



COMUNE DI EMPOLI
Settore Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 2.7

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 2 “La città sfrangiata”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento, che appartiene alla frazione di Avane, è compresa tra via Magolo, via della Chiesa di Avane e via di Avane, di proprietà del Comune, è stata già oggetto di pianificazione attuativa da parte dell'Amministrazione Comunale, ad oggi non attuata.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq.14130

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completare il tessuto edilizio esistente rafforzando la struttura e l'identità dei luoghi, promuovere la riqualificazione funzionale dell'area.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq 14130
b) Superficie per opere di urbanizzazione:		
- strade da riqualificare		mq 1685
- parcheggi pubblici		4 mq ogni 30 mq di Sul
- verde pubblico		12 mq ogni 30 mq di Sul
- attrezzature		come da progetto di P.d.L.
c) Superficie fondiaria	Sf	a - b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

a) E' prescritta una fascia a verde pubblico della profondità minima di m. 10,00 lungo via Magolo;

- b) Le superfici a verde e parcheggio dovranno essere localizzate di preferenza in contiguità con le attrezzature esistenti;
- c) Il fabbricato colonico e le relative pertinenze dovranno essere recuperati con operazioni di restauro e destinati ad attrezzature (laboratorio ambientale);
- d) E' prescritta la riqualificazione di via della Chiesa di Avane;
- e) E' prescritta la formazione di uno spazio pubblico che fronteggi la zona absidale della chiesa;
- f) 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;
- g) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida;
- h) E' prescritta la realizzazione della circonvallazione ad ovest, esterna al perimetro del piano.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Indice di utilizzazione territoriale		Ut	0,30 mq/mq
b) Superficie utile lorda totale		Sul	4239 mq
Sul residenziale	2339 mq		
Sul servizi	1400 mq		
Sul direzionale	500 mq		
c) Rapporto di copertura fondiario		Rc	0,30
d) Altezza massima		H	10,50 m
e) Numero massimo di piani fuori terra		N°	3
f) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici		Ds	come da R.U.
g) Distanza minima dai confini		Dc	5,00 m
h) Distanza minima tra i fabbricati		Df	10,00 m
i) Tipologie edilizie: fabbricati isolati, binati, a schiera, in linea			

I parametri di cui ai punti a) b) c) sono al netto degli edifici esistenti.

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- direzionale;
- attrezzature e servizi.

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/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.3 - Classe di Pericolosità Geologica: Classe 2

Pericolosità Bassa.

9.4 - Classe di pericolosità idraulica: 3

9.5 - Allagamenti passati:

Esondazione	SI/NO	Provenienza acqua	Causa	Battente idrico
1844	SI			
1966	SI	ELSA		190 cm
1992-1993	SI			

9.6 - Classe prevista dal PAI:

PI4	
PI3	
PI2	X
PI1	

9.7 - Rischio dovuto a rii minori:

L'area è stata soggetta ad esondazioni anche nel recente 1992-1993 e nel 1966 presentava 1.9 m di acqua.

9.8 - Zona: 7/2

10. CLASSE DI FATTIBILITA'

10.1 - Classe di Fattibilità Geologico-tecnica: Classe 3 - Fattibilità condizionata

Sono richieste indagini di dettaglio, che dovranno essere condotte a livello di "area complessiva", per la definizione del quadro geolitologico, geomorfologico, idrogeologico, geomeccanico. Lo studio dovrà comprendere, quindi, indagini geologiche e geotecniche per valutare la stabilità della zona, sia durante che dopo aver eseguito l'intervento, e dovranno essere estese alla parte del sottosuolo e/o all'area direttamente o indirettamente interessata dall'intervento o che può influenzare il comportamento stesso dell'opera. I risultati degli studi e delle indagini dovranno essere esposti in una relazione geologica e in una geotecnica che faranno parte integrante degli atti progettuali, secondo quanto disposto dal D.M.LL.PP. 11/03/88.

10.2 - Classe di fattibilità idraulica: 4/3

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). Sono vietati gli interrati.

Note: Una volta entrate in funzione le opere previste per la riduzione del rischio idraulico, e rimosso il vincolo, la quota di sicurezza è determinata in 24.20 m, s.l.m e soggetta alle prescrizioni di Zona 2 con i seguenti accorgimenti aggiuntivi: il piano terra degli edifici deve essere destinato a garage o locali tecnici o accessori con accessi e finestre a tenuta; impiantistica obbligatoriamente antisommersibile.

11. MODALITA' ATTUATIVE

Project financing previa proposta ex. Art 37/bis L.415/1998, oppure, in alternativa, piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 14130

