

COMUNE DI EMPOLI
SETTORE URBANISTICA



REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE
A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
ESTRATTO TESTO VIGENTE



Settore Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 2.4

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

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D

1. DISPOSIZIONI

La zona interessata è soggetta alle disposizioni che discendono dall'accordo di programma sottoscritto in data 15 maggio 2002 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 6 giugno 2002 e di seguito integralmente richiamate.

“L'area di cui al presente articolo è compatibile con una grande struttura di vendita di tipo “B” o di un'area commerciale integrata ai sensi della direttiva di cui alla delibera del Consiglio Regionale 233/1999 con la deroga per la superficie massima di vendita fino a mq. 13281 in quanto trattasi di autorizzazioni rilasciate anteriormente al regolamento Regionale n. 4 del 26 luglio 1999 secondo le precisazioni contenute nel testo dell'accordo di pianificazione sottoscritto il 10.12.2001.

Destinazioni ammesse: commerciale artigianato di servizio e direzionale purché inserite all'interno della grande struttura di vendita o dell'area commerciale integrata.

Gli interventi di trasformazione del territorio per la realizzazione della grande struttura di vendita o dell'area commerciale integrata possono essere effettuati solamente a seguito dell'approvazione di un unico strumento attuativo di iniziativa privata di cui alla legge regionale 5/1995; i relativi progetti dovranno essere sottoposti preventivamente alla procedura di cui all'art. 11 della legge regionale 3 novembre 1998, n. 79 “Norme per l'applicazione della valutazione d'impatto ambientale” relativa a tutta l'area oggetto dell'intervento.

Lo strumento attuativo dovrà comprendere l'area D4/E (ex area D14) e prevedere anche il riassetto dell'area delimitata dal prolungamento di via R. Sanzio, dalla SS n. 67, dalla nuova strada di R.U. (ex PRG) e dalla Ferrovia FI. PI. attraverso:

- a) La riorganizzazione della complessiva viabilità al contorno;
- b) L'organizzazione delle aree a parcheggio;
- c) L'organizzazione delle aree a verde pubblico sia a parco che sportive;

e provvedere alla realizzazione delle relative opere con modalità e tempi definiti nella convenzione di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà inoltre contenere le seguenti indicazioni:

1. La localizzazione e la specificazione dei diversi spazi commerciali e le loro relazioni funzionali con la struttura urbanistica circostante;

2. L'integrazione degli spazi commerciali con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste e con gli altri servizi;
3. Adeguati spazi pedonali, quali gallerie e porticati, su cui andranno ad affacciarsi i locali di vendita, gli esercizi pubblici, ecc.;
4. Gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco dei bambini ed il verde di arredo stradale ed urbano;
5. I collegamenti pedonali e ciclabili con i servizi pubblici di quartiere sia esistenti che previsti;
6. Gli accessi carrai per i veicoli di rifornimento, per il personale e per i clienti, separandoli e dosandoli adeguatamente nel rispetto delle disposizioni regionali;
7. Un'adeguata superficie da destinare allo scarico delle merci collegata direttamente ai depositi delle medesime, che escluda dagli spazi pubblici di transito le attività di carico e scarico;
8. Uno studio dettagliato sul flusso di traffico attratto dal centro commerciale in relazione al quale andrà adeguata la viabilità al contorno del comparto, secondo le disposizioni di cui all'art. 9 della deliberazione del Consiglio Regionale 26 luglio 1999, n. 233;
9. I criteri per l'arredo urbano e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
10. Le specifiche volumetrie per ogni destinazione d'uso.

La progettazione sia delle infrastrutture che delle strutture dovrà essere particolarmente accurata ed improntata a criteri di qualità e salvaguardia ambientale.

Lo strumento urbanistico attuativo, dovrà prevedere, al suo interno in quanto zona D4/E (ex area D14), la realizzazione e cessione di spazi pubblici per verde e parcheggio, escluse le sedi viarie ed esclusi gli spazi a ciò destinati dal R.U. (ex PRG), quantomeno nella misura stabilita dall'art. 5 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; la complessiva dotazione e le caratteristiche dei parcheggi, devono rispettare comunque i disposti dell'art. 10 della Deliberazione del Consiglio Regionale 26 luglio 1999, n. 233; lo strumento urbanistico attuativo dovrà inoltre prevedere la realizzazione e cessione di spazi pubblici per attività collettive negli spazi a ciò destinati dal R.U. (ex PRG) nell'area delimitata al quarto comma del presente articolo.

In ogni caso dovranno essere previsti l'esecuzione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, sia interne all'area pianificata che di raccordo con quelle esistenti, ivi compreso l'adeguamento della viabilità al contorno dell'area, in relazione al flusso di traffico attratto dal centro commerciale; in particolare dovrà essere prevista la realizzazione del collegamento con la grande viabilità e le strade statali esistenti.

Lo strumento attuativo dovrà dettare specifiche disposizioni, subordinando l'attivazione del centro commerciale all'esistenza dei predetti collegamenti ed all'avvenuta ultimazione e collaudo dei lavori riguardanti lo svincolo ed il raccordo tra la strada statale n. 67 e la strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno.

Con lo strumento attuativo potranno altresì essere previste misure, anche ulteriori rispetto agli standard previsti, che siano idonee, in relazione alle particolari caratteristiche progettuali e funzionali all'insediamento, a garantire la miglior tutela in materia di smaltimento rifiuti, riduzione dell'inquinamento e razionalizzazione del consumo di risorse ambientali.

La realizzazione del centro commerciale è altresì soggetta al rispetto delle disposizioni in ordine alle problematiche geologiche e/o idrauliche contenute nel rapporto di fattibilità e delle disposizioni contenute nell'accordo di pianificazione sottoscritto in data 15 Maggio 2002 e ratificato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 6 Giugno 2002, a tal fine potrà essere utilizzata solo dopo l'avvenuta realizzazione delle opere idonee a garantire la messa in sicurezza dell'area per quanto è relativo al rischio derivante dai rii minori ed individuate come "soluzione n. 4" nel rapporto di fattibilità, nonché del piano di protezione civile per quanto è relativo al rischio derivante dal fiume Elsa; nessuna concessione edilizia potrà comunque essere rilasciata prima che siano stati attivati i cantieri finalizzati alla realizzazione dello svincolo e del collegamento tra la strada statale n. 67 e la strada di grande comunicazione Firenze Pisa Livorno.

È previsto il rispetto, per l'area D4/E (ex area D14), dei seguenti parametri urbanistici:

a) Superficie copribile	Sc	mq. 40.000
b) Superficie utile lorda	Sul	mq. 32.000
c) Altezza massima	H	18.00 m
d) Distanza minima dai confini	Dc	10.00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f) Distanza minima dalle strade secondo i seguenti allineamenti:		
- Collegamento FI.PI.LI – SS n.67		m. 40.00
- Strade comunali		m. 5.00
- FF.SS		m. 30.00
g) Numero di piani fuori terra		3

Le concessioni relative agli insediamenti di cui al presente articolo sono rilasciate successivamente alla sottoscrizione della convenzione che accompagna lo strumento attuativo in cui i concessionari si impegnano, peraltro, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti comma definendo i tempi di realizzazione e le successive garanzie”.

2. CLASSE DI PERICOLOSITA'

2.1 - Grado di sismicità dell'area: 3

2.2 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

L'area è caratterizzata dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 kg/cm^2 e da intervalli limitati con $R_p > 20 kg/cm^2$. 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 R_p che si mantengono mediamente intorno a 10 kg/cm^2 o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

2.3 - Classe di Pericolosità Geologica: Classe 2a

Pericolosità Bassa, con presenza di terreni scadenti entro i primi 10 m. di profondità.

2.4 - Classe di pericolosità idraulica: 3

2.5 - Allagamenti passati:

Esondazione	SI/NO	Provenienza acqua	Causa	Battente idrico
1844	SI			
1966	SI	ELSA		235 cm
1992-1993	SI			

2.6 - Classe prevista dal PAI:

PI4	
PI3	
PI2	X
PI1	X

2.7 - Rischio dovuto a rii minori:

Soggetto al rischio dovuto al Rio Stella ed al Rio S. Maria che sono fuoriusciti anche nel 1992-1993 con battenti non noti.

2.8 - Zona : 7/2

3. CLASSE DI FATTIBILITA'

3.1 - 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.

3.2 - Classe di fattibilità idraulica: 4/3

3.3 - Misure da adottare per il rischio idraulico:

La previsione è regolata dall'accordo di programma sottoscritto in data 15 maggio 2002 e ratificato dal Consiglio Comunale con delibera n. 77 del 6 giugno 2002.

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 della Zona 2 con i seguenti accorgimenti: il piano terra degli edifici deve essere destinato a garage o locali tecnici o accessori con accessi e finestre a tenuta; impiantistica obbligatoriamente antisommersibile.