



COMUNE DI EMPOLI
Settore Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 6.5

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 6 “La città nuova progettata”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, compresa tra la S.S. n° 67 e la via di Pontorme nel tratto parallelo al Fosso Maestro di Cortenuova, è occupata da un complesso industriale non più usato ai fini produttivi, oggi fonte di degrado fisico.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

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

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 31782

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Recuperare uno spazio all'ingresso della città da destinare all'inserimento di una grande struttura di vendita.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

| | | |
|---|-----------|------------|
| a) Superficie Territoriale | St | 31782 mq |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria: | | |
| -Viabilità di R.U. | | 876 mq |
| -Parcheggi pubblici esistenti da riqualificare | | 1237 mq |
| -Parcheggi e verde pubblici di progetto | | 80% di Sul |
| c) Superficie fondiaria | | a-b |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

a) E' prescritto uno studio dettagliato sul flusso di traffico attratto dalla grande struttura di vendita in

relazione al quale andrà adeguata la viabilità, secondo le disposizioni di cui all'art. 9 della deliberazione del Consiglio Regionale 26 luglio 1999, n. 233;

- b) E' prescritta la riorganizzazione della viabilità esistente mediante la sistemazione della S.S. Tosco Romagnola dall'incrocio con via di Pontorme fino alla rotatoria compresa;
- c) Si dovrà prestare particolare attenzione al sistema degli accessi dalla strada, ai parcheggi ed all'arredo urbano delle parti prospicienti la strada stessa, in modo da dare un'immagine la più qualificata possibile alle attività commerciali che vi si affacciano;
- d) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq. e con siepi ed alberature lungo il perimetro;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate dalla Guida;
- f) E' prescritto il recupero degli edifici con grado di protezione 2 e 3;
- g) E' prescritto l'adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale;
- h) l'aumento di volume rispetto all'esistente nella percentuale prevista dal successivo punto 7, lettera b, dovrà essere destinato esclusivamente a superficie accessoria, anche in deroga all'art. 8.15 delle norme del Regolamento Urbanistico purché oggettivamente funzionale e complementare alla struttura di vendita.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

| | | |
|--|-----------|--------------------------------|
| a) Superficie coperta massima | Rc | 5.000 mq |
| b) Volumetria massima | V | esistente + + 50% esistente |
| c) Altezza massima | H | 10,00 m |
| d) Distanza minima dei fabbricati dai confini | Dc | 10,00 m |
| e) Distanza minima tra i fabbricati | Df | 10,00 m |
| f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade | Ds | 20,00 m |

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita;
- uffici, solo se connessi direttamente all'attività commerciale ed inscindibili dalla stessa.

Gli edifici con grado di protezione 2 e 3 sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- residenziale;
- commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
- direzionale.

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^2 e da intervalli limitati con $R_p > 20 \text{ kg}/\text{cm}^2$. 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 | SI | | | |
| 1966 | SI | | | 40 cm |
| 1992-1993 | NO | | | |

9.6 - Classe prevista dal PAI :

| | |
|------------|---|
| PI4 | |
| PI3 | X |
| PI2 | X |
| PI1 | |

9.7 - Rischio dovuto a rii minori:

Area allagata solo parzialmente nel 1966 con 40 cm di acqua e probabilmente per rottura arginale. Il rischio dovuto ai rii minori è legato, soprattutto nel periodo transitorio in attesa dell'esecuzione delle opere idrauliche previste, al regolare deflusso del Rio Piovola.

9.8 - Zona: 3

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 26.30 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. Coperture ritardanti il deflusso delle acque (vedi specifiche nel testo). Reti fognarie ritardanti il deflusso delle acque (vedi specifiche nel testo).

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 attuativo convenzionato (Piano di recupero di cui all'art. 28 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 di cui al precedente punto 5 capoverso b), la riorganizzazione della viabilità esistente mediante la risistemazione della statale S.S. Toscoromagnola dall'incrocio con via di Pontorme fino alla rotonda compresa; 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.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 31782

