



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

## **PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA INDIVIDUATA DALLA SCHEDA NORMA 5.3 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI EMPOLI, (Empoli, localita' Pontorme, Via giro delle Mura Sud e Via delle Conce)**

### **Relazione tecnico – amministrativa del responsabile del procedimento (art. 16 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1)**

**Il Responsabile del Procedimento**  
(Arch. Andrea Bonatti)

**IL DIRIGENTE DI SETTORE**  
( Dott. Ing. Carla Santoni )

## 1. Inquadramento del Piano di Recupero

Il Regolamento urbanistico si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) disciplinati da schede norma; le schede definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse.

Il Regolamento urbanistico stabilisce con priorità i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero.

L'area interessata di forma irregolare è ubicata a margine dell'abitato di Pontorme in fregio a Via delle Concie e Via Giro delle Mura Sud,

Il soggetto promotore, unitamente a tutta la proprietà titolare del 100% della Superficie del comparto del PUA così come previsto dal regolamento urbanistico vigente, sottopone all'esame del Consiglio comunale un piano finalizzato al recupero di un complesso edilizio ubicato in zona definita dal vigente Regolamento Urbanistico, tra quelli della conservazione e del restauro identificato come "Pontorme : il centro storico esterno", corrispondente alla zona A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Il Regolamento urbanistico identifica inoltre il perimetro di comparto soggetto a Piano Urbanistico Attuativo **PUA scheda Norma n. 5.3**

Si richiamano di seguito in dettaglio le prescrizioni della scheda norma.

Destinazioni ammesse	- Residenziale; - commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato; - artigianale di servizio. Le destinazioni diverse dalla residenza sono ammesse limitatamente al piano terra. Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguare le superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.
Dimensionamento di progetto	a) Superficie territoriale St m. 655 b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria - strade e piazze come da progetto di P.d.R. - parcheggi di R.U. 177 mq c) Superficie fondiaria Sf a-b d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul
Parametri urbanistico-edilizi	a) Indice di utilizzazione territoriale Ut 0,70 b) Superficie utile lorda Sul 458 mq c) Rapporto di copertura fondiario Rc 0,50 mq d) Altezza massima H uguale agli edifici contermini e) Numero massimo di piani fuori terra N°2 f) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici Ds come da R.U. g) Distanza minima tra i fabbricati per edifici non in aderenza Df 10,00 m h) Tipologie edilizie: case a schiera, in linea

## 2. Contenuto del Piano di Recupero

Il piano di recupero prevede la realizzazione di un nuovo complesso edilizio al fine di riqualificare l'area allontanando l'insediamento produttivo, migliorare la qualità urbana introducendo nuove e più appropriate funzioni e nuovi spazi pubblici.

Gli edifici compresi nel comparto, attualmente prevalentemente a destinazione artigianale produttiva, risultano avere un grado di protezione d di cui all'Art. 45 del Regolamento Urbanistico, soggetti a demolizione per particolare indirizzo della scheda norma.

All'interno del comparto la scheda norma prevede la realizzazione, a cura del soggetto attuatore, di parcheggio con accesso da via delle Concie.

La proposta di piano prevede la demolizione del capannone artigianale esistente con la realizzazione di un novo edificio composto da 4 unità abitative, e la contestuale ristrutturazione dei locali ad uso ufficio esistente con cambio di destinazione a residenziale.

Si intende quindi suddividere il comparto in due unità minime di intervento corrispondenti a due diversi gradi e tipologie di intervento edilizio.

- Unità UMI 1 con la possibilità di nuove costruzioni con altezza massima uguale a quella degli edifici contermini per un numero massimo di piani fuori terra pari a due.
- Unità UMI 2, porzione di edificio esistente (piano primo e secondo), da ristrutturare con conferma

della sagome di ingombro massimo e prevedendo come grado di intervento la ristrutturazione edilizia di grado 3 di cui all'art. 18.4.3 del Regolamento urbanistico

Il nuovo fabbricato sarà costituito da due piani fuori terra più un piano completamente interrato da destinare a parcheggio di pertinenza

La scheda norma prevede che siano realizzati gli standard di parcheggio pubblico mentre non è richiesto il soddisfacimento della dotazione di verde pubblico.

Per le opere di urbanizzazione secondaria si procederà alla monetizzazione, relativamente al valore delle aree da cedere che ammonta in mq 102.55

Per i sistemi di produzione del calore sono stati valutati tipologie alternative come per la produzione di energia in genere che verranno predisposte in fase attuativa.

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, potranno essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore secondo le specifiche tecniche dei relativi progetti esecutivi redatti dal a cura dello stesso ed approvati dal Comune.

**Considerato il livello di dettaglio degli elaborati, insieme alle norme tecniche allegate, sussistono le condizioni per il rilascio da parte del Consiglio comunale in sede di approvazione, dell'attestazione di cui all'art. 79 co. 3 lett. a) della L.R. Toscana 3 gennaio 2005 n. 1. esclusivamente per gli interventi edilizi previsti con l'esclusione delle opere di urbanizzazione. Le opere di urbanizzazione necessitano di Permesso di costruire.**

### **3. Coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale**

#### **3.1. Pianificazione comunale**

Il comune di Empoli è dotato di Piano strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2003, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT, avvenuta il 3 maggio 2000; il comune è altresì dotato di Regolamento urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004, pubblicato sul BURT il 26 gennaio 2005.

La strumentazione urbanistica di cui ai precedenti punti è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area oggetto di variante ricade nella UTOE n. 5 i cui obiettivi qualitativi e funzionali sono indicati nella scheda relativa.

Il piano attuativo proposto è conforme alla disciplina prevista della scheda norma.

#### **3.2. Pianificazione sovraordinata (PIT e PTCP)**

Il piano di recupero è coerente con gli obiettivi del Piano di indirizzo territoriale, non muta quanto già definito nella pianificazione comunale di dettaglio approvata.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) non contiene indicazioni sopravvenute all'approvazione del piano attuativo specifiche riguardanti l'area in l'oggetto. Resta immutato il quadro di coerenza già valutato in sede Piano strutturale e regolamento urbanistico.

Si certifica inoltre che il piano di recupero in oggetto è coerente ai disposti dell'art. 36, co.6 del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana approvato e nello specifico agli indirizzi di tutela e riqualificazione paesaggistica relativi all'Ambito 17 Valdarno Inferiore.

L'atto da approvare non è soggetto a Valutazione Integrata non ricorrendo i presupposti applicativi stabiliti dall'art. 14 della L.R. n°1/2005 in quanto il piano attuativo proposto è previsto dal Regolamento urbanistico vigente e rispetta gli indirizzi, gli assetti e la norma dello strumento di governo del territorio comunale

### **4. Approfondimenti del quadro conoscitivo**

In relazione agli interventi proposti sono state richieste e verificate, quale approfondimento del quadro conoscitivo, le indagini puntuali, limitate alle aree interessate dalla trasformazione.

Le valutazioni contenute nel Piano confermano gli obiettivi e gli indirizzi individuati dalla vigente strumentazione urbanistica del Comune di Empoli.

Incrementano, per il maggior dettaglio e a seguito della valutazione degli effetti ambientali della trasformazione, il quadro conoscitivo in merito agli aspetti geologico tecnici ed idraulici, delle risorse e degli indicatori di sostenibilità del Regolamento urbanistico.

## **5. Fattibilità tecnica amministrativa dell'intervento**

La proposta è stata valutata con istruttoria tecnica dagli uffici del Settore Pianificazione del Territorio e sottoposta al parere della Commissione Edilizia che ha espresso parere favorevole sotto il profilo tecnico agli interventi previsti in progetto in data 15/12/06.

La proposta è stata valutata dal Settore Lavori Pubblici che ha espresso parere favorevole sotto il profilo tecnico agli interventi previsti in progetto in data 4/10/2006 e sotto il profilo della congruità del quadro economico previsto per opere di urbanizzazione primaria.

## **6. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura**

Nell'iter istruttorio sono stati valutati i pareri e nullamosta relativi alle reti e servizi (ENEL, Publiambiente, Acque S.p.a);

Secondo quanto disposto dal comma 4 dell'art. 62 della Legge Regionale 3.01.2005 n. 1, gli atti della variante sono stati trasmessi al Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Firenze (U.R.T.T.), a cui è stato attribuito il deposito n°2268 del 14/03/2007

Le sopradette indagini hanno partecipato, per il controllo di merito, al sorteggio con metodo a campione ai sensi dell'art. 8 del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R.T. n. 1/2005 da parte del Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Firenze del 16/03/07. In base all'esito del sorteggio non risultano tra quelle estratte da sottoporre a controllo.

## **7. Documentazione del Piano di Recupero**

Il Piano redatto come progettista dall'Arch. Leonardo Maestrelli è costituito dalla seguente documentazione:

- Relazione geologico tecnica ed idraulica
- Relazione tecnica descrittiva;
- Documentazione fotografica
- Relazione tecnica e certificazione di conformità alla L.13/89, D.M. 236/89 e D.P.R. 503/96 per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Planimetrie catastali e relative visure catastali
- Valutazione degli effetti Ambientali;
- Copia atto d'acquisto;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- Dichiarazione della giustezza del rilievo
- Nulla Osta Preventivo per la rete ENEL;
- Nulla Osta Preventivo di Publiambiente ;
- Nulla Osta Preventivo Acque S.p.a;
- Norme tecniche di Attuazione

TAVOLE ELABORATI GRAFICI:

- tav. 1 – Estratti;
- tav. 2 – Analisi storica;
- tav. 3 – Piante stato attuale;
- tav. 4 – Sezioni stato attuale;
- tav. 5 – Prospetti stato attuale;
- tav. 6 – Planimetria sistemazioni esterne, degli smaltimenti e impianti pubblici stato attuale;
- tav. 7 – Individuazione catastale delle proprietà;
- tav. 8 – Piante stato di progetto;
- tav. 9 – Sezioni stato di progetto;
- tav. 10 – Prospetti stato di progetto;
- tav. 11 - Planimetria sistemazioni esterne, degli smaltimenti e impianti pubblici stato di progetto;
- tav. 12 – Piante stato sovrapposto;
- tav. 13 – Sezioni stato sovrapposto;
- tav. 14 – Prospetti stato sovrapposto;
- tav. 15 – Calcolo della superficie territoriale;
- tav. 16 – Calcolo della S.U.L. della superficie permeabile e del rapporto di copertura;
- tav. 17 Calcolo dei volumi e della superficie a parcheggio.

**Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Andrea Bonatti)**

**IL DIRIGENTE DI SETTORE  
(Ing. Carla Santoni)**