



R.U. DEL COMUNE DI EMPOLI
P.U.A. 7.4 - PIANO ATTUATIVO
Comune di Empoli, loc. Pozzale, Via C. Cattaneo

Progettisti	Timbro e firma	Proprietari	Firma
STUDIO DI ARCHITETTURA STEFANO MALTINTI Via del Giglio, 51 - Empoli Tel. 0571 710526		SESOLDI SERGIO	
		SESOLDI FRANCA	
		CANTINI SERGIO	
		CANTINI GRAZIANO	
DOTT. ING. ALESSANDRO SCAPPINI Via Cherubini, 47 - Empoli Tel. 0571 590978		CANTINI ANDREA	
		CANTINI ANTONELLA	
		PRATELLI AMELIA	
		CANTINI ADEMARO	
DOTT. ING. ROBERTO LASI P.za Matteotti, 42 - Empoli Tel. 0571 725128		CANTINI VALERIO	
		ADAMO ISIDORO	
		CALAMIA ANTONINA	
		FERRI SERGIO	
"MARTINI STUDIO" ARCH. PAOLO ANTONIO MARTINI Viuzzo del Roncolino, 1-Scandicci (FI) Tel. 055 715487		FERRI ALESSANDRO	
		CALAMIA SALVATORE	
		TANI MIRELLA	
		CERBIONI VITO	
DOTT. ING. EMILIO CIONI c/o TECNISTUDIO "CIMAVERDE" P.za G. Guerra, 4 - Empoli Tel. 0571 73155		CERBIONI LORETTA	
		CIONI LUIGI	
		TANI TIZIANA	
		3 ESSE Immobiliare S.r.l.	

CONTENUTO:

Relazione tecnica illustrativa
Scheda Norma
Rilievo fotografico
L'insediamento residenziale
Vedute e Fotoinserimenti

DATA:

Aprile 2015

INDICE

1 - Relazione Illustrativa

- 1.1 *Premessa*
- 1.2 *Previsioni della variante al Piano Attuativo del Primo R.U.*
- 1.3 *Contenuti della variante al Piano Attuativo del Primo R.U.*
- 1.4 *Il verde pubblico della variante al Piano Attuativo del Primo R.U.*
- 1.5 *L'insediamento residenziale della variante al Piano Attuativo del Primo R.U.*
- 1.6 *Le opere di urbanizzazione della variante al Piano Attuativo del Primo R.U.*
- 1.7 *Avviso pubblico approvato con deliberazione Consiglio Comunale n° 87 del 23.11.2011.*
- 1.8 *Previsioni del Piano Attuativo del Secondo R.U.*

2 - Scheda Norma Secondo R.U.

3 - Rilievo fotografico

4 - L'insediamento residenziale

5 - Vedute e Fotoinserimenti

1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il primo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli è decaduto, per decorrenza dei termini quinquennali, il 26/01/2010, mentre il secondo Regolamento Urbanistico è stato pubblicato sul B.U.R.T. N° 52 del 24/12/2013 ed ha preso efficacia da tale data. La documentazione tecnica costitutiva del Piano Attuativo, appositamente corretta ed adeguata all'indomani della *Conferenza dei Servizi del 30/10/2009*, quando cioè era ancora vigente il primo R.U., in seguito al decadimento di quest'ultimo, è rimasta lettera morta. Poiché il secondo strumento urbanistico, nel confermare il *P.U.A. 7.4 – Pozzale*, ha anche recepito la Variante al primo R.U., la ripresentazione di quella documentazione tecnica in vista della ripresa dell'iter approvativo, non sarà più da intendere quale Variante allo Strumento Urbanistico Vigente, ma come effettivo dato progettuale di riferimento da cui riprendere le mosse.

Ci sembra non superfluo iniziare quindi la presente relazione da una sintetica ricostruzione storica del Piano Attuativo in Variante al primo R.U., il quale scaturiva da una lunga e complessa mediazione tra i numerosi proprietari interessati (ben 18 soggetti), durata circa due anni.

Si rammenterà che il *P.U.A. 7.4*, così come definito nell'ambito del primo R.U. del Comune di Empoli, sollevava infatti sostanziali opposizioni da parte di vari soggetti chiamati in causa e rischiava concretamente l'inattuabilità.

A nord, in adiacenza con Via di Sottopoggio per San Donato, alcuni proprietari, avendo investito consistenti risorse e non solo economiche, perché i loro terreni agricoli diventassero *orti* o *giardini*, avevano espressamente dichiarato, come già anticipato in sede di osservazioni al *Piano Adottato*, di non essere in alcun modo disposti a rinunciarvi, anche se in cambio della possibilità di urbanizzarli. A sud-est e a sud-ovest il perimetro del P.U.A., forse elaborato sulla scorta di una documentazione planimetrica non perfettamente aggiornata, aveva incluso al suo interno immobili o manufatti *regolarmente condonati* e si era spinta a ridosso delle abitazioni esistenti, lambendone la sagoma, senza riconoscere loro alcun margine, neppure minimo, di resede pertinenziale. Era chiaro che la sussistenza e il godimento della proprietà privata entrava in palese conflitto con la destinazione a *Verde Pubblico*, stabilita dagli strumenti di pianificazione. Anche in questo caso i proprietari coinvolti, giudicando l'imposizione inaccettabile, si erano dichiarati non interessati alla lottizzazione e avevano minacciato di portare il loro diniego in qualsiasi sede e fino alle estreme conseguenze.

La paziente e tenace opera di mediazione svolta, cercò allora, da un lato di ricucire gli strappi e le contrapposizioni e dall'altro di armonizzarle all'interno di un nuovo disegno urbanistico, che, senza tradire le linee guida del P.U.A. vigente all'epoca e nel rispetto delle invarianti di *Piano Strutturale*, ne confermasse gli obiettivi strategici, pubblici come privati. Tale aspettativa poté contare su un fondamentale presupposto favorevole: la possibilità di espandere la lottizzazione verso sud, compensando con l'inclusione di nuovi terreni quanto non si era disposti a conferirle. Sussistevano cioè sia le condizioni territoriali (un sufficiente margine tra il confine meridionale del P.U.A. vigente e il limite invalicabile del Piano Strutturale), che quelle giuridiche (la disponibilità dei relativi proprietari, già ricompresi nella lottizzazione, a cedere una ulteriore porzione delle rispettive proprietà), per accogliere le insindacabili

istanze di alcuni aventi causa, senza per questo dover snaturare, come già detto, il contenuto della Scheda Norma.

Ci sembrò infatti di poter affermare, che non solo dal lato quantitativo (i dati numerici risultavano facilmente riscontrabili e comparabili sulla scorta della documentazione tecnica allegata), ma anche qualitativamente la **proposta di ripermetrazione e riassetto** avanzata potesse ritenersi equivalente, se non perfino migliorativa rispetto a quella istituzionale.

E provammo a dimostrarlo.

Cominciando intanto col sostenere che nella proposta di Variante, mentre la **Superficie Territoriale** e la corrispondente **Superficie Utile Lorda**, subivano una lieve diminuzione (pari a circa il 3%), i parametri relativi al dimensionamento delle aree a destinazione pubblica restavano sostanzialmente invariati; anzi in alcuni casi (vedi in particolar modo i parcheggi pubblici), aumentavano addirittura ed in maniera considerevole. Restava invariata la distribuzione della rete viaria di penetrazione, anche se le due racchette subivano qualche modifica di disegno.

La zona edificabile (superficie fondiaria) subiva essa pure un decremento, tuttavia la minore superficie a disposizione, proporzionalmente ridistribuita, non portava nocimento alla consistenza e sfruttabilità di ciascuno dei lotti ipotizzati (come ben dimostrava la Proposta Progettuale di cui alla Tav n° 6)

Per quanto concerneva il **Verde Pubblico**, si faceva osservare che, mentre nella Scheda Norma vigente, esso risultava interamente ubicato all'estremità meridionale della lottizzazione, nella soluzione proposta invece veniva suddiviso in due distinte porzioni, delle quali quella più consistente rimaneva a sud, mentre l'altra, superficialmente marginale, veniva spostata a nord, per diventare un funzionale collegamento, una sorta di **scorciatoia a carattere pedonale e ciclabile**, tra la viabilità interna alla lottizzazione e la Via di Sottopoggio. Soluzione questa, che oltre ad appianare un nodale conflitto con gli interessi di un proprietario confinante, ci era parsa offrire nuovi significativi vantaggi anche alla popolazione già residente, in particolar modo a quella insediata tra Via Bixio e Via Montanelli, sveltendone il collegamento verso importanti strutture pubbliche, quali **la scuola elementare**, l'adiacente **parcheggio**, il **verde pubblico** e, attraverso di esso, il **Circolo Arci**.

Entro la più consistente porzione di **Verde Pubblico** (quella a sud della lottizzazione), la quale anche in quella proposta rimaneva integra, confermando in pieno tutte le potenzialità, già assegnate in sede di progettazione comunale del primo R.U., era stata individuata una porzione da destinare a **parcheggio**, la quale, andando a sommarsi a quanto prescritto dagli standard urbanistici, ne implementava la dotazione complessiva di quasi il **200%**.

Detta area centrava anche una serie di ulteriori obiettivi:

- diventava un organico raccordo tra la viabilità della zona e il limitrofo **Verde Pubblico**, favorendo altresì la sosta e l'accesso di fruitori occasionali, provenienti dall'esterno della lottizzazione;
- semplificava l'accesso alla nuova **cabina Enel**, cioè ad un servizio pubblico, destinato in primis ad alimentare la lottizzazione, ma anche a riorganizzare le linee di media e bassa tensione di altri utenti della zona
- recuperava una **stradetta privata**, tra Via di Val d'Orme ed il prolungamento di Via Cattaneo, che il P.U.A. 7.4 vigente aveva interrotto, inglobandone un tratto entro il Verde Pubblico, senza tener conto dei diritti, che già vi gravavano a favore dei frontisti, in quanto unico accesso ai loro garage tergalì;
- consentiva infine l'accesso ad alcuni lotti interclusi.

Anche le zone cuscinetto (residui di quanto costretti ad escludere dalla lottizzazione), con le nuove destinazioni urbanistiche di *Verde Privato* e di *zona agricola d'interesse primario*, che proponevamo di costituire a confine con le due porzioni di Verde Pubblico, rispettivamente con quella destinata a strada pedonale e ciclabile a nord e con quella a parcheggio a sud, ci pareva che, nulla togliendo alla funzionalità complessiva della lottizzazione, finissero poi per giovarle, divenendo in effetti un filtro di reciproca salvaguardia (vedi la Proposta Progettuale di cui alla Tav n° 6).

Estremamente importante ci pareva poi il tracciato della **pista ciclabile**, che mediante un percorso di oltre **250 m**, andava a collegare in maniera fluida e non artificiosa il *Verde Attrezzato* con la Via di Sottopoggio, attraversando l'intera lottizzazione e stabilendo un asse nord-sud di notevole interesse pubblico.

Un'attenzione speciale venne infine rivolta all'individuazione ed alla progettazione dell'*area ecologica* (che per altro nel progetto attuale sarà definitivamente soppressa a vantaggio dei parcheggi pubblici, come vedremo nel proseguo, a seguito della sopraggiunta modifica al sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani), in fregio a Via Carlo Cattaneo, in una posizione baricentrale rispetto alla lottizzazione, ma anche al contesto urbano consolidato.

Oltre a quanto sopra argomentato emergeva poi un ulteriore decisivo vantaggio, sin lì solo sotteso, ma che ora ci sembrava opportuno esplicitare: la nuova *perimetrazione, azzonamento e riclassificazione*, spegneva definitivamente ogni controversia tra gli aventi causa e ne raccoglieva l'unanime e definitivo consenso (sancito e reso ufficiale dalla congiunta sottoscrizione di tutti gli atti presentati, al fine dell'ottenimento del Parere Preventivo), gettando con ciò le premesse per un rapido e pacifico perfezionamento dell'iter approvativo.

Forti dell'**Atto d'Indirizzo n. 95 del 26/03/2008 della Giunta Comunale di Empoli**, circa l'Istanza del 20/11/2008 prot. 56928, recante la richiesta di Parere Preventivo per un nuovo assetto della Scheda Norma 7.4, dal quale non si deducevano remore o impedimenti (vedi All n° 6), forti altresì della convocazione della **Conferenza dei Servizi** (ai sensi dell'art. 22 e succ. della L.R.T 23 luglio 2009 n.40 e ss.mm. e dell'art. 14, comma 1, della L. n. 241/90) avvenuta in data **30/10/2009** e del puntuale recepimento dei pareri rimessi dai soggetti convocati (come si evinceva dalla documentazione prodotta in quella sede), in quanto espressione vincolante sull'iter istruttorio di approvazione del piano urbanistico attuativo, i proprietari interessati incaricarono dunque i tecnici progettisti di procedere alla immediata presentazione del **Piano Attuativo**, perché, una volta approvato e reso efficace mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, si potesse adire senza alcun indugio alla firma della **Convenzione** col Comune di Empoli (di cui all'art. 70, secondo comma, della Legge Regionale 03 gennaio 2005 n. 1). In quella fase veniva auspicato e ritenuto non impossibile, che il tutto potesse essere portato a compimento entro la prima metà del 2009.

1.2 PREVISIONI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DEL PRIMO R.U.

Il Piano Attuativo in Variante al P.U.A. 7.4 del primo R.U., si articolava sulle seguenti previsioni:

- Diversa perimetrazione del P.U.A. 7.4
- Nuovo azzonamento del P.U.A. 7.4

- Riclassificazione di modeste porzioni di zone divenute di conseguenza esterne al P.U.A. 7.4, nel modo seguente:
 - area a verde privato;
 - area agricola di interesse primario;
- Riclassificazione di modeste porzioni di zone divenute di conseguenza incluse nel P.U.A. 7.4, nel modo seguente:
 - area a verde pubblico.

La nuova perimetrazione trovava la sua prioritaria motivazione nel fatto che alcuni proprietari coinvolti, come già accennato, non erano interessati a conferire alla lottizzazione, porzioni delle rispettive proprietà. Ciò comportava specificatamente la perdita di una quota significativa di **Superficie Territoriale** a nord, come pure a sud-est e a sud-ovest, parzialmente compensata, dalla disponibilità di alcuni tra gli stessi lottizzanti ad includere nella lottizzazione, terreni contigui, se pur nel rispetto dei limiti invalicabili imposti dal **PIANO STRUTTURALE** (vedi Tav. n° 3).

Per riequilibrare la perdita di **Superficie Fondiaria** posta a nord e identificata nel Piano Attuativo in Variante al primo R.U., quale **V.P.** (verde privato) e **V.A.** (verde pubblico attrezzato), si procedette contemporaneamente allo spostamento verso sud della linea dividente il terreno edificabile e il **Verde Attrezzato**, mantenendo tuttavia inalterate le superfici con destinazione pubblica.

A causa della diversa perimetrazione, la differenza finale tra ciò che usciva e ciò che entrava nella lottizzazione, tradotto in termini strettamente numerici, produsse sulla **Superficie Territoriale** un saldo passivo di ca. **568 mq**. In termini percentuali si evinceva che il sacrificio patito era minimo (il 3% ca.) e, come dimostrammo allora, di scarso peso sul nuovo assetto e sulla funzionalità della lottizzazione, anche se tutto a carico della **Superficie Fondiaria**.

Una porzione dell'originaria zona destinata all'edificazione (C1) venne suddivisa a nord in **verde pubblico** (un collegamento pedonale tra la lottizzazione e Via Sottopoggio) ed in **verde privato** e pertanto quest'ultima espulsa dall'ambito della lottizzazione.

A sud il P.U.A. subì le seguenti rettifiche: due porzioni poste a sud-ovest e a sud-est dell'area destinata dal R.U. a **verde pubblico** divennero **zone agricole di interesse primario**; anch'esse di conseguenza furono escluse entrambe dalla lottizzazione e pertanto non vennero ricomprese nel dimensionamento di progetto della Scheda Norma proposta in Variante, essendo modificate in aree "**senza indice**".

Per compensare, anche se solo in parte, le aree sottratte alla lottizzazione venne ulteriormente spostato verso sud il confine meridionale del P.U.A. 7.4, fino a lambire il limite invalicabile stabilito dal **PIANO STRUTTURALE** (vedi Tav. n° 3).

Con ciò alcune aree, aventi destinazione **agricola di interesse primario** e quindi prive di potenzialità edificatoria, vennero inserite all'interno della perimetrazione del P.U.A. 7.4 proposto in Variante, con la destinazione a **verde pubblico**, alimentando la **Superficie Territoriale** e acquisendo di conseguenza potenzialità edificatoria.

Fu segnalato che una modesta area di proprietà dell'**Amministrazione Comunale**, ubicata ad ovest e prospiciente **Via Cattaneo** (mq 200 ca.), con destinazione a **sede stradale**, veniva ricompresa all'interno della perimetrazione del P.U.A. 7.4 proposto in Variante, ai soli fini

del calcolo complessivo della **Superficie Territoriale**, ma lasciata improduttiva per il calcolo della **S.U.L.** (vedi Tav. n° 4).

Circa un'ulteriore porzione di terreno, pure di proprietà comunale, ubicata alla confluenza tra Via Cattaneo e la racchetta meridionale prescritta dal P.U.A. 7.4 e ricadente all'interno di uno dei lotti edificabili proposti, poiché, a motivo della sua forma irregolare e della sua insignificanza dimensionale (mq 8 ca.), non recava alcun vantaggio alla proprietà pubblica, né suggeriva alcun tipo di sfruttamento razionale, se ne propose la traslazione virtuale ed il conseguente accorpamento entro l'area con destinazione a **verde pubblico**, precisamente lungo il confine settentrionale tra quest'ultima e la Superficie Fondiaria (vedi Tav. n° 4).

A seguito del prolungamento di Via Cattaneo e del conseguente tracciamento del suo naturale raccordo con Via Montanelli, residuavano due particelle: la prima di **mq 4** di proprietà comunale, la seconda di **mq 35** di proprietà dei lottizzanti. Sebbene esterne alla lottizzazione, onde evitare che ad opere ultimate rimanessero trascurate e incolte, in danno sia del pubblico che del privato, gli stessi lottizzanti proposero di attrezzarle ad uso pubblico (aiuola piantumata ed ampliamento della sede del marciapiede), inglobandole entro il perimetro del P.U.A., che il quel punto sarebbe pertanto risultato lievemente modificato. La superficie complessiva ricavata (mq 39) sarebbe stata poi sommata alla Superficie Territoriale della lottizzazione, ma senza efficacia sul calcolo della **S.U.L.** e, per la parte privata, ceduta gratuitamente al Comune di Empoli (vedi Tav. n° 4).

1.3 CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DEL PRIMO R.U.

Il rilievo celerimetrico effettuato sull'area interessata aveva attendibilmente stabilito una **Superficie Territoriale** pari a **mq 17.106,82**, che nel proseguo fu considerata arrotondata per eccesso in **mq 17.107** (vedi Tavv. nn° 1 e 4).

La **S.t.** venne poi suddivisa e proporzionalmente rapportata alla zonizzazione stabilita dal P.U.A. 7.4 vigente nel primo R.U., con i seguenti risultati (vedi Tavv. nn° 5 e 6):

- *la superficie fondiaria passò dai programmati mq 7.674 agli attuali mq 7.072;*
- *la superficie per strade e piazze passò invece dai previsti 1.784 mq agli attuali mq 1.830;*
- *la superficie per parcheggi pubblici passò da 707 mq a mq 676;*
- *infine il verde pubblico passò da mq 7.510 a mq 7.529.*

Facemmo innanzi tutto osservare che la diminuzione di **mq 602** della **Superficie Fondiaria**, sebbene fosse di per sé un dato numerico rilevante e tale quindi da poter causare alle proprietà private un danno considerevole, nei fatti non impediva l'individuazione di lotti sufficientemente estesi e delineati, in grado di contenere in maniera adeguata la **Sul** di pertinenza (vedi Tav. n° 6).

Nel complesso furono previsti n° 7 lotti di varia pezzatura, dimensionati proporzionalmente alla proprietà territoriale di ciascun lottizzante (vedi Tav. n° 7), geometricamente distribuiti tra le racchette di penetrazione viaria. Da quest'ultime sarebbe avvenuto l'accesso a ciascun lotto, come dimostrava, se pur schematicamente, la Tavola n° 6.

Nella stessa Tavola era possibile apprezzare, ai fini del calcolo dei parcheggi di pertinenza (L. n. 122/89) l'ampio margine sussistente tra la quantità imposta dalla norma e quella offerta dall'ipotesi progettuale. Per definire quest'ultima vennero presi in considerazione due schemi tipologici: quello con un piano completamente interrato e quello col piano terra sopraelevato di **1 m** dal terreno.

Ampiamente superiore ai limiti normativi risultò essere altresì la quantità programmata di aree permeabili.

Circa la **superficie destinata a strade e piazze** si riscontò invece un piccolo incremento pari a **46 mq**. Ci parve che, all'insignificanza numerica del dato, corrispondesse invece un sensibile incremento qualitativo; le tre racchette di penetrazione, tracciate in asse con le Vie Bixio, Montanelli e Cattaneo e, a meno di lievi rettifiche formali (vedi soprattutto la racchetta settentrionale), pienamente conformi alle indicazioni dettate dalla Scheda Norma del primo R.U., oltre a garantire una circolazione fluida e amalgamata con la viabilità esistente, consentivano il capillare accesso ai lotti privati e alle varie strutture pubbliche programmate.

A ciò si aggiungeva la previsione di una **pista ciclabile**, capace di offrire alla popolazione locale, col suo sviluppo considerevole di oltre **250 m** tra Via di Sottopoggio a nord ed il Verde Pubblico Attrezzato a sud, la risorsa di una viabilità alternativa, più sicura e armoniosamente connessa con l'ambiente circostante.

Il dato relativo ai **parcheggi pubblici** si palesava di per sé già pienamente rispondente agli standard (vedi dimostrazione tecnica di cui alla Tav. n° 6); tuttavia occorre osservare, che la sua offerta finale sarebbe stata di gran lunga superiore, risultando cioè di complessivi **mq 2.294**, corrispondenti a **n° 81** posti auto totali, in piena sintonia col numero massimo di alloggi previsti dalla lottizzazione. Un così forte incremento discendeva dalla consapevole scelta progettuale di destinare a questa importante funzione, una porzione della grande area a **Verde Pubblico Attrezzato** posta a sud, anche in considerazione del fatto che quest'ultima risultava comunque sovrastimata rispetto agli standard, già fin dalla formazione dello strumento pianificatorio.

Ci sembrava che anche da un punto di vista distributivo, la dotazione di **parcheggi pubblici** potesse ritenersi organica ed equilibrata, interessando tutta l'estensione della lottizzazione, senza sperequazioni tra le varie zone o proprietà interessate.

Sempre sul piano numerico, il **Verde Pubblico** nel suo complesso, faceva comunque registrare un lieve incremento superficiale (+ mq 19) ed al suo interno, oltre al parcheggio di cui sopra ed alla zona attrezzata soprattutto per i giochi dell'infanzia, vennero altresì differenziate due ulteriori porzioni, finalizzate al soddisfacimento delle seguenti specifiche esigenze (vedi Tav. n° 6):

- *realizzazione di una nuova **cabina Enel**, con accesso dalla proprietà pubblica;*
- *costituzione di **passaggio** dalla pubblica via verso alcuni appezzamenti di terreno privato, divenuti interclusi, a causa dell'articolarsi della lottizzazione.*

Ma la differenza più significativa, e ritenemmo di poter dire qualificante, tra il Piano Attuativo in Variante e il P.U.A. 7.4 vigente, ci parve venisse rappresentata dalla suddivisione del **Verde Pubblico** in due zone, delle quali una destinata alla costituzione di un passaggio a nord, una sorta di ponte tra la lottizzazione e Via di Sottopoggio ed oltre, verso alcune importanti infrastrutture locali, quali: la scuola elementare, l'adiacente parcheggio, il verde pubblico, il Circolo Arci (vedi Tav. n° 6).

Questo passaggio “*trovato*” quasi per caso nel ridisegnare, per i noti vincoli legati alle proprietà coinvolte, la parte settentrionale della lottizzazione, non ci sembrò una semplice e banale scorciatoia, ma un collegamento vitale, quasi un’appendice “*fisiologica*”, destinata a giocare un ruolo rivitalizzante sull’intero contesto urbano.

1.4 IL VERDE PUBBLICO DEL PRIMO R.U.

Un’ ampia porzione del P.U.A. 7.4, pari a 7.500 mq ca., posta a sud della lottizzazione, separava ma nello stesso tempo connetteva ed univa il nuovo complesso residenziale con le aree circostanti agricole di interesse primario e l’abitato esistente.

L’accesso al parco avveniva dalla nuova piazza di lottizzazione, adibita a parcheggio, che si innestava direttamente sull’esistente via Carlo Cattaneo.

Nell’ambito della sua organizzazione complessiva, dopo un rigoroso approfondimento delle varie problematiche connesse, dopo esserci confrontati col responsabile tecnico del provvedimento ed aver riscontrato anche la sua convergenza, pervenimmo a conclusioni che prospettarono di rettificare alcuni aspetti della proposta già avanzata.

Innanzitutto ritenemmo non fosse opportuno riservarne una porzione ad *uso ortivo*. Il ripensamento derivava principalmente dalla stima preventiva degli oneri manutentivi e gestionali, che si profilavano di non trascurabile entità. Bastava pensare al fabbisogno irriguo, da cui derivava la necessità di arrivare ad approvvigionare ciascun *orto*, mediante la ramificazione attraverso il parco della rete di distribuzione o in alternativa la creazione di un idoneo pozzo artesiano. C’era poi da considerare l’effettivo consumo idrico, il quale, trattandosi esclusivamente di colture ortive (e potremmo aggiungere di nicchia), doveva garantire all’utente abbondanza e piena disponibilità irrigua, sia che venisse alimentato dall’acquedotto comunale, che dalla falda freatica. Al fabbisogno idrico occorreva aggiungere anche quello elettrico, risultando implicita la necessità di dotare ciascun orto di un punto di alimentazione elettrica. Doveva infine essere messa in conto la necessità di erigere almeno una capanna per il rimessaggio delle attrezzature (anche minimali) di ciascun coltivatore a titolo amatoriale, senza che ciò rendesse immuni dal rischio di incorrere comunque nella indiscriminata fioritura di ricettacoli precari, che avrebbero deturpato gravemente l’immagine del parco medesimo.

A ciò andava aggiunto che la richiesta dell’ARPAT (di cui si sarebbe detto anche più avanti), di non condottare le acque meteoriche ricadenti sulla superficie del P.U.A. nella pubblica fognatura mista (vedi “Allegato A” n. prot. 84300 del 20/10/2009, Conferenza dei servizi del 30/10/2009), ma di provvedere a smaltirle attraverso il reticolo campestre superficiale, determinava l’utilizzo di *fossi di scolo* che avrebbero finito per frazionare e ridurre la superficie parchiva e con essa le opzioni a disposizione del progettista, anche se la loro presenza all’interno del parco (con lo scorrimento se pur stagionale di acque meteoriche), fu accolta come motivo di arricchimento progettuale (vedi Tav. n° 8).

Del resto il fatto di trovarsi in una zona periferica, ai margini del costruito, a confine con l’aperta campagna e col territorio agricolo, svuotava questo *Verde Pubblico* della caratteristica precipua posseduta dai grandi parchi urbani, ove l’esperienza di superfici ortive di pezzatura contenuta, da assegnare gratuitamente a comodatari animati da finalità hobbistiche o amatoriali, aveva effettivamente un senso e per questo era stata esperita con successo.

Analoghe perplessità erano insorte nei confronti del *bocciodromo*, che nella proposta progettuale presentata figurava nella porzione occidentale del *Verde Pubblico*, disposto secondo un asse est-ovest, in prossimità dell'accesso dal prolungamento di Via Cattaneo. Tale disposizione non era infatti più possibile adesso, perché entrava in palese conflitto con lo sviluppo del fosso mediano, che attraversando da sud a nord il *Verde Pubblico* stesso, in posizione pressoché baricentrale (ed ingrottandosi poi per un gran tratto sotto la pista ciclabile) finiva per tagliarlo quasi a metà (vedi Tav. n. 8). D'altro canto le notevoli dimensioni del *bocciodromo* (cui vanno aggiunte quelle di uno spazio circostante, pure essenziale, per la sosta di eventuali spettatori) e la ridotta disponibilità di superficie a disposizione, rendevano ardua l'individuazione di una collocazione diversa, senza incorrere nel rischio di costiparla eccessivamente. Anche in questo caso era poi da mettere in conto l'incidenza di tutte le successive manutenzioni ordinarie e straordinarie, imposte dalla imprescindibile necessità di garantire costantemente al fondo della sua pista una speciale scorrevolezza.

Anche l'insistita tortuosità dei *percorsi pedonali* all'interno del *Verde Pubblico*, ci era sembrata in fin dei conti una scelta forzata e poco funzionale, limitativa della fruizione dello spazio e più adatta ancora una volta ai grandi parchi, ove i percorsi obbligati, servono innanzitutto all'orientamento, ma poi svolgono la funzione di contornare zone che per ragioni faunistiche o florovivaistiche debbono essere protette ed interdette al pubblico. Infine rispondono all'esigenza scenografica della modellazione del paesaggio, piegandosi alla ricerca di effetti suggestivi e pittoreschi.

Per questa ragione, non disgiunta anche dalla semplificazione manutentiva, che, come ricordato, rimaneva giustamente una delle esigenze primarie di ogni pubblica amministrazione, andammo a proporre traiettorie di attraversamento del *Verde Pubblico* più libere e dirette, sentierate solamente a tratti, ove ad esempio l'orografia del sito prevedesse il superamento di dune e piccole asperità, lungo le cui pendici, disegnate a dolce declivio, s'infittisse una particolare macchia vegetale, o ancora in prossimità dello scavalco di un fossato, mediante ponticelli lignei del tipo giapponese, o infine nell'attraversamento di aree tematiche, come quella riservata ai giochi per l'infanzia. Tale scelta consentiva inoltre di disporre di una zona centrale prativa, prossima all'accesso da Via Cattaneo, ampia e versatile, che si prestava indifferentemente alla partita di calcetto, come pure al concerto o alla festa paesana.

La semplificazione offerta nell'occasione, che non doveva essere scambiata per banale impoverimento, avrebbe potuto essere compensata da una più puntuale attenzione alla modellazione del suolo, alla scelta dei materiali, alla selezione delle essenze, arboree e arbustive, onde conseguire una più alta armonizzazione sia cromatica che stagionale delle varietà impiegate.

Tutte le scelte dell'apparato vegetazionale avrebbero proposto specie autoctone e naturalizzate, sempreverdi e caduche, in una varietà di forme e di colori che sarebbero andate ad evocare le piante della tradizione, accompagnando ed anzi conferendo visibilità alla scansione dei ritmi stagionali (vedi Tav. n. 11).

Per rafforzare l'idea del parco, le zone perimetrali (a delimitazione dei fossi di scolo superficiali o dei parcheggi) sarebbero state costituite da macchie boscate, che avrebbero creato ottimi benefici ambientali e tangibili effetti estetici, costituite da specie mediterranee adatte al clima locale: quali querce, aceri, frassini.

I modellamenti del terreno e i movimenti di terra sarebbero stati realizzati per ottenere dolci avvallamenti e dossi, sottolineati da masse arbustive con particolari effetti di texture e di colori: quali viburno, alloro, lentisco, corbezzolo, mirto e bosso.

Il parco con il suo complemento di arredi, sedute, piazzole, sarebbe risultato, come già detto, contornato perimetralmente da fossi, per il deflusso delle acque meteoriche, con ponticelli di attraversamento e parapetti di protezione verso la scarpata e corso da un sentiero pedonale, tracciato solo a tratti (giusto in corrispondenza dell'attraversamento di un dosso, di un avvallamento, di una macchia vegetale), enfatizzato mediante la piantagione di differenti varietà di alberature, con variazioni e colori stagionali.

Tra questa trama fiorita sarebbero state lasciate ampie aree per i giochi dei giovani e spazi, definiti da siepi ed alberature, per la ricreazione e socializzazione degli anziani.

La scelta delle specie arboree sarebbe stata condotta accuratamente, secondo determinati criteri quali la dimensione, l'uniformità del portamento e l'altezza di impalcatura. Si sarebbe previsto di mettere a dimora alberi con una circonferenza idonea per avere la maggiore garanzia di attecchimento possibile. Le piante arbustive sarebbero state scelte di una media dimensione per contenere i costi, favorire un buono sviluppo ed integrazione tra le stesse, resistenti alla siccità e con elevati livelli di resistenza agli stress urbani, in grado di svolgere un'importante funzione estetica e un assetto ottimale per la manutenzione futura.

Il manto erboso infine sarebbe stato formato tramite l'impiego di miscugli tipici delle nostre campagne.

1.5	L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DEL PRIMO R.U.
------------	---

L'assetto planimetrico veniva disposto secondo l'asse nord-sud e costituiva un limite tra l'abitato esistente e le aree agricole limitrofe.

L'orditura ortogonale del nuovo insediamento riprendeva i tracciati dell'assetto dell'abitato e della trama dei percorsi stradali e si riproponeva come grande isolato, composto da più corpi di fabbrica.

L'impianto tentava una ricucitura anche con il complesso a nord riproponendone l'allineamento sui fronti ad ovest. Sempre a nord una porzione di verde pubblico ed un percorso pedonale attrezzato pubblico collegavano l'insediamento con la scuola elementare, e l'adiacente parcheggio e il verde pubblico già realizzato, che si estendeva fino ai margini del P.U.A. 7.3 e dell'area P.E.E.P. (vedi all. n. 4).

A sud-ovest l'insediamento si concludeva con un grande parcheggio pubblico, mentre a sud terminava affacciandosi sul parco pubblico.

I sette corpi di fabbrica che costituivano l'insediamento avrebbero seguito gli allineamenti stabiliti dal piano e dalle norme di attuazione (vedi Tav. n. 6). Sarebbero stati tutti edifici di tre piani fuori terra, con parcheggi privati nel sottosuolo. Gli appartamenti al piano terra (o per meglio dire sopraelevato), sarebbero risultati contornati da giardini privati, per eliminare ogni possibile introspezione.

Gli edifici sarebbero stati concepiti per rispondere alle disposizioni in materia di risparmio energetico e di impiego delle fonti rinnovabili di energia. Si sarebbero dotati di ampie terrazze quale prolungamento all'esterno dell'abitazione. Le terrazze sarebbero state opportunamente schermate da frangisole e da barriere vegetali a seconda dell'esposizione.

Ogni edificio residenziale sarebbe stato corredato dei dispositivi di sicurezza permanenti previsti dalla legislazione vigente, a cominciare dalle linee vita sulle coperture.

I caratteri stilistici, i materiali e i colori che si sarebbero impiegati, oltre a conferire all'insediamento un carattere unitario e riconoscibile, pure nel rispetto e nell'enfaticizzazione

delle differenze, avrebbero perseguito l'intento di una integrazione con l'ambiente circostante, con le tipologie insediative presenti nel territorio agricolo, attraverso una reinterpretazione e riattualizzazione dei linguaggi impiegati nella tradizione insediativa extraurbana.

1.6	LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PRIMO R.U.
------------	--

Le **Tavv. nn. 9, 10 e 11** furono specificatamente dedicate allo sviluppo delle opere di urbanizzazione (Rete di Distribuzione dei Sottoservizi) all'interno della lottizzazione del primo R.U. ed al loro raccordo con la **Rete di zona** esistente.

Dettagliatamente la **Tav. n. 9** riguardò l'estensione della **Rete Enel** e del **Gas**.

Circa la prima delle due, il progetto proposto in quella fase si incentrò sulla demolizione di un consistente tratto della **linea aerea MT**, che attraversa attualmente la lottizzazione quasi a metà della sua estensione, con andamento obliquo e secondo un asse orientato *sud-ovest/nord-est*. La demolizione, resasi necessaria per l'evidente incompatibilità della stessa con la destinazione residenziale dell'area attraversata, riguardò il tratto aereo compreso tra la **cabina Enel** esistente ad ovest (lungo il tratto di strada privata, parallela a sud a Via Montanelli, collegante il grande parcheggio nella racchetta meridionale della lottizzazione, adiacente al verde pubblico e Via Val d'Orme) ed il **traliccio metallico** ricadente nell'area con destinazione agricola, tra la lottizzazione medesima e la *Strada Provinciale di Val d'Orme*.

Detto tratto sarebbe stato sostituito da un nuovo percorso completamente interrato (con sezione di tubazione e profondità di posa rispetto al piano stradale, adeguate alle direttive tecniche impartite dall'Ente Erogatore), che dopo aver collegato quella esistente con la **nuova cabina di progetto** (ubicata nella racchetta meridionale della lottizzazione) avrebbe percorso per buona parte iniziale *Via Cattaneo*, per piegare poi, mediante due angoli retti, lungo la racchetta e il **Verde Pubblico** di lottizzazione, posti a nord e riallacciarsi con la **Rete Enel**, esistente lungo *Via di Sottopoggio per San Donato*. Da qui infine si sarebbe dipartito il tratto terminale, sempre interrato, necessario a richiudere il circuito in prossimità del traliccio esistente.

La distribuzione di energia elettrica all'interno della lottizzazione, avrebbe raggiunto i vari lotti edificabili previsti, sempre in modo interrato, diramandosi tra la viabilità esistente (*Via Cattaneo*) e quella di progetto (racchette di penetrazione).

Rispetto all'**Enel** esisteva al momento la richiesta della nuova cabina (Enel – Dis. – 23/02/2009 - 0100975 – Allegato A).

Per quanto concernente la **Rete del Gas** era previsto, di nuova costituzione, un tratto longitudinale che da *Via di Sottopoggio per San Donato* che sarebbe arrivato, attraverso *Via Cattaneo*, sino al grande parcheggio nella racchetta meridionale di lottizzazione, il quale avrebbe raccordato la metanizzazione esistente lungo *Via Bixio* e *Via Montanelli* e dal quale si sarebbero propagate, attraverso le altre due racchette viarie di penetrazione previste dalla lottizzazione, i collegamenti ai vari lotti edificabili. Rispetto alla **Rete del Gas** esisteva già un parere dell'**Ente Erogatore**, completo di progetto con puntuali specifiche tecniche circa i materiali e i dimensionamenti da impiegarsi (Progetto Toscana Energia n° 1661/2009 – Allegato B).

La **Tav. 10** era dedicata interamente all'estensione della **Rete Telecom** ed anche in questo caso esisteva un parere, con allegato progetto dell'**Ente Erogatore**, completo delle caratteristiche tecniche della **Rete di progetto** e dei **pozzetti di distribuzione** delle varie linee (Rif. Prog. Telecom n° 53/2009 – Allegato C).

Anche per la **Rete Telecom** era previsto un tratto principale lungo *Via Cattaneo*, dal quale in virtù di appositi pozzetti con chiusino in ghisa si sarebbero diramati, attraverso le racchette di penetrazione, tutte le alimentazioni previste per i lotti edificatori.

La **Tav. 11** era dedicata all'estensione della **Rete fognaria** e dell'**Acquedotto**. Vi si distingueva innanzi tutto la **Rete fognaria esistente**, che si sviluppava tra *Via di Sottopoggio per San Donato* e *Via Montanelli*, attraverso *Via Cattaneo*. All'incrocio di quest'ultima con le racchette di penetrazione nei lotti edificabili, al nord e al centro e con quella del grande parcheggio a sud, si rinveniva la presenza di due pozzetti, nei quali sarebbero andate a confluire, previo passaggio in idonei **pozzetti di miscelazione**, da istituire a monte degli stessi, i **nuovi tratti fognari**, appositamente suddivisi e distinti tra rete delle **acque reflue e meteoriche**.

Lungo i nuovi tracciati della fognatura per le **acque reflue e meteoriche**, erano previsti altresì appositi **pozzetti d'ispezione**, di cui quelli specificatamente attinenti alle **acque meteoriche**, collegati in maniera diretta alle **caditoie** di strade e parcheggi.

Nella Conferenza dei Servizi, i Settori Ambiente, Sicurezza ed attività Economiche e quello dei Lavori Pubblici e Manutenzioni del Comune di Empoli, come pure l'ARPAT (Agenzia Regionale per la protezione ambientale della Toscana), avevano prescritto che le acque meteoriche, ricadenti sulla superficie del P.U.A., non venissero condottate nella pubblica fognatura mista (inadatta ad accoglierle), ma allontanate e smaltite mediante la rete superficiale indipendente.

In accoglimento della prescrizione fu effettuato da un tecnico idraulico uno studio del reticolo di fosse campestri esistenti in sito ed elaborato un progetto per lo smaltimento autonomo delle acque superficiali (almeno delle più importanti), che, allegato a quel progetto in variante al primo R.U., ne costituì parte integrante. La rete di smaltimento sarebbe stata a cielo aperto nelle zone a Verde Pubblico e sarebbe risultata invece incubata nell'attraversamento della zona residenziale, con sviluppo coincidente con quello della pista ciclabile. Il suddetto progetto avrebbe offerto prova scientifica della sostenibilità della rete in previsione, dimostrando la sussistenza delle necessarie pendenze di scolo e sezioni di portata.

La **Rete Idrica** infine presentava un concetto distributivo analogo a quello della **Rete fognaria**. Anche in questo caso infatti, alla rete esistente lungo *Via Cattaneo*, sarebbero andati ad innestarsi verso est i nuovi rami di alimentazioni, che poi attraverso le racchette di penetrazione settentrionale e centrale, sarebbero arrivati ad irrorare i singoli lotti edificabili (Rif. Prog. Acque Prot. n° 50071924/2009, Allegati D1 e D2 – Prot. 0018610/2010, Allegati D3, D4, D5, D6 e D7).

A quanto testé illustrato per i **Sottoservizi**, doveva aggiungersi la **Tav. n. 12**, specificatamente dedicata ai **parcheggi pubblici**. In essa erano state individuate e distinte quattro aree, identificate nella planimetria in scala 1/2000 a piè della testata, con le sigle convenzionali **P1** (lungo *Via Cattaneo*), **P2** (nella racchetta di lottizzazione settentrionale), **P3** (nella racchetta di lottizzazione centrale) e **P4** (nella racchetta di lottizzazione meridionale, in aderenza al Verde Pubblico), per un totale di **89 posti auto** (due oltre il numero complessivo di alloggi previsto), di cui ben **4** (1 per ciascuna delle aree a parcheggio, al fine di conseguire una distribuzione paratattica) espressamente dedicati ai **portatori di handicap**. Anche in questo caso in quantità eccedente rispetto al necessario, in quanto la norma ne fissa **1** ogni **50** o **frazione di 50** (D.P.R. 236/89).

Ciascun posto auto si sarebbe sviluppato secondo le misure standard di m **5** di lunghezza e m **2,50** di larghezza, per una superficie di mq **12,5** dettate dalle **Norme Tecniche di**

attuazione; mentre quelli per l'handicap avrebbero misurato m **5 x 3,20**, con superficie di mq **16** (sempre secondo i disposti del D.P.R. 236/89). Per quanto concerneva la pavimentazione degli stalli era previsto (in sintonia di vedute con la Sezione Strade dell'Ufficio Tecnico Comunale) uno strato di **blocchetti autobloccanti in c.a.v.**, posati ad opera incerta su letto di sabbia, mentre per la delimitazione e la regimentazione delle acque superficiali erano previste **zanelle a doppio petto in porfido e cordonato in granito con zanella scempia pure in porfido** (vedi sviluppi in scala 1/200 ed 1/50, nella stessa Tav. n. 12).

Ogni area a parcheggio sarebbe stata opportunamente alberata, mediante la costituzione di apposite aiuole inframezzate, secondo le modalità distributive di cui alla **Tav. 12** ed in conformità coi disposti delle **Norme Tecniche di Attuazione**.

Anche l'**illuminazione pubblica**, oggetto di un'apposita tavola di progetto, sarebbe risultata corrispondente con quanto preventivamente pattuito con l'Ufficio Tecnico Comunale di competenza.

1.7	AVVISO PUBBLICO APPROVATO CON DELIBERAZ. DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 87 DEL 23/11/2011
------------	---

Giova altresì richiamare, in questo excursus storico, l'adesione del **Piano Attuativo in Variante** al primo R.U all'Avviso Pubblico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 87 del 23/11/2011 (quasi due anni dopo la scadenza del primo R.U. ed a più di un anno dall'adozione del secondo) e la dimostrazione che ne fu fatta di essere in linea con l'asserzione secondo cui "*l'Amministrazione intendeva privilegiare le proposte che prevedevano:*

- *il potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture, degli impianti e più in generale della qualità ambientale e sociale dell'ambito territoriale interessato;*
- *il miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;*
- *il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili e in particolare, il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché di quelle ambientali esistenti;*

si sottolineava infatti in quella sede che la proposta del **Piano Attuativo in Variante** (rimasta priva di approvazione, si potrebbe dire, proprio sul filo di lana del traguardo), centrava alcuni importanti obiettivi e precisamente:

- diminuiva (-568 mq, pari al 3% ca) rispetto ai parametri della scheda norma originaria (quella del primo R.U.), la **Superficie territoriale** e con essa la **Superficie utile lorda**, riducendo di conseguenza l'occupazione di suolo e il carico urbanistico complessivo dell'ambito territoriale interessato (vedi Tavv. nn° 5 e 6);
- diminuiva altresì la **Superficie fondiaria** (risultando per intero a suo carico la riduzione di cui al punto precedente), mentre le dotazioni di **Verde Pubblico** e di **Strade e Piazze** rimanevano integre e pienamente conformi allo standard dettato dalla Scheda Norma originaria, anzi per la precisione andavano a godere tutte di una leggera implementazione (vedi Tavv. nn° 5 e 6);
- assegnava alle aree espulse a nord e a sud, in ragione del riconfinamento, la rispettiva destinazione di **Verde Privato** e di **Zone Agricole di interesse primario**, cioè di zone

- “**senza indice**”, facendole quindi divenire, a confine come si trovavano tra l’abitato e il Verde Pubblico, da un lato garanzia di una benefica rarefazione del tessuto urbano e dall’altro un filtro di mutua salvaguardia (vedi Tavv. nn° 5 e 6);
- potenziava significativamente **i parcheggi**, destinando (sulla scorta di una decisione concertata con la Pubblica Amministrazione e della quale i proponenti se ne erano assunti il maggior onere derivante) a tale fine una porzione a sud della lottizzazione del **Verde Pubblico Attrezzato** (che per altro risultava fin dalla formazione dello strumento pianificatorio, già abbondantemente sovrastimato rispetto agli standard di legge), la quale, andando a sommarsi a quanto già prescritto dagli standard urbanistici, ne implementava la dotazione complessiva di quasi il **200%** (vedi Tav. n° 6);
 - realizzava fuori dall’ambito del PUA 7.4 un ulteriore **parcheggio**, già previsto dai precedenti strumenti di pianificazione in fregio a Via Cattaneo, su un terreno di proprietà comunale, ma non ancora attuato (ed anche in questo caso con la piena assunzione del costo da parte dei proponenti) (vedi Tav. n° 6);
 - metteva a disposizione delle collettività una **pista ciclabile**, che mediante un percorso di oltre **250 m**, attraverso l’intera lottizzazione, andava a collegare in maniera fluida e non artificiosa il **Verde Pubblico Attrezzato** a sud con la Via di Sottopoggio, divenendo il primo tratto di un tracciato ben più ampio e ambizioso (una vera e propria infrastruttura alternativa alla viabilità tradizionale), che nelle previsioni urbanistiche avrebbe dovuto saldarsi col PUA 7.3, fin quasi a lambire l’estremità settentrionale della frazione del Pozzale (vedi Relazione Tecnica Illustrativa - ALL. n° 5.2). Essa aveva l’obiettivo (vedi Valutazione Integrata) di incentivare la mobilità ciclabile e pedonale a discapito di quella veicolare, con conseguente riduzione delle pressioni sul sistema rumore;
 - prevedeva che tutti gli edifici di nuova costituzione contenuti nel **Piano Attuativo in Variante**, del tipo plurifamiliare per civile abitazione, venissero concepiti e realizzati in maniera tale da rispondere pienamente alle disposizioni in materia di risparmio energetico e di impiego delle fonti rinnovabili di energia ed in particolare (vedi Valutazione Integrata) erano previsti:
 - o dispositivi per il risparmio idrico, come contatori per la misura del consumo idrico in ogni unità abitativa, miscelatori aria/acqua frangigetto sui rubinetti, doppio scarico con diversa quantità d’acqua ai WC;
 - o idonee insonorizzazioni per rendere gli edifici del tutto compatibili con la zonizzazione acustica dell’area;
 - o dispositivi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, come i pannelli solari per il riscaldamento dell’acqua calda sanitaria;
 - o dispositivi atti alla classificazione energetica globale di tutti gli edifici in una Classe superiore a quella prevista dalla normativa (D.M. 26 giugno 2009), come la posa in opera di cappotto esterno e di infissi con vetro camera basso emissivo, l’adozione di caldaie murali a condensazione, e quant’altro.

In conclusione si riteneva opportuno fare anche osservare che il PUA 7.4 non possedeva le caratteristiche di una vera e propria **zona di espansione**, ma piuttosto **di completamento**, nella misura in cui, con l’intervento introdotto, operava una ricucitura dell’abitato, che in quell’estremo lembo orientale si presentava sfilacciato ed incompiuto, come testimoniava la significativa allocuzione di “*vie mozze*”, attribuita dai residenti al locale reticolo di strade interrotte. Si poteva quindi affermare che l’attuazione del piano in oggetto risultava quasi necessitata dall’esigenza di

completamento dello stato stesso dei luoghi e il suo inserimento non doveva essere visto come una qualunque addizionale urbana (con tutto il derivato di negatività che ne conseguiva), ma esattamente e semplicemente come quel pezzo di città che risultava mancante, al pari di un organo, all'integrità funzionale e fisiologica del suo corpo.

1.8 PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO DEL SECONDO R.U.

Il secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, avendo recepito in pratica tutti i contenuti avanzati dalla Variante al primo R.U. (e richiamati nei paragrafi precedenti di questa Relazione Tecnica), ha conseguenzialmente stabilito che quella che nel periodo di validità del primo R.U. si poneva come Variante, adesso può ritenersi l'effettiva proposta di Piano Attuativo e gli elaborati che furono approntati in quella circostanza, sono da confermare pressoché integralmente nel presente. I parametri urbanistici contenuti nella Scheda Norma vigente (N° 7.4), che costituiscono gli attuali dati di riferimento progettuale, corrispondono infatti sostanzialmente (come si rileva con evidenza) con quelli proposti e richiesti attraverso la precedente Variante:

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq 17107
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade e piazze di R.U.		mq 1819
- parcheggi pubblici (individuati su aree interne al PUA)		mq 2216
- parcheggi pubblici (individuati su aree di prop. Pubblica esterne al PUA)		mq 223
- verde pubblico di R.U.		mq 6000
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	mq 6,5 ogni 30 mq di Sul	

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sil	5068 mq
b) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
c) Altezza massima	H	10,50m
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	10,00m
h) Tipologie edilizie: abitazioni singole, binate, a schiera o in linea.		

Tuttavia il secondo R.U. ha introdotto anche alcune condizioni aggiuntive, che costituiranno l'argomentazione delle considerazioni che seguono e che riguardano in sostanza la doppia Verifica della Superficie dei Parcheggi di Pertinenza, oltre che ai sensi della Legge N. 122/89 (già ampiamente esperita nella proposta di Variante al primo R.U.) anche a quelli dell'Art. 15 comma 13 lettera b) del R.U. vigente.

Tale verifica risulta dettagliatamente illustrata nella Tav. di Progetto N. 6, nella quale compare innanzi tutto il riepilogo dei parametri urbanistici, esattamente corrispondenti a quelli della Scheda Norma per le Aree Assoggettate a Piano Attuativo n° 7.4. Segue poi lo specchio con la verifica dei parcheggi, in cui vengono messi a confronto quelli richiesti dalla Normativa nazionale e dal R.U. con quelli di progetto. Occorre premettere che per

poter procedere alla verifica sono state formulate due ipotesi tipologiche di organizzazione planivolumetrica dei fabbricati (illustrate in appositi specchietti a lato del Riepilogo Parametri Urbanistici): la prima delle quali, contraddistinta dalla lettera "A", prevede il piano ad uso garage completamente interrato; la seconda invece, contraddistinta dalla lettera "B", un piano garage seminterrato, sino alla quota massima consentita dalle Norme Tecniche di 1 m fuori terra. Occorre precisare che la verifica seguente è stata effettuata sulla base dell'ipotesi tipologica "A" (quella cioè col piano garage, completamente interrato), ma è stato condotto con successo un ulteriore studio per verificare la congruenza anche dell'ipotesi tipologica "B" (omesso per ragioni di semplificazione dagli elaborati progettuali allegati al Piano Attuativo), col quale si è dimostrata la possibilità di ricavare gli eventuali posti auto in aumento, a causa del maggior volume determinatosi, entro la superficie scoperta di ciascun lotto di pertinenza.

Circa la Legge n. 122/89 (la quale prescrive per le trasformazioni fisiche di nuova edificazione la realizzazione di superfici a parcheggio in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume), si evince dettagliatamente che, desunto dal prodotto della Sul, pari a 5.068 mq (vedi punto 7 della Scheda Norma – Parametri Urbanistico-Edilizi), per l'altezza lorda di piano, un Volume Totale di mc **15.711,00** e diviso quest'ultimo per 10, ne deriva una superficie complessiva di parcheggio pari a mq 1.571, la quale divisa poi a sua volta per mq 25 (intesa convenzionalmente quale superficie di ciascun posto auto - Vedi art. 16 delle Norme del R.U.), va a determinare, per la lottizzazione in oggetto, il numero minimo di n. **63** posti auto.

Per quanto attiene invece al vigente R.U. del Comune di Empoli, essendo richiesto ulteriormente 1 posto auto ogni 50 mq di Sul (vedi Art. 15 comma 13 lettera b), dividendo 5.068 mq della Sul per 50, si ottengono n. **101** posti auto ulteriori.

Passando alla verifica progettuale ed ipotizzata una superficie interrata di mq 2.121, incrementata fino al 35% di superficie coperta (secondo quanto consentito dall'art. 7.11 del R.U. vigente) e dedotta della superficie accessoria (per vano scale, ascensore, corridoi di disimpegno, ecc.) stimata in circa 300 mq, essa diventa pari a mq 2.563; divisa infine questa quantità per mq 25 (superficie convenzionale di ciascun posto auto) produce n. **102** posti auto. Pertanto, tutto ciò elaborato, si dimostra che ai sensi della Legge 122/89, la superficie a parcheggio ricavata dal piano interrato di ciascun fabbricato (pari a mq **2.563**) risulta abbondantemente superiore a quella ottenuta dalla Sul totale indicata nella Scheda Norma (pari a mq **1.571**). Mentre ai sensi del R.U. vigente i n. **102** posti auto, desunti parimenti dal piano interrato di ciascun fabbricato, superano i n. **101** posti auto desunti invece dalla Sul totale.

In realtà il secondo R.U., recependo gli aggiornamenti fissati dalla Regione Toscana ai sensi del D.P.G.R. n° 53 R/2011, che stabiliscono per l'ambito del Pozzale una pericolosità idraulica elevata, ha introdotto importanti novità anche in merito al rischio idraulico; quest'ultime sono state dettagliatamente affrontate in uno studio specificatamente dedicato e affidato ad un tecnico idraulico, che costituisce parte integrante della documentazione allegata al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto.

Giova tuttavia rilevare in sintesi che, fissate dalla Scheda Norma, per quanto concerne gli aspetti idraulici, le seguenti Condizioni di Fattibilità:

F4 Fattibilità condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di tutti i seguenti interventi idraulici lungo il Torrente Orme:

- 1. cassa di espansione C_Orme3;
- 2. cassa di espansione C_Orme4;
- 3. chiusure idrauliche e adeguamenti arginali in sinistra tra le località Fornace e Bussotto, come meglio individuati nella Tavola 7 e al paragrafo 7.4 delle indagini idrologico-idrauliche;

- 4. adeguamento dell'argine sinistro presso la località Moriana;

ne derivano alla definizione del PUA alcune precise condizioni vincolanti:

- il progetto può andare avanti, anche in convenzione e realizzazione dei fabbricati;
- l'abitabilità può essere rilasciata solo a collaudo delle opere di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 o in presenza di progetto definitivo approvato e finanziato e piano di protezione civile comunale.
- Nel caso in cui i fabbricati siano realizzati prima del collaudo delle opere o del progetto definitivo, unitamente al piano di protezione civile comunale, non potrà essere rilasciata l'abitabilità.

Si aggiunge a conclusione che l'entrata in vigore del secondo R.U. ha determinato la conseguente necessità di riprogrammare anche le scansioni temporali: per cui è auspicabile e non impossibile, che l'intero iter approvativo possa essere portato alle soglie della Convenzione entro la prima metà del **2015**. Tale auspicio però non dipende soltanto dalla volontà privata, che si può assicurare determinata al massimo grado (non foss'altro per veder finalmente coronato un sogno lungo ormai sette anni), ma anche da quella della controparte pubblica, senza la cui corresponsione ogni sforzo resterebbe velleitario.

Relativamente poi alla tipologia degli atti, i soggetti interessati ribadiscono che intendono avvalersi di quanto previsto al comma **I**, punti "**a**" e "**c**" dall'art. 78 della stessa Legge Regionale n. 1/05, e cioè di procedere agli interventi di nuova edificazione ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante **Permesso di Costruire**.

L'interesse dei proprietari è poi quello di completare la lottizzazione, in ogni sua parte, entro i termini di validità degli Atti Amministrativi di riferimento.

I proprietari interessati desiderano infine confermare quanto già precisato in occasione del primo R.U. e cioè che si assumeranno in solido anche l'onere per la realizzazione del **parcheggio** già previsto in fregio a Via Cattaneo, su terreno di proprietà comunale.

2 - SCHEDA NORMA PUA 7.4



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 7.4

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 7 “L’espansione lineare Corniola - Pozzale - Case Nuove”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea C

1. DESCRIZIONE

L’area oggetto dell’intervento si interpone tra il nucleo più antico del Pozzale e la vecchia Val d’Orme, in un contesto prevalentemente residenziale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL’AREA D’INTERVENTO

Mq. 17107

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Rafforzare le strutture e l’identità dei luoghi senza aggravare lo sviluppo lineare.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq.17107
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade e piazze di R.U.		mq. 1819
- parcheggi pubblici (individuati su aree interne al PUA)		mq. 2216
- parcheggi pubblici (individuati su aree di prop. pubblica esterne al PUA)		mq. 223

- verde pubblico di R.U.		mq.6000
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria		mq. 6,5 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 e delle aree rurali situate nelle vicinanze;
- L'area a verde deve essere attrezzata per il gioco ed il tempo libero, non vi potranno essere realizzate manufatti anche provvisori.
- 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;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida;
- 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.
- 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 ogni 50 mq di SUL e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all'interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	Sul	5068 mq
b) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
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: abitazioni singole, binate, a schiera o in linea		

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato;
- artigianale di servizio;
- direzionale.

Le destinazioni diverse dalla residenziale possono interessare 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 del R.U.

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/S.3 Pericolosità sismica locale da media a elevata (per terreni suscettibili di liquefazione dinamica).

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: F4 Fattibilità condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di tutti i seguenti interventi idraulici lungo il Torrente Orme:

1. cassa di espansione C_ORME3
2. cassa di espansione C_ORME4
3. chiusure idrauliche e adeguamenti arginali in sinistra idraulica tra le località Fornace e Bussotto, come meglio individuati nella tavola 7 e al paragrafo 7.4 delle indagini idrologico-idrauliche
4. adeguamento dell'argine sinistro presso la località Moriana

L'attestazione di abitabilità potrà essere rilasciata a seguito del collaudo di tutte le opere ovvero in presenza di un progetto definitivo approvato e finanziato e di un piano di protezione civile comunale per la gestione del rischio fino al completamento delle opere.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica:

F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area, in particolare alla verifica del potenziale di liquefazione dei terreni, e funzione della tipologia di intervento.

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;

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

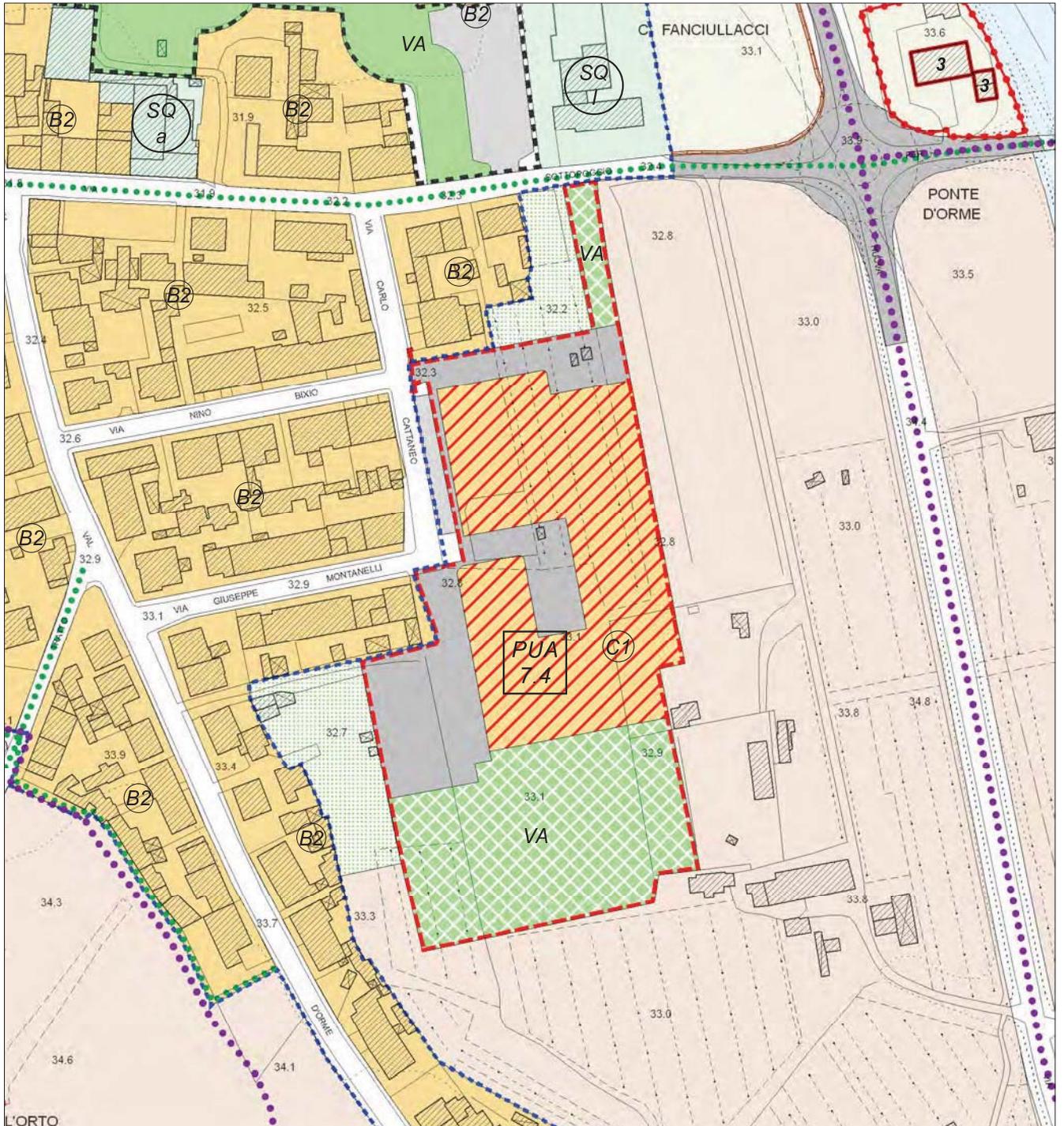
12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex. art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a P.d.L. e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = mq. 17107

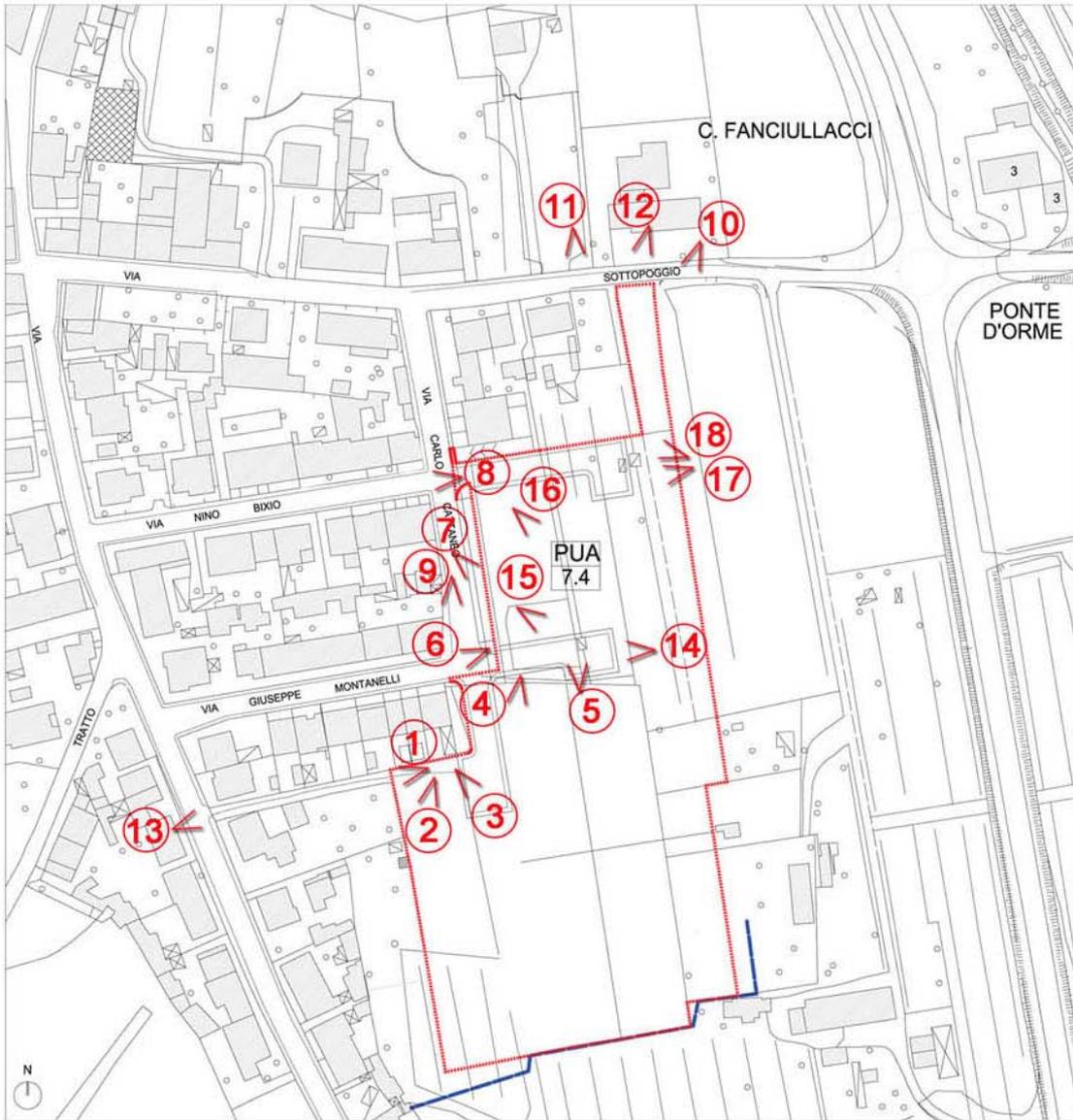
PUA 7.4 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U. scala 1:2.000



 PERIMETRO P.U.A.

3 - RILIEVO FOTOGRAFICO

RILIEVO FOTOGRAFICO - indicazione dei coni ottici



 Perimetro P.U.A. 7.4 proposto



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



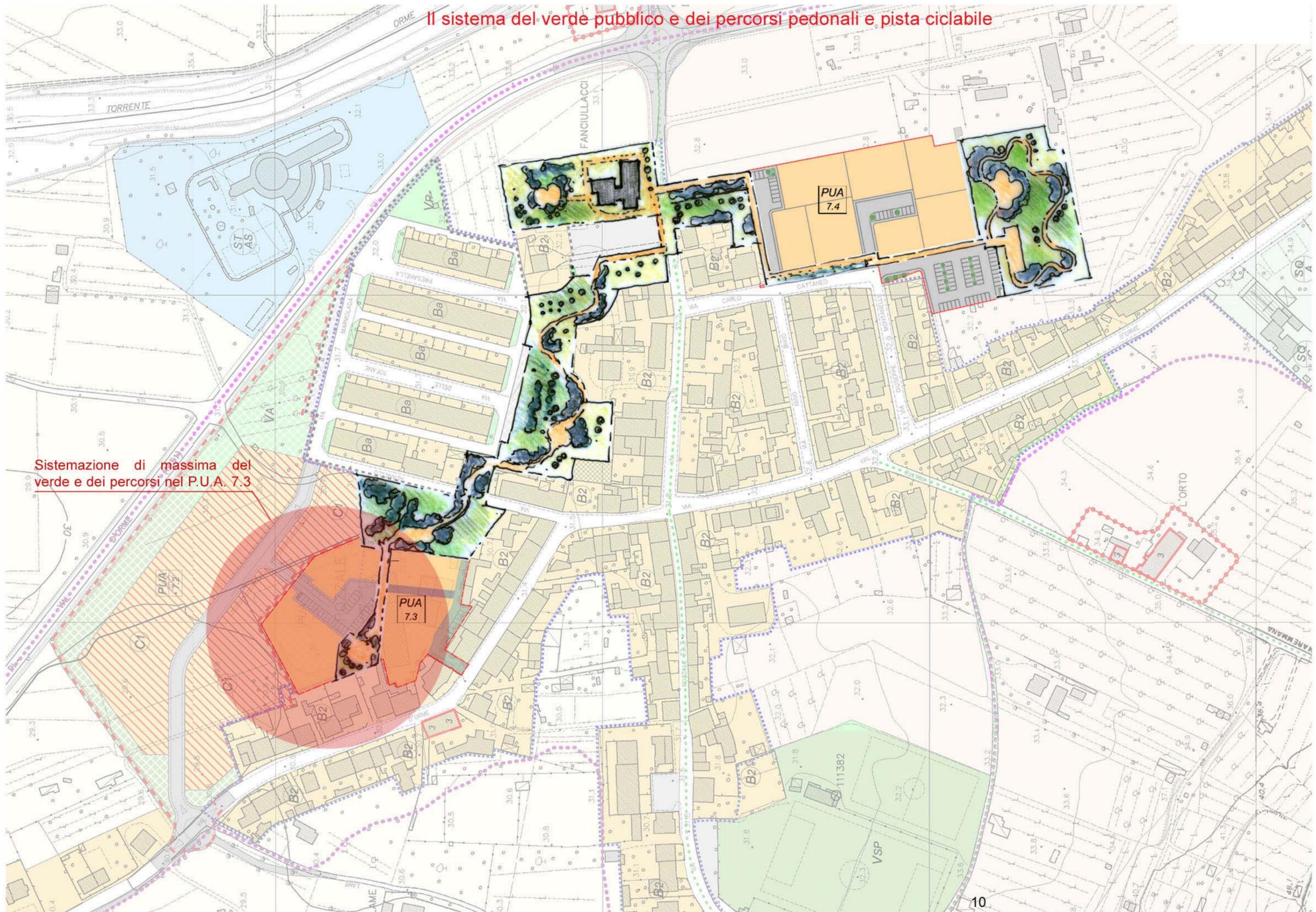
Foto 17



Foto 18

4 - L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

Il sistema del verde pubblico e dei percorsi pedonali e pista ciclabile

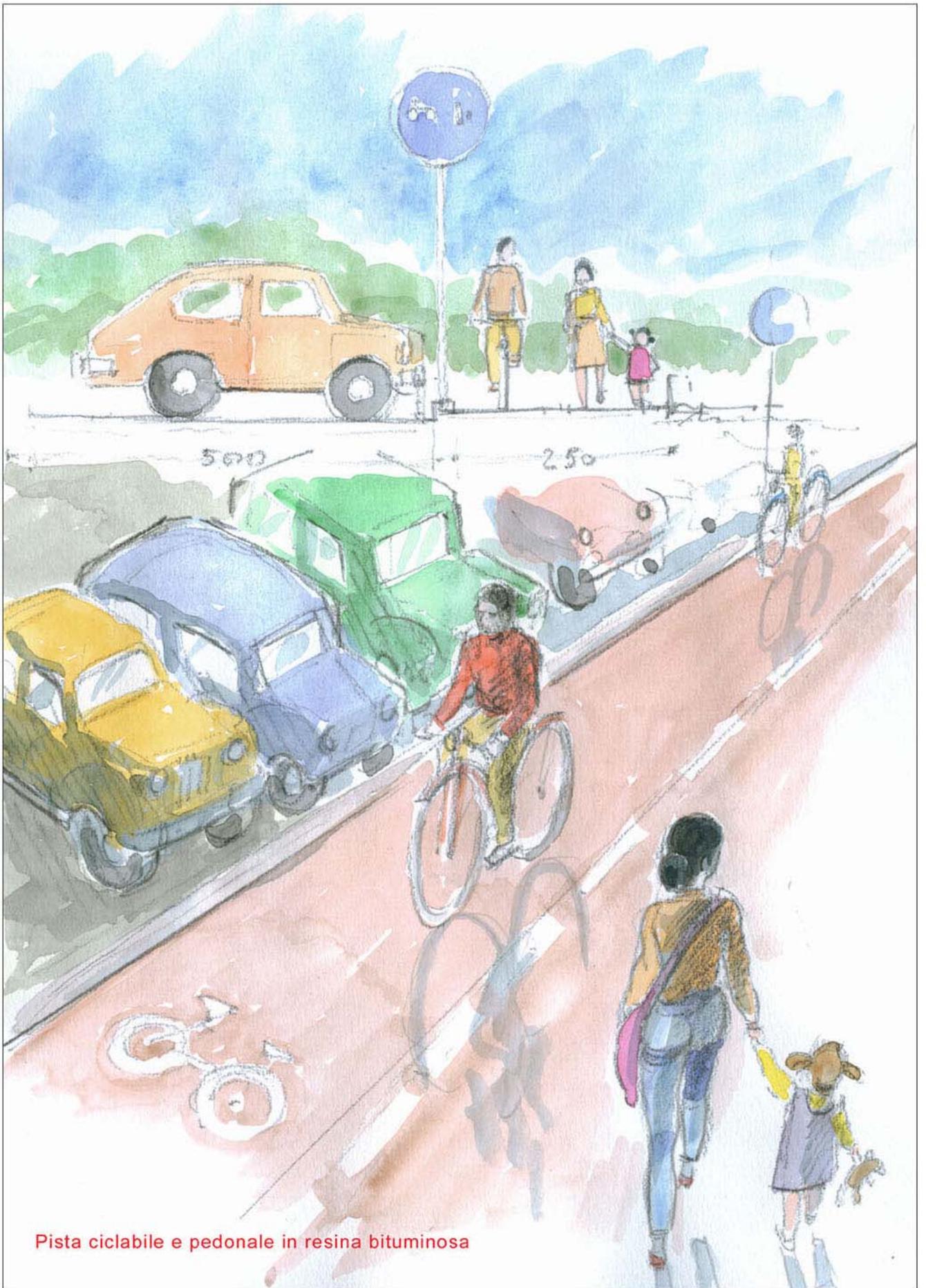


Sistemazione di massima del verde e dei percorsi nel P.U.A. 7.3

5 - VEDUTE E FOTOINSERIMENTI



Il fronte sul parco



Pista ciclabile e pedonale in resina bituminosa



La strada pubblica che porta al parcheggio



All'interno dell'insediamento guardando a sud



Veduta di via Cattaneo verso Nord



Veduta di via Cattaneo verso Sud



Veduta a volo d'uccello dell'insediamento residenziale e del parco



Veduta zenitale dell'intervento