



# **COMUNE DI EMPOLI**

**SETTORE III POLITICHE TERRITORIALI**

## **ALLEGATO C3 MODIFICATO**

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

## **SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO MODIFICATE A SEGUITO ESAME OSSERVAZIONI**

**(ESTRATTO SCHEDA NORMA PUA 7.3)**

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° 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;
- 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	<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 Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm<sup>2</sup> e da intervalli limitati con Rp > 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			

<b>1966</b>	NO			
<b>1992-1993</b>	NO			

#### 9.6 - Classe prevista dal PAI:

<b>PI4</b>	
<b>PI3</b>	
<b>PI2</b>	
<b>PI1</b>	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

S<sub>mi</sub> = mq. 8294



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **SCHEDE 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. 8692

#### **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. 8692
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade e piazze		come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici		≥ 372,40 mq
- 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
e) Area per l’edilizia sociale		<b>Aes</b> ≥ 602,0 mq
come da impegni assunti in sede partecipazione all’avviso pubblico		

## 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;
- 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.
- 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) E' prescritta la realizzazione, a propria cura e spese, della viabilità di collegamento tra l'incrocio di via Marmolada-via Adamello e l'accesso all'area d'intervento (PUA 7.3) così come da impegni assunti in sede di partecipazione all'avviso pubblico.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Indice di utilizzazione territoriale	<b>Ut</b>	0,30 mq/mq
b) Superficie utile lorda prevista:		
come da PdL	<b>Sul</b>	2488 mq
per edilizia sociale	<b>Sul</b>	120 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.



**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.

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. 8692

## **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 contempla 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° 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~~ 8692

#### **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 <u>8692</u>
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 ≥ 372,40 mq
- 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
e) <u>Area per l'edilizia sociale</u>		<b>Aes</b> ≥ <u>602,0 mq</u>
<u>come da impegni assunti in sede partecipazione all'avviso pubblico)</u>		

## 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;
- d) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) dovranno essere garantire 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.
- 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) E' prescritta la realizzazione, a propria cura e spese, della viabilità di collegamento tra l'incrocio di via Marmolada-via Adamello e l'accesso all'area d'intervento (PUA 7.3) così come da impegni assunti in sede di partecipazione all'avviso pubblico.

## 7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Indice di utilizzazione territoriale	<b>Ut</b>	0,30 mq/mq
b) Superficie utile lorda prevista:		
	<u>come da PdL</u>	<b>Sul</b> 2488 mq
	<u>per edilizia sociale</u>	<b>Sul</b> 120 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  $kg/cm^2$  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.

### 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.

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. 8294 8692

## **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 contempla non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.