



COMUNE DI EMPOLI
Settore Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 7.4

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 7 “L’espansione lineare Corniola - Pozzale - Case Nuove”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L’area oggetto dell’intervento si interpone tra il nucleo più antico del Pozzale e la vecchia Val d’Orme, in un contesto prevalentemente residenziale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL’AREA D’INTERVENTO

Mq. 17675

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Rafforzare le strutture e l’identità dei luoghi senza aggravare lo sviluppo lineare.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 17675
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade e piazze di R.U.		mq. 1784
- parcheggi pubblici	mq. 4 ogni 30 mq. di Sul	
- verde pubblico di R.U.		mq. 7510
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul	

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- a) L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero, non vi potranno essere realizzate manufatti anche provvisori.
- b) 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;
- 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 al perimetro d'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE n. 7;
 - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,30 mq/mq
b) Superficie utile lorda	Sul	5302 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	5,00 m
g) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
h) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
i) Tipologie edilizie: abitazioni singole, binate, a schiera o in linea		

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato;
- artigianale di servizio;
- direzionale.

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

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:

Presenza di terreni con caratteristiche geotecniche buone, Rp maggiore di 20 Kg/cm². Hanno resistenza a rottura elevata e bassa compressibilità.

9.3 - Classe di Pericolosità Geologica: Classe 1

Pericolosità Irrilevante.

9.4 - Classe di pericolosità idraulica: 3

9.5 - Allagamenti passati:

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

9.6 - Classe prevista dal PAI:

PI4	
PI3	
PI2	
PI1	X

9.7 - Rischio dovuto a rii minori:

Non si sono mai registrati allagamenti.

9.8 - Zona: B

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.

10.2 - Classe di fattibilità idraulica: 3

10.3 - Misure da adottare per il rischio idraulico:

E' necessario attenersi alle misure di salvaguardia di cui all'art. 77 della delibera del Consiglio Regionale 25 gennaio 2000, n. 12.

Note: E' necessario allegare al progetto una relazione idraulica di dettaglio che dimostri l'assenza del rischio idraulico e la gestione degli smaltimenti delle acque meteoriche.

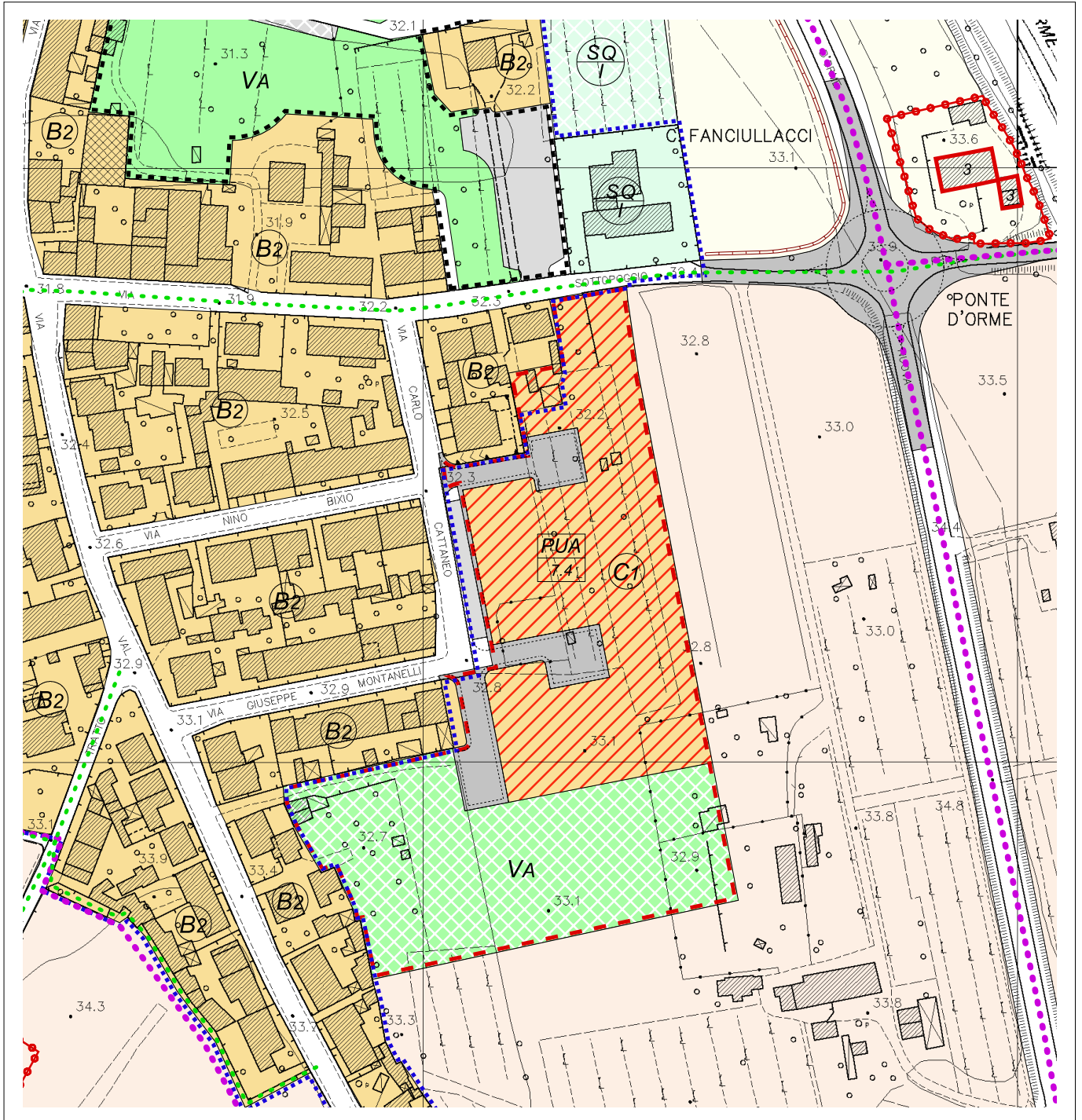
11. MODALITA' ATTUATIVE

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 P.d.L. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 17675

PUA 7.4 -ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U: scala 1:2000



PERIMETRO P.U.A