



**COMUNE DI EMPOLI**

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

MODIFICA ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE ED INTEGRAZIONE DELLA  
DOCUMENTAZIONE RELATIVO AL 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)  
Approvazione definitiva - Delibera Consiglio Comunale 24 Aprile 2008, n.27

**Relazione**

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

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

## 1. Premessa

Il piano di recupero di iniziativa privata dell'area individuata dalla scheda norma 5.3 del regolamento urbanistico del comune di Empoli, è stato approvato in via definitiva con Delibera Consiglio Comunale 24 Aprile 2008, n.27; ad oggi non risulta ancora sottoscritta la relativa convenzione.

Detto piano di recupero contiene all'art. 3 della bozza di convenzione, la richiesta di da parte del soggetto attuatore di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria, scomputando l'onere concessorio avvalendosi della disciplina prevista al comma 8 dell'art. 122 del D. Lgs n. 163 del 2006.

In data 17.10.2008 è entrato in vigore il D.Lgs. 11.09.2008 n. 152 che ha modificato il D.Lgs. 12.04.2006 n. 163.

Le modifiche del citato D.Lgs. 152/2008 prevedono, all'art. 122 comma 8, che l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), - opere da parte dei soggetti privati che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto, si applica la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6 con procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara.

L'art. 127 comma 11 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 permette che *"a scomputo totale o parziale del contributo, ai fini del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio dell'attività, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune"*.

A seguito della modifica dell'ambito normativo, è stato richiesto al proponente, di formulare una proposta in merito.

I soggetti proponenti intendono non avvalersi della facoltà citata e pertanto propongono la modifica della bozza di convenzione assumendo l'obbligo realizzare i lavori di urbanizzazione, senza richiedere lo scomputo.

A seguito di verifiche tecniche condotte dal soggetto proponente in sito è stata considerata l'opportunità di non procedere alla realizzazione del piano interrato previsto dal progetto come ravvisabile dalle motivazioni contenute nella allegata relazione.

Tale modifica non comporta variante al piano di recupero in quanto la fattispecie è contemplata nella bozza di convenzione e nelle Norme tecniche di attuazione e non comporta una diminuzione delle dotazioni obbligatorie.

I nuovi elaborati integreranno quelli a corredo del piano di recupero approvato con Delibera Consiglio Comunale 24 Aprile 2008, n.27, l'acquisizione degli stessi costituisce una mera integrazione al piano approvato e la scelta della soluzione è demandata all'atto abilitativo, quando il soggetto attuatore presenterà la soluzione progettuale definitiva.

## 2. Contenuto della presa d'atto

Il piano di recupero in oggetto interessa un comparto di piccole dimensioni con la finalità di recuperare parti di edifici già destinate alla residenza e parte di edificio artigianale.

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 piano di recupero approvato è 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

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.

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

Le modifiche al progetto che vengono proposte e riassunte in premessa, interessano essenzialmente la fase attuativa del piano con una diversa modalità realizzativa, alternativa a quella approvata ma non in contrasto con essa ed ammessa dalle norme tecniche di attuazione.

Non sussistono variazioni alla Scheda Norma e alle dotazioni di standards approvate o alla loro localizzazione.

Le variazioni proposte non comportano un maggior carico urbanistico, né un ulteriore impegno di suolo.

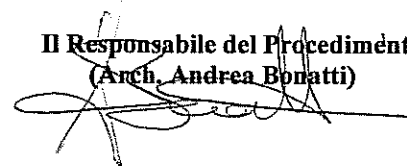
La Superficie utile lorda è contenuta in quella massima ammissibile determinata dal piano ed il numero delle unità abitative diminuisce. Le dotazioni di parcheggio di pertinenza vengono ridimensionate in base alla nuova configurazione.

Alla luce delle novità legislative richiamate in premessa attinenti le procedure per la realizzazione di opere pubbliche e, poiché il precedente schema di convenzione non è stato sottoscritto, si rende necessaria l'approvazione dello schema di convenzione aggiornato in cui sono ridefinite le modalità realizzative delle opere di urbanizzazione primaria.

Le modifiche da apportare alla convenzione sono di seguito riassunte:

- Premessa, elenco elaborati vengono aggiunte
  - tav. 18 – Pianta stato di progetto (a sostituzione della tav.8)
  - tav. 19 – Calcolo della S.U.L. della superficie permeabile e del rapporto di copertura (a sostituzione della tav.16);
  - tav. 20 – Calcolo dei Volumi e della superficie a parcheggio (a sostituzione della tav.17).
- Art. 3:
  - eliminato il riferimento allo scomputo in quanto non più previsto e aggiornamento degli importi relativi agli oneri in relazione alla differenti quantità e quote.
- Art. 4
  - eliminato il riferimento allo scomputo in quanto non più previsto.
- Art. 6
  - eliminato il riferimento allo scomputo in quanto non più previsto;
  - il numero massimo delle unità immobiliari ad uso residenziale e/o commerciale, e/o artigianale di servizio viene diminuito da 8 (otto) a 6 (sei);
  - il numero massimo delle unità immobiliari complessivo viene diminuito da 8 (otto) a 6 (sei).
- Art. 14
  - Precisazioni in merito a siti con presunta valenza storico archeologica.

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Andrea Bonatti)



IL DIRIGENTE DI SETTORE  
(Ing. Carla Santoni)

