



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 7.1

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, compresa tra via del Convento, via Salaiola e via Bottego, è costituita in parte dai terreni un tempo occupati dalle vetreria Fiascai, oggi demolita.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica .

3. SUPERFICIE DELL’AREA D’INTERVENTO

Mq. 29393, comprensiva dell’area a verde attrezzato, posta a sud-ovest rispetto al comparto, e della viabilità di accesso.

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, introdurre funzioni pregiate, rafforzare la struttura e l’identità dei luoghi senza aggravare lo sviluppo lineare.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 20745
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria		
- strade e piazze		come da progetto di P.d.R.
- parcheggi pubblici (residenza)		6,0 mq ogni 30 mq Sul

- parcheggi pubblici (altre destinazioni)		80% Sul
- verde pubblico (residenza)	15,00 mq ogni 30 mq Sul	
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Strade di R.U.		mq.1915
e) Verde attrezzato pubblico di RU		mq. 8348
f) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul	

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

- I nuovi edifici dovranno garantire, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio posto a nord del comparto. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole;
- 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;
- E' prescritto l'ampliamento della via del Convento, che costituirà il principale accesso all'area di intervento disciplinata dalla presente scheda norma;
- E' prevista la realizzazione e cessione:
 - dell'area a verde attrezzato posta a sud-ovest rispetto al comparto (area bonificata);
 - di due aree a verde adiacenti l'area edificabile, che svolgeranno la funzione di filtro nei confronti della zona industriale contermina e dell'area agricola posta ad ovest del PUA. La conformazione di tali aree sarà definita dal Piano attuativo;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida, salvo quelle già piantumate in fase di effettuazione della bonifica dell'area con metodo Biorimmediation;
- E' prevista la realizzazione e cessione di un immobile di 150 mq., da destinarsi ad attrezzatura di quartiere;
- Una quantità pari a 1.100 mq. della SUL complessiva, di cui 100 mq. da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, dovrà essere prevista quale quota di "housing sociale" e realizzata direttamente dai soggetti attuatori del PUA;
- Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso f) 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;
- Ferme restando le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda totale	Sul	5370 mq
- Sul residenziale	3890 mq	
- Sul residenziale ERP	1100 mq	
- Sul (commerciale, direzionale e ricettiva)	380 mq	
b) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,35
c) Altezza massima	H	10,50 m
d) Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	Ds	5,00 m
f) Distanza minima dai confini	Dc	5,00 m
g) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
h) Tipologie edilizie: fabbricati isolati, binati, a schiera		
i) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,47 m

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale;
- Attrezzature e servizi.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 kg/cm^2 e da intervalli limitati con $R_p > 20 \text{ kg/cm}^2$. Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con R_p intorno a 10 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.3 Pericolosità idraulica elevata

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 Fattibilità condizionata: la previsione è limitrofa ad aree allagabili dal Rio dei Cappuccini e ne rimane esclusa per la presenza di un muro perimetrale. Pertanto, per garantire un adeguato margine di sicurezza e tener in considerazione l'eventuale rimozione del suddetto muro, la quota di sicurezza è imposta pari a 27.30 m slm.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione, il PUA dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- a) la rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
- b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Nta del RU.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a dimostrare, con i procedimenti previsti dalla normativa di settore, che nella localizzazione delle funzioni dove è prevista la permanenza continuativa delle persone, l'induzione magnetica sia conforme alla disciplina contemplata dalle norme nazionali e regionali;
- la trasformazione prevista dal PUA sarà subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica ed condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima (art. 41 ter delle nta del RU).

- dovrà essere rispettata la disciplina di cui all' art. 107 delle Nta, relativo alle aree di protezione delle risorse idriche.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato 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 capoversi b) e d) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nelle more di approvazione del PUA 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.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 29393