



COMUNE DI EMPOLI
Settore Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 3.7

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 3 “La città separata”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, compresa tra via Pacinotti, via Bartoloni e via G. Vico, appartiene ad un contesto urbano caratterizzato dalla commistione di usi residenziali e produttivi.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 5187

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie adatte ai luoghi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 5187
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria		
- strade e piazze		come da progetto di PUA
- parcheggi pubblici		3,0 mq ogni 30mq di Sul
- verde pubblico		9,0 mq ogni 30mq di Sul
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria		6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) E' prescritta la realizzazione di una fascia a verde con funzioni di filtro nei confronti della zona industriale contermina;
- b) 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;
- c) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida.
- d) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantite nei modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 3;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,30 mq/mq
b) Superficie utile lorda totale	Sul	1556 mq
c) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,35
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	5,00 m
g) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
j) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
k) Tipologie edilizie: abitazioni isolate, binate, a schiera, in linea		

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale;
- artigianale di servizio.

Le destinazioni diverse dalla destinazione residenziale possono interessare non più del 20% della Sul totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici a parcheggio di cui al precedente punto 5 alle quantità previste dall'art. 14 delle norme.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

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 terreni con caratteristiche geotecniche scadenti con valori di Rp che si mantengono mediamente intorno a 10 kg/cm² o minori. Hanno bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

9.3 - Classe di Pericolosità Geologica: Classe 3

Pericolosità Media.

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 :

PI4	
PI3	
PI2	X
PI1	

9.7 - Rischio dovuto a rii minori:

L'area è stata parzialmente soggetta solo ad esondazioni nel 1966. Non sono noti i battenti idrici raggiunti che tendono, comunque, in questo punto a zero. 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.

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 scantinati o garage sotto il p.c. purchè realizzati con ingressi a quote di sicurezza (26.13 m.s.l.m), paratie stagne ed impiantistica adatta a resistere ad eventuale allagamento o progettata in maniera da risultare non sommergibile cioè al di sopra della quota di sicurezza. 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 evidenzi 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

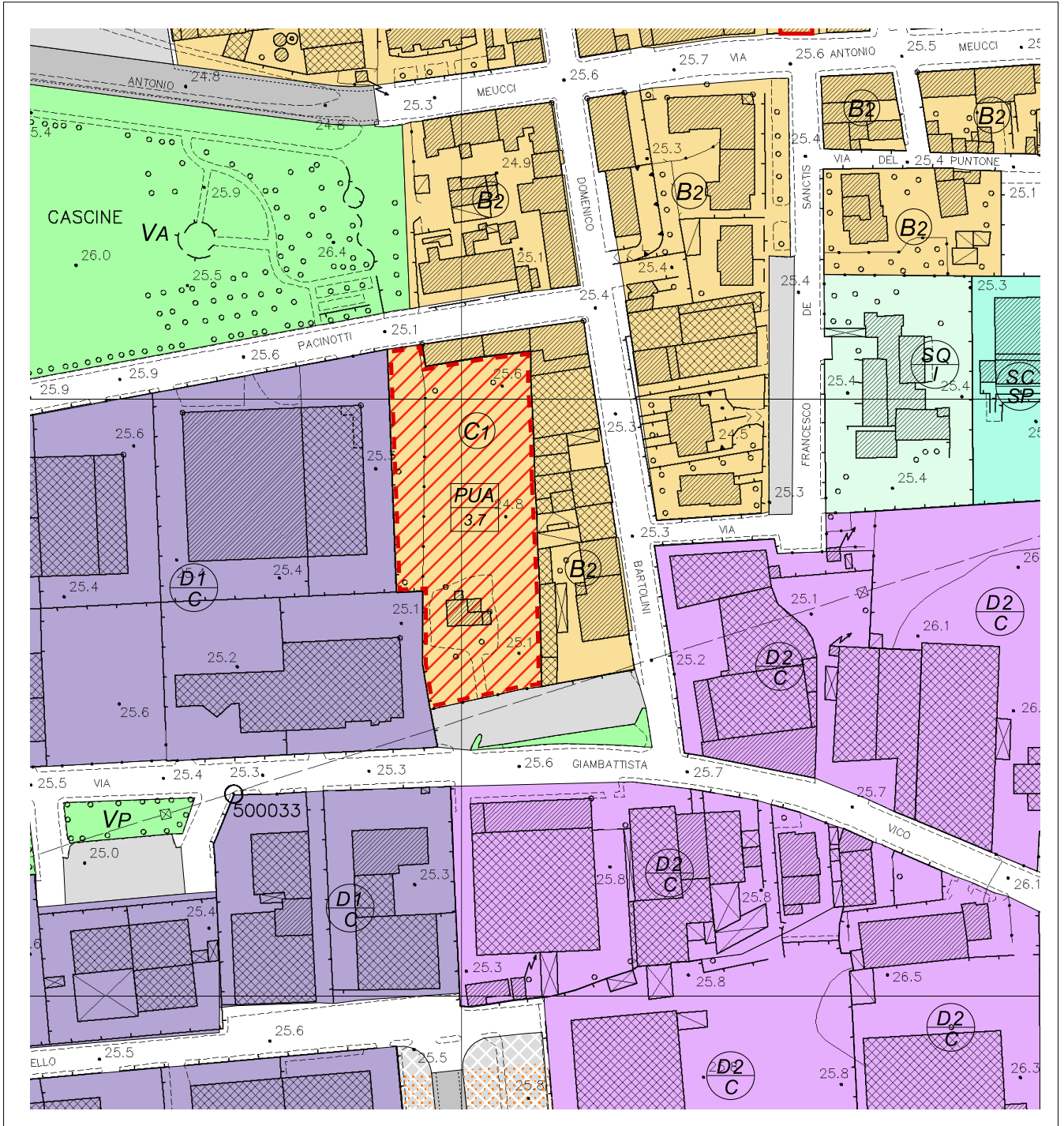
L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex. art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), che

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 d) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 5187

PUA 3.7 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U: scala 1:2000



PERIMETRO P.U.A