



# **COMUNE DI EMPOLI**

**SETTORE III POLITICHE TERRITORIALI**

## **ALLEGATO B3**

### **REGOLAMENTO URBANISTICO**

# **SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**(ESTRATTO SCHEDA NORMA PUA 6.6)**

PROPOSTA DI MODIFICA CONTESTUALE ALLA VARIANTE PARZIALE AL R.U.  
PER LA RIPIANIFICAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A P.U.A. SELEZIONATE  
CON AVVISO PUBBLICO DI CUI ALLA D.G.C. N. 28/11

Testo vigente-testo modificato-testo coordinato

**Documento redatto da:**

Settore III - Politiche Territoriali del Comune di Empoli

**Servizio urbanistica - Unità Speciale Ufficio di Piano**



**COMUNE DI EMPOLI**  
Settore Urbanistica

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 6.6**

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

**D.M.1444/1968** Zona territoriale omogenea B

**1. DESCRIZIONE**

L'area interessata si colloca a margine del centro storico di Pontorme tra il Torrente Orme e via Giro delle Mura Nord; è occupata da un complesso industriale funzionante.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

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

**3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO**

Mq. 8895

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento mira al recupero funzionale e formale alla città uno spazio nevralgico per Pontorme con un'operazione di ristrutturazione urbanistica che non consente l'inserimento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale ed introdurre funzioni pregiate.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 8895
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade e piazze di Piano di lottizzazione		come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici (residenza)		mq. 3 ogni 30 mq. di Sul
- parcheggi pubblici (altre destinazioni)		80%. 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) E' prescritta una fascia a verde della profondità minima di m. 10,00 in fregio all'Orme;
- b) I parcheggi pubblici, da collocare lungo la viabilità pubblica, 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 all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 6;
  - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Indice di utilizzazione territoriale	<b>Ut</b>	0,70 mq/mq
b) Superficie utile lorda	<b>Sul</b>	6226 mq
Sul residenziale		4358 mq
Sul (commerciale, direzionale, ecc.)		1868 mq
c) Rapporto di copertura fondiario	<b>Rc</b>	0,40
d) Altezza massima	<b>H</b>	10,00 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, in linea, a schiera		

## 8. DESTINAZIONI AMMESSE

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

La destinazione commerciale comporta la necessità di adeguamento della superficie 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  $\text{kg/cm}^2$  e da intervalli limitati con  $R_p > 20 \text{ kg/cm}^2$ . 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  $\text{kg/cm}^2$  o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

### 9.3 - Classe di Pericolosità Geologica: Classe 2a

Pericolosità Bassa con presenza di terreni scadenti entro i primi 10 m da p.c..

### 9.4 - Classe di pericolosità idraulica: 3

### 9.5 - Allagamenti passati:

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

### 9.6 - Classe prevista dal PAI:

PI4	
PI3	X
PI2	X
PI1	

### 9.7 - Rischio dovuto a rii minori:

Non si sono mai registrati allagamenti se non nel 1844 in cui tuttavia le condizioni locali erano assolutamente differenti dalle attuali e l'Arno non era arginato. Nel 1966 l'area è stata lambita solo su un lato dalle acque che avevano inondato aree circostanti. 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/A (opere a verde)

## 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.

Dovrà essere posta l'attenzione sulla possibilità o meno del verificarsi di cedimenti, rotture locali del terreno e cedimenti differenziali dovuti alla presenza del livello compressibile a breve profondità.

### 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 sotto il p.c. purché realizzati con ingressi a quote di sicurezza (26.30 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. Non sono consentiti depositi di materiali o magazzini interrati. Obbligo di pavimentazioni drenanti per parcheggi ed aree asfaltate. Coperture e reti fognarie ritardanti il deflusso delle acque (vedi specifiche nel testo).

Nella zona A è necessario attenersi alle misure di salvaguardia di cui agli artt. 75 e 76 della delibera del Consiglio Regionale 25 gennaio 2000, n. 12 che in questa zona prevede la fattibilità condizionata solo di opere idrauliche.

**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 E PROGRAMMA ATTUATIVO**

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 di cui al precedente punto 5 capoverso d) 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 agibilità.

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

Smi = mq. 8895



**COMUNE DI EMPOLI**  
**Settore III Politiche Territoriali**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 6.6**

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

**D.M.1444/1968**            **Zona territoriale omogenea B**

#### **1. DESCRIZIONE**

L'area interessata si colloca a margine del centro storico di Pontorme tra il Torrente Orme e via Giro delle Mura Nord; è occupata da un complesso industriale dismesso, ex fabbrica F.Ili Rosselli, trasferita nella zona industriale del Terrafino.

#### **2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

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

#### **3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO**

Mq. 10.715

#### **4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento mira al recupero funzionale e formale alla città uno spazio nevralgico per Pontorme con un'operazione di ristrutturazione urbanistica che non consente l'inserimento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale ed introdurre funzioni pregiate.

#### **5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 10.715
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade e piazze		come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici (residenza)		mq. 3 ogni 30 mq. di Sul
- parcheggi pubblici (altre destinazioni)		80% 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) E' prescritta una fascia a verde della profondità minima di m. 10,00 in fregio all'Orme;
- b) I parcheggi pubblici, da collocare lungo la viabilità pubblica, 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 6;
  - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.
- e) Ecosostenibilità delle costruzioni: realizzazione degli impegni assunti in sede partecipazione all'avviso pubblico:
  - isolamento termico dell'edificio maggiore del 10% di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale;
  - utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda per usi sanitari;
  - utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni privati e/o di uso pubblico per almeno l'80% del fabbisogno;In fase di progettazione dei piani urbanistici attuativi dovranno inoltre essere integralmente osservate le prescrizioni contenute nel provvedimento di esclusione dall'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica dell'Autorità Competente (Determina 598 del 27/06/2012), integrative delle norme contenute nel Capo II ,Titolo I, Parte III del Regolamento Urbanistico, "Norme per le trasformazioni richieste da condizioni di fattibilità del territorio".
- f) Edilizia sociale: realizzazione dell'impegno assunti in sede partecipazione all'avviso pubblico di un alloggio di circa 98 mq di Superficie Utile Netta.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Indice di utilizzazione territoriale		<b>Ut</b>	0,578 mq/mq
b) Superficie utile lorda		<b>Sul</b>	6.197 mq
Sul residenziale	5.597 mq		
Sul (commerciale, direzionale, ecc.)	600 mq		
c) Rapporto di copertura fondiario		<b>Rc</b>	0,40
d) Altezza massima		<b>H</b>	10,00 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, in linea, a schiera			

## 8. DESTINAZIONI AMMESSE

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

La destinazione commerciale comporta la necessità di adeguamento della superficie 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  $\text{kg/cm}^2$  e da intervalli limitati con  $R_p > 20 \text{ kg/cm}^2$ . 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  $\text{kg/cm}^2$  o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

### 9.3 - Classe di Pericolosità Geologica: Classe 2a

Pericolosità Bassa con presenza di terreni scadenti entro i primi 10 m da p.c..

9.4 - Classe di pericolosità idraulica: 3

9.5 - Allagamenti passati:

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

9.6 – Classe prevista dal PAI:

PI4	
PI3	✗
PI2	X
PI1	

### 9.7 - Rischio dovuto a rii minori:

Non si sono mai registrati allagamenti se non nel 1844 in cui tuttavia le condizioni locali erano assolutamente differenti dalle attuali e l'Arno non era arginato. Nel 1966 l'area è stata lambita solo su un lato dalle acque che avevano inondato aree circostanti. 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/A (opere a verde)

## 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.

Dovrà essere posta l'attenzione sulla possibilità o meno del verificarsi di cedimenti, rotture locali del terreno e cedimenti differenziali dovuti alla presenza del livello compressibile a breve profondità.

## **10.2 - Classe di fattibilità idraulica: 3**

### **10.3 - Misure da adottare per il rischio idraulico:**

Quota di sicurezza: piano di calpestio ad almeno 26.70 m.s.l.m. Consentiti garage sotto il p.c. purché realizzati con ingressi a quote di sicurezza (26.70 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. Non sono consentiti depositi di materiali o magazzini interrati. Obbligo di pavimentazioni drenanti per parcheggi ed aree asfaltate. Coperture e 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 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 E PROGRAMMA ATTUATIVO**

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 di cui al precedente punto 5 capoverso d) 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 agibilità.

Le disposizioni contenute nelle relazioni di fattibilità geologica e idraulica redatte ai sensi del Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R) ed allegate alla "Variante parziale al R.U. per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11", integrano quelle contenute nella precedente scheda

Nell'ambito della convenzione urbanistica dovranno essere recepiti gli impegni assunti in sede di bando pubblico di cui alla D.G.C. n. 28 del 10 marzo 2011 (approvazione bando) e alla D.G.C. n. 4 dell'11 gennaio 2012 (approvazione della graduatoria), così come stabiliti nell'accordo procedimentale sottoscritto in data 30 gennaio 2012.

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

Smi = 10.715 mq

## **13. VALIDITA'**

La presente previsione urbanistica ha validità limitata. Ai sensi dell'art. 55 comma 6 della L.R.T. 3 Gennaio 2005, n. 1, perde efficacia qualora entro cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o dalla modifica che la contempra non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

~~Testo barrato~~ = testo eliminato

Testo sottolineato = testo aggiunto



**COMUNE DI EMPOLI**  
**Settore III Politiche Territoriali**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

Scheda n° 6.6

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

D.M.1444/1968            Zona territoriale omogenea B

#### **1. DESCRIZIONE**

L'area interessata si colloca a margine del centro storico di Pontorme tra il Torrente Orme e via Giro delle Mura Nord; è occupata da un complesso industriale ~~funzionante~~ disMESSO, ex fabbrica F.lli Rosselli, trasferita nella zona industriale del Terrafino.

#### **2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

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

#### **3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO**

Mq. ~~8895~~ 10.715

#### **4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento mira al recupero funzionale e formale alla città uno spazio nevralgico per Pontorme con un'operazione di ristrutturazione urbanistica che non consente l'inserimento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale ed introdurre funzioni pregiate.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. <del>8895</del> <u>10.715</u>
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade e piazze di Piano di Lottizzazione		come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici (residenza)		mq. 3 ogni 30 mq. di Sul
- parcheggi pubblici (altre destinazioni)		80% 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)

- E' prescritta una fascia a verde della profondità minima di m. 10,00 in fregio all'Orme;
- I parcheggi pubblici, da collocare lungo la viabilità pubblica, 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;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida;
- 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 6;
  - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.
- Ecosostenibilità delle costruzioni: realizzazione degli impegni assunti in sede partecipazione all'avviso pubblico:
  - isolamento termico dell'edificio maggiore del 10% di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale;
  - utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda per usi sanitari;
  - utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni privati e/o di uso pubblico per almeno l'80% del fabbisogno;

In fase di progettazione dei piani urbanistici attuativi dovranno inoltre essere integralmente osservate le prescrizioni contenute nel provvedimento di esclusione dall'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica dell'Autorità Competente (Determina 598 del 27/06/2012), integrative delle norme contenute nel Capo II ,Titolo I, Parte III del Regolamento Urbanistico, "Norme per le trasformazioni richieste da condizioni di fattibilità del territorio".
- Edilizia sociale: realizzazione dell'impegno assunti in sede partecipazione all'avviso pubblico di un alloggio di circa 98 mq di Superficie Utile Netta,

## 7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Indice di utilizzazione territoriale	<b>Ut</b>	0,70 <u>0,578</u> mq/mq
b) Superficie utile lorda	<b>Sul</b>	<del>6226</del> <u>6.197</u> mq
Sul residenziale	<b>4358</b>	<u>5.597</u> mq
Sul (commerciale, direzionale, ecc.)	<b>4868</b>	<u>600</u> mq
c) Rapporto di copertura fondiario	<b>Rc</b>	0,40
d) Altezza massima	<b>H</b>	10,00 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, in linea, a schiera		

## 8. DESTINAZIONI AMMESSE

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

La destinazione commerciale comporta la necessità di adeguamento della superficie 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  $\text{kg/cm}^2$  e da intervalli limitati con  $R_p > 20 \text{ kg/cm}^2$ . 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  $\text{kg/cm}^2$  o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

### 9.3 - Classe di Pericolosità Geologica: Classe 2a

Pericolosità Bassa con presenza di terreni scadenti entro i primi 10 m da p.c..

### 9.4 - Classe di pericolosità idraulica: 3

### 9.5 - Allagamenti passati:

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

### 9.6 - Classe prevista dal PAI:

PI4	
PI3	✗
PI2	X
PI1	

### 9.7 - Rischio dovuto a rii minori:

Non si sono mai registrati allagamenti se non nel 1844 in cui tuttavia le condizioni locali erano assolutamente differenti dalle attuali e l'Arno non era arginato. Nel 1966 l'area è stata lambita solo su un lato dalle acque che avevano inondato aree circostanti. 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/A (opere a verde)

### 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.

Dovrà essere posta l'attenzione sulla possibilità o meno del verificarsi di cedimenti, rotture locali del terreno e cedimenti differenziali dovuti alla presenza del livello compressibile a breve profondità.

#### 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~~ 26.70 m.s.l.m. Consentiti garage sotto il p.c. purché realizzati con ingressi a quote di sicurezza (~~26.30~~ 26.70 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. Non sono consentiti depositi di materiali o magazzini interrati. Obbligo di pavimentazioni drenanti per parcheggi ed aree asfaltate. Coperture e reti fognarie ritardanti il deflusso delle acque (vedi specifiche nel testo).

~~Nella zona A è necessario attenersi alle misure di salvaguardia di cui agli artt. 75 e 76 della delibera del Consiglio Regionale 25 gennaio 2000, n. 12 che in questa zona prevede la fattibilità condizionata solo di opere idrauliche.~~

**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 E PROGRAMMA ATTUATIVO

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 di cui al precedente punto 5 capoverso d) 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 agibilità.

Le disposizioni contenute nelle relazioni di fattibilità geologica e idraulica redatte ai sensi del Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R) ed allegate alla "Variante parziale al R.U. per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11", integrano quelle contenute nella precedente scheda

Nell'ambito della convenzione urbanistica dovranno essere recepiti gli impegni assunti in sede di bando pubblico di cui alla D.G.C. n. 28 del 10 marzo 2011 (approvazione bando) e alla D.G.C. n. 4 dell'11 gennaio 2012 (approvazione della graduatoria), così come stabiliti nell'accordo procedimentale sottoscritto in data 30 gennaio 2012.

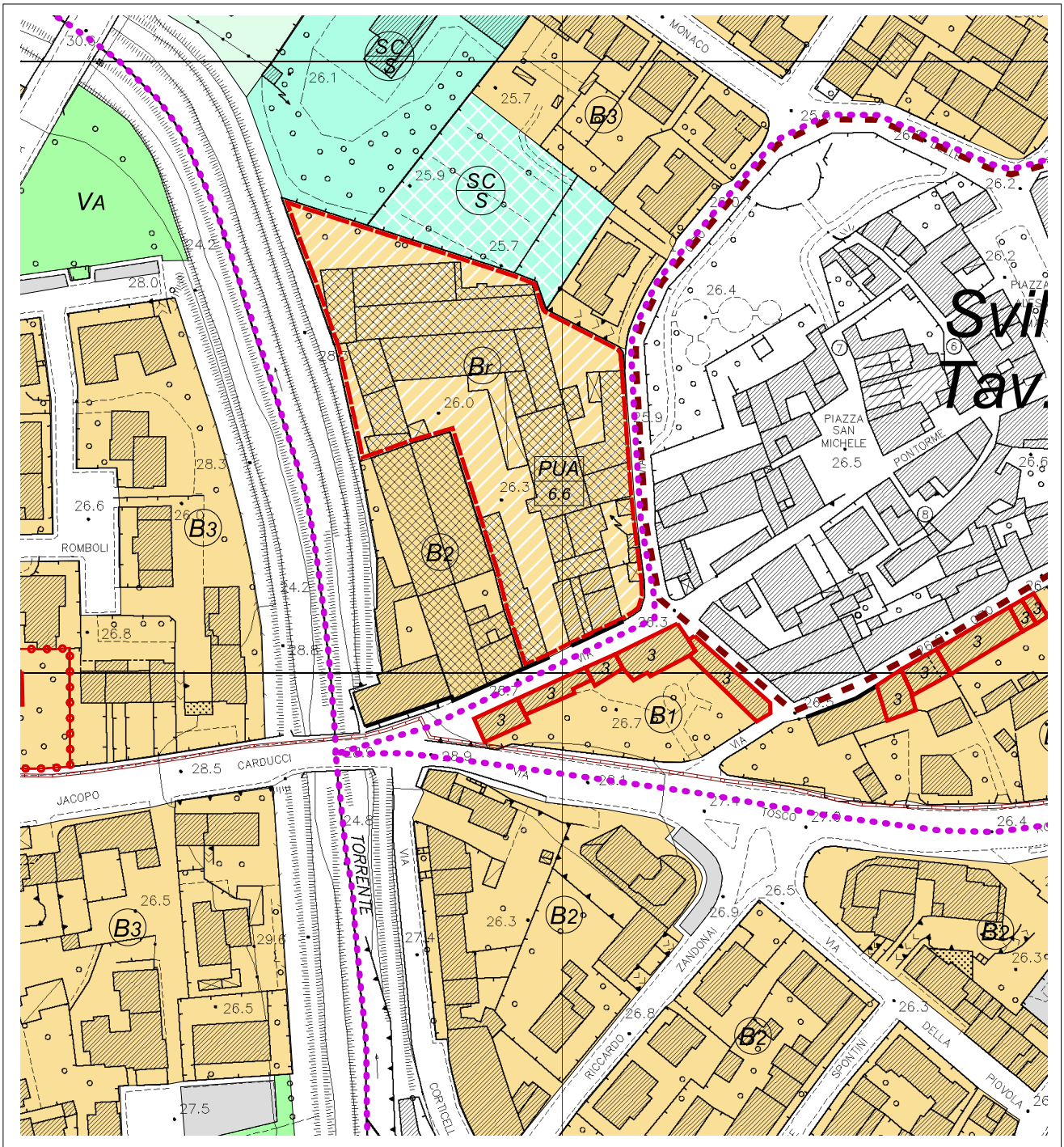
## **12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO**

Smi = ~~mq. 8895~~ 10.715 mq

## **13. VALIDITA'**

La presente previsione urbanistica ha validità limitata. Ai sensi dell'art. 55 comma 6 della L.R.T. 3 Gennaio 2005, n. 1, perde efficacia qualora entro cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o dalla modifica che la contempra non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

PUA 6.6 -ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U: scala 1:2000

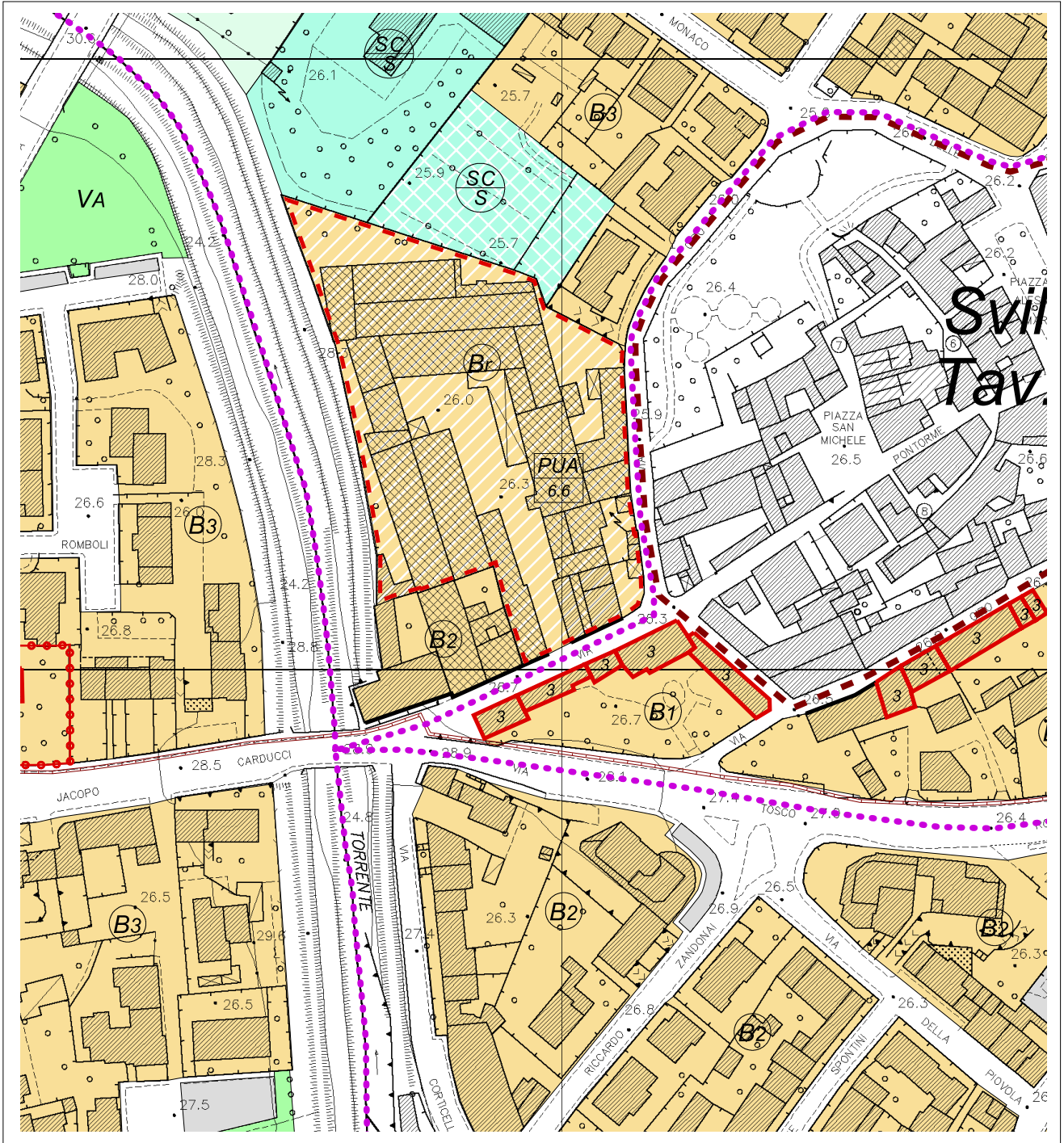


PERIMETRO P.U.A

Stato vigente (previsione PUA non più efficace dal 26/01/2011)



PUA 6.6 -ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U: scala 1:2000



PERIMETRO P.U.A

Stato variato