



COMUNE DI EMPOLI
Settore Urbanistica

SCHEDA NORMA PER L'AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 3 "La città separata"**

D.M. 1444/1968 **Zona territoriale omogenea D**

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento, di forma irregolare, insiste sulla zona produttiva di Carraia ed è compresa tra via Carraia e via Pirandello

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica mediante Piano di Recupero

3. SUPERFICIE DELL'AREA

Mq 2.816,84

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

Riqualificare l'area con l'introduzione di una quota di funzioni attrattive, proprie della città compatta, recuperare l'area per usi commerciali, recupero architettonico e funzionale di un area dismessa.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq 2.816,84
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- 80 % della SUL di cui almeno la metà per parcheggio pubblico (destinazione commerciale)		
- parcheggi pubblici		40 % minimo
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritta la demolizione delle volumetrie insistenti nell'area soggetta a P.di R.;
- b) I parcheggi esterni devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 80 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- c) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida
- d) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso b) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune dell'area destinata a parcheggio.
 - cessione al Comune dell'area destinata a verde pubblico oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di acquisizione e sistemazione a verde pubblico nella misura richiesta.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	1.080 mq
b) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0.60
c) Altezza massima	H	9.00 m
d) Numero di piani fuori terra	N°	2
e) distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
f) distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
g) distanza minima dei fabbricati dai fili stradali	Ds	6,00 m

E' consentita la realizzazione di un terzo piano esclusivamente per la realizzazione di uffici.

Sono consentite altezze maggiori di mt 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologie produttive e logistiche.

Prescrizioni particolari per i piani di recupero

- a) Vol. ricostruzione \leq Vol. legittimo esistente
- b) Sup. coperta esistente \leq Sup. coperta di progetto
- c) Sup. permeabile esistente \leq Sup. permeabile di progetto
- d) Indice di utilizzazione territoriale max : 0,70

8. UTILIZZAZIONI

- Insediamenti industriali e artigianali
- Attrezzature tecnologiche
- Commercio all'ingrosso
- Commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
- Direzionale

9. CLASSE DI PERICOLOSITA'

9.1 Grado di sismicità dell'area: 3

9.2 Caratteristiche geologico termiche dell'area:

Il terreno è caratterizzato generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² su quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². 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/cm² o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

9.3 Classe di Pericolosità Geologica: Classe 2 A

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			
1992-1993	NO			

9.6 Classe prevista dal PAI:

P/4	
P/3	
P/2	X
P/1	

9.7 Rischio dovuto a rii minori:

L'area è stata soggetta solo ad esondazioni nel 1844 e 1966. Non sono noti i battenti idrici raggiunti. Ferrovia e Superstrada costituiscono, inoltre, rilevati che proteggono in parte l'area da una eventuale arrivo di acque esondate da monte o valle. Il rischio dovuto ai rii minori è limitato al periodo transitorio in attesa dell'esecuzione delle opere idrauliche previste per il Rio Cappuccini e Rio Bonistallo.

9.8 Zona: 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.

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.

Dovrà essere inoltre definito il quadro idrologico locale ed i dovuti interventi di mitigazione del rischio, con precise prescrizioni relativamente alla realizzazione di piani seminterrati e/o degli interventi che possono interferire con il quadro idrologico.

Il progetto dovrà essere redatto sulla base delle indicazioni e delle eventuali prescrizioni derivanti dalle indagini complessive svolte.

10.2 Classe di fattibilità idraulica: 3

10.3 Misure da adottare per il rischio idraulico:

Quota di sicurezza: piano di calpestio ad almeno 26.13 m.s.l.m.. Consentiti garage e vani interrati eseguiti con accesso anche esterno purché idraulicamente isolati, con accesso, cioè, alla quota di massima sicurezza prevista dal piano. Nel caso in cui la sicurezza venga garantita solo per l'accesso e non per tutte le altre prese d'aria, queste dovranno essere eseguite a tenuta. In ogni caso gli impianti dovranno essere eseguiti in modo da poter resistere ad eventuale allagamento. Obbligo di pavimentazioni drenanti per parcheggi ed aree asfaltate.

Note: E' necessario allegare al progetto una relazione idraulica di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, che evidenzia le modalità di attuazione delle indicazioni previste per la zona, delimitando eventuali ambiti, specificando le correlazioni che intercorrono tra le quote realmente esistenti sul p.c. dell'intervento e quelle circostanti e descriva il controllo delle acque meteoriche. La progettazione deve tendere a ridurre i contributi idrici unitari diminuendo le superfici impermeabili ed adottando accorgimenti costruttivi per il ritardo del rilascio delle acque di pioggia.

11. 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 e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Nelle more di approvazione del PUA 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.

12. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

Smi = 2.816,84

ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U: scala 1:2000

