento del rischio idraulico pari a mq 3747, dovranno essere realizzate in conformità al complessivo progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale;
- b) Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in conformità con quelle previste dai PUA a monte e a valle e risultare congruenti con i medesimi;
- c) 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;
- d) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Rapporto di copertura fondiario	<b>Rc</b>	0,50
b) Altezza massima	<b>H</b>	9,00 m
c) Numero massimo di piani	<b>N°</b>	2
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	<b>Ds</b>	8,00 m
g) Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	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 fondiaria:

- 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 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 PUA 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  $\text{kg/cm}^2$  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  $\text{kg/cm}^2$  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	
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, secondo quanto disposto dal D.M.LL.PP. 11/03/88.

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 alle 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 alla presente previsione industriale; gli interventi edilizi diretti. 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: 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. 42395



**COMUNE DI EMPOLI**  
**Settore III Politiche Territoriali**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

Scheda n° 12.7

**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 Ovest della nuova infrastruttura viaria, completa le previsioni di zona industriale che residuano da due PUA in corso di attuazione.

#### **2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo Impianto

#### **3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO**

Mq. 41.888

#### **4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Obiettivo generale è completare le previsioni urbanistiche con una soluzione unitaria e congruente con i due PUA contigui, anche nei confronti della messa in sicurezza idraulica, potenziare l'efficacia della nuova zona industriale offrendo nuove diverse possibilità di servizi alle imprese, data la posizione centrale dell'area.

#### **5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

a) Superficie Territoriale	<b>St</b>	41.888 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade come da progetto proposto in sede di partecipazione all'avviso pubblico		
- parcheggi pubblici		2.125 mq
- verde pubblico		3.896 mq
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) Le aree a verde pubblico destinate al contenimento del rischio idraulico, dovranno essere realizzate in conformità al complessivo progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale;
- b) Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in conformità con quelle previste dai PUA a monte e a valle e risultare congruenti con i medesimi;
- c) 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;
- d) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida.
- e) In fase di progettazione dei piani urbanistici attuativi dovranno inoltre essere integralmente osservate le prescrizioni di ecosostenibilità delle costruzioni 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, "Norme per le trasformazioni richieste da condizioni di fattibilità del territorio".

## 7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie coperta max	<b>Sc</b>	12.000 mq
b) Altezza massima	<b>H</b>	9,00 m
c) Numero massimo di piani	<b>N°</b>	2
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	<b>Ds</b>	8,00 m
g) Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	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 fondiaria:

- 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 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 PUA 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  $R_p > 20 kg/cm^2$ . 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	
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, secondo quanto disposto dal D.M.LL.PP. 11/03/88.

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 alle 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 alla presente previsione industriale; gli interventi edilizi diretti. 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: 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.

Le disposizioni contenute nelle relazioni di fattibilità geologica e idraulica redatte ai sensi del Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R) ed allegate alla "Variante parziale al R.U. per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11", integrano quelle contenute nella precedente scheda

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 9 febbraio 2012.

## **12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO**

$S_{mi} = 41.888 \text{ mq}$

## **13. VALIDITA'**

La presente previsione urbanistica ha validità limitata. Ai sensi dell'art. 55 comma 6 della L.R.T. 3 Gennaio 2005, n. 1, perde efficacia qualora entro cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o dalla modifica che la contempra non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

~~Testo barrato~~ = testo eliminato

Testo sottolineato = testo aggiunto



**COMUNE DI EMPOLI**  
**Settore III Politiche Territoriali**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 12.7**

**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 Ovest della nuova infrastruttura viaria, completa le previsioni di zona industriale che residuano da due PUA in corso di attuazione.

#### **2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo Impianto

#### **3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO**

Mq. ~~42.395~~ 41.888

#### **4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Obiettivo generale è completare le previsioni urbanistiche con una soluzione unitaria e congruente con i due PUA contigui, anche nei confronti della messa in sicurezza idraulica, potenziare l'efficacia della nuova zona industriale offrendo nuove diverse possibilità di servizi alle imprese, data la posizione centrale dell'area.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie Territoriale	<b>St</b>	<del>42.395</del> <u>41.888</u> mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade <u>come da progetto proposto in sede di partecipazione all'avviso pubblico</u>		<u>1220</u> mq
- parcheggi pubblici		<u>2.125</u> mq <del>5%</del> <b>St</b>
- verde pubblico		<u>3.896</u> <del>3747</del> mq
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- Le aree a verde pubblico destinate al contenimento del rischio idraulico ~~pari a mq 3747~~, dovranno essere realizzate in conformità al complessivo progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale;
- Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in conformità con quelle previste dai PUA a monte e a valle e risultare congruenti con i medesimi;
- 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;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida.
- In fase di progettazione dei piani urbanistici attuativi dovranno inoltre essere integralmente osservate le prescrizioni di ecosostenibilità delle costruzioni 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, "Norme per le trasformazioni richieste da condizioni di fattibilità del territorio".

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie coperta max	<b>Sc</b>	<u>12.000</u> mq
<del>a) Rapporto di copertura fondiario</del>	<del><b>Rc</b></del>	<del>0,50</del>
b) Altezza massima	<b>H</b>	9,00 m
c) Numero massimo di piani	<b>N°</b>	2
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	<b>Dc</b>	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	<b>Ds</b>	8,00 m
g) Superficie minima del lotto	<b>Sm</b>	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 fondiaria:

- 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 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 PUA 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 Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm<sup>2</sup> e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm<sup>2</sup>. 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 Rp che si mantengono mediamente intorno a 10 kg/cm<sup>2</sup> 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	
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, secondo quanto disposto dal D.M.LL.PP. 11/03/88.

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 alle 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 alla presente previsione industriale; gli interventi edilizi diretti. 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: 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.

Le disposizioni contenute nelle relazioni di fattibilità geologica e idraulica redatte ai sensi del Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R) ed allegate alla "Variante parziale al R.U. per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11", integrano quelle contenute nella precedente scheda

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 9 febbraio 2012.

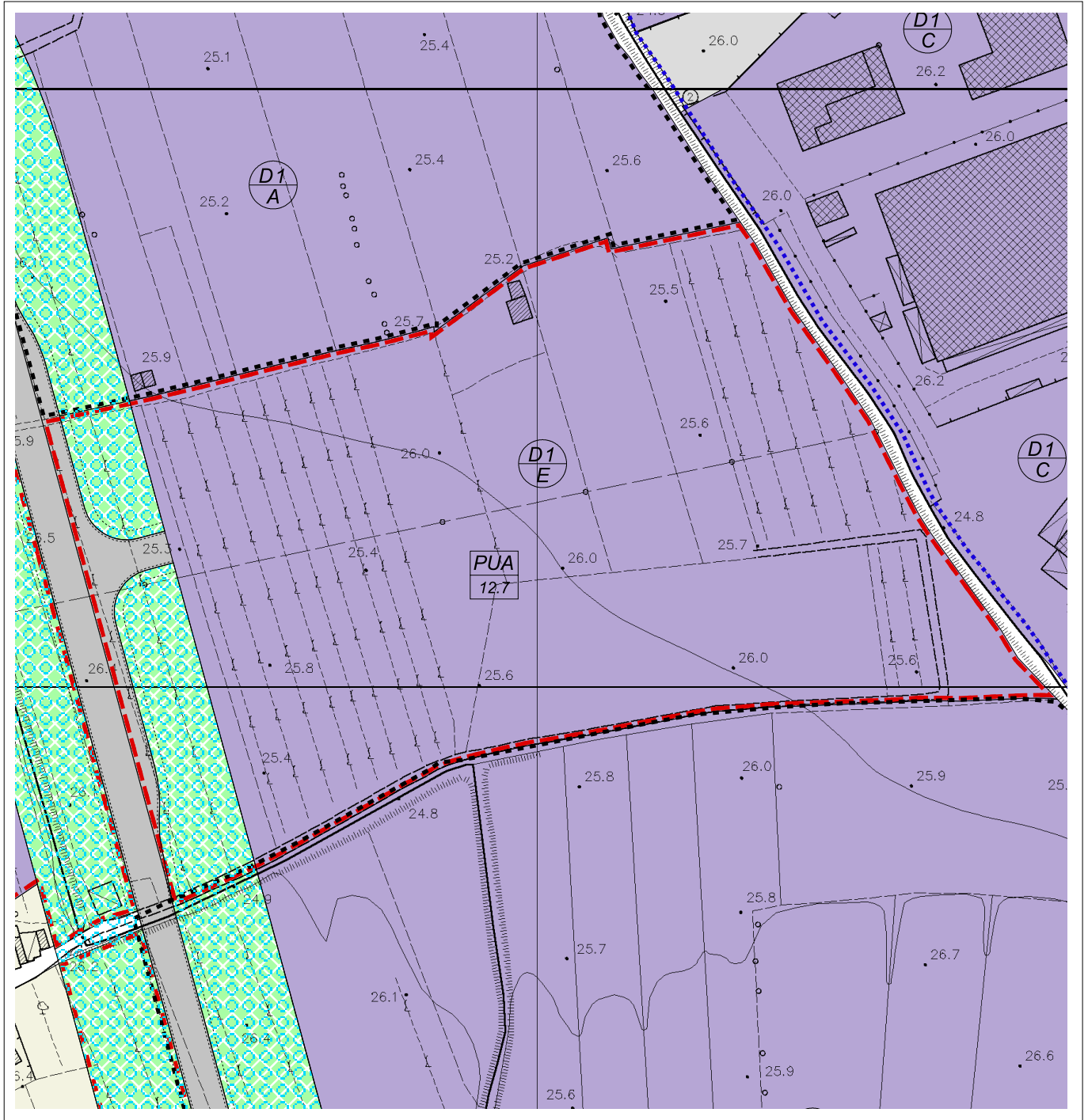
## **12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO**

Smi = ~~42.395~~ 41.888 mq

## **13. VALIDITA'**

La presente previsione urbanistica ha validità limitata. Ai sensi dell'art. 55 comma 6 della L.R.T. 3 Gennaio 2005, n. 1, perde efficacia qualora entro cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o dalla modifica che la contempli non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

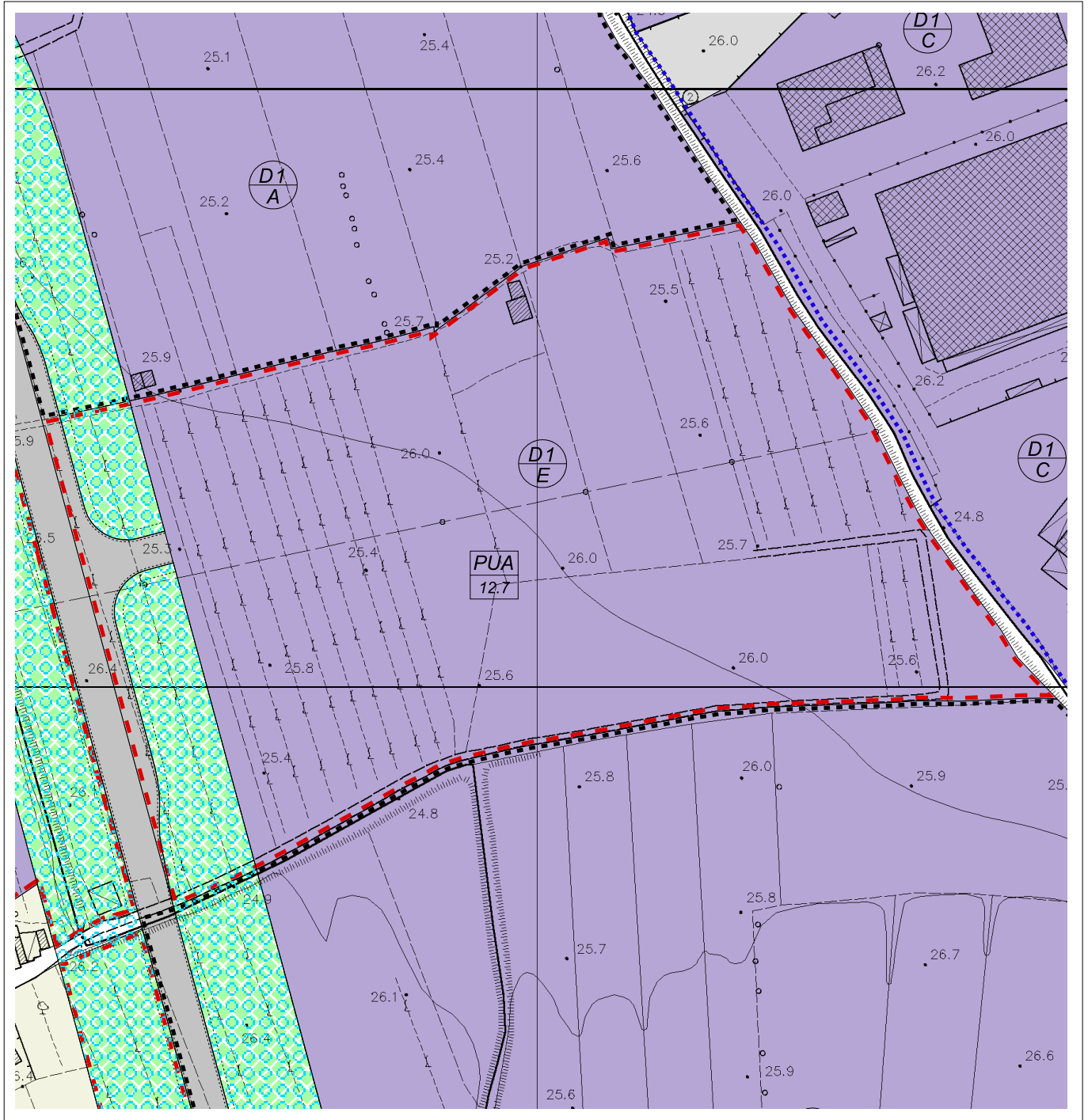
**PUA 12.7 -ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U: scala 1:2000**



**PERIMETRO P.U.A**

**Stato vigente (previsione PUA non più efficace dal 26/01/2011)**

**PUA 12.7 -ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U: scala 1:2000**



**PERIMETRO P.U.A**

**Stato variato**