



COMUNE DI EMPOLI  
Settore Urbanistica

## REGOLAMENTO URBANISTICO

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

#### Scheda n° 7.3

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

D.M. 1444/1968 Zona territoriale omogenea B

#### 1. DESCRIZIONE

L’area interessata, di forma irregolare, si interpone tra il Piano di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare e l’abitato di più antica edificazione, è occupata da un edificio industriale non più usato ai fini produttivi.

#### 2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.)

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

Mq. 8294

#### 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; rafforzare la struttura e l’identità dei luoghi senza aggravare lo sviluppo lineare.

#### 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- |  |           |                            |
|--|-----------|----------------------------|
| a) Superficie territoriale                           | <b>St</b> | mq. 8294                   |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:  |           |                            |
| - strade e piazze                                    |           | come da progetto di P.d.R. |
| - parcheggi pubblici                                 |           | mq. 4 ogni 30 mq. di Sul   |
| - verde pubblico                                     |           | mq. 9 ogni 30 mq. di Sul   |
| c) Superficie fondiaria                              | <b>Sf</b> | 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 realizzati manufatti anche provvisori e dovrà essere in continuità con il verde previsto all'interno del P.E.E.P.
- 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;
- e) 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	<b>Ut</b>	0,30 mq/mq
b) Superficie utile lorda	<b>Sul</b>	2488 mq
c) Rapporto di copertura fondiario	<b>Rc</b>	0,30
d) Altezza massima	<b>H</b>	10,50 m
e) Numero massimo di piani fuori terra	<b>N°</b>	3
f) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	5,00 m
g) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m
h) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m
i) Tipologie edilizie: case isolate, binate, a schiera o in linea.		

## 8. DESTINAZIONI AMMESSE

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

Le destinazioni diverse dalla residenziale possono superare 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 di R.U.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguare le 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 strati con  $R_p$  compresa tra 10 e 20 kg/cm<sup>2</sup> e da intervalli limitati con  $R_p > 20$  kg/cm<sup>2</sup>. La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

### 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	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: 1/B

## 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:

Non ci sono particolari prescrizioni dal punto di vista idraulico ritenendo sufficienti le norme di buona tecnica costruttiva che prevedono un rialzo di circa 30 cm sul p.c.

Nella zona B è necessario attenersi alle misure di salvaguardia di cui all'art. 77 della deliberazione del Consiglio Regionale 25 gennaio 2000, n. 12.

**Note:** Non ci sono particolari prescrizioni dal punto di vista idraulico ritenendo sufficienti le norme di buona tecnica costruttiva che prevedono un rialzo di circa 30 cm sul p.c.

Nella zona B è 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

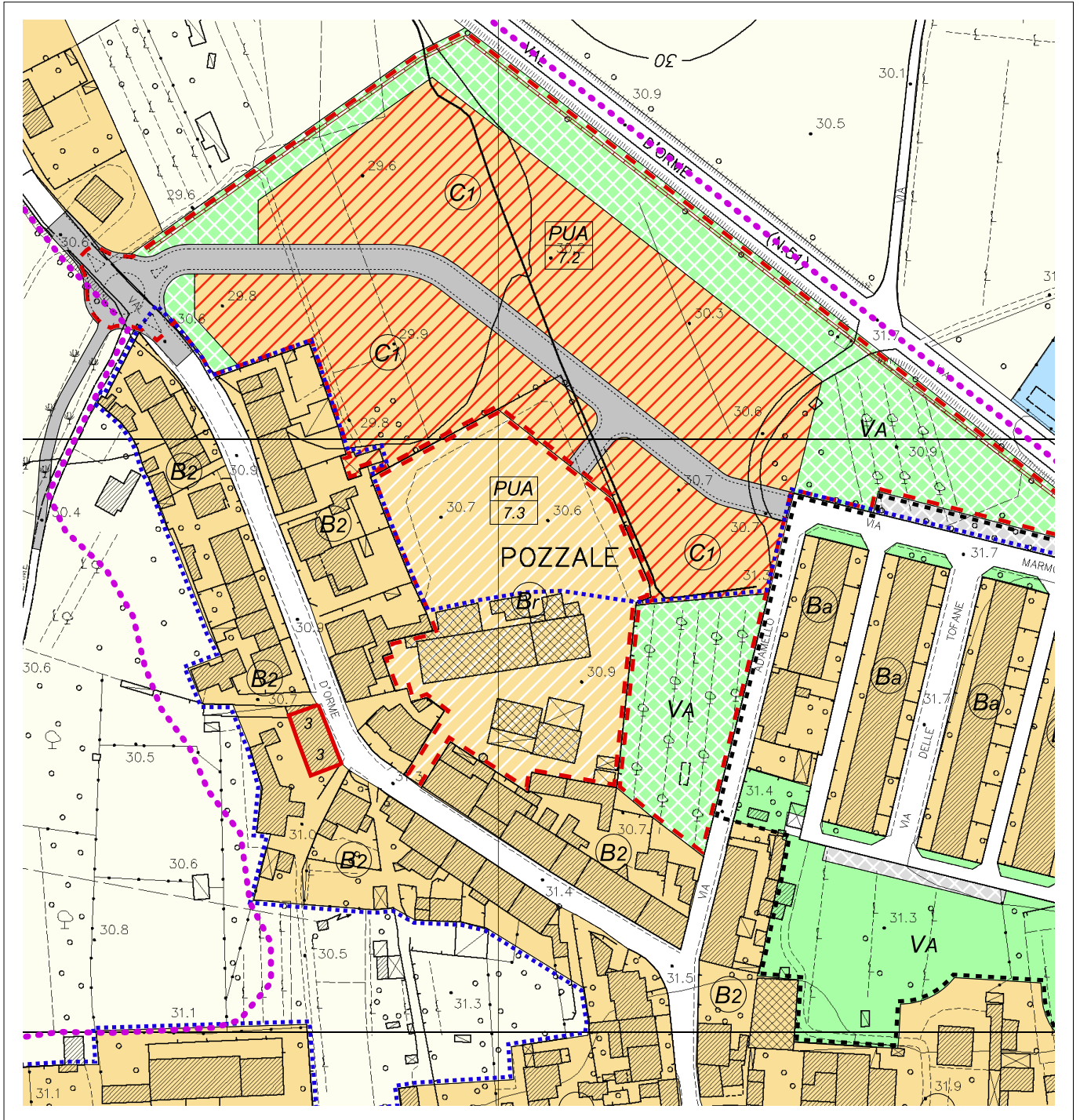
L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 5 Agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a piano attuativo e di cui al precedente punto 5 paragrafo b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del P.d.R. 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 abitabilità.

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

Smi = mq. 8294

PUA 7.3 -ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U: scala 1:2000



PERIMETRO P.U.A